



AVISO



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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-4-0878**

GPR-003456

Página 1 de 3

NOTIFICACIÓN POR AVISO No.:

GPR-003456

08/01/2025

Como es de conocimiento general, mediante el Decreto 4165 del 03 de noviembre de 2011, se cambió la naturaleza jurídica del Instituto Nacional de Concesiones (INCO), de establecimiento público a agencia nacional estatal de naturaleza especial del sector descentralizado de la Rama Ejecutiva del Orden Nacional, con personería jurídica, patrimonio propio y autonomía administrativa, financiera y técnica, pasando a denominarse **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA (ANI)**, adscrita al Ministerio de Transporte; quien, en cumplimiento de los objetivos y fines señalados por la ley a esta entidad, y como uno de los proyectos prioritarios dentro de las obras viales de la actual Administración, aprobó el Proyecto **Popayán – Santander de Quilichao**, el cual se encuentra adelantando, en coordinación con **NUEVO CAUCA S.A.S.**, en virtud del Contrato de Concesión bajo el esquema de APP No. 11 del 11 de agosto de 2015, como parte de la modernización de la Red Vial Nacional y en cumplimiento de las disposiciones contenidas en el artículo 58 de la Constitución Política de Colombia, el literal e) del artículo 58 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 19 de la Ley 1682 de 2013.

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

En virtud de lo anterior, y con el objeto de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 69 de la Ley 1437 de 2011, Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (CPACA), el Representante Legal de **NUEVO CAUCA S.A.S.**

HACE SABER

Que, por ser requerido para la ejecución del Proyecto, mediante el oficio número **GPR-002714** del **08 de agosto de 2024**, se formuló Oferta Formal de Compra mediante la cual se dispuso “[...] la adquisición de una zona de terreno a segregarse de un predio rural, denominado **Sin Dirección El Higuerón (La Agustina**, según Catastro), ubicado en la vereda **La Chapa** (hoy **Bellavista**) municipio de **Santander de Quilichao**, departamento del **Cauca**, identificado con el Número Predial Nacional **19-698-00-040000-0002-0197-0-00000000** y la Matrícula Inmobiliaria número **132-28064**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Pùblicos de **Santander de Quilichao**.“

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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-4-0878**

GPR-003456

Página 2 de 3

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

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

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

Que de conformidad con lo establecido en los artículos 68 y 69 de la Ley 1437 de 2011 (CPACA), mediante comunicación No. **GPR-002715** del **08 de agosto de 2024**, se citó a los señores **FÉLIX ÓMAR YATACUÉ TOMBÉ** y/o **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS**, **JOSÉ RAMIRO YATACUÉ TOMBÉ**, **ILIA ROSA YATACUÉ TOMBÉ**, **JESÚS ALONSO YATACUÉ TOMBÉ**, y **ORFELINA DORADO DE YATACUÉ**, para notificarlos de la Oferta Formal de Compra, siendo recibida directamente en el Predio objeto de la Oferta Formal de Compra, el día **25 de noviembre de 2024**, por el señor **VÍCTOR DANIEL BURBANO DORADO**, identificado con la cédula de ciudadanía No. **10.480.914**.

Que el día **29 de noviembre de 2024** a las **10:30 a.m.**, se notificó personalmente al señor **VÍCTOR DANIEL BURBANO DORADO**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 10.480.914, en calidad de apoderado de la señora **ILIA ROSA YATACUÉ TOMBÉ**.

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 señores **FÉLIX ÓMAR YATACUÉ TOMBÉ** y/o **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS**, **JOSÉ RAMIRO YATACUÉ TOMBÉ**, **JESÚS ALONSO YATACUÉ TOMBÉ**, y **ORFELINA DORADO DE YATACUÉ**, se procederá a Notificar por Aviso, conforme a lo dispuesto en el artículo 69 de la Ley 1437 de 2011.

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

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

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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-4-0878**

GPR-003456

Página 3 de 3

- **NUEVO CAUCA S.A.S.** efectúa el **Tratamiento de sus Datos Personales** para el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la ejecución del Contrato de Concesión bajo el esquema de APP No. 11 del 11 de agosto de 2015; específicamente, para adelantar la adquisición en favor de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, de los Predios requeridos para la construcción del Proyecto vial **Popayán - Santander de Quilichao**.
- Según lo dispuesto en el artículo 10 de la Ley 1581 de 2012, no se requiere autorización previa, expresa e informada para el uso de sus Datos Personales, toda vez que se trata de información requerida por una entidad pública o administrativa en ejercicio de sus funciones legales.
- Se podrá ejercer los derechos de conocer, actualizar, rectificar y suprimir la información personal, cuando sea procedente, observando la Política de Tratamiento de Datos Personales disponible en www.nuevocauca.com, a través del número de contacto: 323 442 6341 o mediante escrito dirigido a atencion@nuevocauca.com o radicado en la Avenida Calle 26 No. 59 – 51, Torre 3, Oficina 203, Complejo Ciudad Empresarial Sarmiento Angulo, Bogotá D.C.
- **NUEVO CAUCA S.A.S.** garantiza la confidencialidad, libertad, seguridad, veracidad, transparencia, acceso y circulación restringida a los datos y se reserva el derecho de modificar su Política de Tratamiento de Datos Personales en cualquier momento. Cualquier cambio será informado y publicado oportunamente.

Se adjunta copia íntegra la Oferta Formal de Compra contenida en el oficio número **GPR-002714** del **08 de agosto de 2024** y de sus documentos anexos.

FIJADO EN UN LUGAR VISIBLE DE LAS OFICINAS DE LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA Y DEL CONCESIONARIO NUEVO CAUCA S.A.S., ASÍ COMO EN SUS CORRESPONDIENTES PÁGINAS WEB.

SE FIJA EL	<u>09 ENE. 2025</u>	A LAS 7:30 a.m.
SE DESFIJA EL	<u>15 ENE. 2025</u>	A LAS 5:30 p.m.

JULIÁN ANTONIO NAVARRO HOYOS
Gerente General de NUEVO CAUCA S.A.S.
Firma delegataria de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**

Proyectó: Campo Hormaza S.A.S.
Revisó: Fredy Ernesy Echavarría Bastidas – Subdirector Predial
Juanita Arias Rodríguez – Abogada Junior
Aprobó: Santiago Rojas Parra – Jefe Jurídico
Anexo: Lo enunciado
Copia: Archivo

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-4-0878**

GPR-002714

Página 1 de 5

Bogotá D.C., 08 de agosto de 2024

Señores

Propietarios:

FÉLIX ÓMAR YATACUÉ TOMBÉ y/o **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS**
JOSÉ RAMIRO YATACUÉ TOMBÉ
ILIA ROSA YATACUÉ TOMBÉ
JESÚS ALONSO YATACUÉ TOMBÉ

Poseedora Regular Inscrita:

ORFELINA DORADO DE YATACUÉ

La Agustina, Vereda Bellavista

Celular: 3207477664 – 3184383259

Santander de Quilichao, Cauca

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

Asunto: Oficio por el cual se dispone la adquisición de una zona de terreno a segregarse de un predio rural, denominado **Sin Dirección El Higuerón (La Agustina**, según Catastro), ubicado en la vereda **La Chapa** (hoy **Bellavista**) municipio de **Santander de Quilichao**, departamento del **Cauca**, identificado con el Número Predial Nacional **19-698-00-040000-0002-0197-0-00000000** y la Matrícula Inmobiliaria número **132-28064**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **Santander de Quilichao**.

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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-4-0878**

GPR-002714

Página 2 de 5

afectación de la Ficha Predial No. **POSQ-4-0878**, de la **Unidad Funcional 4. Mondono – Santander de Quilichao**, de la cual se anexa copia.

Esta zona de terreno tiene un área de **73,77 m²**; incluidos: 71,89 m² de Construcción C1 (vivienda), 1,00 unidad de Pozo séptico, 12,55 m² de Lavadero, Baño y Ducha, 9,74 m² de Ramada para fogón de leña Cubierta, 20 unidades de Café, 1 unidad de Aguacate Ø = 0,15m, 1 unidad de Guamo Ø = 0,20m, 1 unidad de Guamo Ø = 0,10m, 10 unidades de Heliconias, 5 unidades de Plátano, 1 unidad de Nacedero Ø = 0,20m, 1 unidad de Cucharo Ø < 0,15m, 1 unidad de Veranera, 1 unidad de Carbonero Ø = 0,10m, 1 unidad de Mango Ø < 0,10m; y se encuentra debidamente delimitada y alinderada dentro de las abscisas inicial **K57+322,47 I** y final **K57+336,02 I**, de la mencionada Unidad Funcional.

El valor de la Oferta de Compra es la suma de **CUARENTA Y TRES MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL OCHENTA Y CUATRO PESOS (\$ 43.589.084) 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 CUATROCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS PESOS (\$ 1.485.700) 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 Precio POSQ-4-0878**, de fecha **05 de diciembre de 2023**, 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 **14 de febrero de 2024**, fecha en la cual fue comunicado por la Lonja a la entidad solicitante.

El Avalúo fue elaborado teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal vigente y la destinación económica del inmueble objeto de la presente oferta, siguiendo

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-4-0878**

GPR-002714

Página 3 de 5

las directrices dadas en las normas en mención, así como los procedimientos establecidos en las Resoluciones 620 de 2008, 0898 de 2014 y 1044 de 2014, todas proferidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

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

Según el estudio de títulos de fecha **21 de julio de 2023**, los propietarios, de la zona de terreno que se requiere son: **JOSÉ RAMIRO YATACUE TOMBE** identificado con la cédula de ciudadanía No. **4.761.335**, **ILIA ROSA YATACUE TOMBE** identificada con la cédula de ciudadanía No. **31.520.381**, **JESÚS ALONSO YATACUE TOMBE** identificado con la cédula de ciudadanía No. **4.761.453** y **FÉLIX OMAR YATACUE TOMBE** (Q.E.P.D.), sin número de identificación conocido. Asimismo, se identificó como poseedora regular inscrita a **ORFELINA DORADO DE YATACUÉ**, identificada con la cédula de ciudadanía No. **34.592.153**.

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

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

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

En esta etapa, según lo dispuesto por el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 4 de la Ley 1742 de 2014 y el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018, cuenta con un plazo máximo de quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad en relación con la misma, bien sea aceptándola o rechazándola, lo cual puede hacerse mediante oficio dirigido a **NUEVO CAUCA S.A.S.**, en las oficinas ubicadas en la Avenida Calle 26 No. 69 – 63,

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-4-0878**

GPR-002714

Página 4 de 5

Edificio Torre 26, Oficinas 807 y 808, 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 **323 442 6341**, e-mail **predialuf4@gmail.com**, donde será atendido por **DIANI NOSCUÉ**.

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

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

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

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

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

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

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

Esta figura se encuentra definida en el artículo 12 de la Ley 1682 de 2013, de conformidad con lo establecido en los artículos 21 y 22 de la Ley en comento, reglamentados en los

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-4-0878**

GPR-002714

Página 5 de 5

artículos 2.4.2.1. a 2.4.2.8. del Decreto 1079 del 26 de mayo de 2015 (que compiló las disposiciones contenidas en el Decreto Reglamentario 737 del 10 de abril de 2014), de tal forma que adquiera el pleno dominio de la propiedad del inmueble, quedando resueltas a su favor todas las disputas o litigios relativos a la propiedad. Lo anterior, sin perjuicio de los conflictos que puedan existir entre terceros sobre el inmueble, los cuales se resolverán a través de las diferentes formas de resolución de conflictos.

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

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

Agradezco la atención que le brinde a la presente.

Cordialmente,


JULIAN ANTONIO NAVARRO HOYOS
Gerente General de NUEVO CAUCA S.A.S.
Firma delegataria de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**



Proyectó: Campo Hormaza y Cia. S. en C.
Revisó: Freddy Echavarria Bastidas - Subdirector Predial
Juanita Arias Rodríguez - Abogada Junior
Aprobó: Santiago Rojas Parra - Jefe Jurídico
Anexo: Copia de: Ficha Predial, Plano Predial, Avalúo Comercial Corporativo y Certificado de Uso del Suelo
Copia: Archivo



Agencia Nacional de
Infraestructura

SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN

PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE		CÓDIGO	GCSP-F-185
FORMATO	FICHA PREDIAL		VERSIÓN	002

PROYECTO DE CONCESIÓN

CONTRATO No.:

11 de 11 de Agosto de 2015

POSQ.4-0878

POPAYÁN - SANTANDER DE QUILICHAO

SECTOR O TRAMO

Mondomo - Santander de Quilichao

PREDIO No.

