

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-2-0596**

GPR000002211

Página 1 de 3

**NOTIFICACIÓN POR AVISO No.:**

**NUEVO CAUCA SAS**

Fecha y hora: Martes 7 noviembre 2023 13:01:05  
Enviado por: Julián Antonio Navarro Hoyos  
Tercero: PAULINA GUETIO DE MACA  
Procesado por: Fredy Ernes y Echevarria Bastidas  
Asunto: Predio POSQ-2-0596 Aviso

RADICADO



GPR000002211

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 **GPR000001698** del **28 de febrero de 2023**, se formuló Oferta Formal de Compra mediante la cual se dispuso "[...] la adquisición de unas zonas de terreno a segregarse de un predio rural denominado **Lote Bella Vista**, ubicado en la Vereda **El Mango**, Municipio de **Piendamó**, Departamento del **Cauca**, identificado con el Número Predial Nacional **19-548-00-040000-0001-0477-0-00000000** y la Matrícula Inmobiliaria número **120-110193** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **Popayán**."

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-2-0596**

GPR000002211

Página 2 de 3

Que a la Oferta Formal de Compra se anexa, para su conocimiento, fotocopia de: Ficha Predial, Plano Predial, Avalúo Comercial Corporativo y Certificado de Uso del Suelo, de la faja de terreno a adquirir.

Que frente a la Oferta Formal de Compra en mención no procede ningún recurso en la vía gubernativa, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 61, inciso 4 de la Ley 388 de 1997 y 75 de la Ley 1437 de 2011 (CPACA).

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

Que de conformidad con lo establecido en los artículos 68 y 69 de la Ley 1437 de 2011 (CPACA), **NUEVO CAUCA S.A.S.** remitió el oficio de citación número **GPR000001699** del **28 de febrero de 2023**, a la dirección obrante en el expediente, Bella Vista, vereda El Mango, Piendamó-Tunía (Cauca), que corresponde a la del predio objeto de Oferta de Compra, con el fin de notificar personalmente la mencionada Oferta Formal de Compra a los señores **PAULINA GUETIO DE MACA** y **JESÚS ARNULFO MACA GUETIO** y/o **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS**, siendo recibido el **31 de marzo de 2023** por la señora **LUZ DARY MUELAS VELASCO**, identificada con la cédula de ciudadanía No. 48.572.729, como consta en la correspondiente prueba de entrega.

Que, el **31 de marzo de 2023**, se efectuó la notificación personal a la señora **PAULINA GUETIO DE MACA**.

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 los señores **JESÚS ARNULFO MACA GUETIO** y/o **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS**, se procederá a Notificar por Aviso, conforme a lo dispuesto en el artículo 69 de la Ley 1437 de 2011.

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

Que de no ser posible la entrega del presente aviso, al desconocer la información de contacto de los destinatarios, 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. 69 – 63, Edificio Torre 26, Oficina 808; 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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-2-0596

GPR000002211

Página 3 de 3

adelantar la adquisición en favor de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, de los Predios requeridos para la construcción del Proyecto vial **Popayán - Santander de Quilichao**.

- Según lo dispuesto en el artículo 10 de la Ley 1581 de 2012, no se requiere autorización previa, expresa e informada para el uso de sus Datos Personales, toda vez que se trata de información requerida por una entidad pública o administrativa en ejercicio de sus funciones legales.
- Se podrá ejercer los derechos de conocer, actualizar, rectificar y suprimir la información personal, cuando sea procedente, observando la Política de Tratamiento de Datos Personales disponible en [www.nuevocauca.com](http://www.nuevocauca.com), a través del número de contacto: 323 442 6341 o mediante escrito dirigido a [atencion@nuevocauca.com](mailto:atencion@nuevocauca.com) o radicado en la Avenida Calle 26 No. 69 – 63, Edificio Torre 26, Oficina 808, 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 **GPR000001698** del **28 de febrero de 2023** 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 12 ENE. 2024 A LAS 7:30 a.m.  
SE DESFIJA EL 18 ENE. 2024 A LAS 5:30 p.m.

  
**JULIAN ANTONIO NAVARRO HOYOS**

Gerente General de NUEVO CAUCA S.A.S.

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

Proyectó: Bynaria S.A.S.

Revisó: Fredy Ernesy Echavarría Bastidas – Subdirector Predial

Aprobó: Santiago Rojas Parra – Coordinador Jurídico

Anexo: Lo Anunciado

Copia: Archivo

  
1003149915  
23/11/2023

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-2-0596

GPR000001698

Bogotá D.C., 28 de febrero de 2023

Señores  
**PAULINA GUETIO DE MACA**  
**JESÚS ARNULFO MACA GUETIO**  
y/o **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS**  
Celular: 320 709 1695  
Bella Vista, vereda El Mango  
Piendamó, Cauca

**NUEVO CAUCA SAS**

Fecha y hora: Martes 28 Febrero 2023 14:37:33  
Enviado por: Julian Antonio Navarro Hoyos  
Tercero: PAULINA GUETIO DE MACA  
Procesado por: Fredy Emesy Echavarría Bastidas  
Asunto: Predio POSQ – 2 – 0596. Oferta Formal de Compra  
RADICADO  
  
GPR000001698

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 unas zonas de terreno a segregarse de un predio rural denominado **Lote Bella Vista**, ubicado en la Vereda **El Mango**, Municipio de **Piendamó**, Departamento del **Cauca**, identificado con el Número Predial Nacional **19-548-00-040000-0001-0477-0-00000000** y la Matrícula Inmobiliaria número **120-110193** 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 las zonas de terreno del asunto, conforme a la afectación de

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-2-0596

GPR000001698

la Ficha Predial No. **POSQ-2-0596**, de la **Unidad Funcional 2. Piendamó – Pescador**, de la cual se anexa copia.

Estas zonas de terreno suman un área de **592,05 m<sup>2</sup>**; incluidos: 3 plantas de Plátano, 200 arbustos de Café, 8 árboles de Nacedero, 2 árboles de Mango, 4 árboles de Aguacate y 6 plantas ornamentales; y se encuentran debidamente delimitadas y alinderadas dentro de las abscisas inicial **K40+142,72 D** y final **K40+201,73 D**, de la mencionada Unidad Funcional.

Del área total a adquirir, **420,29 m<sup>2</sup>** corresponden a dos Áreas Requeridas y **171,76 m<sup>2</sup>** corresponden a un Área Remanente, la cual no es desarrollable en sí misma, teniendo en cuenta que es inferior al área mínima desarrollable, que consta en la Certificación No. **30-0001930** del **14 de julio de 2017** expedida por la Secretaría de Planeación e Infraestructura de Piendamó-Tunía (Cauca), en la cual expresamente se indica que “[...] según el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, aprobado por el Honorable Concejo Municipal mediante Acuerdo 019 del 04 de diciembre de 2002, el área mínima de lote desarrollable en zona rural, en su **ARTÍCULO 164**. La normatividad de esta área será aplicable las disposiciones utilizadas en el área urbana; solo que el área mínima será de 2.000 metros<sup>2</sup> por lote y sus aislamientos serán de ocho metros, como mínimo laterales y posteriores.”

En ese mismo sentido, el Informe Técnico de Área Remanente de fecha **21 de febrero de 2017**, señala que “[e]n el sector se construirá la calzada izquierda como par vial. De conformidad con el diseño geométrico el Predio se fracciona, dejando un lote irregular en la margen izquierda de la doble calzada, con un área de 171,76 m<sup>2</sup>. El Predio actualmente está siendo utilizado para actividades agrícolas y residenciales”, “[c]on la construcción de la doble calzada, queda una franja irregular, con unas medidas aproximadas de 11,46m de largo promedio por 16,65 m de ancho. El área remanente es menor área mínima desarrollable. El área queda por debajo del nivel de la doble calzada lo que no permite el fácil acceso al predio. La topografía del terreno esta entre 26% - 50% Fuertemente quebrado lo que no permite desarrollar actividades residenciales”, y en “[...] este sector se construye una nueva calzada, teniendo en cuenta el estado del Predio antes del proyecto vial, no hay alternativas para evitar la imposición de restricciones al área de terreno fraccionada” para concluir que “[e]s procedente declarar esta área como Área Remanente y podrá ser adquirida por la ANI, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 33 de la Ley 1682 de 2013, por tratarse de una zona crítica, con el fin de garantizar las condiciones de calidad del servicio y seguridad que establece la Ley antedicha.”

