



AVISO



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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-4-0998**

GPR-003951

Página 1 de 3

NOTIFICACIÓN POR AVISO No.:

GPR-003951

15/05/2025

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-003272** del **04 de diciembre de 2024**, se formuló Oferta Formal de Compra mediante la cual se dispuso “[...] la adquisición una zona de terreno a segregarse de un predio rural, denominado **Sin Dirección El Último Esfuerzo (Mi Último Esfuerzo**, Según Catastro), ubicado en la vereda **Santander De Quilichao** (hoy **El Arca**), municipio de **Santander de Quilichao**, departamento del **Cauca**, identificado con el Número Predial Nacional **19-698-00-040000-0008-0023-0-00000000** y la Matrícula Inmobiliaria número **132-19344**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos 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.



AVISO



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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-4-0998**

GPR-003951

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), se remitió el oficio de citación número **GPR-003273** de fecha **04 de diciembre de 2024**, con el propósito de notificar personalmente la Oferta Formal de Compra a los señores **GLORIA PATRICIA CANO ARANGO** y **HAROLD JAIR ROJAS HOLGUÍN**, propietarios del bien objeto de la comunicación. Comunicación recibida por el señor **HAROLD JAIR ROJAS HOLGUÍN** el 19 de diciembre de 2024.

Que una vez vencido el término legalmente establecido en el artículo 68 de la Ley 1437 de 2011 (CPACA) se notificó personalmente el día 19 de diciembre de 2024 al señor **HAROLD JAIR ROJAS HOLGUÍN**, y ante la imposibilidad de notificar personalmente a la señora **GLORIA PATRICIA CANO ARANGO**, 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 del destinatario, se publicará en un lugar visible de las oficinas de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, ubicadas en la Avenida Calle 26 No. 59 – 51, Torre 3, Oficina 203, Complejo Ciudad Empresarial Sarmiento Angulo, Bogotá D.C., y de las oficinas de **NUEVO CAUCA S.A.S.**, ubicadas en las oficinas ubicadas en la Avenida Calle 26 No. 59 – 51, Torre 3, Oficina 203, Complejo Ciudad Empresarial Sarmiento Angulo, Bogotá D.C, o en la oficina de Atención al Usuario, ubicada en el Km 15, vía Popayán – Piendamó, vereda El Cairo, municipio de Cajibío – Cauca; así como en sus correspondientes páginas web **www.ani.gov.co** y **www.nuevocauca.com**, por el término de cinco (5) días, entendiéndose que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro del aviso.

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

- **NUEVO CAUCA S.A.S.** efectúa el **Tratamiento de sus Datos Personales** para el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la ejecución del Contrato de Concesión bajo el esquema de APP No. 11 del 11 de agosto de 2015; específicamente, para adelantar la adquisición en favor de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, de los



AVISO



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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-4-0998**

GPR-003951

Página 3 de 3

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-003272** del **04 de diciembre 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 19 MAY. 2025 A LAS 7:30 a.m.
SE DESFIJA EL 23 MAY. 2025 A LAS 5:30 p.m.

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

Proyectó: Campo Hormaza S.A.S
Revisó: Fredy Ernesy Echavarría Bastidas – Subdirector Predial
Julián David Pardo Mesa – Profesional Jurídico
Aprobó: Santiago Rojas Parra – Jefe Jurídico
Anexo: Lo Anunciado
Copia: Archivo



CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-4-0998

GPR-003272

Página 1 de 5

Bogotá D.C., 04 de diciembre de 2024

Señores

GLORIA PATRICIA CANO ARANGO

HAROLD JAIR ROJAS HOLGUÍN

haroldjrojash@hotmail.com

Celulares: 321 590 3926, 318 782 6697

Mi Último Esfuerzo, vereda El Arca

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 Último Esfuerzo (Mi Último Esfuerzo, según catastro)**, ubicado en la vereda **Santander De Quilichao (Hoy, El Arca)**, municipio de **Santander de Quilichao**, departamento del **Cauca**, identificado con el Número Predial Nacional **19-698-00-040000-0008-0023-0-00000000** y la Matrícula Inmobiliaria número **132-19344**, 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 afectación de la Ficha Predial No. **POSQ-4-0998**, de la **Unidad Funcional 4. Mondomo – Santander de Quilichao**, de la cual se anexa copia.

Ja



CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-4-0998**

GPR-003272

Página 2 de 5

Esta zona de terreno tiene un área de **854,21 m²**; incluidos: 83,32m de Cerca frontal, 21,00 m de Cerca interna, 77,94 m² de Vía interna, 1 unidad de Portón, 1 unidad de Caja, 22,93 m² de Vía de acceso principal, 1 unidad de Portal de entrada principal, 1 unidad de Matera, 20 unidades de Bromelias, 3 unidades de Mango DAP 0,80 m, 15 unidades de Mango DAP 0,50 m, 2 unidades de Mango DAP 0,20 m, 1 unidad de Pino araucaria DAP 0,60 m, 1 unidad de Pomorroso DAP 0,50 m, 2 unidades de Naranja DAP 0,10 m, 2 unidades de Mandarino DAP 0,10 m, 16 unidades de Heliconias, 150 unidades de Lengua de suegra, 1 unidad de Dracena, 1 unidad de Palma plateada, 8 unidades de Palma roja, 16 unidades de Galatea, 15 unidades de Orquidea, 2 unidades de resucitado, 3 unidades de Santa rita, 4 unidades de Jabonera, 2 unidades de Palma areca, 47 unidades de Duranta, 737,90 m² de Césped (grama natural), 4 unidades de Palma bethel; y se encuentra debidamente delimitada y alinderada dentro de las abscisas inicial **K 64+897,34 l** y final **K 64+993,69 l** de la mencionada Unidad Funcional.

El valor de la Oferta de Compra es la suma de **OCHENTA Y SEIS MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y TRES MIL SETECIENTOS VEINTIÚN PESOS (\$86.943.721) M/CTE.**

Adicionalmente, según lo dispuesto por la normatividad vigente en la materia, se ha determinado la aplicación de una indemnización por Daño Emergente, por concepto de Notariado y Registro, tasada, para efectos de efectuar la reserva presupuestal, en la suma de **DOS MILLONES CIENTO CUARENTA Y TRES MIL SETECIENTOS PESOS (\$2.143.700) M/CTE.**

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

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

Para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 13 de la Ley 9 de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y en los artículos 2.2.2.3.1. a 2.2.2.3.30 del Decreto 1170 del 28 de mayo de 2015, (que compiló las disposiciones contenidas en el Decreto Reglamentario 1420 del 24 de julio de 1998), se anexa el avalúo elaborado por la Corporación Lonja de Avalúos de Colombia Sede Pasto, según **Informe de Avalúo Comercial Predio POSQ-4-0998**, de fecha **07 de marzo de 2024**, en su parte pertinente.

Teniendo en cuenta que el párrafo segundo del artículo 24 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 9 de la Ley 1882 de 2018, dispone que *"El avalúo comercial tendrá una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su comunicación a la entidad solicitante o desde la fecha en que fue decidida y notificada la revisión y/o, impugnación de este [...]"*, la vigencia del avalúo inicia a partir del **25 de mayo de 2024**, fecha en la cual fue comunicado por la Lonja a la entidad solicitante.



CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILCHAO. PREDIO POSQ-4-0998

GPR-003272

Página 3 de 5

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

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

Según el estudio de títulos de fecha **15 de diciembre de 2023**, los propietarios de la zona de terreno que se requiere son: **GLORIA PATRICIA CANO ARANGO**, identificada con cedula de ciudadanía número **42.073.957**, y **HAROLD JAIR ROJAS HOLGUÍN**, identificado con cedula de ciudadanía número **16.612.597**.

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

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

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

En esta etapa, según lo dispuesto por el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 4 de la Ley 1742 de 2014 y el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018, cuenta con un plazo máximo de quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad en relación con la misma, bien sea aceptándola o rechazándola, lo cual puede hacerse mediante oficio dirigido a **NUEVO CAUCA S.A.S.**, en las oficinas ubicadas en la Avenida Calle 26 No. 59 – 51, Torre 3, Oficina 203, Complejo Ciudad Empresarial Sarmiento Angulo, Bogotá D.C., o en la



CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-4-0998

GPR-003272

Página 4 de 5

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 **Saneario Automático**.

Esta figura se encuentra definida en el artículo 12 de la Ley 1682 de 2013, de conformidad con lo establecido en los artículos 21 y 22 de la Ley en comento, reglamentados en los artículos 2.4.2.1. a 2.4.2.8. del Decreto 1079 del 26 de mayo de 2015 (que compiló las



CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-4-0998**

GPR-003272

Página 5 de 5

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.

Bajo la anterior premisa, se ha identificado que el predio soporta la siguiente **medida cautelar** y, por tanto, se informará sobre la existencia del presente proceso de adquisición a las entidades que las han impuesto: **i) EMBARGO EJECUTIVO DERECHOS DE CUOTA**, de Patricia Delgado Aragón en contra de Harold Jair Rojas Holguín, decretado mediante Oficio No. 728 del 10 de marzo de 2016 emitido por el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Cali (Valle del Cauca), debidamente inscrita en la anotación 006 del folio de matrícula inmobiliaria 132-19344 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santander de Quilichao (Cauca).

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 S.A.S.