ABSC. INICIAL

ABSC. FINAL

57+322,47 Km
57+336,02 Km

Izquierda
13,55

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO

JOSE RAMIRO YATACUE TOMBÉ Y OTROS (VER ANEXO PROPIETARIOS)

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Suburbano

CÉDULA

DIRECCIÓN / EMAIL

DIRECCIÓN DEL PREDIO

DIRÉCCION DEL PREDIO

VEREDA/BARRIO:

Bellavista

MUNICIPIO:

Santander de Quilichao

DPTO:

Cauca

PREDIO

ACTIVIDAD ECONÓMICA DEL

TOPOGRAFÍA

ITEM

LINDEROS

NORTE

0,00 m

Edwar Fredy Yatacue Daza Y Otros (Puntos 1)

11,86 m

Tomasa Daza De Yatacue (Puntos 2-3)

10,26 m

Edwar Fredy Yatacue Daza Y Otros (Puntos 1-2)

17,10 m

Mismo predio (Area Sobrante) Jose Ramiro Yatacue Tombe Y Otros (Puntos 3-4,1)

71,89 /

m²

LONGITUD

0,00 m

Edwar Fredy Yatacue Daza Y Otros (Puntos 1)

11,86 m

Tomasa Daza De Yatacue (Puntos 2-3)

10,26 m

Edwar Fredy Yatacue Daza Y Otros (Puntos 1-2)

17,10 m

Mismo predio (Area Sobrante) Jose Ramiro Yatacue Tombe Y Otros (Puntos 3-4,1)

71,89 /

m²

COLINDANTES

MATRÍCULA INMOBILIARIA

132-28064

CÉDULA CATASTRAL

1969800400000020197000000000

CANTIDAD

UNID

Ver Anexo Propietarios

Ver Anexo Propietarios

LA AGUSTINA

1969800400000020197000000000

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES

ITEM

UNID

Construcción de un nivel: Residencial

Cubierta: Con teja de zinc soportada por estructura en madera. Cielo falso (40%) en tendido de caña brava y (60%) en bahareque. Estructura: Sistema estructural en bahareque. Muros: En bahareque barro. Puertas: Una (1) puerta metálica de (2,06m x 0,88m) con marco metálico. Una (1) puerta metálica de (2,12m x 0,91m) con marco metálico. Ventanas: Una (1) ventana metálica de (1,23m x 0,97m) con marco metálico y reja. Pisos: en tierra. Codina: Con rejilla. Una (1) ventana metálica de (1,00m x 0,90m) con marco metálico y reja. Andén frontal: Piso en tierra con cinco (5) pilares en madera rolliza y muros en bahareque y piso en tierra. Andén frontal: Piso en tierra con cinco (5) pilares en madera rolliza y guadua de (2,05m) de altura soportados con base en ladrillo y concreto de (0,20m) x (0,20m) x (0,12m) de altura. (44,71 m²) corresponden a corredores y andenes. Distribución: Dos (2) habitaciones, cocina y andén frontal.

71,89 /

m²

TOTAL AREA CONSTRUIDA

71,89

m²

ITEM

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

M1

Pozo séptico: No identificable.

M1

Lavadero, Baño y Ducha: Cubierta: con teja de zinc soportada en estructura de guadua.

Sistema estructural: en guadua con 6 postes en guadua (2,00 m) de altura. 50% con cerramiento en polietileno. Lavadero: (1,88 largo x 1,03 ancho x 0,88 altura). Tanque con muros en ladrillo a la vista en zonas externas e internas. Fregadero con losa en concreto rustico y granito soportado con muros laterales en ladrillo a la vista. Piso en concreto primario. Baño: con batería sanitaria completa en cerámica y piso en

M2

1,00 /

Un

1,00 /

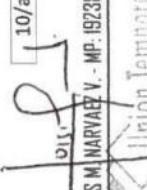
m²

12,55 /

m²

Página 1 de 2

100

SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		código	GCSP-F-185
PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	VERSIÓN	002
FORMATO	FICHA PREDIAL	FECHA	6/02/2020
PROYECTO DE CONCESIÓN	POPAVÁN - SANTANDER DE QUILICHAO	UNIDAD FUNCIONAL	4
CONTRATO No.:	11 de 11 de Agosto de 2015	SECTOR O TRAMO	Mondomo - Santander de Quilichao
PREDIO No.	POSQ-4-0878		
<p>concreto primario esmaltado. Ducha: con piso en concreto rustico.</p> <p>Ramada para fogón de leña: Cubierta: con teja de barro soportada en estructura de madera rolliza con tendido en caña brava. Sistema estructural: con 20% en guadua y 80% en madera rolliza.</p> <p>M3 4 postes en guadua con altura promedio de 2,00 m, 8 postes en madera rolliza con altura promedio de 1,80 m. Piso en tierra. Fogón de leña: [1,38 m de largo x 0,60 m de ancho x 0,72 m de altura] Hornillo con 3 boquillas fundidas en hierro, soportada con muros laterales en ladrillo recubiertos en barro. Mesón en madera con relleno en barro y enchape en baldosa, soportado en madera rolliza.</p>			
<p>Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, intervención, espacio público?</p> <p>Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001?</p> <p>Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?</p> <p>Aplica informe de análisis de Área Remanente?</p> <p>Tiene el área requerida afectación por servidumbres?</p> <p>Tiene el área requerida afectación por área protegida?, ronda hidrica?</p>			
<p>ÁREA TOTAL PREDIO 10.000,00 m²</p> <p>ÁREA REQUERIDA POR DISEÑO 73,77 m²</p> <p>ÁREA REMANENTE 0,00 m²</p> <p>TOTAL ÁREA REQUERIDA 73,77 m²</p> <p>ÁREA SOBRANTE 9.926,23 m²</p>			
<p>FECHA DE ELABORACIÓN: 10/abr/2023</p> <p>Elaboró:  CAMPÓ HIRMAZAY CIA S. EN C. LUIS MÁRquez V. - MP: 19238-179924 CAU</p> <p>Revisó y Aprobó:  UNIÓN TEMPORAL 46</p> <p>16 ENERO 2021</p>			
<p>OBSERVACIONES: El señor VICTOR DANIEL BURBANO DORADO identificado con cédula de ciudadanía N° 10.480.914 y teléfono: 3207477664 – 3184383259, manifiesta ser el dueño de las mejoras y especies del presente inventario.</p>			



Agencia Nacional de
Infraestructura

Administración Pública del Estado

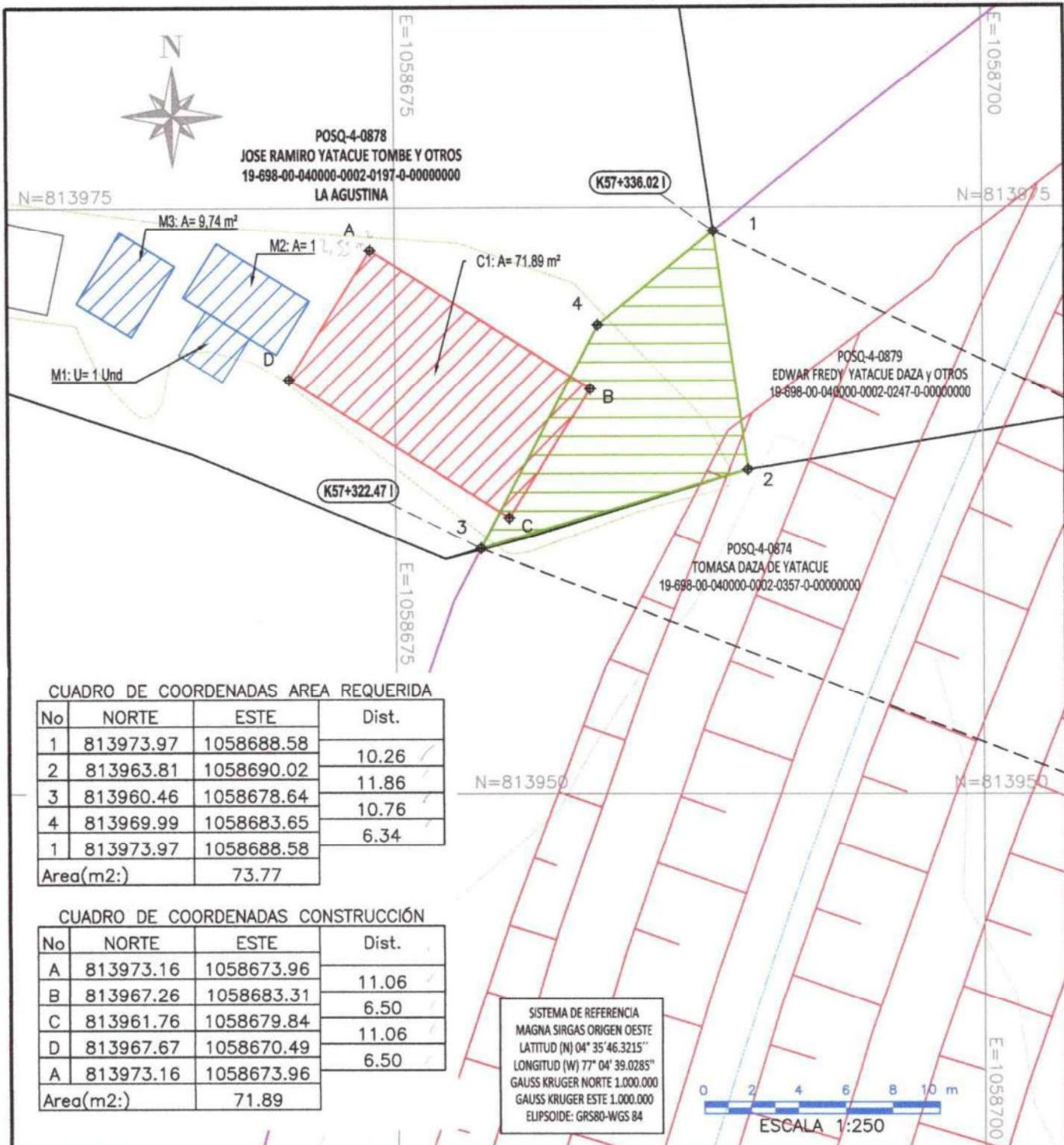
ANEXO A FICHA PREDIAL - PROPIETARIOS

CONCESIÓN POPAYÁN - SANTANDER DE QUILICHAO

Contrato No. 11 de 11 de Agosto de 2015

PREDIO No.
POSQ-4-0878

PROPIETARIO	IDENTIFICACIÓN	DIRECCIÓN	e-mail
FÉLIX OMAR YATACUE TOMBE	S/I	Vda. La Agustina - Stder Quilichao	3207477664 – 3184383259
JOSÉ RAMIRO YATACUE TOMBE	4,761,335	Vda. La Agustina - Stder Quilichao	3207477664 – 3184383259
ILIA ROSA YATACUE TOMBE	31,520,381	Vda. La Agustina - Stder Quilichao	3207477664 – 3184383259
JESÚS ALONSO YATACUE TOMBE	4,761,453	Vda. La Agustina - Stder Quilichao	3207477664 – 3184383259



CONCESIÓN POPAYÁN - SANTANDER DE QUILICHAO
CONTRATO N° 11 DE 2015

REVISIÓN No.

6



DISEÑO Y CALCULO:

PROPIETARIO:

CONVENCIÓNES

CUADRO DE ÁREAS

ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONSTRUIDA:	ÁREA REMANENTE:	ÁREA SOBRANTE:
73.77 m ²	1 Ha. 00.00 m ²	71.89 m ²	0.00 m ²	9926.23 m ²

FECHA ELAB.:
2022-04-10

ESCALA:
1:250

UNIDAD FUNCIONAL:
4
SECTOR:
MONDOMO - SANTANDER DE QUILICHAO

NÚMERO PREDIAL NACIONAL
19-698-00-040000-0002-0197-0-00000000

FICHA GRÁFICA No.
POSQ-4-0878



REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL CAUCA
MUNICIPIO DE SANTANDER DE QUILICHAO
NIT 891.500.269-2

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEACIÓN,
ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y VIVIENDA



CERTIFICACIÓN

CÓDIGO: F1-MC-I3-
1060

VERSIÓN: 3

FECHA: 01-04-2022

1070 - ID:162.715/Pref:CD/Cons:4.304 /Pin:77F93F52
Santander de Quilichao, 06 julio 2023

**EL SUSCRITO SECRETARIO DE PLANEACION, ORDENAMIENTO TERRITORIAL
Y VIVIENDA
DE SANTANDER DE QUILICHAO, CAUCA.**

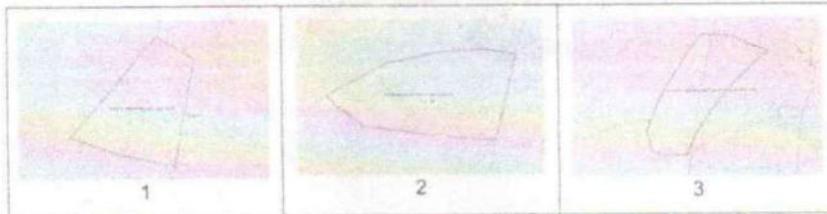
En el marco de su competencia expide el siguiente documento de conformidad a lo establecido en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio (PBOT) aprobado mediante el acuerdo 022 de 2002 modificado por el acuerdo 007 de 2011.