A este respecto, la Sección 4.3 (c) (iii) (2) del Apéndice Técnico 7, del Contrato de Concesión bajo el esquema de APP No. 11 del 11 de agosto de 2015, establece:

*“También serán consideradas Áreas Requeridas:*

- *Aquellas Áreas Remanentes que deban ser adquiridas por no ser desarrollables en sí mismas en razón de su tamaño o funcionalidad, [...]”*

Asimismo, en el artículo 33 de la Ley 1682 de 2013, se dispone:



CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-2-0596**

GPR000001698

**“ADQUISICIÓN DE ÁREAS REMANENTES NO DESARROLLABLES.** En los procesos de adquisición predial para proyectos de infraestructura de transporte, las Entidades Estatales podrán adquirir de los titulares de derechos reales sobre los predios requeridos para la ejecución de proyectos de infraestructura, áreas superiores a las necesarias para dicha ejecución, en aquellos casos en que se establezca que tales áreas no son desarrollables para ningún tipo de actividad por no cumplir con los parámetros legales, esquemas o planes básicos de ordenamiento territorial o por tratarse de zonas críticas o de riesgo ambiental o social.”

De acuerdo con lo anterior, se determinó incluir esta Área Remanente dentro del área a adquirir, por ser considerada no desarrollable.

El valor de la Oferta de Compra es la suma de **TREINTA Y DOS MILLONES QUINIENTOS DIEZ MIL OCHOCIENTOS SESENTA PESOS (\$32.510.860) 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 DOSCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS PESOS (\$1.285.500) 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-2-0596**, de fecha **10 de octubre de 2022**, 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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-2-0596

GPRO00001698

a partir del **20 de enero de 2023**, fecha en la cual fue comunicado por la Lonja a la entidad solicitante.

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

Igualmente, según lo dispuesto en el 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 **21 de febrero de 2017**, los propietarios de la zona de terreno que se requiere son: **PAULINA GUETIO DE MACA**, identificada con la cédula de ciudadanía No. 25.610.382 y **JESÚS ARNULFO MACA GUETIO (Q.E.P.D.)**, quien se identificaba con la tarjeta de identidad No. 830711-51207.

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, otorguen 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.

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-2-0596

GPR000001698

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, cuentan 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 El Dorado No. 69 B – 45, Edificio Bogotá Corporate Center, Oficina 606, Bogotá D.C., o en la oficina de **Atención al Usuario**, ubicada en el **Parque Industrial, entrada a Metecno, margen derecha**, Municipio de Santander de Quilichao (Cauca), teléfono **312 385 3488**, donde será atendido por **FREDY ERNESY ECHAVARRÍA BASTIDAS**.

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 párrafo 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 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



CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-2-0596

GPR00001698

imperfecta del dominio por el vendedor o la existencia de limitaciones, gravámenes, afectaciones o medidas cautelares que impidan el uso, goce y disposición plena del Predio para el Proyecto, la Entidad podrá recurrir a la figura del **Saneamiento Automático**.

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

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

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,

  
**JULIAN ANTONIO NAVARRO HOYOS**  
Representante Legal de NUEVO CAUCA S.A.S.

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

*ff*  
Proyectó: Bynaria S.A.S.  
Revisó: Fredy Ernesy Echavarría Bastidas – Subdirector Predial  
Revisó: Santiago Rojas Parra – Coordinador Jurídico Predial  
Aprobó: Santiago Correa Serna – Secretario General  
Anexo: Copia de: Ficha Predial, Plano Predial, Avalúo Comercial Corporativo y Certificado de Uso del Suelo  
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.
<b>POSQ-2-0596</b>

PROPIETARIO	IDENTIFICACIÓN	DIRECCIÓN	e-mail
PAULINA GUETIO DE MACA	25.610.382	VELLA VISTA VEREDA EL MANGO	
JESUS ARNULFO MACA GUETIO	T.I. 830711-51207	FALLECIDO	



**NUEVO CAUCA**  
ABRIENDO PUERTAS PARA EL FUTURO

MINISTERIO DE TRANSPORTE  
AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

ANEXO A FICHA PREDIAL - LINDEROS

CONCESIÓN POPAYÁN - SANTANDER DE QUILICHAO

Contrato No. 11 de 11 de Agosto de 2015

PREDIO No.

**POSQ-2-0596**

**ÁREA REQUERIDA: LOTE 1**

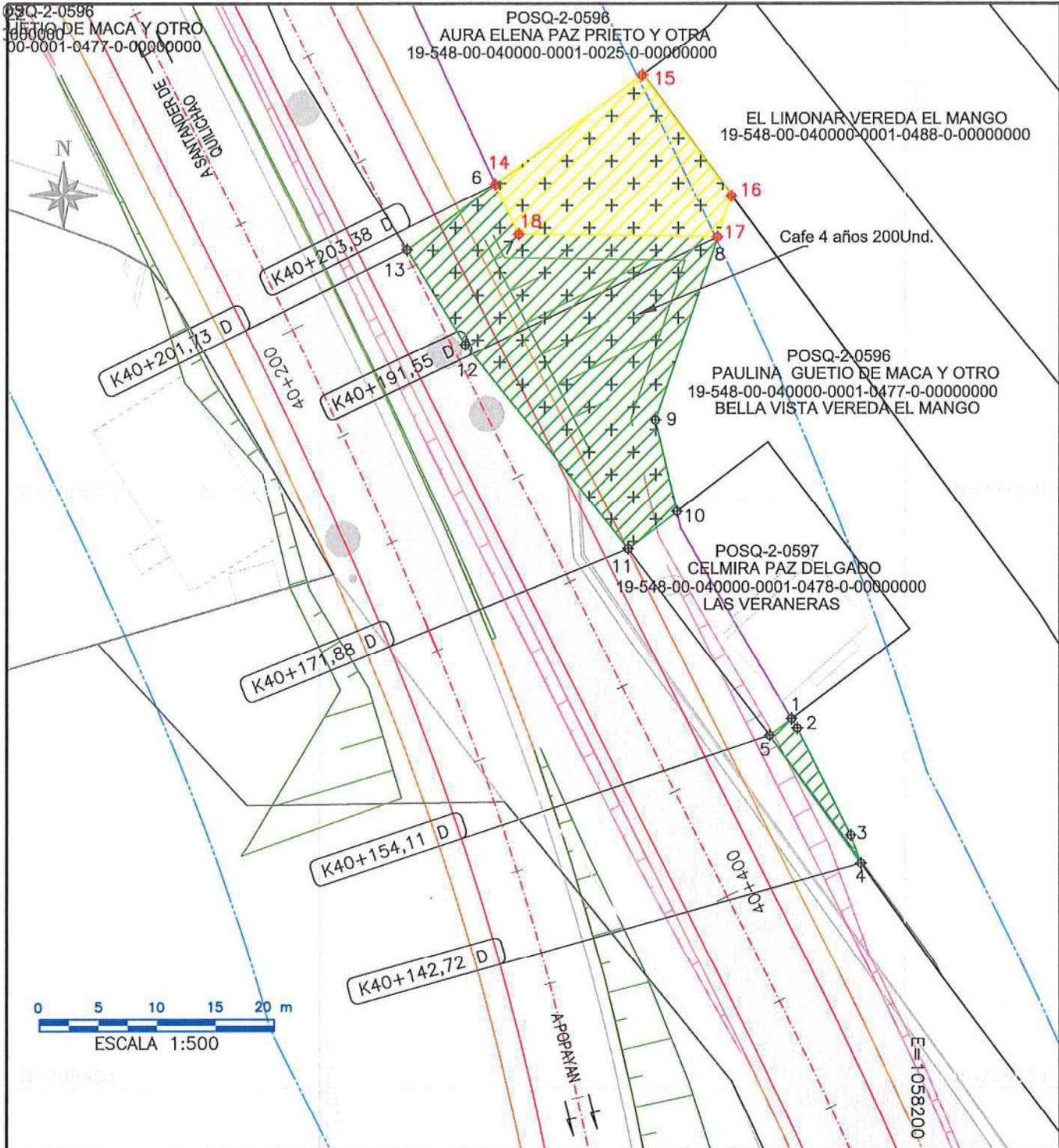
ÁREA	17,70 m <sup>2</sup>	LINDERO	LONGITUD	COLINDANTES
<b>ABSCISAS</b>		NORTE	2,35 m	Puntos 5,1 Celmira Paz Delgado
INICIAL	K40+142,72 D	SUR	,00 m	Puntos 4 mismo predio (área sobrante) Paulina Guetio de Maca y otro
FINAL	K40+154,11 D	ORIENTE	13,67 m	Puntos 1-4 mismo predio (área sobrante) Paulina Guetio de Maca y otro
		OCCIDENTE	13,38 m	Puntos 4-5 Vía Panamericana