Revisó: Fredy Emesy Echavarría 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



SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN

PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	CÓDIGO	GCSP-F-185
FORMATO	FICHA PREDIAL	VERSIÓN	002
		FECHA	6/02/2020

PROYECTO DE CONCESIÓN **POPAYÁN - 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-4-0998**

ABSC. INICIAL **64+897,34 Km** / MARGEN **Izquierda**

ABSC. FINAL **64+993,69 Km** / LONGITUD EFECTIVA **96,35**

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO **GLORIA PATRICIA CANO ARANGO Y OTRO (VER ANEXO PROPIETARIOS)**

CÉDULA **Ver Anexo Propietarios** / MATRÍCULA INMOBILIARIA **132-19344**

DIRECCIÓN / EMAIL **Ver Anexo Propietarios** / CÉDULA CATASTRAL **1999800040000000080023000000000**

DIRECCIÓN DEL PREDIO **MI ULTIMO ESFUERZO**

VEREDA/BARRIO:	EL ARCA	CLASIFICACION DEL SUELO	Suburbano	LINDEROS	COLINDANTES
MUNICIPIO:	Santander de Quilichao	ACTIVIDAD ECONÓMICA DEL PREDIO	Corredor Interregional: Residencial-Agropecuario	NORTE	Rony Erazo Hernandez (Puntos 1-2)
DPTO:	Cauca		0 - 7 % Plana	SUR	Mismo Predio de Gloria Patricia Cano Arango y otro (Área sobrante) (Punto 3)
Predio requerido para:	Segunda Calzada	TOPOGRAFÍA		ORIENTE	Zona de Vía carretera Panamericana (Puntos 2-3)
				OCCIDENTE	Mismo Predio de Gloria Patricia Cano Arango y otro (Área sobrante) (Puntos 3-7, 1)

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES		DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	
DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
Bromelias	20	-	Und
Mango DAP 0,80 m	3	-	Und
Mango DAP 0,50 m	15	-	Und
Mango DAP 0,20 m	2	-	Und
Pino araucaria DAP 0,60 m	1	-	Und
Pomorrroso DAP 0,50 m	1	-	Und
Naranja DAP 0,10 m	2	-	Und
Mandarino DAP 0,10 m	2	-	Und
Heliconias	16	-	Und
Lengua de suegra	150	-	Und
Dracena	1	-	Und
Palma plateada	1	-	Und
Palma roja	8	-	Und
Galatea	16	-	Und
Orquídea resucitado	15	-	Und
Santa rita	2	-	Und
Jabonera	3	-	Und
	4	-	Und

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES		DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	
ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID
	No se encuentran construcciones en el Área Requerida	0,00	m ²
	TOTAL AREA CONSTRUIDA		m ²

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UNID
M1	Cerca frontal: Cerca viva en singla de (7,10m) de altura, separados a (0,30m) y tres (3) hilos de alambre de púas.	83,32	m
M2	Cerca interna: Cerca con diez (10) postes en guadua de (1,23m) de altura, separados a (2,15m), cinco (5) hilos de alambre de púas.	21,00	m
M3	Vía interna: Superficie de rodadura en reciclado de asfalto y bordillo lateral en piedra colocada.	77,94	m ²
M4	Portón: de (4,00m x 2,33m) Portón dos (2) naeves con estructura en ángulo metálico de (1"1/2) pulgadas, enrejado en tablilla de (4") pulgadas. Soportada por dos (2) columnas laterales de (0,41m) x (0,43m) en ladrillo a la vista con alma en concreto, de (2,30m) de altura.	1,00	Un
M5	Caja: de (0,45m x 0,50m) En concreto de (0,35m) de profundidad y (0,10m) de espesor.	1,00	Un
M6	Vía de acceso principal: de (4,80m) de ancho Superficie de rodadura en adoquín con zona de acercamiento trapezoidal, bordillos laterales en concreto de (0,18m) de espesor.	22,93	m ²
M7	Portal de entrada principal: (3,95m x 2,60m) Portón dos (2) naeves con marco en tubo cuadrado de (1"1/2) con enrejado en tabla de (0,20m). Sistema de apertura eléctrico, soportes laterales en columnas en ladrillo a la vista y concreto, de (0,43m) x (0,43m) x (3,10m) de altura. Cubierta en teja de zinc trapezoidal soportada por estructura metálica de (5,00m x 1,40m).	1,00	Un



SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN

PROCESO: GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE
FORMATO: FICHA PREDIAL

CÓDIGO: GCSP-F-185

VERSIÓN: 002

FECHA: 6/02/2020

PROYECTO DE CONCESIÓN

POPAYÁN - SANTANDER DE QUILICHAO

4

UNIDAD FUNCIONAL

CONTRATO No.: 11 de 11 de Agosto de 2015

PREDIO No.

POSQ-4-0998

SECTOR O TRAMO: Mondomo - Santander de Quilichao

Palma areca	2	Und
Duranta	47	Und
Césped (grama natural)	737,90	12 m ²
Palma bethel	4	Und

M8: Materia: de (2,80m x 2,80m) En concreto de (0,70m) de espesor, en piedra pegada a la vista y concreto.

1,00

Un

SI/NO

No

No

No

No

No

No

Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, intervención, Espacio Público?

Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001?

Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?

Aplica Informe de análisis de Área Remanente?

Tiene el área requerida afectación por servidumbres?

Tiene el área requerida afectación por área protegida?, ronda hídrica?

FECHA DE ELABORACIÓN: 11/abr/2023

Elaboró:

CAMPO HORMAZA Y CIA. S. EN C. LUIS M. NARVAEZ - MP: 19238-179924 CAU

Revisó y Aprobó:

UNION TEMPORAL 4G

MIT: 900350.950.7

11/abr/2023

19238-179924

19238-179924 CAU

UNION TEMPORAL 4G

MIT: 900350.950.7

OBSERVACIONES:

ÁREA TOTAL PREDIO	483.351,00 m ²
ÁREA REQUERIDA POR DISEÑO	854,21 m ²
ÁREA REMANENTE	0,00 m ²
TOTAL ÁREA REQUERIDA	854,21 m ²
ÁREA SOBRANTE	482.496,79 m ²

30 MAY 2024

Gestión Predial Interventoría
Profesional Predial:



**NUEVO
CAUCA**
ABIRIENDO PUERTAS PARA EL FUTURO

MINISTERIO DE TRANSPORTE
AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

ANEXO A FICHA PREDIAL - PROPIETARIOS

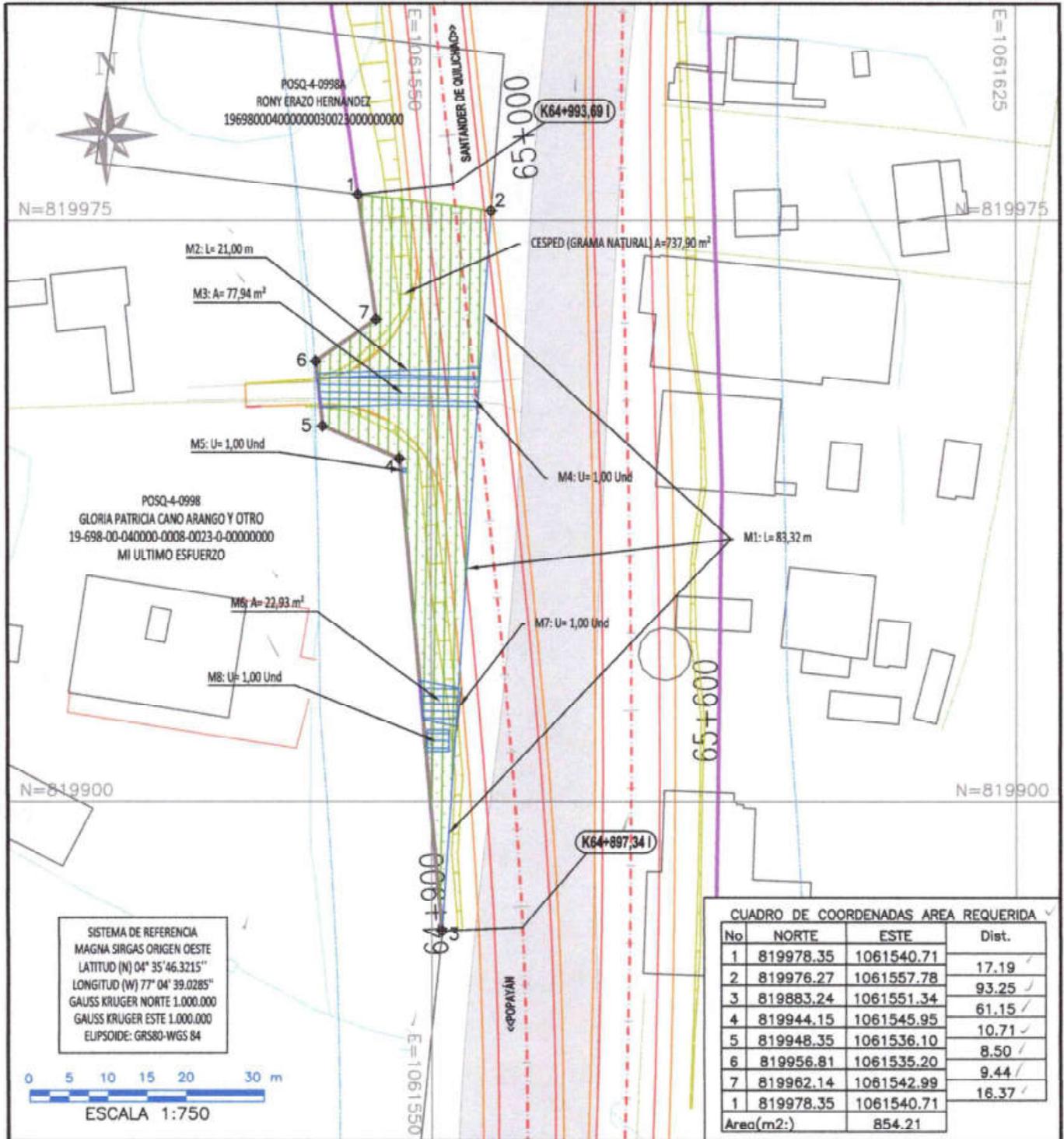
CONCESIÓN POPAYÁN - SANTANDER DE QUILICHAO

Contrato No. 11 de 11 de Agosto de 2015

PREDIO No.