C E R T I F I C A:

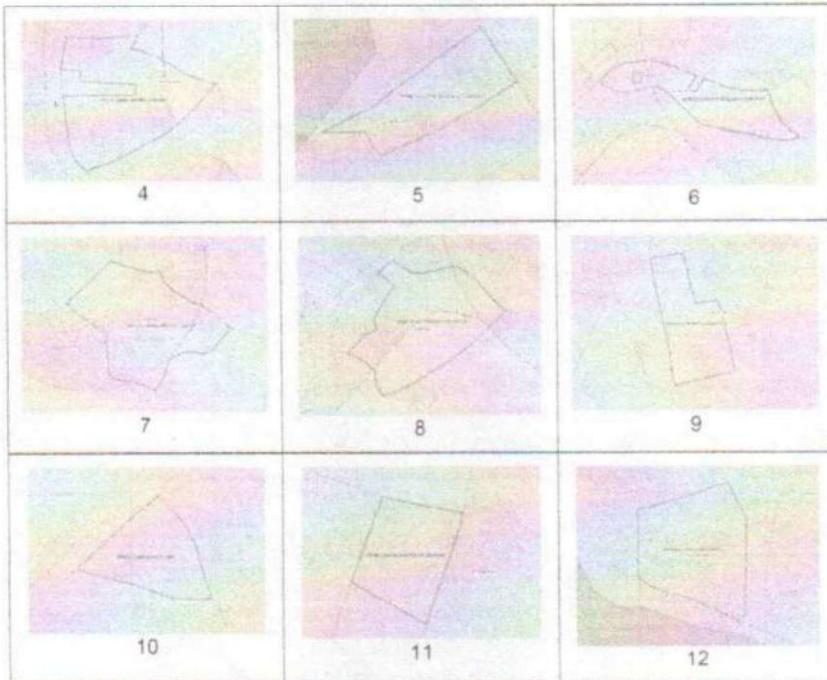
Que los predios identificados con códigos prediales y con matrículas inmobiliarias presentados en tabla 1, localizados en la zona rural del municipio de Santander de Quilichao, se determina qué:

	Código predial	Matrícula inmobiliaria
1	196980004000000060557000000000	132-33033
2	196980004000000060516000000000	132-21785
3	196980004000000020197000000000	132-28064
4	196980004000000060558000000000	132-4700
5	196980004000000040080000000000	132-27555
6	1969800040000000606340000000000	132-31675
7	1969800040000000603850000000000	132-8171
8	1969800040000000604020000000000	132-15797
9	1969800040000000600940000000000	132-600
10	1969800040000000604050000000000	132-17868
11	1969800040000000606240000000000	132-37380
12	1969800040000000601000000000000	132-8865

1. Ubicación:



 <p>REPUBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DEL CAUCA MUNICIPIO DE SANTANDER DE QUILICHAO NIT 891.500.269-2 Alcaldía Municipal</p>	 <p>mpp</p>	<p>CÓDIGO: F1-MC-I3-1060</p>
<p>SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEACIÓN, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y VIVIENDA</p>	<p>CERTIFICACIÓN</p>	<p>VERSIÓN: 3</p>
		<p>FECHA: 01-04-2022</p>



Nota1: El predio identificado con número predial "196980004000000060100000000000" no registra en la base de datos, para el numero de matrícula asignado "132-8865" registra el siguiente número predial "196980004000000040100000000000".

2. Que de conformidad a lo establecido en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio (PBOT) aprobado mediante el acuerdo 022 de 2002 modificado por el acuerdo 007 de 2011,

ARTÍCULO 1. ÁREAS DE ACTIVIDAD. La estructura de zonas de actividad regula el uso del suelo, según su actividad y dinamismo económico, acorde con la clasificación y tipología de usos del suelo y los impactos que generen.

Según la reglamentación general del uso del suelo se encuentra en:



REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL CAUCA
MUNICIPIO DE SANTANDER DE QUILICHAO
NIT 891.500.269-2

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEACIÓN,
ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y VIVIENDA



Ministerio de Planeación
Colombia

CERTIFICACIÓN

CÓDIGO: F1-MC-I3-
1060

VERSIÓN: 3

FECHA: 01-04-2022

REGLAMENTACIÓN USO DE SUELO							
No. Catastral	Áreas de ordenamiento	sub áreas de ordenamiento	usos	definición	uso principal	uso complementario	uso restringido
190980004000000060557 00000000	PROTECCIÓN	DE MANEJO ESPECIAL	corredor vial	Corredores interregionales de 100 y 100mt al lado y lado de la vía panamericana con cierto manejo especial	PARCELACIÓN INDICADA Y COMERCIO	Recreación y turismo	agropecuario
190980004000000060516 00000000				agro silvopastoril	AGRICOLA FORESTAL PRODUCTOR-PROTECTOR	Agropecuario y ecoturismos dirigidos	Suelo urbano
190980004000000020197 00000000				silvopastoril	PASTOREO SEMI INTENSIVO Y CONSERVACIÓN	Agropecuario turismo, recreación forestal Productor-Protector	Suelo urbano
190980004000000060558 00000000	PROTECCIÓN	AGROFORESTAL	otros usos agroforestales	Son áreas que pueden ser utilizadas en cualquier otro tipo de cultivo agroforestal como: café con sombrío, platano-café, platano con sombrío entre otros.	FORESTAL: CAFE SOMBRIO PLATANO-CAFE FRUTALES	Agropecuario Forestal Forestal-Productor Forestal-Protector	Suelo urbano
190980004000000040068 00000000				corredor vial	Corredores interregionales de 100 y 100mt al lado y lado de la vía panamericana con cierto manejo especial	PARCELACIÓN INDICADA Y COMERCIO	Recreación y turismo
190980004000000060634 00000000	PROTECCIÓN	DE MANEJO ESPECIAL	agropecuario y agroforestal	Permite una actividad productiva de cultivos permanentes resistentes. Por tratarse de suelos erosionados requieren de prácticas culturales de recuperación de suelos y/o conservación	AGRICOLA (productos de pan cogollos) pecuarios (especies menores) sistemas agro-forestales, forestal productora	Agroforestal, forestal y demás usos que establezca el acuerdo	Suelo Urbano Expansión Urbana
190980004000000060634 00000000				recuperación	Son aquellas zonas que presentan deslizamientos activos	protección y recuperación	forestal protector
190980004000000060385 00000000	PROTECCIÓN	AGROFORESTAL	corredor vial	Corredores interregionales de 100 y 100mt al lado y lado de la vía panamericana con cierto manejo especial	PARCELACIÓN INDICADA Y COMERCIO	Recreación y turismo	agropecuario
190980004000000060385 00000000				agro silvopastoril	AGRICOLA FORESTAL PRODUCTOR-PROTECTOR	Agropecuario y ecoturismos dirigidos	Suelo urbano
			silvopastoril	Comprende áreas de montaña que, por su relieve, suelos y clima permite asociar cultivos agrícolas, bosques comerciales y actividades pecuarias manejadas de especies menores y/o mayores.	PASTOREO SEMI INTENSIVO Y CONSERVACIÓN	Agropecuario turismo, recreación forestal	Suelo urbano





REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL CAUCA
MUNICIPIO DE SANTANDER DE QUILICHAO
NIT 891.500.269-2

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEACIÓN,
ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y VIVIENDA

mpg
MUNICIPAL PLANEACIÓN
GEOFÍSICA

CERTIFICACIÓN

CÓDIGO: F1-MC-I3-1060

VERSIÓN: 3

FECHA: 01-04-2022

			barreras arbóreas o plantaciones con sistema Taungya		Productor-Protector	
			otras usos agroforestales	Son áreas que pueden ser utilizadas en cualquier otro tipo de cultivo agroforestal como: café con sombrío, plátano-café, plátano con sombrío entre otros.	FORESTAL-CAFE SOMBRIOS PLATANO-CAFE FRUTALES	Agropecuario Forestal Forestal-Productor Forestal Protector Suelo urbano
196980004000000060402 00000000	PROTECCIÓN	DE MANEJO ESPECIAL	corredor vial	Corredores interregionales de 100 y 100mt al lado y lado de la vía panamericana con cierto manejo especial	PARCELACIÓN INDICADA Y COMERCIO	Recreación y turismo Agropecuario
	AMENAZAS	DESLIZAMIENTOS ACTIVOS	recuperación	Son aquellas zonas que presentan deslizamientos activos	protección y recuperación	forestal protector Vivienda Agropecuario
	PROTECCIÓN	AGROFORESTAL	agro silvopastoril	Comprende áreas de montaña que por su relieve, suelos y clima permite asociar cultivos agrícolas, bosques comerciales y actividades pecuarias manejadas de especies menores y/o mayores.	AGRICOLA FORESTAL PRODUCTOR-PROTECTOR	Agropecuario y ecoturismos dirigidos Suelo urbano
			silvopastoril	Comprende áreas de montaña que, por su relieve, suave permite pastoreo en praderas arboladas o protegidos con barreras arbóreas o plantaciones con sistema Taungya	PASTOREO SEMI INTENSIVO Y CONSERVACIÓN	Agropecuario turismo recreación forestal Productor-Protector Suelo urbano
			otros usos agroforestales	Son áreas que pueden ser utilizadas en cualquier otro tipo de cultivo agroforestal como: café con sombrío, plátano-café, plátano con sombrío entre otros.	FORESTAL-CAFE SOMBRIOS PLATANO-CAFE FRUTALES	Agropecuario Forestal Forestal-Productor Forestal Protector Suelo urbano
196980004000000060094 00000000	PROTECCIÓN	DE MANEJO ESPECIAL	corredor vial	Corredores interregionales de 100 y 100mt al lado y lado de la vía panamericana con cierto manejo especial	PARCELACIÓN INDICADA Y COMERCIO	Recreación y turismo Agropecuario
196980004000000060405 00000000	AMENAZAS	DESLIZAMIENTOS ACTIVOS	recuperación	Son aquellas zonas que presentan deslizamientos activos	protección y recuperación	forestal protector Vivienda Agropecuario
196980004000000060624 00000000	PROTECCIÓN	DE MANEJO ESPECIAL	corredor vial	Corredores interregionales de 100 y 100mt al lado y lado de la vía panamericana con cierto manejo especial	PARCELACIÓN INDICADA Y COMERCIO	Recreación y turismo Agropecuario
1969800040000000401 0000000000	PRODUCCIÓN ECONÓMICA	AGROPECUARIA BAJA	agropecuario y agroforestal	Permite una actividad productiva de cultivos permanentes resistentes. Por tratarse de suelos erosionados requieren de prácticas culturales de recuperación de suelos y/o conservación	Agropecuario (productos de pan cogollos) pecuarios (especies menores) sistemas agro-forestales, forestal productora.	Agroforestal, forestal y demás usos que establece el acuerdo Suelo Urbano Expansión Urbana



REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL CAUCA
MUNICIPIO DE SANTANDER DE QUILICHAO
NIT 891.500.269-2

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEACIÓN,
ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y VIVIENDA

mipg | MUNICIPALIDAD
DE SANTANDER DE QUILICHAO

CERTIFICACIÓN

CÓDIGO: F1-MC-I3-1060

VERSIÓN: 3

FECHA: 01-04-2022

3. Determinantes ambientales:

Código predial	Descripción	Clasificación bioclimáticamente		Clasificación hidrológica	
		Zona de bosque	Altitud	Subcuenca	Microcuenca
1969800040000006055700000000	Tierra moderadamente cálida, húmeda con estación seca	Bosque húmedo tropical premontano	1001-1400	Río Quinamayo	Río Mandiva
1969800040000006051600000000					Quebrada Agua Clara
1969800040000002019700000000					
1969800040000006055800000000					
1969800040000004008000000000					
1969800040000006063400000000					
1969800040000006038500000000					
1969800040000006040200000000					
1969800040000006009400000000					
1969800040000006040500000000					
1969800040000006062400000000					
1969800040000004010000000000					Quebrada Agua Clara

CLASIFICACIÓN FISIOGRÁFICA - PAISAJE								
Código predial	Provincia fisiográfica	unidad climática	Paisaje	Subpaisaje	Definición	Características del suelo	Cobertura	Uso
1969800040000006055700000000	Vertiente occidental de la cordillera central	Moderadamente cálido	Crestas ramificadas	Laderas altas	Formados a partir de depósitos de cenizas volcánicas, sedimentos terciarios principalmente intercalados con fósiles carboníferos	Suelos con buen drenaje a moderadamente bueno, suelos superficiales a profundos baja fertilidad con limitantes de roca, erosión ligera	áreas cultivadas, vegetación natural, tierras eriales, tierras con manifestación minera	Agrícola, Protección y producción
1969800040000006051600000000								
1969800040000002019700000000								
1969800040000006055800000000								
1969800040000004008000000000								
1969800040000006063400000000								
1969800040000006038500000000								
1969800040000006040200000000								
1969800040000006009400000000								
1969800040000006040500000000								
1969800040000006062400000000								



REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL CAUCA
MUNICIPIO DE SANTANDER DE QUILICHAO
NIT 891.500.269-2

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEACIÓN,
ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y VIVIENDA

mpp | Ministerio del Poder Popular para el Poder Popular para la Vivienda

CÓDIGO: F1-MC-I3-1060

VERSIÓN: 3

FECHA: 01-04-2022

000000000
1969800040000000401
00000000000

Clasificación geológica, riesgos y amenazas				
Código predial	Unidad litológica superficial	Pendiente	Procesos erosivos	Amenaza por deslizamiento
196980004000000060557 000000000	TQp: Rocas sedimentarias Estratificadas de la formación Popayán. Terciario - Tme: Rocas Sedimentarias de la formación Esmita. Terciario.	25% a 50%		Muy alta
196980004000000060516 000000000				
196980004000000020197 000000000		50% a 75%		Moderada
196980004000000060558 000000000				
19698000400000004008 000000000		Muy alta o alta		Moderada
196980004000000050634 000000000				
196980004000000060385 000000000		25% a 50%		Muy alta
196980004000000060402 000000000				
196980004000000060094 000000000		50% a 75%		Moderada
196980004000000060405 000000000				
196980004000000060624 000000000				
1969800040000000401 00000000000				

Se aclara que la certificación de uso del suelo expedida por el municipio de Santander de Quilichao no es un permiso o licencia para desarrollo de actividades.