**ÁREA REQUERIDA: LOTE 2**

ÁREA	402,59 m <sup>2</sup>	LINDERO	LONGITUD	COLINDANTES
<b>ABSCISAS</b>		NORTE	9,38 m	Puntos 13,6 Aura Elena Paz Prieto y otra
INICIAL	K40+171,88 D	SUR	5,23 m	Puntos 10,11 Celmira Paz Delgado
FINAL	K40+201,73 D	ORIENTE	21,69 m	Puntos 6-8 mismo predio (área remanente) Paulina Guetio de Maca y otro
		OCCIDENTE	31,73 m	Puntos 8-10 mismo predio (área sobrante) Paulina Guetio de Maca y otro
				Puntos 11-13 Vía Panamericana

**ÁREA REMANENTE**

ÁREA	171,76 m <sup>2</sup>	LINDERO	LONGITUD	COLINDANTES
<b>ABSCISAS</b>		NORTE	15,62 m	Puntos 14-15 Aura Elena Paz Prieto y otra
INICIAL	K40+191,55 D	SUR	3,70 m	Puntos 16-17 mismo predio (área sobrante) Paulina Guetio de Maca y otro
FINAL	K40+203,38 D	ORIENTE	12,79 m	Puntos 15-16 predio el Limonar 19-548-00-040000-0001-0488-0-00000000
		OCCIDENTE	21,69 m	Puntos 17-14 mismo predio (área requerida) Paulina Guetio de Maca y otro



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: PAULINA GUETIO DE MACA Y OTRO		FECHA ELAB.: 2017-02-21		
<b>CUADRO DE ÁREAS</b>		UNIDAD FUNCIONAL: 2		NÚMERO PREDIAL NACIONAL 19-548-00-040000-0001-0477-0-00000000
ÁREA REQUERIDA: 420,29 m <sup>2</sup>	ÁREA TOTAL: 2.700,00 m <sup>2</sup>	ÁREA CONSTRUIDA: 0,00 m <sup>2</sup>	ÁREA REMANENTE: 171,76 m <sup>2</sup>	ESCALA: 1:500
ÁREA SOBRIANTE: 2.107,95 m <sup>2</sup>		SECTOR: PIENDAMÓ - PESCADOR		FICHA GRÁFICA No. POSQ-2-0596

CUADRO DE COORDENADAS AREA REQUERIDA 1

No	NORTE	ESTE	Dist.
1	798881.45	1058190.36	.94
2	798880.64	1058190.84	10.19
3	798871.52	1058195.39	2.54
4	798869.14	1058196.26	13.38
5	798880.03	1058188.49	2.35
1	798881.45	1058190.36	
Area(m2:)		17.70	

CUADRO DE COORDENADAS AREA REQUERIDA 2

No	NORTE	ESTE	Dist.
6	798926.94	1058165.02	4.70
7	798922.69	1058167.02	16.99
8	798922.45	1058184.01	16.44
9	798906.89	1058178.70	7.99
10	798899.12	1058180.55	5.23
11	798895.95	1058176.39	22.25
12	798913.30	1058162.45	9.48
13	798921.36	1058157.48	9.38
6	798926.94	1058165.02	
Area(m2:)		402.59	

CUADRO DE COORDENADAS AREA REMANENTE

No	NORTE	ESTE	Dist.
14	798926.94	1058165.02	15.62
15	798936.23	1058177.58	12.79
16	798925.96	1058185.21	3.70
17	798922.45	1058184.01	16.99
18	798922.69	1058167.02	4.70
14	798926.94	1058165.02	
Area(m2:)		171.76	

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  AREA REQUERIDA BERMA PROYECTADA  AREA CONSTRUIDA REQUERIDA CALZADA VÍA EXISTENTE  AREA REMANENTE CHAFLÁN CORTE/RELLENO  AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS CONSTRUCCIONES EXISTENTES  ALCANTARILLAS EXISTENTES QUEBRADAS  ÁRBOL LINDERO  CERCA VIVA CERCA  Línea de Retiro Obligatorio	
Agencia Nacional de Infraestructura				
DISEÑO Y CALCULÓ: CONSORCIO GERENCIA SOCIOPREDIAL 4G	PROPIETARIO: PAULINA GUETIO DE MACA Y OTRO			
<b>CUADRO DE ÁREAS</b>		FECHA ELAB.: 2017-02-21	UNIDAD FUNCIONAL: 2	NÚMERO PREDIAL NACIONAL 19-548-00-040000-0001-0477-0-00000000
ÁREA REQUERIDA: 420,29 m <sup>2</sup>	ÁREA TOTAL: 2.700,00 m <sup>2</sup>	ÁREA CONSTRUIDA: 0,00 m <sup>2</sup>	ÁREA REMANENTE: 171,76 m <sup>2</sup>	ÁREA SOBRIANTE: 2.107,95 m <sup>2</sup>
ESCALA: 1:500		SECTOR: PIENDAMÓ - PESCADOR		FICHA GRÁFICA No. POSQ-2-0596

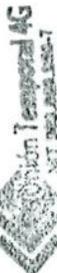


**INFORME DE AVALÚO COMERCIAL  
PREDIO POSQ-2-0596  
DIRECCIÓN: VELLA VISTA VEREDA EL MANGO  
VEREDA: EL MANGO  
MUNICIPIO DE PIENDAMÓ  
DEPARTAMENTO DEL CAUCA**

**PROPIETARIO:  
PAULINA GUETIO DE MACA  
JESUS ARNULFO MACA GUETIO**

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

**PIENDAMÓ, OCTUBRE DE 2022**





<b>4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR</b>	
<b>4.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR</b>	El predio se encuentra en la Vereda El Mango, la cual se encuentra delimitada de la siguiente manera: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Norte: Vereda Pescador del municipio de Calono.</li> <li>• Oriente: Vereda La María del municipio de Piendamó y vereda La Laguna del municipio de Calono.</li> <li>• Sur: Vereda El Hogar del municipio de Piendamó.</li> <li>• Occidente: Veredas Melcho y San Pedro del municipio de Piendamó.</li> </ul>
<b>4.2 ACTIVIDAD PREDOMINANTE</b>	Sector que presenta uso agropecuario y vivienda.
<b>4.3 TOPOGRAFÍA</b>	Ondulada 8% - 25%
<b>4.4 CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS<sup>1</sup></b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Altura: 1.685 m.s.n.m.</li> <li>• Temperatura: 18°C.</li> </ul>
<b>4.5 CONDICIONES AGROLÓGICAS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tipo de suelo: AQCd2</li> <li>• Clima: Templado Húmedo.</li> <li>• Litología: Typic Hapludands, Typic Dystrudepts, Typic Paleudults.</li> <li>• Características de suelos: Moderadamente Profundos, bien drenados.</li> <li>• Erosión: Moderada.</li> </ul>
<b>4.6 SERVICIOS PÚBLICOS</b>	Acueductos Veredales y energía eléctrica.
<b>4.7 SERVICIOS COMUNALES</b>	Los servicios de educación, así como los servicios básicos de salud, asistencias técnicas y financieras se encuentran en la cabecera urbana del municipio de Piendamó.
<b>4.8 VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE</b>	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).