POSQ-4-0998

PROPIETARIO	IDENTIFICACIÓN	DIRECCIÓN	e-mail
GLORIA PATRICIA CANO ARANGO	42.073.957 ✓	VEREDA EL ARCA	3215903926 - 3187826697
HAROLD JAIR ROJAS HOLGUIN	16.612.597 ✓	VEREDA EL ARCA	3215903926 - 3187826697



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



No	NORTE	ESTE	Dist.
1	819978.35	1061540.71	17.19 ✓
2	819976.27	1061557.78	93.25 ✓
3	819883.24	1061551.34	61.15 ✓
4	819944.15	1061545.95	10.71 ✓
5	819948.35	1061536.10	8.50 ✓
6	819956.81	1061535.20	9.44 ✓
7	819962.14	1061542.99	16.37 ✓
1	819978.35	1061540.71	
Area(m2:)		854.21	

CONCESIÓN POPAYÁN - SANTANDER DE QUILICHAO CONTRATO No. 11 DE 2015		REVISIÓN No. 0	
 Agencia Nacional de Infraestructura		 NUEVO CAUCA ASOCIACIÓN PARA EL FUTURO	
DISEÑO Y CÁLCULO: CAMPO HORMAZA Y CIA. S. EN C.		PROPIETARIO: GLORIA PATRICIA CANO ARANGO Y OTRO	
CUADRO DE ÁREAS		FECHA ELAB.: 2023-04-11	
ÁREA REQUERIDA: 854,21 m ²	ÁREA TOTAL: 483.351,00 m ²	ÁREA CONSTRUIDA: 0,00 m ²	ÁREA REMANENTE: 0,00 m ²
		ÁREA SOBRIANTE: 482.496,79 m ²	
		ESCALA: 1:750	
UNIDAD FUNCIONAL: 4		NÚMERO PREDIAL NACIONAL: 19-698-00-040000-0008-0023-0-00000000	
SECTOR: MONDOMO - SANTANDER DE QUILICHAO		FICHA GRÁFICA No. POBQ-4-0998	

00	00-04-0008-0216-000	132-13749	PROTECCION	DE MANEJO ESPECIAL	CORREDOR VIAL	PARCELACION INDICADA	COMERCIO	CREACION Y TURISMO	AGROPECUARIO	NO
01	00-04-0008-0165-000	132-7729	PROTECCION	DE MANEJO ESPECIAL	CORREDOR VIAL	PARCELACION INDICADA	COMERCIO	Y RECREACION Y TURISMO	AGROPECUARIO	NO
02	00-04-0008-0394-000	NO	PROTECCION	DE MANEJO ESPECIAL	CORREDOR VIAL	PARCELACION INDICADA	COMERCIO	Y RECREACION Y TURISMO	AGROPECUARIO	NO
03	00-04-0008-0364-000	132-23843	PROTECCION	DE MANEJO ESPECIAL	CORREDOR VIAL	PARCELACION INDICADA	COMERCIO	Y RECREACION Y TURISMO	AGROPECUARIO	NO
04	00-04-0008-0284-000	132-20867	PROTECCION	DE MANEJO ESPECIAL	CORREDOR VIAL	PARCELACION INDICADA	COMERCIO	Y RECREACION Y TURISMO	AGROPECUARIO	NO
05	00-04-0008-0441-000	132-42540	PROTECCION	DE MANEJO ESPECIAL	CORREDOR VIAL	PARCELACION INDICADA	COMERCIO	Y RECREACION Y TURISMO	AGROPECUARIO	NO
06	00-04-0008-0023-000	132-19344	PROTECCION	DE MANEJO ESPECIAL	CORREDOR VIAL	PARCELACION INDICADA	COMERCIO	Y RECREACION Y TURISMO	AGROPECUARIO	NO
			PRODUCCION ECONOMICA	AGROPECUARIO INTENSIVA	AGROPECUARIO	AGRICOLA, PECUARIO FORESTAL PRODUCTOR	AGROFORESTAL, CENTROS DE INVESTIGACION ASOCIADOS A OTROS USOS COMPLEMENTARIOS O AL PRINCIPAL	SUELO URBANO Y DE EXPANSION URBANA		
			PROTECCION	DE MANEJO ESPECIAL	RIOS Y CUERPOS DE AGUA	FORESTAL	ECOTURISMO DIRIGIDO, FORESTAL PRODUCTOR	AGROPECUARIO, SUELO URBANO		
			PRODUCCION ECONOMICA	AGROPECUARIO BAJA Y	AGROPECUARIO	PRODUCTOS DE (PECUARIOS ESPECIES MENORES) SISTEMAS AGROFORESTALES, FORESTAL PRODUCTOR	AGROFORESTAL, FORESTAL Y DEMAS USOS QUE ESTABLEZCA EL ACUERDO	SUELO URBANO Y DE EXPANSION URBANA		
			PROTECCION	CONSERVACION PANORAMICA Y	AGROFORESTAL CONSERVACION FORESTAL	CONSERVACION FORESTAL	Y ECOTURISMO, RECREACION FORESTAL	AGROPECUARIO, SUELO URBANO		

CERTIFICADO DE USOS DEL SUELO PROYECTO DOBLE CALZADA SANTANDER DE QUILICHAO-POPAYAN

PREDIO	MATRICULA	AREA	DE SUB AREA DE	USOS	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO RESTRINGIDO	AFECTACION POR PP		
1	00-04-00030118-000	INMOBILIARIA	ORDENAMIENTO	CORREDOR VIAL	PARCELACION	Y RECREACION Y TURISMO	AGROPECUARIO	NO		
			PROTECCION		INDICADA	COMERCIO				
			PRODUCCION ECONOMICA		AFROPECUARIA	AGROPECUARIO	AGROFORESTAL, CENTROS DE INVESTIGACION ASOCIADOS A OTROS USOS COMPLEMENTARIOS O AL PRINCIPAL		SUELO URBANO Y DE EXPANSION URBANA	
2	00-04-0003-0114-000	PROTECCION	DE MANEJO ESPECIAL	RIOS Y CUERPOS DE AGUA	FORESTAL	ECOTURISMO DIRIGIDO, FORESTAL PRODUCTOR	AGROPECUARIO, SUELO URBANO	NO		
			PROTECCION	CORREDOR VIAL	INDICADA	COMERCIO	Y RECREACION Y TURISMO		AGROPECUARIO	
3	00-04-0002-0329-000	PROTECCION	AGROFORESTAL	AGROSILVO PASTORIL	AGRICOLA, FORESTAL, PRODUCTOR	AGROPECUARIO Y ECOTURISMO DIRIGIDO	SUELO URBANO	NO		
			PROTECCION	ORIL	PROTECTOR	AGROPECUARIO Y ECOTURISMO, RECREACION, FORESTAL PRODUCTOR-PROTECTOR	SUELO URBANO			
				AGROFORESTAL	SILVO PASTORIL	SEMIINTENSIVO Y CONSERVACION	AGROPECUARIO Y ECOTURISMO, RECREACION, FORESTAL PRODUCTOR-PROTECTOR		SUELO URBANO	
4	00-04-0003-0579-000	URBANO Y DE EXPANSION	EXPANSION URSANA	OTROS USOS FORESTAL, SOMBRIOS, AGROFORESTAL ES	CAFE, SOMBRIOS, PLATANO, FRUTALES	AGROPECUARIO FORESTAL, FORESTAL-PRODUCTOR, FORESTAL-PROTECTOR	SUELO URBANO	NO		
			URBANO Y DE EXPANSION	EXPANSION URSANA	VIVIENDA Y VIVIENDA	Y	INDUSTRIA		AGROPECUARIO, PROTECCION, EXCEPCION DE ZONAS VERDES	
				URBANAS	COMERCIO	COMERCIO	Y		INDUSTRIA	AGROPECUARIO, PROTECCION, AEXCEPCION DE ZONAS VERDES
				ASENTAMIENTOS POBLADOS	COMERCIO	COMERCIO	Y		INDUSTRIA	AGROPECUARIO, PROTECCION, AEXCEPCION DE ZONAS VERDES
PROTECCION	DE MANEJO ESPECIAL	CORREDOR VIAL	COMERCIO	COMERCIO	INDUSTRIA	AGROPECUARIO, PROTECCION, AEXCEPCION DE ZONAS VERDES	AGROPECUARIO			



CORPORACIÓN LONJA DE AVALÚOS DE COLOMBIA

Afiliada a Asolonjas

**INFORME DE AVALÚO COMERCIAL
PREDIO POSQ-4-0998
DIRECCIÓN: MI ULTIMO ESFUERZO
VEREDA: EL ARCA
MUNICIPIO DE SANTANDER DE QUILICHAO
DEPARTAMENTO DEL CAUCA**

**PROPIETARIO:
GLORIA PATRICIA CANO ARANGO
HAROLD JAIR ROJAS HOLGUIN**

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

SANTANDER DE QUILICHAO, MARZO DE 2024



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

1. INFORMACIÓN GENERAL									
1.1 SOLICITANTE	CONSORCIO EPC NUEVO CAUCA NUEVO CAUCA S.A.S., 12 de febrero de 2024								
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	El Arca								
1.7 DIRECCIÓN DEL INMUEBLE	Mi Último Esfuerzo								
1.8 ABSCISAS	Inicial: K 64+897,34 I Final: K 64+993,69 I								
1.9 USO ACTUAL DEL INMUEBLE	Corredor Interregional: Residencial – Agropecuario								
1.10 USO POR NORMA	<ul style="list-style-type: none">Parcelación Indicada y ComercioAgrícola, Pecuario y Forestal ProductorForestal protectoraAgrícola (Productos de Pancoger) Pecuarios (Especies Menores) Sistemas Agroforestales, Forestal Productora.Conservación y Forestal Protector								
1.11 INFORMACIÓN CATASTRAL	<table border="1"><tr><td>Número Predial</td><td>19-698-00-04-00-00-0008-0023-0-00-00-0000</td></tr><tr><td>Área de Terreno</td><td>41 Ha 9170.0 m²</td></tr><tr><td>Área Construida</td><td>1437.0 m²</td></tr><tr><td>Avalúo 2024</td><td>\$ 235,281,000</td></tr></table>	Número Predial	19-698-00-04-00-00-0008-0023-0-00-00-0000	Área de Terreno	41 Ha 9170.0 m ²	Área Construida	1437.0 m ²	Avalúo 2024	\$ 235,281,000
Número Predial	19-698-00-04-00-00-0008-0023-0-00-00-0000								
Área de Terreno	41 Ha 9170.0 m ²								
Área Construida	1437.0 m ²								
Avalúo 2024	\$ 235,281,000								
1.12 FECHA VISITA AL PREDIO	12 de febrero de 2024								
1.13 FECHA DEL INFORME DE AVALÚO	07 de marzo de 2024								
2. DOCUMENTOS									
DOCUMENTO	FECHA								
2.1 FICHA PREDIAL POSQ-4-0998	11 de abril de 2023								
2.2 PLANO DE AFECTACIÓN POSQ-4-0998	11 de abril de 2023								
2.3 CERTIFICADO DE USO DEL SUELO	25 de mayo de 2016								
2.4 ESTUDIO DE TÍTULOS	15 de diciembre de 2023								

3. INFORMACIÓN JURÍDICA	
3.1 PROPIETARIOS	Gloria Patricia Cano Arango C.C: 42.073.957 Harold Jair Rojas Holguín C.C: 16.612.597 Fuente: Documento Citado En El Numeral 2.4
3.2 TÍTULO DE ADQUISICIÓN	Escritura Pública No. 504 del 28 de abril de 1989 otorgada por la Notaría Única de Santander de Quilichao (Cauca).
3.3 MATRÍCULA INMOBILIARIA	132-19344 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santander de Quilichao (Cauca).
3.4 OBSERVACIONES JURÍDICAS	Actualmente sobre el predio en estudio recae una medida cautelar consistente en EMBARGO EJECUTIVO DERECHOS DE CUOTA , de Patricia Delgado Aragón en contra de Harold Jair Rojas Holguín, decretado mediante Oficio No. 728 del 10 de marzo de 2016 emitido por el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Cali (Valle del Cauca), debidamente inscrita en la Anotación 006 del folio de matrícula inmobiliaria 132-19344 de la Oficina de registro de Instrumentos Públicos de Santander de Quilichao (Cauca).
4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR	
4.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR	El predio se encuentra en la Vereda El Arca, la cual se encuentra en un sector determinado de la siguiente manera: <ul style="list-style-type: none"> • Norte: Vereda Quinamayo • Sur: Vereda Mandivá • Oriente: Vereda La Alegría • Occidente: Vereda Alto Paraíso
4.2 ACTIVIDAD PREDOMINANTE	Sector que presenta uso industrial y agropecuario.
4.3 TOPOGRAFÍA	Plana 0-7%
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: Cálido. Litología: Qal, Qca. Características de suelos: Pesados a livianos, moderadamente profundos a muy profundos, suelos francos, texturas medias a livianas, estructura buena a moderada. Erosión: Muy baja
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

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

	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, publico individual (taxi) y/o moto taxi y público colectivo (rutas intermunicipales).