Se expide la siguiente certificación a solicitud del señor Luis Miguel Narváez, Gestor predial de la empresa Nuevo Cauca, quien presento solicitud formal, mediante formato requerido por la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Vivienda, radicado con el No.: 162.452CR5641 de junio 30 de 2023.

Atentamente:

DIEGO FELIPE GARCIA MINA
SECRETARIO DE PLANEACIÓN, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y VIVIENDA
Proyecto: Nicolás Soto León – contratista SPOTV
Expediente: Certificados de usos del suelo 2023

**INFORME DE AVALÚO COMERCIAL
PREDIO POSQ-4-0878
DIRECCIÓN: LA AGUSTINA
VEREDA: BELLAVISTA
MUNICIPIO DE SANTANDER DE QUILICHAO
DEPARTAMENTO DEL CAUCA**

**PROPIETARIO:
FÉLIX OMAR YATACUE TOMBE
JOSÉ RAMIRO YATACUE TOMBE
ILIA ROSA YATACUE TOMBE
JESÚS ALONSO YATACUE TOMBE**

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

SANTANDER DE QUILICHAO, DICIEMBRE DE 2023

CAPÍTULO 1. PARA LA VALORACIÓN COMERCIAL DE TERRENO,
CONSTRUCCIONES

1. INFORMACIÓN GENERAL										
1.1 SOLICITANTE	CONSORCIO EPC NUEVO CAUCA NUEVO CAUCA S.A.S., 10 de noviembre de 2023									
1.2 TIPO DE INMUEBLE	Lote de terreno									
1.3 TIPO DE AVALÚO	Comercial Corporativo – Suburbano									
1.4 DEPARTAMENTO	Cauca									
1.5 MUNICIPIO	Santander de Quilichao									
1.6 VEREDA O CORREGIMIENTO	Bellavista									
1.7 DIRECCIÓN DEL INMUEBLE	La Agustina									
1.8 ABSCISAS	Inicial: K 57+322,47 I Final: K 57+336,02 I									
1.9 USO ACTUAL DEL INMUEBLE	Corredor Interregional: Agropecuario									
1.10 USO POR NORMA	<ul style="list-style-type: none"> Parcelación indicada y comercio. Agrícola forestal Productor-Protector. Pastoreo semi-intensivo y conservación. Forestal – café sombrío plátano – café frutales. 									
1.11 INFORMACIÓN CATASTRAL	<table border="1"> <tr> <td>Número Predial</td><td>19-698-00-04-00-00-0002-0197-0-00-00-0000</td></tr> <tr> <td>Área de Terreno</td><td>4800.0 m²</td></tr> <tr> <td>Área Construida</td><td>61.0 m²</td></tr> <tr> <td>Avalúo 2023</td><td>\$ 11,877,000</td></tr> </table>		Número Predial	19-698-00-04-00-00-0002-0197-0-00-00-0000	Área de Terreno	4800.0 m ²	Área Construida	61.0 m ²	Avalúo 2023	\$ 11,877,000
Número Predial	19-698-00-04-00-00-0002-0197-0-00-00-0000									
Área de Terreno	4800.0 m ²									
Área Construida	61.0 m ²									
Avalúo 2023	\$ 11,877,000									
1.12 FECHA VISITA AL PREDIO	15 de noviembre de 2023									
1.13 FECHA DEL INFORME DE AVALÚO	05 de diciembre de 2023									

2. DOCUMENTOS	
DOCUMENTO	FECHA
2.1 FICHA PREDIAL POSQ-4-0878	10 de abril de 2023
2.2 PLANO DE AFECTACIÓN POSQ-4-0878	10 de abril de 2022
2.3 CERTIFICADO DE USO DEL SUELO	06 de julio de 2023
2.4 ESTUDIO DE TÍTULOS	21 de julio de 2023

3. INFORMACIÓN JURÍDICA	
3.1 PROPIETARIOS	Félix Omar Yatacue Tombe (Fallecido) José Ramiro Yatacue Tombe C.C: 4.761.335 Ilia Rosa Yatacue Tombe C.C: 31.520.381 Jesús Alonso Yatacue Tombe C.C: 4.761.453 Titular en falsa tradición Orfelina Dorado de Yatacue C.C: 34.592.153 Fuente: Documento citado en el numeral 2.4

3.2 TÍTULO DE ADQUISICIÓN	Escritura Pública No. 2144 del 28 de noviembre de 2019 de la Notaría Única de Santander de Quilichao (Cauca). Escritura Pública No. 111 del 13 de marzo de 1974 de la Notaría Única de Santander de Quilichao (Cauca).
3.3 MATRÍCULA INMOBILIARIA	132-28064 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santander de Quilichao (Cauca).
3.4 OBSERVACIONES JURÍDICAS	El predio presenta FALSA TRADICIÓN .
4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR	
4.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR	El predio se encuentra en la Vereda Bellavista, la cual se encuentra delimitada de la siguiente manera: <ul style="list-style-type: none"> • Norte: Vereda La Agustina • Sur: Corregimiento de Mondomo • Oriente: Vereda La Chapa • Occidente: Vereda Cascabel
4.2 ACTIVIDAD PREDOMINANTE	Sector que presenta uso agropecuario y vivienda.
4.3 TOPOGRAFÍA	Ondulada 8-25%
4.4 CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS	<ul style="list-style-type: none"> • Altura: 1.000 – 1.200 m.s.n.m. • Temperatura: 24 °C.
4.5 CONDICIONES AGROLÓGICAS¹	Tipo de suelo: PQAe3 Clima: Templado Húmedo. Litología: Typic Paleudults, Entic Hapludolls Características de suelos: Excesivamente drenados, Moderadamente Profundos. Erosión: Severa
4.6 SERVICIOS PÚBLICOS	Acueductos Veredales y energía eléctrica.
4.7 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 Santander de Quilichao.
4.8 VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE	El sector se ubica al norte del municipio y cuenta con fácil acceso tanto vehicular como peatonal, ya que presenta frente sobre vías veredales que conectan con la vía Nacional Popayán – Santander de Quilichao. Al predio se puede acceder en servicio particular, público individual (taxi) y/o moto taxi y público colectivo (rutas intermunicipales).

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

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

Según Acuerdo 022 del 27 de diciembre de 2002 modificado por el acuerdo 017 de 2004, acuerdo 013 de 2007 y acuerdo 007 de 2011, que reglamenta las disposiciones del PBOT del Municipio de Santander de Quilichao, el predio se clasifica como Rural, en la categoría de Suburbano.

Adicionalmente, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 33 del PBOT, el predio se ubica dentro del Corredor Interregional Santander – Popayán, que se extiende hasta 100 m desde el eje de la vía existente, permitiendo un manejo especial, dándole connotaciones suburbanas a esta franja, con los siguientes usos:

Uso principal	Uso complementario	Uso restringido
Parcelación indicada y comercio	Recreación y turismo	Agropecuario
Agrícola Forestal Productor-Protector	Agropecuario y ecoturismos dirigidos	Suelo urbano
Pastoreo semi-intensivo y conservación	Agropecuario turismo recreación forestal Productor-Protector	Suelo urbano
Forestal café sombrío plátano-café frutales	Agropecuario Forestal Forestal-Productor Forestal Protector	Suelo urbano

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO

6.1 UBICACIÓN	La Agustina, Vereda Bellavista
6.2 ÁREA DEL TERRENO	Área Total: 10.000,00 m ² Área Requerida: 73,77 m ² Área Remanente: 0,00 m ² Área Sobrante: 9.926,23 m ² Área Total Requerida: 73,77 m ²
	Fuente: Documento citado en el numeral 2.1
6.3 LINDEROS: Linderos identificados con base en la Ficha Predial POSQ-4-0878 levantada por CAMPO HORMAZA Y CIA. S. EN C., sujetos a verificación por parte de la entidad solicitante.	NORTE: Longitud 0,00 m, Edwar Fredy Yatacue Daza Y Otros (Puntos 1) SUR: Longitud 11,86 m, Tomasa Daza De Yatacue (Puntos 2-3). ORIENTE: Longitud 10,26 m, Edwar Fredy Yatacue Daza Y Otros (Puntos 1-2). OCCIDENTE: Longitud 17,10 m, Mismo predio (Área Sobrante) José Ramiro Yatacue Tombe Y Otros (Puntos 3-4,1).
6.4 VÍAS DE ACCESO AL PREDIO	Predio al cual se llega por la vía Nacional Panamericana Santander de Quilichao - Popayán.
6.5 SERVICIOS PÚBLICOS	El predio cuenta con disponibilidad de acueducto Veredal y energía eléctrica.

6.6 UNIDADES FISIOGRÁFICAS	Unidad Fisiográfica	Topografía	Uso Actual	Norma	
	1	8-25% Ondulada	Corredor Interregional: Agropecuario	Parcelación indicada y comercio. Agrícola forestal Productor-Protector. Pastoreo semi-intensivo y conservación. Forestal – café sombrío plátano – café frutales.	
6.7 ÁREAS CONSTRUIDAS	Uso	Área (m ²)	Edad (Años)	Estado de conservación	
	C1	Residencial	71,89	20	
				Bueno a regular	
6.8 CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS	Construcción de un nivel: Residencial Cubierta: Con teja de zinc soportada por estructura en madera. Cielo falso (40%) en tendido de caña brava y (60%) en bahareque. Estructura: Sistema estructural en bahareque. Muros: En bahareque barro. Puertas: Una (1) puerta metálica de (2,06m x 0,88m) con marco metálico. Una (1) puerta metálica de (2,12m x 0,91m) con marco metálico. Ventanas: Una (1) ventana metálica de (1,23m x 0,97m) con marco metálico y reja. Una (1) ventana metálica de (1,00m x 0,90m) con marco metálico y reja. Pisos: en tierra. Cocina: Con muros en bareque y piso en tierra. Andén frontal: Piso en tierra con cinco (5) pilares en madera rolliza y guadua de (2,05m) de altura soportados con base en ladrillo y concreto de (0,20m) x (0,20m) x (0,12m) de altura. (44,71 m ²) corresponden a corredores y andenes. Distribución: Dos (2) habitaciones, cocina y andén frontal.				
6.9 CONSTRUCCIONES ANEXAS	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	EDAD	ESTADO DE CONSERVACIÓN
M1	Pozo séptico: No identificable.	1,00	Un	15	Bueno a regular
M2	Lavadero, Baño y Ducha: Cubierta: con teja de zinc soportada en estructura de guadua. Sistema estructural: en guadua con 6 postes en guadua (2,00 m) de altura. 50% con cerramiento en polietileno. Lavadero: (1,88 largo x 1,03 ancho x 0,88 altura). Tanque con muros en ladrillo a la vista en zonas externas e internas. Fregadero con losa en concreto rustico y granito soportado con muros laterales en ladrillo a la vista. Piso en concreto primario. Baño: con batería sanitaria completa en cerámica y piso en concreto primario esmaltado. Ducha: con piso en concreto rustico.	12,55	m ²	10	Bueno
M3	Ramada para fogón de leña: Cubierta: con teja de barro soportada en estructura de madera rolliza con tendido en caña brava. Sistema estructural: con 20% en guadua y 80% en madera rolliza. 4 postes en guadua con altura promedio de 2,00 m, 8 postes en madera rolliza con altura promedio de 1,80 m. Piso en tierra. Fogón de leña: (1,38 m de largo x 0,60 m de ancho x 0,72 m de altura) Hornillo con 3 boquillas fundidas en	9,74	m ²	10	Bueno

	hierra, soportada con muros laterales en ladrillo recubiertos en barro. Mesón en madera con relleno en barco y enchape en baldosa, soportado en madera rolliza.			
6.10 CULTIVOS, ESPECIES		Especie	Descripción	Cantidad
		Café	Café en buen estado fitosanitario.	20
		Aguacate $\varnothing = 0,15m$	Aguacate $\varnothing = 0,15m$ en buen estado fitosanitario.	1
		Guamo $\varnothing = 0,20m$	Guamo $\varnothing = 0,20m$ en buen estado fitosanitario.	1
		Guamo $\varnothing = 0,10m$	Guamo $\varnothing = 0,10m$ en buen estado fitosanitario.	1
		Heliconias	Heliconias en buen estado fitosanitario.	10
		Plátano	Plátano en buen estado fitosanitario.	5
		Nacedero $\varnothing = 0,20m$	Nacedero $\varnothing = 0,20m$ en buen estado fitosanitario.	1
		Cucharo $\varnothing < 0,15m$	Cucharo $\varnothing < 0,15m$ en buen estado fitosanitario.	1
		Veranera	Veranera en buen estado fitosanitario.	1
		Carbonero $\varnothing = 0,10m$	Carbonero $\varnothing = 0,10m$ en buen estado fitosanitario.	1
		Mango $\varnothing < 0,10m$	Mango $\varnothing < 0,10m$ en buen estado fitosanitario.	1
Nota: Las especies frutales evidenciadas en el predio se encuentran en estado de producción.				