<b>5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA</b>
Según Acuerdo Municipal 019 del 4 de diciembre de 2002 "PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE PIENDAMÓ" y el certificado de uso de suelo expedido la Secretaría de Planeación e Infraestructura del municipio, el predio se clasifica como Suburbano.

<sup>1</sup> Fuente: Ibidem



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:

**Principal:** Agropecuario Semi-intensivo

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO	
<b>6.1 UBICACIÓN</b>	Vella Vista Vereda El Mango, Vereda El Mango
<b>6.2 ÁREA DEL TERRENO</b>	Área Total: 2.700,00 m <sup>2</sup>
	Área Requerida: 420,29 m <sup>2</sup>
	Área Remanente: 171,76 m <sup>2</sup>
	Área Sobrante: 2.107,95 m <sup>2</sup>
	Área Total Requerida: 592,05 m <sup>2</sup>
<b>6.3 LINDEROS:</b> Linderos identificados con base en la Ficha Predial POSQ-2-0596 levantada por Consorcio Gerencia Socio Predial 4G, sujetos a verificación por parte de la entidad solicitante.	<p><b>ÁREA REQUERIDA LOTE 1: 17,70 m<sup>2</sup></b>                      Abscisa Inicial: K 40+142,72 D                      Abscisa Final: K 40+154,11 D</p> <p><b>NORTE:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• En longitud de 2,35 m, Puntos 5,1 Celmira Paz Delgado</li> </ul> <p><b>SUR:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• En longitud de 0,00 m, Puntos 4 mismo predio (área sobrante) Paulina Guetio de Maca y otro</li> </ul> <p><b>ORIENTE:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• En longitud de 13,67 m, Puntos 1-4 mismo predio (área sobrante) Paulina Guetio de Maca y otro</li> </ul> <p><b>OCCIDENTE:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• En longitud de 13,38 m, Puntos 4-5 Vía Panamericana</li> </ul>
	<p><b>ÁREA REQUERIDA LOTE 2: 402,59 m<sup>2</sup></b>                      Abscisa Inicial: K 40+171,88 D                      Abscisa Final: K 40+201,73 D</p> <p><b>NORTE:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• En longitud de 9,38 m, Puntos 13,6 Aura Elena Paz Prieto y otra</li> </ul> <p><b>SUR:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• En longitud de 5,23 m, Puntos 10,11 Celmira Paz Delgado;</li> </ul> <p><b>ORIENTE:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• En longitud de 21,69 m, Puntos 6-8 mismo predio (área remanente) Paulina Guetio de Maca y otro</li> <li>• En longitud de 24,43 m, Puntos 8-10 mismo predio (área sobrante) Paulina Guetio de Maca y otro</li> </ul> <p><b>OCCIDENTE:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• En longitud de 31,73 m, Puntos 11-13 Vía Panamericana</li> </ul>





	<p><b>ÁREA REMANENTE:</b> 171,76 m<sup>2</sup>  Abscisa Inicial: K 40+191,55 D  Abscisa Final: K 40+203,38 D</p> <p><b>NORTE:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>En longitud de 15,62 m, Puntos 14-15 Aura Elena Paz Prieto y otra</li> </ul> <p><b>SUR:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>En longitud de 3,70 m, Puntos 16-17 mismo predio (área sobrante) Paulina Guetio de Maca y otro</li> </ul> <p><b>ORIENTE:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>En longitud de 12,79 m, Puntos 15-16 predio El Limonar 19-548-00-040000-0001-0488-0-00000000</li> </ul> <p><b>OCCIDENTE:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>En longitud de 21,69 m, Puntos 17-14 mismo predio (área requerida) Paulina Guetio de Maca y otro</li> </ul>			
<b>6.4 VÍAS DE ACCESO AL PREDIO</b>	Cuenta con acceso desde la carretera Panamericana que comunica a Piendamó con Santander de Quilichao.			
<b>6.5 SERVICIOS PÚBLICOS</b>	El predio cuenta con disponibilidad de acueducto Veredal y energía eléctrica.			
<b>6.6 UNIDADES FIOGRÁFICAS</b>	Unidad Fisiográfica	Topografía	Uso Actual	Norma
	1	8%-25% Ondulada	Agropecuario Semi-intensivo	Agropecuario Semi-intensivo
<b>6.7 ÁREAS CONSTRUIDAS</b>	No existen construcciones dentro del área requerida			
<b>6.8 CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS</b>	No existen construcciones dentro del área requerida			
<b>6.9 CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>	No existen construcciones anexas dentro del área requerida			
<b>6.10 CULTIVOS, ESPECIES</b>	<b>Especie</b>	<b>Cantidad</b>	<b>Unidad</b>	
	Plátano	3	Un	
	Café 4 años	200	Un	
	Nacedero Ø= 0.15m	8	Un	
	Mango Ø= 0.20m	2	Un	
	Aguacate Ø= 0.20m	4	Un	
	Ornamentales	6	Un	

**7. MÉTODOS VALUATORIOS****ANÁLISIS VALUATORIO:**

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

**PARA EL TERRENO**

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

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

No. Fuente	Coordenadas	Fuente	Teléfono	Valor Pedido	Área de Terreno	Área Construida
1	2°43'48,96" N 76°32'43,63" O	Escritura Pública No. 3138 del 27 de diciembre de 2021 de la Notaría Única de Santander de Quilichao, Cauca	-	\$ 213,724,132	4,728 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
2	2°41'50,55" N 76°32'01,89" O	<a href="https://fincaraiz.com.co/inmueble/lote-venta/tunia/piendam07128685">https://fincaraiz.com.co/inmueble/lote-venta/tunia/piendam07128685</a>	-	\$ 82,000,000	1,634 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
3	2°40'59,87" N 76°31'50,49" O	<a href="https://co.vendoo.net/propiedad/7342490_venta-casa-piendam0">https://co.vendoo.net/propiedad/7342490_venta-casa-piendam0</a>	300 679 2686	\$ 100,000,000	1,000 m <sup>2</sup>	90 m <sup>2</sup>

**8.2 DEPURACIÓN DEL MERCADO:**

No. Fuente	Valor Pedido	Margen de Negociación	Valor Depurado	Área de Terreno	Área Construida
1	\$ 213,724,132	0%	\$ 213,724,132	4,728 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
2	\$ 82,000,000	0%	\$ 82,000,000	1,634 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
3	\$ 100,000,000	5%	\$ 95,000,000	1,000 m <sup>2</sup>	90 m <sup>2</sup>

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

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

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

No. Fuente	Valor total depurado	Área Construida	Vr. m <sup>2</sup> Construc.	Vr. Total Construcción	Valor Total Terreno	Área de Terreno	Vr. m <sup>2</sup> Terreno	
1	\$ 213,724,132	0 m <sup>2</sup>	\$ -	\$ -	\$ 213,724,132	4,728 m <sup>2</sup>	\$ 45,200	
2	\$ 82,000,000	0 m <sup>2</sup>	\$ -	\$ -	\$ 82,000,000	1,634 m <sup>2</sup>	\$ 50,184	
3	\$ 95,000,000	90 m <sup>2</sup>	\$ 476,000	\$ 42,840,000	\$ 52,160,000	1,000 m <sup>2</sup>	\$ 52,160	
							Promedio \$	49,181
							Desviación Estándar \$	3,587
							Coefficiente de Variación	7.29%
							Límite Superior \$	52,768
							Límite Inferior \$	45,594
							Valor Adoptado por m <sup>2</sup> (Ajustado a la Centena) \$	49,200

Se adopta el valor del promedio encontrado en la zona (\$49.200 por metro cuadrado)



## 10.2 ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:

**Oferta 1:** Lote ubicado en Piendamó, con acceso a través de la vía Panamericana. Cuenta con un área de terreno de 4.728 m<sup>2</sup>.