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:

Principal	Complementario	Restringido
Parcelación indicada y comercio	Recreación y turismo	Agropecuario
Agrícola, pecuario y forestal productor	Agroforestal, centros de investigación asociados a otros usos complementarios o al principal	Suelo urbano y de expansión urbana
Forestal protectora	Ecoturismo dirigido, forestal productor	Agropecuario, suelo urbano
Agrícola (Productos de pancoger) Pecuarios (especies menores) sistemas agroforestales, forestal productora	Agroforestal, forestal y demás usos que establezca el acuerdo	Suelo urbano y de expansión urbana
Conservación y forestal protector	Ecoturismo, recreación pasiva, forestal productor – protector urbana	Agropecuario, suelo urbano

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO

6.1 UBICACIÓN	Mi Último Esfuerzo, Vereda El Arca	
6.2 ÁREA DEL TERRENO	Área Total:	483.351,00 m ²
	Área Requerida:	854,21 m ²
	Área Remanente:	0,00 m ²
	Área Sobrante:	482.496,79 m ²
	Área Total Requerida:	854,21 m ²
	Fuente: Documento citado en el numeral 2.1	

6.3 LINDEROS: Linderos identificados con base en la Ficha Predial POSQ-4-0998 levantada por CAMPO HORMAZA Y CIA. S. EN C., sujetos a verificación por parte de la entidad solicitante.	<p>NORTE: Longitud 17,19 m, Rony Erazo Hernández (Puntos 1-2).</p> <p>SUR: Longitud 0,00 m, Mismo Predio de Gloria Patricia Cano Arango y otro (Área sobrante) (Punto 3).</p> <p>ORIENTE: Longitud 93,25 m, Zona de Vía carretera Panamericana (Puntos 2-3).</p> <p>OCCIDENTE: Longitud 106,17 m, Mismo Predio de Gloria Patricia Cano Arango y otro (Área sobrante) (Puntos 3-7, 1).</p>				
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	0-7% Plana	Corredor Interregional: Residencial – Agropecuario	Parcelación Indicada y Comercio Agrícola, Pecuario y Forestal Productor Forestal protectora Agrícola (Productos de Pancoger) Pecuarios (Especies Menores) Sistemas Agroforestales, Forestal Productora. Conservación y Forestal Protector	
6.7 ÁREAS CONSTRUIDAS	Uso	Área (m ²)	Edad (Años)	Estado de conservación	Vida útil (Años)
	-	-	-	-	-
6.8 CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS	No se encuentran construcciones en el área requerida.				
6.9 CONSTRUCCIONES ANEXAS					
	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	EDAD	ESTADO DE CONSERVACIÓN
M1	Cerca frontal: Cerca viva en singla de (7,10m) de altura, separados a (0,30m) y tres (3) hilos de alambre de púas.	83,32	m	7	Bueno
M2	Cerca interna: Cerca con diez (10) postes en guadua de (1,23m) de altura, separados a (2,15m), cinco (5) hilos de alambre de púas.	21,00	m	7	Bueno
M3	Vía interna: Superficie de rodadura en reciclado de asfalto y bordillo lateral en piedra colocada.	77,94	m ²	10	Bueno



M4	Portón: de (4,00m x 2,33m) Portón dos (2) naves con estructura en ángulo metálico de (1"1/2) pulgadas, enrejado en tablilla de (4") pulgadas. Soportada por dos (2) columnas laterales de (0,41m) x (0,43m) en ladrillo a la vista con alma en concreto, de (2,30m) de altura.	1,00	Un	12	Bueno
M5	Caja: de (0,45m x 0,50m) En concreto de (0,35m) de profundidad y (0,10m) de espesor.	1,00	Un	18	Bueno a regular
M6	Vía de acceso principal: de (4,80m) de ancho Superficie de rodadura en adoquín con zona de acercamiento trapezoidal, bordillos laterales en concreto de (0,18m) de espesor.	22,93	m ²	15	Bueno
M7	Portal de entrada principal: (3,95m x 2,60m) Portón dos (2) naves con marco en tubo cuadrado de (1"1/2) con enrejado en tabla de (0,20m). Sistema de apertura eléctrico, soportes laterales en columnas en ladrillo a la vista y concreto, de (0,43m) x (0,43m) x (3,10m) de altura. Cubierta en teja de zinc trapezoidal soportada por estructura metálica de (5,00m x 1,40m).	1,00	Un	15	Bueno
M8	Matera: de (2,80m x 2,80m) En concreto de (0,70m) de espesor, en piedra pegada a la vista y concreto.	1,00	Un	10	Bueno a regular

6.10 CULTIVOS, ESPECIES

Especie	Descripción	Cantidad	Unidad
Bromelias	Bromelias en buen estado fitosanitario.	20	Un
Mango DAP 0,80 m	Mango DAP 0,80 m en buen estado fitosanitario.	3	Un
Mango DAP 0,50 m	Mango DAP 0,50 m en buen estado fitosanitario.	15	Un
Mango DAP 0,20 m	Mango DAP 0,20 m en buen estado fitosanitario.	2	Un
Pino araucaria DAP 0,60 m	Pino araucaria DAP 0,60 m en buen estado fitosanitario.	1	Un
Pomorroso DAP 0,50 m	Pomorroso DAP 0,50 m en buen estado fitosanitario.	1	Un
Naranja DAP 0,10 m	Naranja DAP 0,10 m en buen estado fitosanitario.	2	Un
Mandarino DAP 0,10 m	Mandarino DAP 0,10 m en buen estado fitosanitario.	2	Un
Heliconias	Heliconias en buen estado fitosanitario.	16	Un
Lengua de suegra	Lengua de suegra en buen estado fitosanitario.	150	Un
Dracena	Dracena en buen estado fitosanitario.	1	Un
Palma plateada	Palma plateada en buen estado fitosanitario.	1	Un
Palma roja	Palma roja en buen estado fitosanitario.	8	Un
Galatea	Galatea en buen estado fitosanitario.	16	Un

Orquidea	Orquidea en buen estado fitosanitario.	15	Un
resucitado	Resucitado en buen estado fitosanitario.	2	Un
Santa rita	Santa rita en buen estado fitosanitario.	3	Un
Jabonera	Jabonera en buen estado fitosanitario.	4	Un
Palma areca	Palma areca en buen estado fitosanitario.	2	Un
Duranta	Duranta en buen estado fitosanitario.	47	Un
Césped (grama natural)	Césped (grama natural) en buen estado fitosanitario. (Densidad 12 Un/ m ²)	737,90	m ²
Palma bethel	Palma betel en buen estado fitosanitario.	4	Un
<p>Nota: Las especies frutales evidenciadas en el predio se encuentran en estado de producción.</p>			

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	Localización	Fuente	Teléfono	Valor Pedido	Área de Terreno	Área Construida
1	Vereda Domingullo, colinda con Río Quinamayó.	https://inmueble.mercadolibre.com.co/MCO-7221283204-santander-vereda-domingullo-5600-m2-casa-campestre-?JM#position=3&search_layout=grid&type=item&tracking_id=145cad1d-e537-4257-95e7-8ba9bec6f9b		\$ 450.000.000	5.600 m ²	400 m ²
2	Vereda Mandivá, a 10 minutos del perímetro urbano de Santander de Quilichao.	https://fincaiaiz.elpais.com.co/aviso/fincas-y-casas-campestres-venta-santander-de-quilichao-vp1599125-Agrupoinmobiliario?utm_source=Lifell-connect&utm_medium=referrer	(2)9536076 - 3969495 - 3108461104	\$ 290.000.000	4.000 m ²	130 m ²
3	En la variante de Santander de Quilichao, Sector domingullo 3000 mil metros.	https://fincaiaiz.elpais.com.co/aviso/fincas-y-casas-campestres-venta-santander-de-quilichao-vp1907779-CuervoBienesRaices	317 535 21 83	\$ 230.000.000	3.000 m ²	200 m ²



8.2 DEPURACIÓN DEL MERCADO:

No. Fuente	Valor Pedido	Margen de Negociación	Valor Depurado	Área de Terreno	Área Construida
1	\$ 450.000.000	1%	\$ 445.500.000	5.600 m ²	400 m ²
2	\$ 290.000.000	1%	\$ 287.100.000	4.000 m ²	130 m ²
3	\$ 230.000.000	1%	\$ 227.700.000	3.000 m ²	200 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	\$ 445.500.000	400 m ²	\$ 311.000	\$ 124.400.000	\$ 321.100.000	5.600 m ²	\$ 57.339	
2	\$ 287.100.000	130 m ²	\$ 474.000	\$ 61.620.000	\$ 225.480.000	4.000 m ²	\$ 56.370	
3	\$ 227.700.000	200 m ²	\$ 223.000	\$ 44.600.000	\$ 183.100.000	3.000 m ²	\$ 61.033	
Promedio							\$	58.247
Desviación Estándar							\$	2.461
Coeficiente de Variación								4,23%
Limite Superior							\$	60.708
Limite inferior							\$	55.786
Valor Adoptado por m ² (Ajustado a la Centena)							\$	58.200

Se adopta el valor del promedio encontrado en la zona (\$58.200 por metro cuadrado)

10.2 ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:

Oferta 1: Finca en Santander de Quilichao, vereda Domingullo con acceso a través de la vía Panamericana. Cuenta con un área de terreno de 5.600 m² y una construcción de 400 m². La información de edad y áreas de construcción se encuentran acorde a lo informado en llamada telefónica y lo evidenciado en el registro fotográfico del inmueble.