7. MÉTODOS VALUATORIOS

ANÁLISIS VALUATORIO:

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

PARA EL TERRENO

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

PARA LAS CONSTRUCCIONES

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

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)

8.1 RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS:

No. Fuente	Coordinadas	Fuente	Teléfono	Valor Pedido	Área de Terreno	Área Construida
1	2° 58' 54,6" N 76° 30' 20,9" W	https://casas.trovit.com.co/listing/lote-en-venta-vereda-carbonero-santander-de-quilichao.bb636608-cbb-31b1-b497-2802ffdaabb5	304 395 88 44	\$ 55.000.000	1.060 m ²	0 m ²
2	2° 57' 34,5" N 76° 31' 25,6" W	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-santander-de-quilichao-5-habitaciones-5-banos-1-garajes/277-3386850?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer	3845602 301 786 84 36 301 650 60 23	\$ 450.000.000	5.000 m ²	250 m ²
3	2° 57' 26,8" N 76° 31' 26,1" W	https://lote-casalote.mercadolibre.com.co/MCO-1237181946-lote-en-venta-ubicado-en-santander-de-quilichao-JM#position=11&search_layout=grid&type=item&tracking_id=ff01cc7f-897a-490a-bd92-5cf8946e40f0	312 865 55 65	\$ 200.000.000	1.650 m ²	190 m ²

8.2 DEPURACIÓN DEL MERCADO:

No. Fuente	Valor Pedido	Margen de Negociación	Valor Depurado	Área de Terreno	Área Construida
1	\$ 55.000.000	5%	\$ 52.250.000	1.060 m ²	0 m ²
2	\$ 450.000.000	5%	\$ 427.500.000	5.000 m ²	250 m ²
3	\$ 200.000.000	5%	\$ 190.000.000	1.650 m ²	190 m ²

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 ² Construc.	Vr. Total Construcción	Valor Total Terreno	Área de Terreno	Vr. m ² Terreno
1	\$ 52.250.000	0 m ²	\$ -	\$ -	\$ 52.250.000	1.060 m ²	\$ 49.292
2	\$ 427.500.000	250 m ²	\$ 780.000	\$ 195.000.000	\$ 232.500.000	5.000 m ²	\$ 46.500
3	\$ 190.000.000	190 m ²	\$ 589.000	\$ 111.910.000	\$ 78.090.000	1.650 m ²	\$ 47.327
Promedio							
Desviación Estándar							
Coeficiente de Variación							
Límite Superior							
Límite Inferior							
Valor Adoptado por m ² (Ajustado a la Centena)							
\$ 47.700							

Se adopta el valor del promedio encontrado en la zona (\$47.700 por metro cuadrado)

10.2 ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:

Oferta 1: Lote ubicado en Santander de Quilichao, con acceso a través de la vía Panamericana. Cuenta con un área de terreno de 1.060 m².

Oferta 2: Lote ubicado en Santander de Quilichao, con fácil acceso a través de la vía Panamericana. Cuenta con un área de terreno de 5.000 m² y un área construida de 250 m² acorde a lo informado en llamada telefónica y lo evidenciado en el registro fotográfico del inmueble.

Oferta 3: Finca ubicada en Santander de Quilichao sector vereda Mandivá con fácil acceso a través de la vía Panamericana. Cuenta con un área de terreno de 1.650 m² y un área construida de 190 m² acorde a lo informado en llamada telefónica y lo evidenciado en el registro fotográfico del inmueble.

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 132-28064 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 1276 del 10 de noviembre 2021 de la Gobernación del Valle del Cauca “Por medio del cual se establece el Listado de Precios Unitarios de referencia para la contratación de obras civiles del Departamento del Valle del Cauca”, el sistema de base de costos de infraestructura que sirve de soporte y referencia a la actividad de la ingeniería civil en el departamento del Cauca - DATACAUCA, 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 – INVIA.

11.2 DEPRECIACIÓN (FITTO Y CORVINNI):

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI								
DESCRIPCIÓN	EDAD ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO	DEPRECIA CIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIACIÓN	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
C1 - Construcción	20	50	40%	2,5	33.79%	\$ 656.000	\$ 221.662	\$ 434.338
M1 - Pozo séptico	15	30	50%	2,5	42,51%	\$ 3.265.200	\$ 1.388.037	\$ 1.877.163
M2 - Lavadero, Baño y Ducha	10	30	33%	2	24,19%	\$ 383.300	\$ 92.720	\$ 290.580
M3 - Ramada	10	30	33%	2	24,19%	\$ 287.100	\$ 69.449	\$ 217.651
								\$ 217.700

Nota 2: La construcción anexa M1 no cuenta con medidas respectivas por lo tanto se establece un valor promedio acorde a la tipología de dicha construcción.

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
Café	20,00	Un	\$ 9.400	\$ 188.000
Aguacate Ø = 0,15m	1,00	Un	\$ 180.000	\$ 180.000
Guamo Ø = 0,20m	1,00	Un	\$ 54.000	\$ 54.000
Guamo Ø = 0,10m	1,00	Un	\$ 54.000	\$ 54.000
Heliconias	10,00	Un	\$ 27.100	\$ 271.000
Plátano	5,00	Un	\$ 9.000	\$ 45.000
Nacedero Ø = 0,20m	1,00	Un	\$ 34.000	\$ 34.000
Cucharo Ø < 0,15m	1,00	Un	\$ 66.000	\$ 66.000
Veranera	1,00	Un	\$ 29.800	\$ 29.800
Carbonero Ø = 0,10m	1,00	Un	\$ 66.000	\$ 66.000
Mango Ø < 0,10m	1,00	Un	\$ 216.000	\$ 216.000
VALOR TOTAL				\$ 1.203.800

13. CONSIDERACIONES GENERALES

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

- El predio esta ubicado en un sector donde hay presencia de desarrollo agropecuario, recreacional, institucional y de vivienda.
- El sector cuenta con disponibilidad de los servicios de energía eléctrica y acueducto veredal.
- El predio presenta una topografía definida como Ondulada 8-25%.
- El señor VICTOR DANIEL BURBANO DORADO identificado con cédula de ciudadanía No. 10.480.914 y teléfono: 3207477664 – 3184383259, manifiesta ser el dueño de las mejoras y especies del presente inventario.
- El valor definido en este estudio es el más probable en un contexto normal del mercado inmobiliario, es decir, donde se presenta interés de compra y venta de un bien inmueble, sin presiones externas y manteniendo las condiciones típicas de transacciones comerciales por cada una de las partes interesadas.
- En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, asumimos que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de éste. Aclaramos que el avaluador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad evaluada en este informe y no tiene interés personal o sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesadas en esta propiedad en la fecha.
- El valor que asigna la Corporación Lonja Inmobiliaria de Avalúos de Colombia Sede Pasto a los inmuebles valuados siempre es el que correspondería a una operación de contado, entendiéndose como tal, la que se refiere al valor actual del bien, cubierto en el momento mismo de efectuarse la operación o transacción comercial, sin consideración alguna referente a la situación financiera de los contratantes.
- El avalúo practicado por la Corporación Lonja Inmobiliaria de Avalúos de Colombia Sede Pasto corresponde al precio comercial del respectivo inmueble, expresado en dinero, entendiéndose por valor comercial aquél que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir de contado por una propiedad, de acuerdo con sus características generales y su localización, y actuando ambas partes libres de toda necesidad y urgencia.
- En cuanto a la incidencia que sobre el precio pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otra índole, la Corporación Lonja Inmobiliaria de Avalúos de Colombia Sede Pasto desecha evaluar tales criterios en el análisis y considera que los inmuebles están sin ocupación asumiendo que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas facultades que de éste se deriven.

14. RESULTADO DE AVALÚO

Luego de analizar las características del inmueble, el resultado obtenido por las metodologías valuadoras 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	73,77	m ²	\$ 47.700	\$ 3.518.829
C1 - Construcción	71,89	m ²	\$ 434.300	\$ 31.221.827
M1 - Pozo séptico	1,00	Un	\$ 1.877.200	\$ 1.877.200
M2 - Lavadero, Baño y Ducha	12,55	m ²	\$ 290.600	\$ 3.647.030
M3 - Ramada	9,74	m ²	\$ 217.700	\$ 2.120.398
Cultivos y/o Especies	1,00	Gl	\$ 1.203.800	\$ 1.203.800
VALOR TOTAL				\$ 43.589.084

RESUMEN	
ÍTEM	SUBTOTAL
Terreno	\$ 3.518.829
Construcciones principales	\$ 31.221.827
Construcciones anexas	\$ 7.644.628
Cultivos y/o Especies	\$ 1.203.800
VALOR TOTAL	\$ 43.589.084

SON: CUARENTA Y TRES MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL OCHENTA Y CUATRO PESOS (\$ 43.589.084) M/CTE.

AVALÚO COMERCIAL MÁS DAÑO EMERGENTE

AVALÚO COMERCIAL MÁS DAÑO EMERGENTE	
ÍTEM	SUBTOTAL
Avalúo Comercial	\$ 43.589.084
Daño Emergente por Notariado y Registro	\$ 1.485.700
VALOR TOTAL	\$ 45.074.784

SON: CUARENTA Y CINCO MILLONES SETENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS (\$ 45.074.784) M/CTE.

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

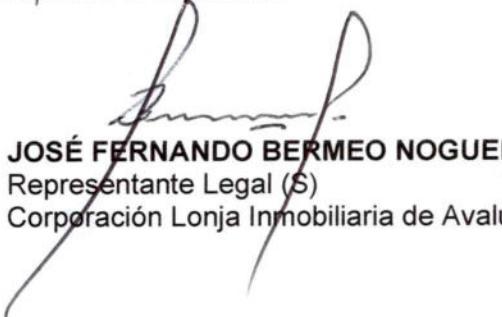
LA CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE AVALÚOS DE COLOMBIA SEDE PASTO DEJA CONSTANCIA QUE NO TIENE INTERÉS ACTUAL O CONTEMPLADO EN EL INMUEBLE AVALUADO.

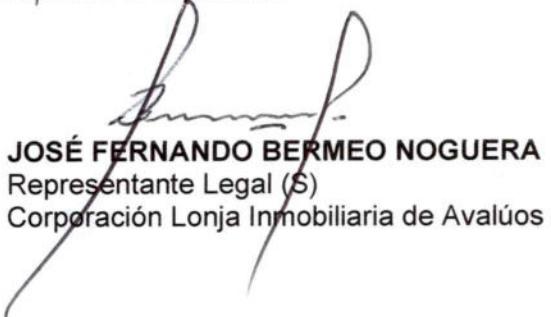
 Unión Temporal 4G
 NIT 900 359 950-7

04 JUL 2024

Cordialmente,


JOSÉ OMAR 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

Santander de Quilichao, diciembre de 2023

VIGENCIA DEL AVALÚO: De acuerdo con el parágrafo segundo del artículo 24 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 9 de la Ley 1882 de 2018, dispone que *“El avalúo comercial tendrá una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su comunicación a la entidad solicitante o desde la fecha en que fue decidida y notificada la revisión y/o, impugnación de este (...)”*, siempre que la condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.