**Oferta 2:** Lote ubicado en Piendamó, sector Tunia con fácil acceso a través de la vía Panamericana. Cuenta con un área de terreno de 1.634 m<sup>2</sup>.

**Oferta 3:** Finca ubicada en Piendamó sector Tunia con fácil acceso a través de la vía Panamericana. Cuenta con un área de terreno de 1.000 m<sup>2</sup> y una construcción de 90 m<sup>2</sup>.

## 10.3 EJERCICIOS RESIDUALES. MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL:

Dado que fue posible estimar el precio del terreno en bruto por las condiciones de mercado, no es necesario aplicar el Artículo 15 de la Resolución 620 de 2008.

## 10.4 SERVIDUMBRES:

De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria 120-110193 el predio no cuenta con servidumbres.

## 10.5 ZONAS DE PROTECCIÓN (RONDAS DE RÍO, RONDAS DE NACEDEROS, ETC.):

El área requerida no cuenta con zonas de protección.

## 11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS

### 11.1 COSTOS DE REPOSICIÓN:

La determinación de los costos de las construcciones ubicadas dentro del área requerida se realiza mediante la Metodología de costo de reposición teniendo en cuenta el tipo de los materiales y la tipología constructiva, lo que produce como resultado el valor final adoptado. Como fuentes de los precios se tomaron el Decreto 1583 del 07 octubre 2020 de la Gobernación del Valle del Cauca "Por medio del cual se establece el Listado de Precios Unitarios de referencia para la contratación de obras civiles del Departamento del Valle del Cauca", el sistema de base de costos de infraestructura que sirve de soporte y referencia a la actividad de la ingeniería civil en el departamento del Cauca - DATAUCA, que se encuentra en construcción por parte de la Gobernación del Cauca, y los Análisis de Precios Unitarios para el departamento del Cauca, publicados por el Instituto Nacional de Vías – INVIAS. Sin embargo, el área objeto de adquisición predial no cuenta con construcciones.

### 11.2 DEPRECIACIÓN (FITTO Y CORVINNI):

El área objeto de adquisición predial no cuenta con construcciones.



**12. CALCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES**

**12.1 SOPORTE DE LOS VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES:**

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

CULTIVO / ESPECIE	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	SUBTOTAL
Plátano	3	Un	\$ 8.400	\$ 25.200
Café 4 años	200	Un	\$ 9.400	\$ 1.880.000
Nacedero Ø=0.15 m	8	Un	\$ 32.000	\$ 256.000
Mango Ø=0.20 m	2	Un	\$ 201.200	\$ 402.400
Aguacate Ø=0.20 m	4	Un	\$ 167.700	\$ 670.800
Ornamentales	6	Un	\$ 24.600	\$ 147.600
<b>VALOR TOTAL</b>				<b>\$ 3.382.000</b>

**Nota 1:** Dado que para la fecha de elaboración de la ficha predial POSQ-2-0596 (21 de febrero de 2017) las plantas de Café tenían 4 años, a la fecha de visita se toma la edad de 9 años.





### 13. CONSIDERACIONES GENERALES

El presente avalúo toma en consideración las siguientes premisas como determinantes en la asignación del valor comercial del inmueble.

- El predio esta ubicado en un sector donde hay presencia de desarrollo agropecuario, recreacional, institucional y de vivienda El sector cuenta con disponibilidad de los servicios de energia electrica y acueducto veredal.
- El predio presenta un topografía definida como ondulada del 8-25%.
- 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. Aclaremos que el evaluador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad avaluada en este informe y no tiene interés personal o sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesadas en esta propiedad en la fecha
- El valor que asigna la Corporación Lonja Inmobiliaria de Avalúos de Colombia Sede Pasto a los inmuebles valuados siempre es el que correspondería a una operación de contado, entendiéndose como tal, la que se refiere al valor actual del bien, cubierto en el momento mismo de efectuarse la operación o transacción comercial, sin consideración alguna referente a la situación financiera de los contratantes.
- El avalúo practicado por la Corporación Lonja Inmobiliaria de Avalúos de Colombia Sede Pasto corresponde al precio comercial del respectivo inmueble, expresado en dinero, entendiéndose por valor comercial aquél que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir de contado por una propiedad, de acuerdo con sus características generales y su localización, y actuando ambas partes libres de toda necesidad y urgencia.
- En cuanto a la incidencia que sobre el precio pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otra índole, la Corporación Lonja Inmobiliaria de Avalúos de Colombia Sede Pasto desecha evaluar tales criterios en el análisis y considera que los inmuebles están sin ocupación asumiendo que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas facultades que de éste se deriven.



**14. RESULTADO DE AVALÚO**

Luego de analizar las características del inmueble, el resultado obtenido por las metodologías valuatorias utilizadas y nuestra experiencia profesional, se estima el valor comercial del inmueble en las condiciones actuales, encontrándose en consecuencia la siguiente liquidación:

**RESULTADO DE AVALÚO COMERCIAL**

RESULTADO DE AVALÚO COMERCIAL				
ÍTEM	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNITARIO	SUBTOTAL
Terreno	592,05	m <sup>2</sup>	\$ 49.200	\$ 29.128.860
Cultivos y/o Especies	1,00	Gl	\$ 3.382.000	\$ 3.382.000
<b>VALOR TOTAL</b>				<b>\$ 32.510.860</b>

RESUMEN	
ÍTEM	SUBTOTAL
Terreno	\$ 29.128.860
Cultivos y/o Especies	\$ 3.382.000
<b>VALOR TOTAL</b>	<b>\$ 32.510.860</b>

**SON: TREINTA Y DOS MILLONES QUINIENTOS DIEZ MIL OCHOCIENTOS SESENTA PESOS (\$ 32.510.860) M/CTE.**

**AVALÚO COMERCIAL MÁS DAÑO EMERGENTE**

AVALÚO COMERCIAL MÁS DAÑO EMERGENTE	
ÍTEM	SUBTOTAL
Avalúo Comercial	\$ 32.510.860
Daño Emergente por Notariado y Registro	\$ 1.285.500
<b>VALOR TOTAL</b>	<b>\$ 33.796.360</b>

**SON: TREINTA Y TRES MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS SESENTA PESOS (\$ 33.796.360) M/CTE.**

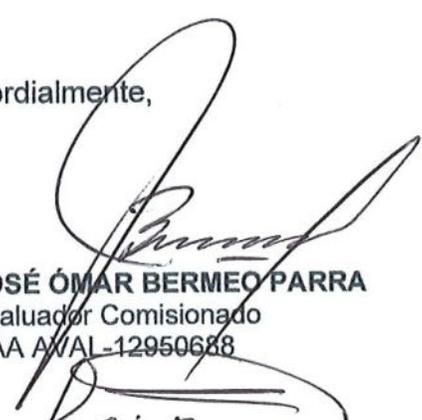
La valuación no crea valor, sino que mide los aspectos que influyen en el valor, tanto factores intrínsecos como externos al inmueble.