Oferta 2: Finca en Santander de Quilichao, vereda Mandivá con acceso a través de la vía Panamericana. Cuenta con un área de terreno de 4.000 m² y una construcción de dos pisos con un total de 130 m². La información de edad y áreas de construcción se encuentran acorde a lo informado en llamada telefónica y lo evidenciado en el registro fotográfico del inmueble.

Oferta 3: Finca en Santander de Quilichao, vereda Domingullo con acceso a través de la vía Panamericana. Cuenta con un área de terreno de 3.000 m² y una construcción de 200 m². La información de edad y áreas de construcción se encuentran 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 - 19344 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 Índice de precios de la vivienda nueva (IPVNB) de Cali emitido por el Banco de la República de Colombia del año 2024, el sistema de base de costos de infraestructura que sirve de soporte y referencia a la actividad de la ingeniería civil en el departamento del Cauca - DATAUCA, que se encuentra en construcción por parte de la Gobernación del Cauca, y los Análisis de Precios Unitarios para el departamento del Cauca, publicados por el Instituto Nacional de Vías - INVIAS.

11.2 DEPRECIACIÓN (FITTO Y CORVINNI):

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI									
DESCRIPCIÓN	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIACIÓN	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
M1 - Cerca Frontal	7	15	47%	2	35,90%	\$ 47.100	\$ 16.909	\$ 30.191	\$ 30.200
M2 - Cerca interna	7	15	47%	2	35,90%	\$ 24.300	\$ 8.724	\$ 15.576	\$ 15.600
M3 - Vía interna	10	30	33%	2	24,19%	\$ 44.500	\$ 10.765	\$ 33.735	\$ 33.700
M4 - Portón	12	50	24%	2	17,03%	\$ 3.235.100	\$ 550.938	\$ 2.684.162	\$ 2.684.200
M5 - Caja	18	30	60%	2,5	52,15%	\$ 455.800	\$ 237.700	\$ 218.100	\$ 218.100
M6 - Vía de acceso	15	30	50%	2	39,10%	\$ 189.600	\$ 74.134	\$ 115.466	\$ 115.500
M7 - Portal	15	50	30%	2	21,53%	\$ 11.964.500	\$ 2.575.957	\$ 9.388.543	\$ 9.388.500
M8 - Madera	10	30	33%	2,5	28,49%	\$ 194.800	\$ 55.499	\$ 139.301	\$ 139.300

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
Bromelias	20	Un	\$ 28.100	\$ 562.000
Mango DAP 0,80 m	3	Un	\$ 230.200	\$ 690.600
Mango DAP 0,50 m	15	Un	\$ 230.200	\$ 3.453.000
Mango DAP 0,20 m	2	Un	\$ 230.200	\$ 460.400
Pino araucaria DAP 0,60 m	1	Un	\$ 394.000	\$ 394.000
Pomorroso DAP 0,50 m	1	Un	\$ 86.300	\$ 86.300
Naranja DAP 0,10 m	2	Un	\$ 57.500	\$ 115.000
Mandarino DAP 0,10 m	2	Un	\$ 57.500	\$ 115.000
Heliconias	16	Un	\$ 28.800	\$ 460.800
Lengua de suegra	150	Un	\$ 28.100	\$ 4.215.000
Dracena	1	Un	\$ 28.100	\$ 28.100
Palma plateada	1	Un	\$ 202.900	\$ 202.900
Palma roja	8	Un	\$ 202.900	\$ 1.623.200
Galatea	16	Un	\$ 28.100	\$ 449.600
Orquidea	15	Un	\$ 36.100	\$ 541.500
Resucitado	2	Un	\$ 70.000	\$ 140.000
Santa rita	3	Un	\$ 28.100	\$ 84.300
Jabonera	4	Un	\$ 28.100	\$ 112.400
Palma areca	2	Un	\$ 202.900	\$ 405.800
Duranta	47	Un	\$ 31.700	\$ 1.489.900
Césped (grama natural)	737,9	m ²	\$ 323	\$ 238.342
Palma bethel	4	Un	\$ 202.900	\$ 811.600
VALOR TOTAL				\$ 16.679.742

13. CONSIDERACIONES GENERALES

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

- El predio está ubicado en un sector donde hay presencia de desarrollo agropecuario, recreacional, institucional y de vivienda.
- El sector cuenta con disponibilidad de los servicios de energía eléctrica y acueducto veredal.
- El predio presenta una topografía definida como plana 0-7%.
- El valor definido en este estudio es el más probable en un contexto normal del mercado inmobiliario, es decir, donde se presenta interés de compra y venta de un bien inmueble, sin presiones externas y manteniendo las condiciones típicas de transacciones comerciales por cada una de las partes interesadas.
- En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, asumimos que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de éste.
Aclaremos que el evaluador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad evaluada en este informe y no tiene interés personal o sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesadas en esta propiedad en la fecha
- El valor que asigna la Corporación Lonja Inmobiliaria de Avalúos de Colombia Sede Pasto a los inmuebles valuados siempre es el que correspondería a una operación de contado, entendiéndose como tal, la que se refiere al valor actual del bien, cubierto en el momento mismo de efectuarse la operación o transacción comercial, sin consideración alguna referente a la situación financiera de los contratantes.
- El avalúo practicado por la Corporación Lonja Inmobiliaria de Avalúos de Colombia Sede Pasto corresponde al precio comercial del respectivo inmueble, expresado en dinero, entendiéndose por valor comercial aquél que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir de contado por una propiedad, de acuerdo con sus características generales y su localización, y actuando ambas partes libres de toda necesidad y urgencia.
- En cuanto a la incidencia que sobre el precio pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otra índole, la Corporación Lonja Inmobiliaria de Avalúos de Colombia Sede Pasto desecha evaluar tales criterios en el análisis y considera que los inmuebles están sin ocupación asumiendo que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas facultades que de éste se deriven.



14. RESULTADO DE AVALÚO

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

RESULTADO DE AVALÚO COMERCIAL

RESULTADO DE AVALÚO COMERCIAL				
ÍTEM	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNITARIO	SUBTOTAL
Terreno	854,21	m ²	\$ 58.200	\$ 49.715.022
M1 - Cerca Frontal	83,32	m	\$ 30.200	\$ 2.516.264
M2 - Cerca interna	21,00	m	\$ 15.600	\$ 327.600
M3 - Vía interna	77,94	m ²	\$ 33.700	\$ 2.626.578
M4 - Portón	1,00	Un	\$ 2.684.200	\$ 2.684.200
M5 - Caja	1,00	Un	\$ 218.100	\$ 218.100
M6 - Vía de acceso	22,93	m ²	\$ 115.500	\$ 2.648.415
M7 - Portal	1,00	Un	\$ 9.388.500	\$ 9.388.500
M8 - Matera	1,00	Un	\$ 139.300	\$ 139.300
Cultivos y/o Especies	1,00	Gl	\$ 16.679.742	\$ 16.679.742
VALOR TOTAL				\$ 86.943.721

RESUMEN	
ÍTEM	SUBTOTAL
Terreno	\$ 49.715.022
Construcciones Anexas	\$ 20.548.957
Cultivos y/o Especies	\$ 16.679.742
VALOR TOTAL	\$ 86.943.721

SON: OCHENTA Y SEIS MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y TRES MIL SETECIENTOS VEINTIÚN PESOS (\$ 86.943.721) M/CTE.

AVALÚO COMERCIAL MÁS DAÑO EMERGENTE

AVALÚO COMERCIAL MÁS DAÑO EMERGENTE	
ÍTEM	SUBTOTAL
Avalúo Comercial	\$ 86.943.721
Daño Emergente por Notariado y Registro	\$ 2.143.700
VALOR TOTAL	\$ 89.087.421

SON: OCHENTA Y NUEVE MILLONES OCHENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS VEINTIÚN PESOS (\$ 89.087.421) M/CTE.

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

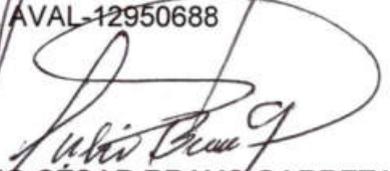
LA CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE AVALÚOS DE COLOMBIA SEDE PASTO DEJA CONSTANCIA QUE NO TIENE INTERÉS ACTUAL O CONTEMPLADO EN EL INMUEBLE AVALUADO.