04 JUL 2024

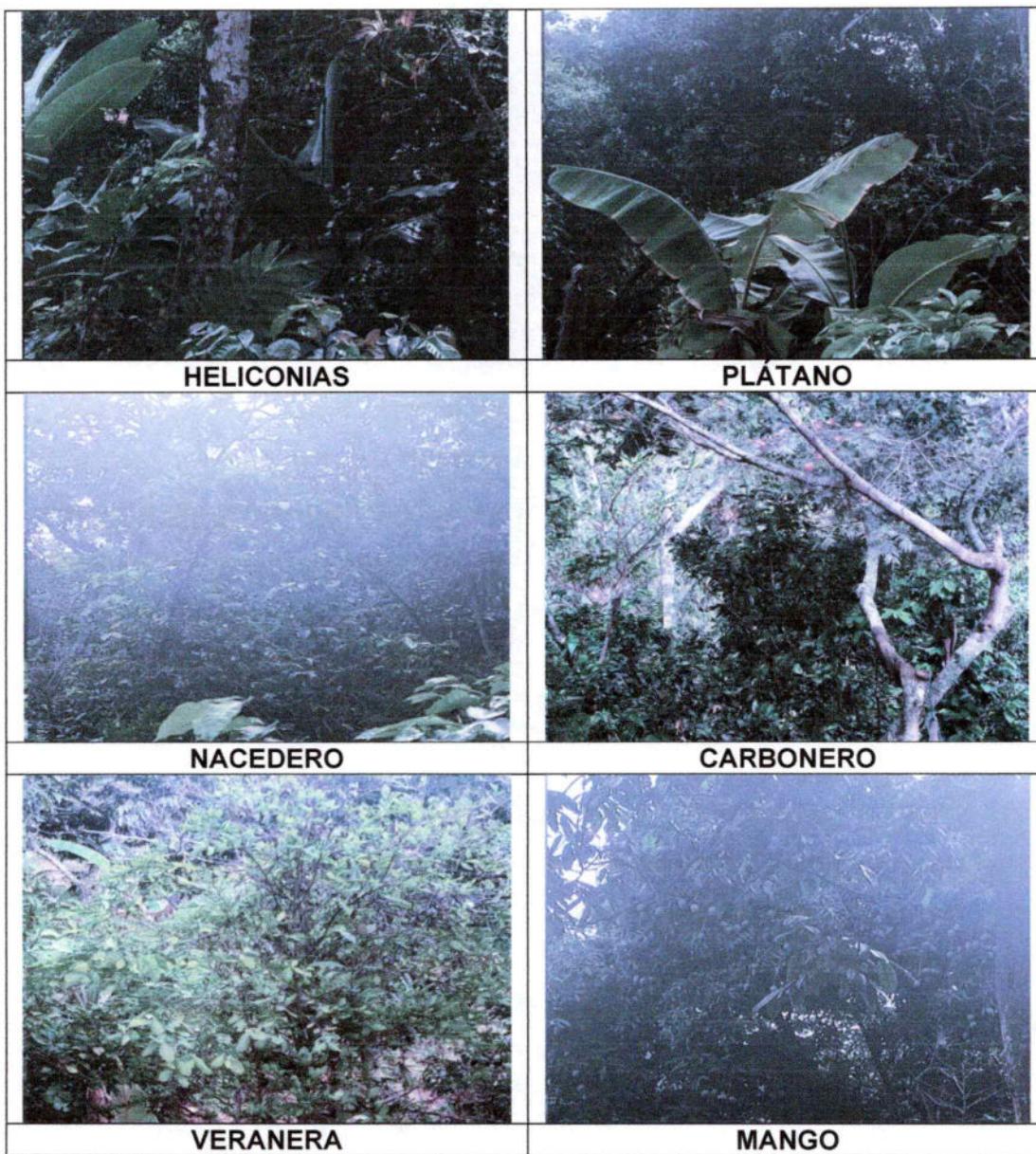
Gestión Predial Interventoría
Profesional Predial


15. ANEXOS

15.1 REGISTRO FOTOGRÁFICO DEL PREDIO



M1 POZO SÉPTICO	M2 LAVADERO, BAÑO Y DUCHA
M2 LAVADERO, BAÑO Y DUCHA	M3 RAMADA PARA FOGÓN DE LEÑA
M3 RAMADA PARA FOGÓN DE LEÑA	CAFÉ
AGUACATE	GUAMO



15.2 SOPORTE CONSTRUCCIONES

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO C1 – VIVIENDA					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
01	PRELIMINARES DE OBRA				
1.01.0361	Localización y replanteo para edificaciones	71,89	m2	\$ 2.207	\$ 158.690
1.01.0362	Descapote a máquina hasta 30 cm.	71,89	m2	\$ 4.097	\$ 294.514
02	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN				
1.01.0364	Excavación manual en material común	16,85	m3	\$ 16.889	\$ 284.579
03	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES				
140602	MURO DE BAHAREQUE	127,18	M2	\$ 109.020	\$ 13.865.164
04	CUBIERTAS				
180816	TEJA ZINC	71,89	M2	\$ 24.060	\$ 1.729.673
181209	INSTALACION TEJA ALUMINIO	71,89	M2	\$ 8.770	\$ 630.475
180209	ENTRAMADO TEJA ZINC	71,89	M2	\$ 46.480	\$ 3.341.447
180210	ESTRUC. MADERA CUBIERTA CHANUL 3X6 ESP.	71,89	M2	\$ 62.720	\$ 4.508.941
180509	C.F.CANA BRAVA Y BAHAREQUE	71,89	M2	\$ 41.000	\$ 2.947.490
1.14.0438	Entramado madera para cielo raso	71,89	m2	\$ 17.895	\$ 1.286.481
181207	INSTALACION CIELO FALSO EXISTENTE	71,89	M2	\$ 9.240	\$ 664.264
1.08.0400	Pañete con mortero 1:3 para cieloraso con malla. Espesor 1.5 cm	71,89	m2	\$ 22.582	\$ 1.623.453
05	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES				
150501	PUNTO SANITARIO PVC 1,1/2 [V]	1,00	PTO	\$ 20.910	\$ 20.910
160801	PUNTO AGUA FRIA PVC ,1/2	2,00	PTO	\$ 42.840	\$ 85.680
250709	LAVAPLATOS A.INOX. 50X60CM 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
1.06.0581	Anden en concreto de 21 MPa (3000 PSI) e= 0.10 m escobillado y dilatado junta seca	5,09	m2	\$ 58.079	\$ 295.622
180217	PILAR-MONTERA MADERA CHANUL 6"X6"-ACABAD	10,25	ML	\$ 42.120	\$ 431.730
1.05.0560	Muro en ladrillo comun en Soga	3,39	m2	\$ 47.342	\$ 160.489
06	INSTALACIONES ELÉCTRICAS				
170532	SALIDA S1 PVC	4,00	UND	\$ 118.310	\$ 473.240
170722	SAL TOMA 120 PVC	4,00	UND	\$ 82.790	\$ 331.160
07	CARPINTERÍA METÁLICA				
221237	NAVE ALUM.ENTAMBORADA-LLENA BAT.	2,00	M2	\$ 530.020	\$ 1.060.040
221301	MARCO ALUM. 0.61-0.80 M LISO C/LUCETA	2,00	UND	\$ 235.760	\$ 471.520
220903	INSTALACION MARCO PUERTA LAMINA CAL.20	2,00	UND	\$ 32.420	\$ 64.840
220904	INSTALACION NAVE PUERTA LAMINA	2,00	UND	\$ 16.340	\$ 32.680
220102	VENTANA LAM.VIDRIO SENCILLA CAL.20 COR.	3,60	M2	\$ 243.960	\$ 878.256
220202	MARCO VENTANA LAM.CEL.H >0.51 M CAL.20	3,60	M2	\$ 126.600	\$ 455.760
220906	INSTALACION VENTANA EXISTENTE LAMINA	3,60	M2	\$ 18.740	\$ 67.464
220801	REJA SEGUR.LAMI.TUB.1,1/2"x1,1/2 CAL.20	3,60	M2	\$ 190.010	\$ 684.036
Total Costo Directo \$ 37.728.368 AIU 25% \$ 9.432.092 Costo Directo + Costo Indirecto \$ 47.160.460 Costo de Reposición por m ² \$ 656.009 Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena) \$ 656.000					

Fuentes Precios:

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

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

DataCauca es un sistema de base de costos de infraestructura que sirve de soporte y referencia a la actividad de la ingeniería civil en el departamento del Cauca, que se encuentra en construcción por parte de la Gobernación del Cauca.

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M1 – POZO SÉPTICO					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
1.01.0364	Excavación manual en material común	18,00	m3	\$ 16.889	\$ 304.001
150411	TANQUE SEDIMENTACIÓN PARA POZO SEPTICO	1,00	UND	\$ 1.083.720	\$ 1.083.720
150412	POZO SEPTICO ETERNIT	1,00	UND	\$ 587.900	\$ 587.900
1.04.0387	Losa maciza (e=0,15 m) en concreto de 21 MPa (3000 PSI). No incluye refuerzo.	6,25	m2	\$ 116.207	\$ 726.291
1.04.0383	Acero de refuerzo 420 MPa (60000 psi), incluye figurado, amarre e instalación.	5,00	kg	\$ 3.823	\$ 19.114
Total Costo Directo \$ 2.721.026					
AIU 20% \$ 544.205					
Costo Directo + Costo Indirecto \$ 3.265.231					
Costo de Reposición por Un \$ 3.265.231					
Valor Adoptado por Un (Ajustado a la Centena) \$ 3.265.200					

Fuentes Precios:

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

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

DataCauca es un sistema de base de costos de infraestructura que sirve de soporte y referencia a la actividad de la ingeniería civil en el departamento del Cauca, que se encuentra en construcción por parte de la Gobernación del Cauca.

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

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M2 - LAVADERO, BAÑO Y DUCHA					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
1.01.0361	Localización y replanteo para edificaciones	12,55	m2	\$ 2.207	\$ 27.703
1.01.0364	Excavación manual en material común	1,26	m3	\$ 16.889	\$ 21.280
1.06.0577	Placa base en concreto 17 MPa (2500 psi) (e=0.08 m).	12,55	m2	\$ 40.772	\$ 511.692
200101	ALISTADO PISO 4 CM	12,55	M2	\$ 24.360	\$ 305.718
180816	TEJA ZINC	12,55	M2	\$ 24.060	\$ 301.953
180209	ENTRAMADO TEJA ZINC	12,55	M2	\$ 46.480	\$ 583.324
181209	INSTALACION TEJA ALUMINIO	12,55	M2	\$ 8.770	\$ 110.064
300210	CERC0 GUADUA H= 70-80CM	42,00	UND	\$ 17.140	\$ 719.880
**	Plástico Negro 3mx3m Ancho Cal.3.5	35,43	M2	\$ 2.211	\$ 78.336
-	LAVADERO				
1.05.0560	Muro en ladrillo común en Soga	5,12	m2	\$ 47.342	\$ 242.391
1.04.0387	Losa maciza (e=0,15 m) en concreto de 21 MPa (3000 PSI). No incluye refuerzo.	0,94	m2	\$ 116.207	\$ 109.234
190716	GRANITO LAVADO	0,94	M2	\$ 35.370	\$ 33.248
-	BAÑO				
150501	PUNTO SANITARIO PVC 1,1/2 [V]	1,00	PTO	\$ 20.910	\$ 20.910
150508	PUNTO SANITARIO PVC 6" [CODO]	1,00	PTO	\$ 174.340	\$ 174.340
250450	COMBO SANITARIO LINEA MEDIA [S+L+G+I]	1,00	JGO	\$ 532.730	\$ 532.730
250810	INSTALACION SANITARIO	1,00	UND	\$ 24.130	\$ 24.130
160801	PUNTO AGUA FRIA PVC ,1/2	1,00	PTO	\$ 42.840	\$ 42.840
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
Total Costo Directo \$ 4.009.183					
AIU 20% \$ 801.837					
Costo Directo + Costo Indirecto \$ 4.811.020					
Costo de Reposición por m ² \$ 383.348					
Valor Adoptado por m ² (Ajustado a la Centena) \$ 383.300					

Fuentes Precios:

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

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

DataCauca es un sistema de base de costos de infraestructura que sirve de soporte y referencia a la actividad de la ingeniería civil en el departamento del Cauca, que se encuentra en construcción por parte de la Gobernación del Cauca.

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

**Plástico Negro 3mx3m Ancho Cal.3.5 <https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/279671/plastico-negro-3mx3m-ancho-cal35/279671/>

CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
1.01.0361	Localización y replanteo para edificaciones	9,74	m2	\$ 2.207	\$ 21.500
1.13.0432	Teja de barro natural	9,74	m2	\$ 30.714	\$ 299.152
180203	ENTRAMADO TEJA BARRO LISTON 2X2 C-50/60C	9,74	M2	\$ 24.340	\$ 237.072
181211	INSTALACION TEJA BARRO	9,74	M2	\$ 12.820	\$ 124.867
1.13.0431	Estructura de madera para teja de barro	24,97	m	\$ 30.121	\$ 752.110
180204	ENTRAMADO TEJA BARRO CANABRAVA	9,74	M2	\$ 14.910	\$ 145.223
300210	CERCO GUADUA H= 70-80CM	8,00	UND	\$ 17.140	\$ 137.120
-	FOGÓN DE LEÑA				
1.05.0560	Muro en ladrillo comun en Soga	2,85	m2	\$ 47.342	\$ 134.925
180508	PANETE CIELO: BARRO - BONIGA - SISGO.	0,79	M2	\$ 20.730	\$ 16.377
200908	REJILLA ANGULO HIERRO 1,1/2" Y VAR. 1/2"	0,83	ML	\$ 187.800	\$ 155.874
190515	ENCHAPE CERAMICA 21.0-40.0 MESON	2,50	ML	\$ 19.590	\$ 48.975
B0015071	Tablestaca de madera aserrada (0.25x0.03x3m)	8,00	u	\$ 19.314	\$ 154.515
300210	CERCO GUADUA H= 70-80CM	6,00	UND	\$ 17.140	\$ 102.840
				Total Costo Directo	\$ 2.330.550
				AIU	20% \$ 466.110
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 2.796.660
				Costo de Reposición por m ²	\$ 287.131
				Valor Adoptado por m ² (Ajustado a la Centena)	\$ 287.100

Fuentes Precios:

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

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

DataCauca es un sistema de base de costos de infraestructura que sirve de soporte y referencia a la actividad de la ingeniería civil en el departamento del Cauca, que se encuentra en construcción por parte de la Gobernación del Cauca.