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

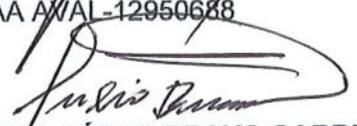
*Héctor Delgado G.*  
 Profesional Predial  
 15. feb. 2023  
 Unión Pastoral 43



Cordialmente,



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



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



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

Piendamó, octubre de 2022

**VIGENCIA DEL AVALÚO:** De acuerdo con 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 (...)", siempre que la condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.

**15. ANEXOS**

**15.1 REGISTRO FOTOGRÁFICO DEL PREDIO**

<b>VISTA GENERAL DEL PREDIO</b>	<b>ENTORNO</b>
<b>PLÁTANO</b>	<b>CAFÉ</b>
<b>NACEDERO</b>	<b>MANGO</b>
<b>AGUACATE</b>	<b>ORNAMENTALES</b>





## 15.2 SOPORTES ESPECIES

## 15.2.1 FRUTALES

Cultivo / Especie	Desarrollo			Producción			Decadencia		
	Bueno	Regular	Malo	Bueno	Regular	Malo	Bueno	Regular	Malo
Plátano	\$ 5.000	\$ 3.500	\$ 800	\$ 8.400	\$ 5.900	\$ 900	\$ 3.400	\$ 2.300	\$ 500
Mango	\$ 120.700	\$ 84.500	\$ 18.100	\$ 201.200	\$ 140.900	\$ 21.100	\$ 80.500	\$ 56.300	\$ 12.100
Aguacate	\$ 100.600	\$ 70.400	\$ 15.100	\$ 167.700	\$ 117.400	\$ 17.600	\$ 67.100	\$ 47.000	\$ 10.100

**Fuentes Precios:**

\* Manual de Valores Unitarios para el Proyecto Hidroeléctrico El Quimbo, Comisión Tripartita IGAC - Emgesa S.A. ESP - Propietarios, marzo de 2010. Actualizado IPC.

\* Agronet - Red de Información y Comunicación del Sector Agropecuario Colombiano. [www.agronet.gov.co](http://www.agronet.gov.co)\* Asociación Hortifrutícola de Colombia. [www.asohofrucof.com.co](http://www.asohofrucof.com.co)

## 15.2.2 MADERABLES

## 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	\$ 151.000	\$ 345.000	\$ 834.000	\$ 1.363.000
Segunda	\$ 61.000	\$ 143.000	\$ 345.000	\$ 563.000
Sombra	\$ 32.000	\$ 71.000	\$ 172.000	\$ 281.000

Especie	Tipo de Madera	DAP (m)	Valor Adoptado
Nacedero	Sombra	0,20 m	\$ 32.000

**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.ilto.int/es/>

## 15.2.3 ESPECIES

## INVESTIGACIÓN DE PRECIOS DE OTROS CULTIVOS / ESPECIES

Cultivo / Especie	Valor Unitario	Unidad
Ornamental	\$ 24.600	Un

**Fuentes Precios:**

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

\* Agronet - Red de Información y Comunicación del Sector Agropecuario Colombiano. [www.agronet.gov.co](http://www.agronet.gov.co)



DETALLE CAFÉ DETALLE  
DENSIDAD DE SIEMBRA (Plantas/Ha) 5500 DENSIDAD DE SIEMBRA (Plantas/Ha) 5500

COSTOS DE INSTALACIÓN CAFÉ				
CONCEPTO	UNIDAD	CANT.	VALOR UNITARIO	TOTAL
1.1 COSTOS DIRECTOS				\$ 23.653.150
1.1.1 Mano de Obra				\$ 4.743.700
Preparación Terreno	Jornal	20	\$ 53.300	\$ 1.066.000
Construcción de Canales y Mantenimim	Jornal	2	\$ 53.300	\$ 106.600
Trazado	Jornal	5	\$ 53.300	\$ 266.500
Alojado	Jornal	20	\$ 53.300	\$ 1.066.000
Aplicación Correctivos	Jornal	5	\$ 53.300	\$ 266.500
Siembra y Resiembra	Jornal	20	\$ 53.300	\$ 1.066.000
Fertilización	Jornal	2	\$ 53.300	\$ 106.600
Control Plagas y Enfermedades	Jornal	10	\$ 53.300	\$ 533.000
Podas de Formación y Producción	Jornal	5	\$ 53.300	\$ 266.500
1.1.2 Insumos				\$ 18.909.450
Plántulas	Un	5500	\$ 2.900	\$ 15.950.000
Fertilizante Orgánico (Gallinaza)	Bulto	20	\$ 40.000	\$ 800.000
Úrea	Bulto	5	\$ 210.000	\$ 1.050.000
Fertilizante Compuesto (16-16-16)	Bulto	2	\$ 254.000	\$ 508.000
Fertilizante Foliar	Litro	2	\$ 38.500	\$ 77.000
Correctivo	Bulto	10	\$ 44.825	\$ 448.250
Fungicida - Dithane	kg	2	\$ 39.100	\$ 78.200
1.2 COSTOS INDIRECTOS				\$ 2.685.115
Administración (10% de Costos Directos)				\$ 2.385.315
Asistencia Técnica	Visita	2	\$ 159.900	\$ 319.800
<b>TOTAL COSTOS INSTALACIÓN</b>				<b>\$ 26.338.265</b>

COSTOS DE SOSTENIMIENTO CAFÉ				
CONCEPTO	UNIDAD	CANT.	VALOR UNITARIO	SUBTOTAL
1.1 COSTOS DIRECTOS				\$ 2.095.100
1.1.1 Mano de Obra				\$ 1.439.100
Fertilización	Jornal	5	\$ 53.300	\$ 266.500
Control Plagas y Enfermedades	Jornal	5	\$ 53.300	\$ 266.500
Control Manual de Arvensas	Jornal	10	\$ 53.300	\$ 533.000
Control Mecánico de Malezas	Jornal	5	\$ 53.300	\$ 266.500
Manejo de Sombrio	Jornal	1	\$ 53.300	\$ 53.300
Podas y Desplumillas	Jornal	1	\$ 53.300	\$ 53.300
1.1.2 Insumos				\$ 657.000
Fertilizante Orgánico	Bulto	2	\$ 40.000	\$ 80.000
Fertilizante Compuesto	Bulto	1	\$ 254.000	\$ 254.000
Fungicida - Oxidrono de Cobre	kg	5	\$ 17.320	\$ 86.600
Fungicida - Mancozeb	Litro	4	\$ 21.600	\$ 86.400
Insecticidas - Lorsban	kg	6	\$ 25.000	\$ 150.000
1.2 COSTOS INDIRECTOS				\$ 629.410
Administración (10% de Costos Directos)				\$ 209.610
Asistencia Técnica	Visita	2	\$ 159.900	\$ 319.800
<b>TOTAL COSTOS SOSTENIMIENTO</b>				<b>\$ 2.625.510</b>

Tiempo de Recuperación del Cultivo en Años	Costos Instalación por Ha	Costos Sostenimiento por Ha	Rendimiento		Precio de Venta \$/kg	Valor Planta en Producción	
			Producción Promedio kg/Ha/Año	Producción Máxima kg/Ha/Año		Promedio por planta	Máxima por planta
3	\$ 26.338.265	\$ 2.625.510	1100	1290	\$ 18.789	\$ 11.300	\$ 13.200

Edad (años)				Valor por Planta			
Inicio Producción	Inicio Mayor Producción	Fin Mayor Producción	Actual	Antes de Iniciar Producción	En Menor Producción	En Máxima Producción	En el Estado Actual
1	4	7	10	\$ 5.300	\$ 9.400	\$ 13.200	\$ 9.400

Valor Adoptado por Planta =	\$	<b>9.400</b>	Valor Adoptado por m <sup>2</sup> =	\$	<b>5.200</b>
-----------------------------	----	--------------	-------------------------------------	----	--------------

Fuentes Precios:

- \* Federación Nacional de Cafeteros de Colombia. [https://federaciondecafeteros.org/statico/files/precio\\_cafe.pdf](https://federaciondecafeteros.org/statico/files/precio_cafe.pdf)
- \* Plataforma Comercio Sostenible. [https://comerciosostenible.org/sites/default/files/archivosSDL/informe\\_final\\_costos\\_2018.pdf](https://comerciosostenible.org/sites/default/files/archivosSDL/informe_final_costos_2018.pdf)
- \* Fondo para el Financiamiento del Sector Agropecuario - FINAGRO. <https://www.finagro.com.co/informaci%C3%B3n-sectorial/caf%C3%A9>
- \* La Casa del Granjero - <https://www.lacasadeltgranjero.com/products/oxidrono-de-cobre-fungicida-diabonos-1kg>
- \* Tierragro - El Supermercado Agropecuario. <https://www.tierragro.com/collections/agro/>
- \* Exiagrícola - <https://exiagricola.net/tienda/producto/yara-18-18-18-x-50-kg/>
- \* Dolar Web. <https://dolar.wilkinsonpc.com/cafe.html>
- \* Mercado Libre - [https://articulo.mercadolibre.com.co/MCO-915869229-plantulas-de-cafe-variedad-castillo-certificado-JM#position=1&search\\_layout=stack&type=item&tracking\\_id=0157dcdc-f6c-4dcd-9b8c-871ad5a71614](https://articulo.mercadolibre.com.co/MCO-915869229-plantulas-de-cafe-variedad-castillo-certificado-JM#position=1&search_layout=stack&type=item&tracking_id=0157dcdc-f6c-4dcd-9b8c-871ad5a71614)



## 15.3 CONSTRUCCIÓN OFERTA DE MERCADO 3

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO DE LA CONSTRUCCIÓN - FUENTE No. 3					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
<b>01 PRELIMINARES DE OBRA</b>					
1.01.0361	Localización y replanteo para edificaciones	90.00	m2	\$ 2,207	\$ 198,665
1.01.0362	Descapote a máquina hasta 30 cm.	90.00	m2	\$ 4,097	\$ 368,708
<b>02 EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN</b>					
1.01.0384	Excavación manual en material común	6.40	m3	\$ 16,889	\$ 108,089
1.03.0380	Vigas de cimentación en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	8.61	m3	\$ 648,896	\$ 5,589,737
1.04.0383	Acero de refuerzo 420 MPa (60000 psi), incluye figurado, amarre e instalación.	768.61	kg	\$ 3,823	\$ 2,900,028
<b>03 ESTRUCTURAS</b>					
1.04.0384	Columnas en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	2.46	m3	\$ 717,684	\$ 1,758,327
1.04.0386	Viga aérea en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	7.47	m3	\$ 751,526	\$ 5,613,901
1.04.0383	Acero de refuerzo 420 MPa (60000 psi), incluye figurado, amarre e instalación.	612.85	kg	\$ 3,823	\$ 2,342,812
<b>04 MAMPOSTERÍA Y PAÑETES</b>					
140215	MURO LAD. SOGA LIMPIO	233.03	ML	\$ 26,490	\$ 6,172,985
1.08.0403	Pañete para muros con mortero 1:3, espesor 1.5 cm.	298.72	m2	\$ 15,372	\$ 4,591,938
<b>05 CUBIERTAS</b>					
1.14.0438	Entramado madera para cielo raso	9.00	m2	\$ 17,895	\$ 161,058
181207	INSTALACION CIELO FALSO EXISTENTE	81.00	M2	\$ 9,240	\$ 748,440
290915	INMUNIZACION MACHIMBRE-CIELOS MADERA	81.00	M2	\$ 6,540	\$ 529,740
290905	BARNIZ MACHIMBRE-CIELO MADERA [2M]	81.00	M2	\$ 12,370	\$ 1,001,970
<b>06 PISOS Y ENCHAPES</b>					
1.06.0577	Placa base en concreto 17 MPa (2500 psi) (e=0.03 m).	81.01	m2	\$ 40,772	\$ 3,302,859
200225	CERAMICA 30.01-32.50x30.01-32.50 TRAF.3	81.00	M2	\$ 47,120	\$ 3,816,720
<b>07 ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES</b>					
150501	PUNTO SANITARIO PVC 1,1/2 [V]	3.00	PTO	\$ 20,910	\$ 62,730
150508	PUNTO SANITARIO PVC 6" [CODO]	1.00	PTO	\$ 174,340	\$ 174,340
250450	COMBO SANITARIO LINEA MEDIA [S+L+G+H]	1.00	JGO	\$ 632,730	\$ 632,730
250910	INSTALACION SANITARIO	1.00	UND	\$ 24,130	\$ 24,130
160801	PUNTO AGUA FRIA PVC 1/2	4.00	PTO	\$ 42,840	\$ 171,360
250444	LAVAMANOS COLGAR PEDESTAL LINEA MEDIA	1.00	JGO	\$ 156,520	\$ 156,520
250518	GRIFO LAVAMANOS LINEA MEDIA SENC	1.00	UND	\$ 44,100	\$ 44,100
250807	INSTALACION LAVAMANOS	1.00	UND	\$ 23,910	\$ 23,910
250522	MEZCLADOR DUCHA LINEA MEDIA	1.00	UND	\$ 101,400	\$ 101,400
250104	INCRUST. CERAM. JGO 4 PZ ESTILO (A)	1.00	JGO	\$ 96,930	\$ 96,930
250806	INSTALACION INCRUSTACION CERAMICA	1.00	UND	\$ 7,420	\$ 7,420
240311	DIV. METALICA BAÑO LAM COLD ROLL C. 18 LL	2.94	M2	\$ 260,410	\$ 765,605
140404	MESON EN CONCRETO H=8.1-10CM	2.40	M2	\$ 136,700	\$ 328,080
250709	LAVAPLATOS A INOX. 50X 60CM PESTA. GRIFO	1.00	UND	\$ 105,300	\$ 105,300
250525	GRIFO SENCILLO LAVAPLATOS LINEA MEDIA	1.00	UND	\$ 83,370	\$ 83,370
161005	TANQUE AGUA 1000 LTS PLASTICO-COMPLETO	1.00	UND	\$ 691,100	\$ 691,100
<b>08 INSTALACIONES ELÉCTRICAS</b>					
170533	SALIDA S2 PVC	8.00	UND	\$ 130,080	\$ 1,040,640
170722	SAL TOMA 120 PVC	3.00	UND	\$ 82,790	\$ 248,370
170725	SAL TOMA 120 EMT ZONA HUMEDA	5.00	UND	\$ 160,690	\$ 803,450
<b>09 CARPINTERÍA Y MUEBLES EN MADERA</b>					
210174	NAVE MAD TRIPLEX 4MM 60- 75CM-NORMAL	7.00	UND	\$ 184,870	\$ 1,294,090
210903	MARCO MACHARE 80-90 H=210C	7.00	UND	\$ 173,970	\$ 1,215,690
210101	COLOC. PUERTA MADERA	7.00	UND	\$ 57,070	\$ 399,490
<b>10 CARPINTERÍA METÁLICA</b>					
221237	NAVE ALUM ENTAMBORADA-LLENA BAT.	1.00	M2	\$ 530,020	\$ 530,020
221301	MARCO ALUM. 0.61-0.60 M LISO CALUCETA	1.00	UND	\$ 235,760	\$ 235,760
220903	INSTALACION MARCO PUERTA LAMINA CAL 20	1.00	UND	\$ 32,420	\$ 32,420
220904	INSTALACION NAVE PUERTA LAMINA	1.00	UND	\$ 16,340	\$ 16,340
220102	VENTANA LAM.VIDRIO SENCILLA CAL. 20 COR.	14.40	M2	\$ 243,960	\$ 3,513,024
220202	MARCO VENTANA LAM.CEL H >0.51 M CAL 20	14.40	M2	\$ 126,600	\$ 1,823,040
220906	INSTALACION VENTANA EXISTENTE LAMINA	14.40	M2	\$ 18,740	\$ 269,856
220609	BARANDA-PASAM.TUB.GALV 1,1/2x, 1/2 VAR.	27.52	M2	\$ 301,350	\$ 8,293,152
<b>11 PINTURAS Y ESTUCOS</b>					
280110	ESTUCO PLASTICO MURO [PASTA]	298.72	M2	\$ 9,470	\$ 2,828,876
280303	VINILO MURO TIPO 1 [2M]	298.72	M2	\$ 6,140	\$ 1,834,141
				Total Costo Directo	\$ 66,960,437
				AIU	25% \$ 16,737,609
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 83,698,046
				Costo de Reposición por m²	\$ 929,867
				Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)	\$ 929,900