05 NOV 2024

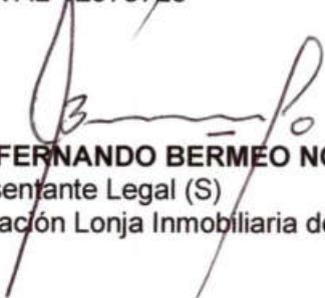
Cordialmente,



JOSÉ ÓMAR BERMEO PARRA
Avaluator Comisionado
RAA AVAL-12950688



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



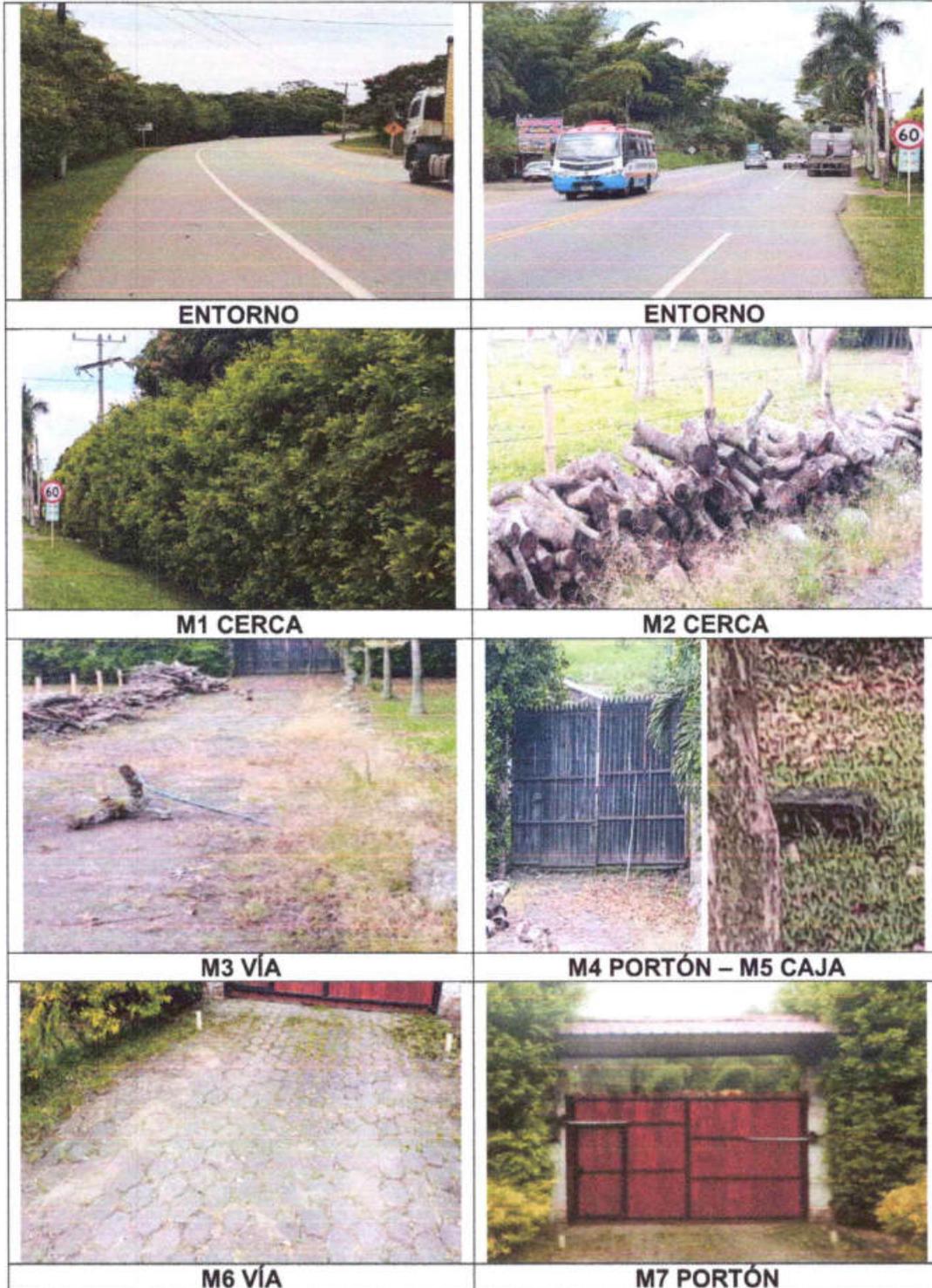
JOSÉ FERNANDO BERMEO NOGUERA
Representante Legal (S)
Corporación Lonja Inmobiliaria de Avalúos de Colombia Sede Pasto

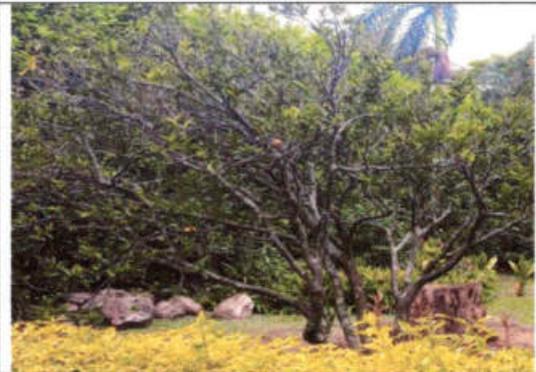
Santander de Quilichao, marzo de 2024

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

15. ANEXOS

15.1 REGISTRO FOTOGRÁFICO DEL PREDIO



	
BROMELIAS	MANGO
	
MANGO	PINO
	
POMORROSO	NARANJO
	
MANDARINO	HELICONIAS



15.2 SOPORTE CONSTRUCCIONES

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M1 - CERCA					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
300224	ARBOL SWINGLEA PEQUE	3,33	UND	\$ 7.400	\$ 24.642
100104	CERRAMIENTO ALAMBRE PUAS 5 HILOS	1,00	ML	\$ 16.800	\$ 16.800
301209	ALAMBRE DE PUAS # 12.5 - 1 HILO	-2,00	ML	\$ 1.100	\$ -2.200
Total Costo Directo					\$ 39.242
AIU 20%					\$ 7.848
Costo Directo + Costo Indirecto					\$ 47.090
Costo de Reposición por m					\$ 47.090
Valor Adoptado por m (Ajustado a la Centena)					\$ 47.100

Fuentes Precios:

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

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

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M2 - CERCA					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
300210	CERCO GUADUA H= 70-80CM	20,00	UND	\$ 20.400	\$ 408.000
100104	CERRAMIENTO ALAMBRE PUAS 5 HILOS	1,00	ML	\$ 16.800	\$ 16.800
Total Costo Directo					\$ 424.800
AIU 20%					\$ 84.960
Costo Directo + Costo Indirecto					\$ 509.760
Costo de Reposición por m					\$ 24.274
Valor Adoptado por m (Ajustado a la Centena)					\$ 24.300

Fuentes Precios:

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

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

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M3 - VÍA INTERNA					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
3.02.0228	Localización y Replanteo	1,00	m2	\$ 2.900	\$ 2.900
B0014710	Piedra para gaviones (entre 80mm y 200mm)	0,45	m3	\$ 70.600	\$ 31.770
2.420.0087	Riego de imprimación con asfalto liquido	1,00	m2	\$ 2.400	\$ 2.400
Total Costo Directo					\$ 37.070
AIU 20%					\$ 7.414
Costo Directo + Costo Indirecto					\$ 44.484
Costo de Reposición por m²					\$ 44.484
Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)					\$ 44.500

Fuentes Precios:

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

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

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M4 - PORTÓN					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
B0013280	Angulo de 1-1/2" x 1/4" (cerramiento en malla)	25,32	m	\$ 32.700	\$ 827.964
100121	CERRAMIENTO TABLA RUSTICA	9,32	M2	\$ 31.000	\$ 288.920
1.04.0384	Columnas en concreto 21 MPA (3000 psi). No incluye refuerzo.	0,81	m3	\$ 856.200	\$ 693.522
1.04.0383	Acero de refuerzo 420 MPA (60000 psi), incluye figurado, amarre e instalación.	89,21	kg	\$ 4.600	\$ 410.366
1.05.0560	Muro en ladrillo comun en Soga	7,36	m2	\$ 56.500	\$ 415.840
B0015000	Polisombra Negra 80% 1.0mt x 4.0mt (L x A) Anti-UV	10,00	M2	\$ 2.748	\$ 27.480
**	Bisagra Piston 1/2pg 2und	4,00	UNIDAD	\$ 7.950	\$ 31.800
				Total Costo Directo	\$ 2.695.892
				AIU 20%	\$ 539.178
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 3.235.070
				Costo de Reposición por Un	\$ 3.235.070
				Valor Adoptado por Un (Ajustado a la Centena)	\$ 3.235.100

Fuentes Precios:

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

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

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

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M5 - CAJA					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
4.04.0059	Caja de inspección 60x60 cm incluye tapa e=12 cm	1,00	und	\$ 379.800	\$ 379.800
				Total Costo Directo	\$ 379.800
				AIU 20%	\$ 75.960
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 455.760
				Costo de Reposición por Un	\$ 455.760
				Valor Adoptado por Un (Ajustado a la Centena)	\$ 455.800

Fuentes Precios:

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

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

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M6 - VÍA DE ACCESO PRINCIPAL					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
3.02.0228	Localización y Replanteo	22,93	m2	\$ 2.900	\$ 66.497
510.1	PAVIMENTO DE ADOQUINES DE CONCRETO	22,93	m2	\$ 134.400	\$ 3.081.792
672.3	BORDILLO EN CONCRETO VACIADO IN SITU, INCLUYE LA PREPARACION DE LA SUPERFICIE DE APOYO	9,55	m	\$ 49.700	\$ 474.635
				Total Costo Directo	\$ 3.622.924
				AIU 20%	\$ 724.585
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 4.347.509
				Costo de Reposición por m ²	\$ 189.599
				Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)	\$ 189.600

Fuentes Precios:

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

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

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M7 - PORTAL DE ENTRADA PRINCIPAL					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
131501	TUBO ESTRUCTURAL 76x 38x2.0MM	26,20	ML	\$ 54.000	\$ 1.414.800
100121	CERRAMIENTO TABLA RUSTICA	10,27	M2	\$ 31.000	\$ 318.370
**	Motor Para Puerta Batiente 2 Hojas 3m 250kg	1,00	UNIDAD	\$ 2.569.900	\$ 2.569.900
1.05.0560	Muro en ladrillo comun en Soga	21,33	m2	\$ 56.500	\$ 1.205.145
1.04.0384	Columnas en concreto 21 MPA (3000 psi). No incluye refuerzo.	1,15	m3	\$ 856.200	\$ 984.630
1.04.0383	Acero de refuerzo 420 MPa (60000 psi), incluye figurado, amarre e instalación.	103,17	kg	\$ 4.600	\$ 474.582
B0015000	Soldadura 6013 de 1/8	20,00	kg	\$ 18.300	\$ 366.000
**	Bisagra Piston 1/2pg 2und	6,00	UNIDAD	\$ 7.950	\$ 47.700
180816	TEJA ZINC	7,00	M2	\$ 28.700	\$ 200.900
180209	ENTRAMADO TEJA ZINC	7,00	M2	\$ 55.500	\$ 388.500
181209	INSTALACION TEJA ALUMINIO	7,00	M2	\$ 10.500	\$ 73.500
131408	ESTRUCTURA METALICA PERFIL IPE	175,00	KLS	\$ 10.700	\$ 1.872.500
181208	INSTALACION ESTRUCTURA METALICA	7,00	M2	\$ 7.700	\$ 53.900
				Total Costo Directo	\$ 9.970.427
				AIU 20%	\$ 1.994.085
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 11.964.512
				Costo de Reposición por Un	\$ 11.964.512
				Valor Adoptado por Un (Ajustado a la Centena)	\$ 11.964.500

Fuentes Precios:

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

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

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

*** Motor Para Puerta Batiente 2 Hojas 3m 250kg https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/314359/motor-para-puerta-batiente-2-hojas-3m-250kg/314359?kid=bnext11031763&shop=googleShopping&qclid=Cj0KCQjwnMwKBhDLARIsAHBOftjg1H6ZIKsERDC00CFzvuD7kW7fweGwK3AA95T1kdo8TQ8HMZaCe waAhGWALw_wcB

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M8 - MATERA					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
3.02.0228	Localización y Replanteo	1,00	m2	\$ 2.900	\$ 2.900
1.06.0577	Placa base en concreto 17 MPa (2500 psi) (e=0.08 m).	1,00	m2	\$ 48.600	\$ 48.600
B0014700	Piedra para concreto ciclópeo (rajón o canto rodado)	1,57	m3	\$ 70.600	\$ 110.842
				Total Costo Directo	\$ 162.342
				AIU 20%	\$ 32.468
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 194.810
				Costo de Reposición por Un	\$ 194.810
				Valor Adoptado por Un (Ajustado a la Centena)	\$ 194.800

Fuentes Precios:

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

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

15.3 SOPORTE ESPECIES

15.3.1 FRUTALES

Cultivo / Especie	Desarrollo			Producción			Decadencia		
	Bueno	Regular	Malo	Bueno	Regular	Malo	Bueno	Regular	Malo
Mango	\$ 138.100	\$ 96.700	\$ 20.700	\$ 230.200	\$ 161.100	\$ 24.200	\$ 92.100	\$ 64.400	\$ 13.800
Pomarroso	\$ 51.800	\$ 36.300	\$ 7.800	\$ 88.300	\$ 60.500	\$ 9.000	\$ 34.500	\$ 24.200	\$ 5.300
Mandarina	\$ 34.500	\$ 24.200	\$ 5.200	\$ 57.500	\$ 40.300	\$ 6.000	\$ 23.000	\$ 16.100	\$ 3.500
Naranja	\$ 34.500	\$ 24.200	\$ 5.200	\$ 57.500	\$ 40.300	\$ 6.000	\$ 23.000	\$ 16.100	\$ 3.500

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 Hortifrutícola de Colombia. www.asohofrucol.com.co

15.3.2 MADERABLES

Tipo de Madera	(DAP) Diámetro a la Altura del Pecho (m)			
	Menor o igual a 0,30	0,31 - 0,59	0,60 - 0,80	Mayor o igual a 0,81
Primera	\$ 172.000	\$ 394.000	\$ 954.000	\$ 1.559.000
Segunda	\$ 70.000	\$ 163.000	\$ 394.000	\$ 644.000
Sombra	\$ 36.000	\$ 82.000	\$ 197.000	\$ 322.000

Especie	Tipo de Madera	DAP (m)	Valor Adoptado
Pino araucaria	Segunda	0,60 m	\$ 394.000
Resucitado	Segunda	0,10 m	\$ 70.000

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 Y/O CULTIVOS

Cultivo / Especie	Valor Unitario	Unidad
Bromelias	\$ 28.100	Un
Heliconias	\$ 28.800	Un
Lengua de suegra	\$ 28.100	Un
Dracena	\$ 28.100	Un
Palma plateada	\$ 202.900	Un
Palma roja	\$ 202.900	Un
Galatea	\$ 28.100	Un
Orquidea	\$ 36.100	Un
Santa Rita	\$ 28.100	Un
Jabonera	\$ 28.100	Un
Palma areca	\$ 202.900	Un
Duranta	\$ 31.700	Un
Césped (Gramma natural)	\$ 323	m ²
Palma bethel	\$ 202.900	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



15.4 CONSTRUCCIÓN OFERTA DE MERCADO 1

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO DE LA CONSTRUCCIÓN - FUENTE No. 1					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
01	PRELIMINARES DE OBRA				
1.01.0361	Localización y replanteo para edificaciones	400,00	m2	\$ 2.600	\$ 1.040.000
1.01.0362	Descapote a máquina hasta 30 cm.	400,00	m2	\$ 4.900	\$ 1.960.000
02	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN				
1.01.0364	Excavación manual en material común	39,31	m3	\$ 20.100	\$ 790.131
1.03.0380	Vigas de cimentación en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	40,82	m3	\$ 774.100	\$ 31.598.762
1.04.0383	Acero de refuerzo 420 MPa (60000 psi), incluye figurado, amarre e instalación.	4796,26	kg	\$ 4.600	\$ 22.062.796
03	ESTRUCTURAS				
1.04.0384	Columnas en concreto 21 MPA (3000 psi). No incluye refuerzo.	22,05	m3	\$ 856.200	\$ 18.879.210
1.04.0386	Viga aérea en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	19,20	m3	\$ 896.600	\$ 17.214.720
1.04.0383	Acero de refuerzo 420 MPa (60000 psi), incluye figurado, amarre e instalación.	3118,48	kg	\$ 4.600	\$ 14.345.008
ME0105	MEZCLA CONCRETO 1:2:3 3100 PSI 21 MPA	15,80	M3	\$ 409.600	\$ 6.471.680
130111	MALLA ELECTROSOLDADA	316,32	KLS	\$ 8.200	\$ 2.593.824
04	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES				
1.05.0560	Muro en ladrillo común en Soga	203,80	m2	\$ 56.500	\$ 11.514.700
1.08.0403	Pañete para muros con mortero 1:3, espesor 1.5 cm.	407,60	m2	\$ 18.300	\$ 7.459.080
05	CUBIERTAS				
1.13.0434	Teja ondulada fibrocemento P7	400,00	m2	\$ 32.500	\$ 13.000.000
180202	ENTRAMADO TEJA FIBRO CEMENTO	400,00	M2	\$ 61.300	\$ 24.520.000
181210	INSTALACION TEJA ASBESTO CEMENTO	400,00	M2	\$ 14.500	\$ 5.800.000
180412	C.F. MADERA LISTON MACH-PINO CIPREX-MADER	330,00	M2	\$ 60.500	\$ 19.965.000
1.14.0438	Entramado madera para cielo raso	70,00	m2	\$ 21.400	\$ 1.498.000
181207	INSTALACION CIELO FALSO EXISTENTE	330,00	M2	\$ 11.000	\$ 3.630.000
290915	INMUNIZACION MACHIMBRE-CIELOS MADERA	330,00	M2	\$ 7.800	\$ 2.574.000
290905	BARNIZ MACHIMBRE-CIELO MADERA [2M]	330,00	M2	\$ 14.800	\$ 4.884.000
1.08.0400	Pañete con mortero 1:3 para cieloraso con malla. Espesor 1.5 cm	70,00	m2	\$ 26.900	\$ 1.883.000
06	PISOS Y ENCHAPES				
1.06.0577	Placa base en concreto 17 MPa (2500 psi) (e=0.08 m).	349,60	m2	\$ 48.600	\$ 16.990.560
200225	CERAMICA 30.01-32.50x30.01-32.50 TRAF. 3	330,00	M2	\$ 56.200	\$ 18.546.000
200508	BALDOSA VINILO 30X30 1.6 MM	70,00	M2	\$ 46.800	\$ 3.276.000
190505	CERAMICO PISO-PARED 20-50X20-50CM	46,74	M2	\$ 71.500	\$ 3.341.910
190504	CENEFA CER.: LISTELLO COC 4 COMPL. 25 C	24,70	ML	\$ 29.500	\$ 728.650
190539	MURETE DUCHA EN CERAMICA 20X20 ML	3,90	ML	\$ 66.800	\$ 240.480
190541	RESANE CERAMICA	24,70	ML	\$ 26.700	\$ 659.490
07	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES				
150501	PUNTO SANITARIO PVC 1, 1/2 [V]	9,00	PTO	\$ 24.900	\$ 224.100
150508	PUNTO SANITARIO PVC 6" [CODO]	3,00	PTO	\$ 208.000	\$ 624.000
250450	COMBO SANITARIO LINEA MEDIA [S+L+G+I]	3,00	JGO	\$ 635.600	\$ 1.906.800
250810	INSTALACION SANITARIO	3,00	UND	\$ 28.800	\$ 86.400
160801	PUNTO AGUA FRIA PVC , 1/2	10,00	PTO	\$ 51.100	\$ 511.000
250444	LAVAMANOS COLGAR PEDESTAL LINEA MEDIA	3,00	JGO	\$ 186.700	\$ 560.100
250518	GRIFO LAVAMANOS LINEA MEDIA SENC	3,00	UND	\$ 52.600	\$ 157.800
250807	INSTALACION LAVAMANOS	3,00	UND	\$ 28.500	\$ 85.500
250522	MEZCLADOR DUCHA LINEA MEDIA	3,00	UND	\$ 121.000	\$ 363.000
250104	INCRUST.CERAM. JGO 4 PZ ESTILO (A)	3,00	JGO	\$ 115.600	\$ 346.800
250806	INSTALACION INCRUSTACION CERAMICA	3,00	UND	\$ 8.900	\$ 26.700
240311	DIV. METALICA BANO LAM. COLD ROLL C. 18 LL.	8,82	M2	\$ 310.700	\$ 2.740.374
140404	MESON EN CONCRETO H=8. 1-10CM	2,40	M2	\$ 163.100	\$ 391.440
250709	LAVAPLATOS A INOX 50X60CM PESTA.GRIFO	1,00	UND	\$ 125.600	\$ 125.600
250525	GRIFO SENCILLO LAVAPLATOS LINEA MEDIA	1,00	UND	\$ 99.500	\$ 99.500
161005	TANQUE AGUA 1000 LTS PLASTICO-COMPLETO	1,00	UND	\$ 824.500	\$ 824.500
08	INSTALACIONES ELÉCTRICAS				
170533	SALIDA S2 PVC	12,00	UND	\$ 155.200	\$ 1.862.400
170722	SAL TOMA 120 PVC	12,00	UND	\$ 98.800	\$ 1.185.600
09	CARPINTERÍA Y MUEBLES EN MADERA				
210174	NAVE MAD. TRIPLEX 4MM 60- 75CM-NORMAL	6,00	UND	\$ 220.600	\$ 1.323.600
210903	MARCO MACHARE 80-90 H=210C	6,00	UND	\$ 207.200	\$ 1.243.200
210101	COLOC.PUERTA MADERA	6,00	UND	\$ 68.100	\$ 408.600
10	CARPINTERÍA METÁLICA				
221237	NAVE ALUM. ENTAMBORADA-LLENA BAT.	1,00	M2	\$ 632.300	\$ 632.300
221301	MARCO ALUM. 0.61-0.80 M LISO CALUCETA	1,00	UND	\$ 281.300	\$ 281.300
220903	INSTALACION MARCO PUERTA LAMINA CAL.20	1,00	UND	\$ 38.700	\$ 38.700
220904	INSTALACION NAVE PUERTA LAMINA	1,00	UND	\$ 19.500	\$ 19.500
220102	VENTANA LAM.VIDRIO SENCILLA CAL.20 COR.	5,40	M2	\$ 291.100	\$ 1.571.940
220202	MARCO VENTANA LAM.GEL.H>0.51 M CAL.20	5,40	M2	\$ 151.000	\$ 815.400
220906	INSTALACION VENTANA EXISTENTE LAMINA	5,40	M2	\$ 22.400	\$ 120.960
11	PINTURAS Y ESTUCOS				
290110	ESTUCCO PLASTICO MURO [PASTA]	407,60	M2	\$ 11.300	\$ 4.605.880
290303	VINILO MURO TIPO 1 [2M]	407,60	M2	\$ 7.300	\$ 2.975.480
				Total Costo Directo	\$ 283.625.475
				AIU 25%	\$ 70.906.369
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 354.531.844
				Costo de Reposición por m²	\$ 886.330
				Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)	\$ 886.300