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

15.3 SOPORTE CULTIVOS Y ESPECIES

15.3.1 FRUTALES

Cultivo / Especie	Desarrollo			Producción			Decadencia		
	Bueno	Regular	Malo	Bueno	Regular	Malo	Bueno	Regular	Malo
Aguacate	\$ 108.000	\$ 75.600	\$ 16.200	\$ 180.000	\$ 126.000	\$ 18.900	\$ 72.000	\$ 50.400	\$ 10.800
Plátano	\$ 5.400	\$ 3.800	\$ 800	\$ 9.000	\$ 6.300	\$ 900	\$ 3.600	\$ 2.500	\$ 500
Guamo	\$ 32.400	\$ 22.700	\$ 4.900	\$ 54.000	\$ 37.800	\$ 5.700	\$ 21.600	\$ 15.100	\$ 3.200
Mango	\$ 129.600	\$ 90.700	\$ 19.400	\$ 216.000	\$ 151.200	\$ 22.700	\$ 86.400	\$ 60.500	\$ 13.000

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

* Asociación Hortífrutícola de Colombia. www.ashofructo.com.co

15.3.2 MADERABLES

Tipo de Madera	(DAP) Diámetro a la Altura del Pecho (m)			
	Menor o Igual a 0,30	0,31 - 0,59	0,60 - 0,80	Mayor o igual a 0,81
Primera	\$ 162.000	\$ 370.000	\$ 895.000	\$ 1.463.000
Segunda	\$ 66.000	\$ 153.000	\$ 370.000	\$ 604.000
Sombra	\$ 34.000	\$ 77.000	\$ 185.000	\$ 302.000

Especie	Tipo de Madera	DAP (m)	Valor Adoptado
Nacadero	Sombra	0,20 m	\$ 34.000
Cucharo	Segunda	0,15 m	\$ 66.000
Carbonero	Segunda	0,10 m	\$ 66.000

Fuentes Precios:

* Universidad del Tolima. Cadenas Forestales en Colombia.

http://maderas.ut.edu.co/comercializacion/pagina_com_items.php?tema=5.&subtema=5.4&item=5.4.1

* Ministerio de Agricultura. Ventanilla Única Forestal.

<https://vuf.minagricultura.gov.co/Style%20Library/StylesVUF/Index.aspx>

* Federación Nacional de Industriales de la Madera. <https://fedemaderas.org.co/>

* IndexMundi. Portal de datos que recopila hechos y estadísticas.

<https://www.indexmundi.com/es/precios-de-mercado/?mercancia=madera-dura&meses=60&moneda=cop>

* Organización Internacional de las Maderas Tropicales. <https://www.itto.int/es/>

15.3.3 ESPECIES

Cultivo / Especie	Valor Unitario	Unidad
Heliconias	\$ 27.100	Un
Veranera	\$ 29.800	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

DETALLE		CAFÉ		DETALLE		CAFÉ	
DENSIDAD DE SIEMBRA (Plantas/Ha)		5500		DENSIDAD DE SIEMBRA (Plantas/Ha)		5500	
COSTOS DE INSTALACIÓN CAFÉ		COSTOS DE SOSTENIMIENTO CAFÉ		COSTOS DE INSTALACIÓN CAFÉ		COSTOS DE SOSTENIMIENTO CAFÉ	
CONCEPTO	UNIDAD	CANT.	VALOR UNITARIO	CONCEPTO	UNIDAD	CANT.	VALOR UNITARIO
1.1 COSTOS DIRECTOS			\$ 25.113.550	1.1 COSTOS DIRECTOS			\$ 2.406.300
1.1.1 Mano de Obra			\$ 5.509.100	1.1.1 Mano de Obra			\$ 1.671.300
Preparación Terreno	Jornal	20	\$ 61.900	Preparación Terreno	Jornal	5	\$ 61.900
Construcción de Canales y Mantener	Jornal	2	\$ 61.900	Construcción de Canales y Mantener	Jornal	5	\$ 61.900
Trazado	Jornal	5	\$ 61.900	Trazado	Jornal	10	\$ 61.900
Ahoyado	Jornal	20	\$ 61.900	Ahoyado	Jornal	5	\$ 61.900
Aplicación Correctivos	Jornal	5	\$ 61.900	Aplicación Correctivos	Jornal	1	\$ 61.900
Siembra y Resiembra	Jornal	20	\$ 61.900	Siembra y Resiembra	Jornal	1	\$ 61.900
Fertilización	Jornal	2	\$ 61.900	Fertilización	Jornal	1	\$ 61.900
Control Plagas y Enfermedades	Jornal	10	\$ 61.900	Control Plagas y Enfermedades	Jornal	1	\$ 61.900
Podas de Formación y Producción	Jornal	5	\$ 61.900	Podas de Formación y Producción	Jornal	1	\$ 61.900
1.1.2 Insumos			\$ 19.604.480	1.1.2 Insumos			\$ 736.000
Plántulas	Un	5500	\$ 2.900	Plántulas	Un	5500	\$ 15.950.000
Fertilizante Orgánico (Gallinaza)	Bulto	20	\$ 62.000	Fertilizante Orgánico (Gallinaza)	Bulto	2	\$ 79.000
Urea	Bulto	5	\$ 261.000	Urea	Bulto	1	\$ 254.000
Fertilizante Compuesto (18-18-18)	Bulto	2	\$ 254.000	Fertilizante Compuesto (18-18-18)	Bulto	5	\$ 17.320
Fertilizante Foliar	Litro	2	\$ 38.500	Fertilizante Foliar	Litro	4	\$ 21.600
Correctivo	Bulto	10	\$ 44.625	Correctivo	Bulto	6	\$ 25.000
Fungicida - Dithane	kg	2	\$ 39.100	Fungicida - Dithane	kg	1	\$ 150.000
1.2 COSTOS INDIRECTOS			\$ 2.882.755	1.2 COSTOS INDIRECTOS			\$ 612.030
Administración (10% de Costos Directos)			\$ 2.511.355	Administración (10% de Costos Directos)			\$ 240.630
Asistencia Técnica	Visita	2	\$ 185.700	Asistencia Técnica	Visita	2	\$ 371.400
TOTAL COSTOS INSTALACIÓN			\$ 27.996.305	TOTAL COSTOS SOSTENIMIENTO			\$ 3.018.330

PRECIO ADOPTADO PARA EL CULTIVO DE CAFÉ								
Tiempo de Recuperación del Cultivo en Años	Costos Instalación por Ha	Costos Sostenimiento por Ha	Rendimiento		Valor Planta en Producción		Promedio por planta	Máxima por planta
			Producción Promedio kg/Ha/Año	Producción Máxima kg/Ha/Año	Precio de Venta \$/kg	Antes de Iniciar Producción		
3	\$ 27.996.305	\$ 3.018.330	1100	1290	\$ 18.789	\$ 11.300	\$ 13.200	
Edad (años)								
Inicio Producción	Inicio Mayor Producción	Fin Mayor Producción	Actual	Antes de Iniciar Producción	En Menor Producción	En Máxima Producción	En el Estado Actual	Valor por Planta
1	4	7	10	\$ 5.600	\$ 9.400	\$ 13.200	\$ 9.400	
Valor Adoptado por Planta =			\$ 9.400	Valor Adoptado por m² =			\$ 5.200	

Fuentes Precios:

* Federación Nacional de Cafeteros de Colombia. https://federaciondecafeteros.org/staticfiles/precio_cafe.pdf

* Plataforma Comercio Sostenible. 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/informacion-sectorial/caf%C3%A9>

* La Casa del Granjero - <https://www.lacasadelgranjero.com/products/oxicloruro-de-cobre-fungicida-diablos-1kg>

* Tierragro - El Supermercado Agropecuario. <https://www.tierragro.com/collections/agro/>

* Exiagrica - <https://exiagrica.net/tienda/producto/yara-18-18-18-x-50-kg/>

* Dolar Web. <https://dolar.wilkinsonpc.com.co/cafe.html>

* Mercadolibre - https://articulo.mercadolibre.com.co/MCO-915869229-plantulas-de-cafe-variedad-castillo-certificado-_JM#position=1&search_layout=stack&type=item&tracking_id=0157dc0c-f6fc-4dcd-9b8c-871ad5a716f4