Fuentes Precios:

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

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

## 15.3.1 DEPRECIACIÓN OFERTAS DE MERCADO

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI - CONSTRUCCIONES FUENTES									
DESCRIPCIÓN	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIACIÓN	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
Fuente No. 3	50	100	50%	3	48.81%	\$ 929,900	\$ 453,922	\$ 475,978	\$ 476,000



15.3.2 TRANSACCIÓN RECIENTE OFERTA 1

Escritura Pública No. 3138 del 27 de diciembre de 2021 de la Notaría Única de Santander de Quilichao, Cauca

ESCRITURA PUBLICA NUMERO: TRES MIL CIENTO TREINTA Y OCHO (3.138)  
CMB  
FECHA DE OTORGAMIENTO: 27 DE DICIEMBRE DE 2021  
OTORGADA ANTE LA NOTARIA UNICA DEL CIRCULO DE SANTANDER DE  
QUILICHAO CAUCA  
SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO  
-----FORMATO DE CALIFICACION-----  
MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO: 120-88728  
CODIGO CATASTRAL No. 19-548-00-040000-0001-0446-00000000  
AVALUO CATASTRAL: \$9.834.000,00  
UBICACION DEL PREDIO: RURAL  
DIRECCION DEL INMUEBLE: LOTE "KINOLANDIA" # (KINOLANDA, SEGUN  
CATASTRO) CAMILO TORRES

88728 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán. **CLÁUSULA CUARTA. VALOR DEL CONTRATO:** Para todos los efectos fiscales y legales, el precio total y único de la zona de terreno objeto de venta, junto con las Construcciones, Construcciones Anexas, Cultivos y/o Especies en ella contenidas es la cantidad de **DOSCIENTOS CATORCE MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL CIENTO TREINTA Y DOS PESOS (\$214.262.132) MONEDA CORRIENTE**, conforme a la liquidación contenida en el Informe de Avalúo Comercial POSQ-2-0477C, de fecha 26 de enero de 2021 de la Corporación Lonja de Avalúos de Colombia, discriminado así: Terreno: 4.728,41 m<sup>2</sup> x \$45.200/m<sup>2</sup> = \$213.724.132; Eucalipto Ø = 0,35 m: 3 Un x \$123.000/Un = \$369.000; Pino Ø = 0,30 m: 3 Un x \$53.000/Un = \$159.000. **PARÁGRAFO:** En cumplimiento de lo dispuesto en el inciso sexto del artículo 90 del Estatuto Tributario, modificado por el artículo 61 de la Ley 2010 de 2019, los comparecientes declaran, bajo la gravedad de juramento, que el precio de venta aquí indicado es real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente y que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera del presente instrumento. **CLÁUSULA QUINTA. FORMA DE PAGO:** EL



**CAPITULO 2. INDEMNIZACIONES RESOLUCIONES 898 y 1044 DE 2014**

DETERMINACIÓN DAÑO EMERGENTE POR NOTARIADO Y REGISTRO	
CONCEPTO	VALOR
Valor del Inmueble	\$ 32.510.860
Salario Mínimo Mensual Legal Vigente	\$ 1.000.000
Valor de la UVT	\$ 38.004
Número de Zonas de Terreno a Comprar	3
<b>Derechos Notariales</b>	<b>\$ 735.200</b>
Derechos Notariales por Compraventa	\$ 119.500
Derechos Notariales por Declaración de Área Restante	\$ 66.200
Copia Original en Papel de Seguridad	\$ 65.600
Copia Protocolo en Papel de Seguridad	\$ 348.500
IVA	\$ 114.000
Recaudos Fondo Especial y SNR	\$ 21.400
<b>Impuesto de Registro</b>	<b>\$ 295.900</b>
Impuesto de Registro por Compraventa	\$ 162.600
Impuesto de Registro por Declaración de Área Restante	\$ 133.300
<b>Derechos de Registro</b>	<b>\$ 254.400</b>
Derechos de Registro por Compraventa	\$ 108.600
Derechos de Registro por Declaración de Área Restante	\$ 21.800
Apertura de Folios	\$ 34.200
Constancia de Inscripción	\$ 12.800
Compra de Certificados	\$ 72.000
Conservación Documental	\$ 5.000
<b>Daño Emergente por Notariado y Registro</b>	<b>\$ 1.285.500</b>

**Notas:**

- 1) Los Derechos Notariales se tasaron con base en la Resolución No. 755 del 26 de enero de 2022 de la SNR.
- 2) Los Derechos de Registro se tasaron con base en la Resolución No. 2170 del 28 de febrero de 2022 de la SNR.
- 3) El Impuesto de Registro se tasó con base en el Decreto 650 de 1996.



**SECRETARIA DE PLANEACIÓN Y OBRAS PÚBLICAS**

Piendamó, 13 AGO 2016

30- 0002008

Doctora:  
**ELSA CAMPO LOPEZ**  
Ingeniera Civil  
Directora Oficina Cauca  
Consortio 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"**



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



SECRETARIA DE PLANEACIÓN Y OBRAS PÚBLICAS

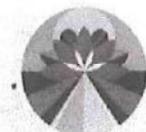
PIENDAMÓ - TUNÍA  
Tierra de Paz, Cultura y Desarrollo  
EL CAMBIO ES POSIBLE

331	19548-00-04-0001-0352-000	120-84253	Agropecuario semi-intensivo
332	19548-00-04-0001-0590-000	120-129058	Agropecuario semi-intensivo
333	19548-00-04-0001-0203-000	120-16043	Agropecuario semi-intensivo
334	19548-00-04-0001-0810-000	120-172880	Agropecuario semi-intensivo
335	19548-00-04-0001-0589-000	120-192280	Agropecuario semi-intensivo
336	19548-00-04-0001-0477-000	120-110193	Agropecuario semi-intensivo
337	19548-00-04-0001-0478-000	120-110192	Agropecuario semi-intensivo
338	19548-00-04-0001-0240-000	120-53017	Agropecuario semi-intensivo
339	19548-00-04-0001-0239-000	120-53018	Agropecuario semi-intensivo
340	19548-00-04-0001-0238-000	120-63535	Agropecuario semi-intensivo
341	19548-00-04-0001-0025-000	120-73716	Agropecuario semi-intensivo
342	19548-00-04-0001-0033-000	120-82631	Agropecuario semi-intensivo
343	19548-00-04-0001-0614-000	120-128506	Agropecuario semi-intensivo
344	19548-00-04-0001-0241-000	120-46849	Agropecuario semi-intensivo
345	19548-00-04-0001-0615-000	120-126627	Agropecuario semi-intensivo
346	19548-00-04-0001-0205-000	120-14896	Agropecuario semi-intensivo
347	19548-00-04-0001-0704-000	120-155975	Agropecuario semi-intensivo
348	19548-00-04-0001-0765-000	120-159934	Agropecuario semi-intensivo
349	19548-00-04-0001-0030-000	120-165240	Agropecuario semi-intensivo
350	19548-00-04-0001-	120-139469	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



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

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

Unión Temporal 4C  
NIT.: 900.869.950-7

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