Fuentes Precios:

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

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



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	200,00	m2	\$ 2.600	\$ 520.000
1.01.0362	Descapote a máquina hasta 30 cm.	200,00	m2	\$ 4.900	\$ 980.000
02	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN				
1.01.0364	Excavación manual en material común	18,63	m3	\$ 20.100	\$ 374.463
1.03.0380	Vigas de cimentación en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	8,70	m3	\$ 774.100	\$ 6.734.670
1.04.0363	Acero de refuerzo 420 MPa (60000 psi). Incluye figurado, amarré e instalación.	1158,48	kg	\$ 4.600	\$ 5.329.008
03	ESTRUCTURAS				
1.04.0384	Columnas en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	9,80	m3	\$ 856.200	\$ 8.300.760
1.04.0386	Viga aérea en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	8,57	m3	\$ 896.600	\$ 7.683.662
1.04.0383	Acero de refuerzo 420 MPa (60000 psi). Incluye figurado, amarré e instalación.	1757,37	kg	\$ 4.600	\$ 8.083.902
ME0105	MEZCLA CONCRETO 1:2:3 3100 PSJ 21 MPa	7,97	M3	\$ 409.600	\$ 3.264.512
130111	MALLA ELECTROSOLDADA	159,60	KL5	\$ 8.200	\$ 1.308.720
04	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES				
140216	MURO LAD. SOGA LIMPIO 1C	159,14	M2	\$ 62.700	\$ 9.978.078
1.08.0403	Pañete para muros con mortero 1:3. espesor 1.5 cm.	277,27	m2	\$ 18.300	\$ 5.074.041
06	CUBERTAS				
130625	LOSA CASETON ESTERILLA E=21-25CM (TORTA)	100,00	M2	\$ 145.400	\$ 14.540.000
180412	C.F. MADERA LISTON MACH. PINO GIREX/MADER	180,00	M2	\$ 60.500	\$ 10.890.000
1.14.0438	Entamado madera para cielo raso	20,00	m2	\$ 21.400	\$ 428.000
181207	INSTALACION CIELO FALSO EXISTENTE	180,00	M2	\$ 11.000	\$ 1.980.000
280915	INSTALACION MACHIMBRE-CIELOS MADERA	180,00	M2	\$ 7.800	\$ 1.404.000
280905	BARNIZ MACHIMBRE-CIELO MADERA [2M]	180,00	M2	\$ 14.800	\$ 2.664.000
1.08.0400	Pañete con mortero 1:3 para cielo raso con malla. Espesor 1.5 cm	20,00	m2	\$ 26.900	\$ 538.000
08	PISOS Y ENCHAPES				
1.08.0577	Placa base en concreto 17 MPa (2500 psi) (e=0.08 m).	175,66	m2	\$ 48.600	\$ 8.537.076
200225	CERAMICA 30.01-32.50x30.01-32.50 TRAF. 3	180,00	M2	\$ 56.200	\$ 10.116.000
200508	BALDOSA VINILO 30X30 1.6 MM	20,00	M2	\$ 46.800	\$ 936.000
190505	CERAMICO PISO-PARED 20-50X20-50CM	30,06	M2	\$ 71.500	\$ 2.150.720
190504	CERNEFA CER - LISTELLO CDC 4 COMP. 25 C	17,90	ML	\$ 29.500	\$ 528.050
190539	MURETE DUCHA EN CERAMICA 20X20 ML	1,20	ML	\$ 86.800	\$ 80.160
190541	RESANE CERAMICA	17,90	ML	\$ 26.700	\$ 477.930
07	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES				
150501	PUNTO SANITARIO PVC 1,1/2 [V]	5,00	PTO	\$ 24.900	\$ 124.500
150508	PUNTO SANITARIO PVC 6" [CODO]	1,00	PTO	\$ 208.000	\$ 208.000
250450	COMBO SANITARIO LINEA MEDIA [S+L+G+I]	1,00	JGO	\$ 635.600	\$ 635.600
250810	INSTALACION SANITARIO	1,00	UND	\$ 28.800	\$ 28.800
160801	PUNTO AGUA FRIA PVC, 1/2	6,00	PTO	\$ 51.100	\$ 306.600
250444	LAVAMANOS COLGAR PEDESTAL LINEA MEDIA	1,00	JGO	\$ 166.700	\$ 166.700
250518	GRIFO LAVAMANOS LINEA MEDIA SENC	1,00	UND	\$ 52.600	\$ 52.600
250907	INSTALACION LAVAMANOS	1,00	UND	\$ 28.500	\$ 28.500
250922	MEZCLADOR DUCHA LINEA MEDIA	1,00	UND	\$ 121.000	\$ 121.000
250104	INCRUST CERAM JGO 4 PZ ESTILO (A)	1,00	JGO	\$ 115.600	\$ 115.600
250806	INSTALACION INCRUSTACION CERAMICA	1,00	UND	\$ 8.900	\$ 8.900
240311	DIV METALICA BAÑO LAM GOLD ROLL C. 18 LL	2,94	M2	\$ 310.700	\$ 913.458
250710	LAVADERO PR. CONCRETO 100X60-70X15-20C	1,00	UND	\$ 166.100	\$ 166.100
140404	MESON EN CONCRETO H=8 1-10CM	2,40	M2	\$ 163.100	\$ 391.440
250709	LAVAPLATOS A. INOX. 50X60CM PESTA. GRIFO	1,00	UND	\$ 125.600	\$ 125.600
250925	GRIFO SENCILLO LAVAPLATOS LINEA MEDIA	1,00	UND	\$ 99.500	\$ 99.500
161005	TANQUE AGUA 1000 LTB PLASTICO-COMPLETO	1,00	UND	\$ 824.500	\$ 824.500
08	INSTALACIONES ELÉCTRICAS				
170533	SALIDA S2 PVC	8,00	UND	\$ 155.200	\$ 1.241.600
170722	SAL TOMA 120 PVC	3,00	UND	\$ 98.800	\$ 296.400
170725	SAL TOMA 120 EMT ZONA HUMEDA	5,00	UND	\$ 191.700	\$ 958.500
09	CARPINTERÍA Y MUEBLES EN MADERA				
210174	NAVE MAD. TRIPLEX 4MM 80-75CM-NORMAL	4,00	UND	\$ 220.600	\$ 882.400
210903	MARCO MACHARE 80-80 H=210C	4,00	UND	\$ 207.200	\$ 828.800
210101	COLOC. PUERTA MADERA	4,00	UND	\$ 68.100	\$ 272.400
10	CARPINTERIA METALICA				
221237	NAVE ALUM. ENTAMORADA-LLENA BAT.	1,00	M2	\$ 632.300	\$ 632.300
221301	MARCO ALUM. 0.61-0.80 M USO CALICETA	1,00	UND	\$ 261.300	\$ 261.300
220903	INSTALACION MARCO PUERTA LAMINA CAL. 20	1,00	UND	\$ 38.700	\$ 38.700
220904	INSTALACION NAVE PUERTA LAMINA	1,00	UND	\$ 19.500	\$ 19.500
220102	VENTANA LAM. VIDRIO SENCILLA CAL. 20 COR.	7,20	M2	\$ 291.100	\$ 2.095.920
220202	MARCO VENTANA LAM. CEL. H >0.51 M CAL. 20	7,20	M2	\$ 151.000	\$ 1.087.200
220905	INSTALACION VENTANA EXISTENTE LAMINA	7,20	M2	\$ 22.400	\$ 161.280
220608	BARANDA-PASAM. TUB GALV. 1,1/2x, 1/2 VAR.	41,01	M2	\$ 359.500	\$ 14.743.095
11	PINTURAS Y ESTUCOS				
280110	ESTUCO PLASTICO MURO (PASTA)	277,27	M2	\$ 11.300	\$ 3.133.151
280303	VINILO MURO TIPO 1 [2M]	277,27	M2	\$ 7.300	\$ 2.024.071
				Total Costo Directo	\$ 146.025.967
				AIJ	25% \$ 36.506.492
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 182.532.459
				Costo de Reposición por m²	\$ 912.662
				Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)	\$ 912.700

Fuentes Precios:

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

*Cali/Cauca. 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://ditecauca.gov.co/portal/portal/pqupqr>

15.4.1 DEPRECIACIÓN OFERTAS DE MERCADO

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI - CONSTRUCCIONES FUENTES									
DESCRIPCIÓN	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIACIÓN	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
Fuente No. 1	68	100	68%	3	64,89%	\$ 886.300	\$ 575.103	\$ 311.197	\$ 311.000
Fuente No. 2	52	100	52%	3	50,47%	\$ 957.400	\$ 483.189	\$ 474.211	\$ 474.000
Fuente No. 3	55	70	79%	3	75,57%	\$ 912.700	\$ 689.698	\$ 223.002	\$ 223.000

CAPITULO 2. INDEMNIZACIONES RESOLUCIONES 898 y 1044 DE 2014

DETERMINACIÓN DAÑO EMERGENTE POR NOTARIADO Y REGISTRO	
CONCEPTO	VALOR
Valor del Inmueble	\$ 86.943.721
Salario Mínimo Mensual Legal Vigente	\$ 1.300.000
Valor de la UVT	\$ 47.065
Número de Zonas de Terreno a Comprar	1
Derechos Notariales	\$ 1.067.300
Derechos Notariales por Compraventa	\$ 288.000
Derechos Notariales por Declaración de Área Restante	\$ 81.900
Copia Original en Papel de Seguridad	\$ 80.000
Copia Protocolo en Papel de Seguridad	\$ 425.000
IVA	\$ 166.200
Recaudos Fondo Especial y SNR	\$ 26.200
Impuesto de Registro	\$ 608.000
Impuesto de Registro por Compraventa	\$ 434.700
Impuesto de Registro por Declaración de Área Restante	\$ 173.300
Derechos de Registro	\$ 468.400
Derechos de Registro por Compraventa	\$ 358.600
Derechos de Registro por Declaración de Área Restante	\$ 26.800
Apertura de Folios	\$ 13.900
Constancia de Inscripción	\$ 15.700
Compra de Certificados	\$ 44.200
Conservación Documental	\$ 9.200
Daño Emergente por Notariado y Registro	\$ 2.143.700

Notas:

- 1) Los Derechos Notariales se tasaron con base en la Resolución No. 773 del 26 de enero de 2024 de la SNR.
- 2) Los Derechos de Registro se tasaron con base en la Resolución No. 376 del 19 de enero de 2024 de la SNR.
- 3) El Impuesto de Registro se tasó con base en el Decreto 650 de 1996.