15.4 CONSTRUCCIÓN OFERTA DE MERCADO 2

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO DE LA CONSTRUCCIÓN - FUENTE No. 2						
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL	
01 PRELIMINARES DE OBRA						
1.01.0361	Localización y replanteo para edificaciones	250,00	m2	\$ 2.207	\$ 551.848	
1.01.0362	Descapote a máquina hasta 30 cm.	250,00	m2	\$ 4.097	\$ 1.024.184	
02 EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN						
1.01.0364	Excavación manual en material común	23,43	m3	\$ 16.889	\$ 395.708	
1.03.0380	Vigas de cimentación concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	31,60	m3	\$ 648.866	\$ 20.504.169	
1.04.0383	Aceros de refuerzo 420 MPa (60000 psi), incluye figurado, amarre e instalación.	2843,58	kg	\$ 3.823	\$ 10.870.480	
03 ESTRUCTURAS						
1.04.0384	Columnas en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	12,40	m3	\$ 717.684	\$ 8.899.287	
1.04.0386	Viga aérea en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	24,32	m3	\$ 751.526	\$ 18.277.118	
1.04.0383	Aceros de refuerzo 420 MPa (60000 psi), incluye figurado, amarre e instalación.	2309,75	kg	\$ 3.823	\$ 8.829.746	
ME0105	MEZCLA CONCRETO 1:2.3.3100 PSI 21 MPA	9,96	M3	\$ 343.282	\$ 3.419.089	
130111	MALLA ELECTRO SOLDADA	199,31	KLS	\$ 6.880	\$ 1.371.253	
04 MAMPOSTERÍA Y PANETES						
1.05.0560	Muro en ladrillo común en Soga	273,37	m2	\$ 47.342	\$ 12.941.887	
1.08.0403	Pañete para muros con mortero 1:3. espesor 1.5 cm.	546,74	m2	\$ 15.372	\$ 8.404.513	
05 CUBIERTAS						
1.13.0133	Teja termoacústica	450,00	m2	\$ 55.632	\$ 25.034.561	
180211	ENTRAMADO METAL CF PER.CHR 4X2-TUB.1.1/2	450,00	M2	\$ 49.790	\$ 22.405.500	
181210	INSTALACION TEJA ASBESTO CEMENTO	450,00	M2	\$ 12.140	\$ 5.463.000	
180412	C.F.MADERA LISTON MACH PINO CIPREX-MADER	200,00	M2	\$ 50.690	\$ 10.138.000	
1.14.0438	Entramado madera para cielo raso	50,00	m2	\$ 17.895	\$ 894.757	
181207	INSTALACION CIELO FALSO EXISTENTE	200,00	M2	\$ 9.240	\$ 1.848.000	
290915	INMUNIZACION MACHIMBRE-CIELOS MADERA	200,00	M2	\$ 6.540	\$ 1.308.000	
290905	BARNIZ MACHIMBRE-CIELO MADERA [2M]	200,00	M2	\$ 12.370	\$ 2.474.000	
1.08.0400	Pañete con mortero 1:3 para cielos raso con malla. Espesor 1.5 cm	50,00	m2	\$ 22.582	\$ 1.129.123	
06 PISOS Y ENCHAPES						
1.06.0577	Placa base en concreto 17 MPa (2500 psi) (e=0.08 m).	219,46	m2	\$ 40.772	\$ 8.947.876	
200225	CERAMICA 30.01-32.50x30.01-32.50 TRAF.3	200,00	M2	\$ 47.120	\$ 9.424.000	
200508	BALDOSA VINILO 30X30 1.6 MM	50,00	M2	\$ 39.260	\$ 1.963.000	
190505	CERAMICO PISO-PARED 20-50X20-50CM	60,24	M2	\$ 59.920	\$ 3.609.581	
190504	CENEFA CER. LISTELLO CO.4 COMPL 25 C	33,70	ML	\$ 24.720	\$ 833.064	
190539	MURETE DUCHA EN CERAMICA 20X20 ML	3,60	ML	\$ 55.950	\$ 201.420	
190541	RESANE CERAMICA	33,70	ML	\$ 22.340	\$ 752.858	
07 ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES						
150501	PUNTO SANITARIO PVC 1,1/2 [V]	10,00	PTO	\$ 20.910	\$ 209.100	
150508	PUNTO SANITARIO PVC 6" [CODO]	3,00	PTO	\$ 174.340	\$ 523.020	
205450	COMBO SANITARIO LINEA MEDIA [S+L+G+I]	3,00	JGO	\$ 532.730	\$ 1.598.190	
250810	INSTALACION SANITARIO	3,00	UND	\$ 24.130	\$ 72.390	
160801	PUNTO AGUA FRIA PVC ,1/2	11,00	PTO	\$ 42.840	\$ 471.240	
250444	LAVAMANOS COLGAR PEDESTAL LINEA MEDIA	3,00	JGO	\$ 156.520	\$ 469.560	
250518	GRIFO LAVAMANOS LINEA MEDIA SENC	3,00	UND	\$ 44.100	\$ 132.300	
250807	INSTALACION LAVAMANOS	3,00	UND	\$ 23.910	\$ 71.730	
250522	MEZCLADOR DUCHA LINEA MEDIA	3,00	UND	\$ 101.400	\$ 304.200	
250104	INCRUST CERAM. JGO 4 PZ ESTILO (A)	3,00	JGO	\$ 96.930	\$ 290.790	
250806	INSTALACION INCRUSTACION CERAMICA	3,00	UND	\$ 7.420	\$ 22.260	
240311	DIN METALICA BANO LAM.COLD ROLL C.18 LL.	8,82	M2	\$ 260.410	\$ 2.296.816	
250710	LAVADERO PR.CONCRETO 100X60-70X15-20C	1,00	UND	\$ 139.240	\$ 139.240	
140404	MESON EN CONCRETO H=8.1-10CM	4,80	M2	\$ 136.700	\$ 656.160	
250709	LAVAPLATOS A.INOX. 50X60CM PESTA.GRIFO	2,00	UND	\$ 105.300	\$ 210.600	
250525	GRIFO SENCILLO LAVAPLATOS LINEA MEDIA	2,00	UND	\$ 63.370	\$ 166.740	
161005	TANQUE AGUA 1000 LTS PLASTICO-COMPLETO	1,00	UND	\$ 691.100	\$ 691.100	
08 INSTALACIONES ELÉCTRICAS						
170533	SALIDA S2 PVC	12,00	UND	\$ 130.080	\$ 1.560.960	
170722	SAL TOMA 12 PVC	12,00	UND	\$ 82.790	\$ 993.480	
09 CARPINTERÍA Y MUEBLES EN MADERA						
210174	NAVE ALUM.ENTAMBORADA-LLENA BAT.	7,00	UND	\$ 184.870	\$ 1.294.090	
210903	MARCO ALUM. 0.61-0.80 M LISO C/LUCETA	7,00	UND	\$ 173.670	\$ 1.215.690	
210101	COLOC.PUERTA MADERA	7,00	UND	\$ 57.070	\$ 399.490	
10 CARPINTERÍA METÁLICA						
221237	NAVE ALUM.ENTAMBORADA-LLENA BAT.	1,00	M2	\$ 530.020	\$ 530.020	
221301	MARCO ALUM. 0.61-0.80 M LISO C/LUCETA	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	
221012	VENTANA LAM.VIDRIO SENCILLA CAL.20 COR.	18,00	M2	\$ 243.960	\$ 4.391.280	
220202	MARCO VENTANA LAM.CEL.H>51 M CAL.20	18,00	M2	\$ 126.600	\$ 2.278.800	
220906	INSTALACION VENTANA EXISTENTE LAMINA	18,00	M2	\$ 18.740	\$ 337.320	
11 PINTURAS Y ESTUCOS						
290110	ESTUCO PLASTICO MURO [PASTA]	546,74	M2	\$ 9.470	\$ 5.177.628	
290303	VINILO MURO TIPO 1 [2M]	546,74	M2	\$ 6.140	\$ 3.356.984	
						Total Costo Directo \$ 222.061.720
						AIU 25% \$ 55.515.430
						Costo Directo + Costo Indirecto \$ 277.577.150
						Costo de Reposición por m ² \$ 1.110.309
						Valor Adoptado por m ² [Ajustado a la Centena] \$ 1.110.300

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/apu/epu/apu/query>

CONSTRUCCIÓN OFERTA DE MERCADO 3

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO DE LA CONSTRUCCIÓN - FUENTE No. 3						
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL	
01 PRELIMINARES DE OBRA						
1.01.0361	Localización y replanteo para edificaciones	100,00	m2	\$ 2.207	\$ 220.739	
1.01.0362	Descapote a máquina hasta 30 cm.	100,00	m2	\$ 4.097	\$ 409.673	
02 EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN						
1.01.0364	Excavación manual en material común	9,83	m3	\$ 16.889	\$ 166.018	
1.03.0380	Vigas de cimentación en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	13,27	m3	\$ 648.866	\$ 8.610.453	
1.04.0383	Acero de refuerzo 420 MPa (60000 psi). Incluye figurado, amarre e instalación.	1199,06	kg	\$ 3.823	\$ 4.583.784	
03 ES TRUCTURAS						
1.04.0384	Columnas en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	11,03	m3	\$ 717.684	\$ 7.916.059	
1.04.0386	Viga aérea en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	16,99	m3	\$ 751.526	\$ 12.768.431	
1.04.0383	Acero de refuerzo 420 MPa (60000 psi). Incluye figurado, amarre e instalación.	1930,90	kg	\$ 3.823	\$ 7.381.473	
ME0105	MEZCLA CONCRETO 1:2.3 3100 PSI 21 MPA	3,95	M3	\$ 343.262	\$ 1.355.964	
130111	MALLA ELECTROSLADADA	79,08	KLS	\$ 6.880	\$ 544.070	
04 MAMPOSTERIA Y PANETES						
140216	MUR.LAD.SOGA LIMPIO 1C	467,75	M2	\$ 52.550	\$ 24.580.263	
1.08.0403	Pañete para muros con mortero 1:3. espesor 1.5 cm.	906,50	m2	\$ 15.372	\$ 13.934.760	
05 CUBIERTAS						
130625	LOSA CASETON ESTERILLA E=21-25CM (TORTA)	100,00	M2	\$ 121.870	\$ 12.187.000	
180412	C.F. MADERA LISTON MACH.PINO CIPREX-MADER	180,00	M2	\$ 50.690	\$ 9.124.200	
1.14.0438	Entramado madera para cielo raso	10,00	m2	\$ 17.895	\$ 178.951	
181207	INSTALACION CIELO FALSO EXISTENTE	180,00	M2	\$ 9.240	\$ 1.663.200	
290915	INMUNICACION MACHIMBRE-CIELOS MADERA	180,00	M2	\$ 6.540	\$ 1.177.200	
290905	BARNIZ MACHIMBRE-CIELO MADERA [2M]	180,00	M2	\$ 12.370	\$ 2.226.600	
1.08.0400	Pañete con mortero 1:3 para cielos raso con malla. Espesor 1.5 cm	10,00	m2	\$ 22.582	\$ 225.825	
06 PISOS Y ENCHAPES						
1.06.0577	Placa base en concreto 17 MPa (2500 psi) (e=0.08 m).	87,40	m2	\$ 40.772	\$ 3.563.494	
200225	CERAMICA 30.01-32.50x30.01-32.50 TRAF.3	180,00	M2	\$ 47.120	\$ 8.481.600	
200508	BALDOSA VINILO 30X30 1.6 MM	10,00	M2	\$ 39.260	\$ 392.600	
190505	CERAMICO PISO-PARED 20-50X20-50CM	30,08	M2	\$ 59.920	\$ 1.802.394	
190504	CENEFA CER. LISTELLO COC 4 COMPL 25 C	17,90	ML	\$ 24.720	\$ 442.488	
190539	MURETE DUCHA EN CERAMICA 20X20 ML	1,20	ML	\$ 55.950	\$ 67.140	
190541	RESANE CERAMICA	17,90	ML	\$ 22.340	\$ 399.886	
07 ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES						
150501	PUNTO SANITARIO PVC 1,1/2 [V]	5,00	PTO	\$ 20.910	\$ 104.550	
150508	PUNTO SANITARIO PVC 6" [CODO]	1,00	PTO	\$ 174.340	\$ 174.340	
250450	COMBO SANITARIO LINEA MEDIA [S+L+G+I]	1,00	JGO	\$ 532.730	\$ 532.730	
250610	INSTALACION SANITARIO	1,00	UND	\$ 24.130	\$ 24.130	
160801	PUNTO AGUA FRIA PVC, 1/2	6,00	PTO	\$ 42.840	\$ 257.040	
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 BANO LAM.COLD.ROLL C.18 LL.	2,94	M2	\$ 260.410	\$ 765.605	
250710	LAVADERO PP. CONCRETO 100X 60-70X15-20C	1,00	UND	\$ 139.240	\$ 139.240	
140404	MESON EN CONCRETO H=8 1-10CM	2,40	M2	\$ 136.700	\$ 328.060	
250709	LAVAPLATOS A. INOX 50X60CM 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	
08 INSTALACIONES ELÉCTRICAS						
170533	SALIDA S2 PVC	9,00	UND	\$ 130.080	\$ 1.170.720	
170722	SAL TOMA 120 PVC	4,00	UND	\$ 82.790	\$ 331.160	
170725	SAL TOMA 120 EMT ZONA HUMEDA	5,00	UND	\$ 160.690	\$ 803.450	
09 CARPINTERIA Y MUEBLES EN MADERA						
210174	NAVE MAD. TRIPLEX 4MM 60- 75CM-NORMAL	10,00	UND	\$ 184.870	\$ 1.848.700	
210903	MARCO MACHARE 80-90 H=210C	10,00	UND	\$ 173.670	\$ 1.736.700	
210101	COLOC.PUERTA MADERA	10,00	UND	\$ 57.070	\$ 570.700	
10 CARPINTERIA METALICA						
221237	NAVE ALUM.ENTAMBORADA-LLENA BAT.	1,00	M2	\$ 530.020	\$ 530.020	
221301	MARCO ALUM. 0.61-0.80 M LISO C/LUCETA	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.	21,60	M2	\$ 243.960	\$ 5.269.536	
220202	MARCO VENTANA LAM.CEL.H>0.51 M CAL 20	21,60	M2	\$ 126.600	\$ 2.734.560	
220906	INSTALACION VENTANA EXISTENTE LAMINA	21,60	M2	\$ 18.740	\$ 405.784	
220608	BARANDA-PASAM.TUB.GALV 1,1/2x, 1/2 VAR.	29,00	M2	\$ 301.350	\$ 8.739.150	
11 PINTURAS Y ESTUCOS						
290110	ESTUCO PLASTICO MURO [PASTA]	906,50	M2	\$ 9.470	\$ 8.584.555	
290303	VINILO MURO TIPO 1 [2M]	906,50	M2	\$ 6.140	\$ 5.565.910	
Total Costo Directo						
						\$ 166.614.495
AIU						
						\$ 41.653.624
Costo Directo + Costo Indirecto						
						\$ 208.268.119
Costo de Reposición por m ²						
						\$ 1.096.148
Valor Adoptado por m ² (Ajustado a la Centena)						
						\$ 1.096.100

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/epu/epu/epu/query>

15.4.1 DEPRECIACIÓN OFERTAS DE MERCADO

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI - CONSTRUCCIONES FUENTES							
DESCRIPCIÓN	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIACIÓN
Fuente No. 2	35	100	35%	2,5	29,78%	\$ 1.110.300	\$ 330.595
Fuente No. 3	27	50	54%	2,5	46,26%	\$ 1.096.100	\$ 507.032

CAPITULO 2. INDEMNIZACIONES RESOLUCIONES 898 y 1044 DE 2014

DETERMINACIÓN DAÑO EMERGENTE POR NOTARIADO Y REGISTRO	
CONCEPTO	VALOR
Valor del Inmueble	\$ 43.589.084
Salario Mínimo Mensual Legal Vigente	\$ 1.160.000
Valor de la UVT	\$ 42.412
Número de Zonas de Terreno a Comprar	1
Derechos Notariales	\$ 851.100
Derechos Notariales por Compraventa	\$ 155.600
Derechos Notariales por Declaración de Área Restante	\$ 74.900
Copia Original en Papel de Seguridad	\$ 73.600
Copia Protocolo en Papel de Seguridad	\$ 391.000
IVA	\$ 132.100
Recaudos Fondo Especial y SNR	\$ 23.900
Impuesto de Registro	\$ 372.600
Impuesto de Registro por Compraventa	\$ 217.900
Impuesto de Registro por Declaración de Área Restante	\$ 154.700
Derechos de Registro	\$ 262.000
Derechos de Registro por Compraventa	\$ 164.500
Derechos de Registro por Declaración de Área Restante	\$ 24.600
Apertura de Folios	\$ 12.800
Constancia de Inscripción	\$ 14.400
Compra de Certificados	\$ 40.600
Conservación Documental	\$ 5.100
Daño Emergente por Notariado y Registro	\$ 1.485.700

Notas:

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