



AVISO



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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-4-1019

GPR-004311

Página 1 de 3

NOTIFICACIÓN POR AVISO No.:

GPR-004311

10/07/2025

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-004091** del **05 de junio de 2025**, 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 Patía (Patía, según Catastro)**, ubicado en la Vereda **Quinamayo**, Municipio de **Santander de Quilichao**, Departamento del **Cauca**, identificado con el Número Predial Nacional **19-698-00-040000-0003-0002-0-00000000** y la Matrícula Inmobiliaria número **132-27670**, 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-4-1019**

GPR-004311

Página 2 de 3

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

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

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

Que de conformidad con lo establecido en los artículos 68 y 69 de la Ley 1437 de 2011 (CPACA), **NUEVO CAUCA S.A.S.** remitió el oficio de citación número **GPR-004092** de fecha **05 de junio de 2025**, a la dirección obrante en el expediente, **Sin Dirección Patía (Patía**, según Catastro), ubicado en la vereda **Quinamayó, Santander de Quilichao (Cauca)**, que corresponde a la del predio objeto de Oferta de Compra, con el fin de notificar personalmente la mencionada Oferta Formal de Compra a los señores **MARIA LUISA MINA DE VASQUEZ, JORGE LASSO LARRAHONDO, MIGUEL ANGEL LASSO LARRAHONDO** y/o **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS** y **GUEIMAR JOSE BANGUERO APONZA** y/o **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS**, siendo recibido el **05 de junio de 2025** por el señor **GUEIMAR JOSE BANGUERO APONZA**, como consta en la correspondiente prueba de entrega.

Que el **10 de junio de 2025** se notificó personalmente a los señores **MARIA LUISA MINA DE VASQUEZ** y **GUEIMAR JOSE BANGUERO APONZA**.

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 **JORGE LASSO LARRAHONDO** y **MIGUEL ANGEL LASSO LARRAHONDO** y/o **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS**, se procederá a Notificar por Aviso, conforme a lo dispuesto en el artículo 69 de la Ley 1437 de 2011.

Que, en consecuencia, se procede a realizar la notificación por Aviso a los señores **JORGE LASSO LARRAHONDO** y **MIGUEL ANGEL LASSO LARRAHONDO** y/o **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS**, que se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del presente aviso en el lugar de destino.

Que de no ser posible la entrega del presente aviso, al desconocer la información de contacto de los destinatarios, se publicará en un lugar visible de las oficinas de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, ubicadas en la Calle 24 A No. 59 – 42, Edificio T3, Torre 4, Piso 2, de la ciudad de Bogotá D.C., y de las oficinas de **NUEVO CAUCA S.A.S.**, en las oficinas 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.



AVISO



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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-4-1019**

GPR-004311

Página 3 de 3

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

- **NUEVO CAUCA S.A.S.** efectúa el **Tratamiento de sus Datos Personales** para el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la ejecución del Contrato de Concesión bajo el esquema de APP No. 11 del 11 de agosto de 2015; específicamente, para adelantar la adquisición en favor de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, de los Predios requeridos para la construcción del Proyecto vial **Popayán - Santander de Quilichao**.
- Según lo dispuesto en el artículo 10 de la Ley 1581 de 2012, no se requiere autorización previa, expresa e informada para el uso de sus Datos Personales, toda vez que se trata 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-004091** del **05 de junio de 2025** y de sus documentos anexos.

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

SE FIJA EL 14 JUL. 2025 A LAS 7:30 a.m.
SE DESFIJA EL 18 JUL. 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-4-1019

GPR-004091

Página 1 de 5

Bogotá D.C., 05 de junio de 2025

Señores

MARIA LUISA MINA DE VASQUEZ

JORGE LASSO LARRAHONDO

MIGUEL ANGEL LASSO LARRAHONDO Y/O HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS
GUEIMAR JOSE BANGUERO APONZA Y/O HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS

Celular: 311 308 3418

Patía, Vereda Quinamayó

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 Patía (Patía**, según Catastro), ubicado en la Vereda **Quinamayo**, Municipio de **Santander de Quilichao**, Departamento del **Cauca**, identificado con el Número Predial Nacional **19-698-00-040000-0003-0002-0-00000000** y la Matrícula Inmobiliaria número **132-27670**, 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 motivos de utilidad pública, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** requiere comprar la zona de terreno del asunto, conforme a la afectación de la Ficha Predial No. **POSQ-4-1019**, de la **Unidad Funcional 4. Mondomo – Santander de Quilichao**, de la cual se anexa copia.



CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-4-1019**

GPR-004091

Página 2 de 5

Esta zona de terreno tiene un área de **NOVECIENTOS UNO COMA SESENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (901,64 m²)**; incluidos: 1 unidad de Nacedero $\varnothing = 0,30\text{m}$, 6 unidades de Ciruelo $\varnothing = 0,15\text{m}$, 1 unidad de Drago $\varnothing = 0,15\text{m}$; y se encuentra debidamente delimitada y alinderada dentro de las abscisas inicial **K65+897,60 I** y final **K65+941,05 I**, de la mencionada Unidad Funcional.

El valor de la Oferta de Compra es la suma de **VEINTICINCO MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL VEINTIOCHO PESOS (\$25.634.028) 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 TRESCIENTOS SESENTA MIL CUATROCIENTOS PESOS (\$1.360.400) MONEDA CORRIENTE**.

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

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

Para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 13 de la Ley 9 de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y en los artículos 2.2.2.3.1. a 2.2.2.3.30 del Decreto 1170 del 28 de mayo de 2015, (que compiló las disposiciones contenidas en el Decreto Reglamentario 1420 del 24 de julio de 1998), se anexa el avalúo elaborado por la Corporación Lonja Inmobiliaria de Avalúos de Colombia Sede Pasto, según **Informe de Avalúo Comercial Predio POSQ-4-1019**, 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 **24 de junio 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 las directrices dadas en las normas en mención, así como los procedimientos establecidos en las Resoluciones 620 de 2008, 0898 de 2014 y 1044 de 2014, todas proferidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.



CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-4-1019

GPR-004091

Página 3 de 5

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 **06 de diciembre de 2023**, los propietarios, de la zona de terreno que se requiere son: **GUEIMAR JOSE BANGUERO APONZA (Titular Fallecido)** identificado con la cédula de ciudadanía No. **10.476.527**, **MARIA LUISA MINA DE VASQUEZ** identificada con la cédula de ciudadanía No. **25.653.806**, **MIGUEL ANGEL LASSO LARRAHONDO (Titular Fallecido)** identificado con la cédula de ciudadanía No. **1.508.402** y **JORGE LASSO LARRAHONDO**, identificado con la cédula de ciudadanía No. **1.508.444**.

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

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

A partir de la notificación de la presente Oferta de Compra, se inicia la etapa de Enajenación Voluntaria y, de acuerdo con lo establecido en el 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, ustedes cuentan con un plazo máximo de quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad en relación con la misma, bien sea aceptándola o rechazándola, lo cual puede hacerse mediante oficio dirigido a **NUEVO CAUCA S.A.S.**, en las oficinas ubicadas en la Avenida Calle 26 No. 59-51, Torre 3, Oficina 203, Complejo Ciudad Empresarial Sarmiento Angulo- CEMSA 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 serán atendidos por **Diani Noscué**.



CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-4-1019

GPR-004091

Página 4 de 5

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

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

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



CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-4-1019

GPR-004091

Página 5 de 5

su favor todas las disputas o litigios relativos a la propiedad. Lo anterior, sin perjuicio de los conflictos que puedan existir entre terceros sobre el inmueble, los cuales se resolverán a través de las diferentes formas de resolución de conflictos.

Bajo la anterior premisa, se ha identificado que el predio soporta dos (2) **medidas cautelares** y, por tanto, se informará sobre la existencia del presente proceso de adquisición a las partes interesadas : **i) Demanda en Proceso Especial de Saneamiento de la Titulación**, a favor del señor **Nelson Lasso Ararat**, comunicada mediante Oficio No. 197 de 23 de febrero de 2016, emitido por el Juzgado Primero Civil Municipal de Santander de Quilichao (Cauca), debidamente inscrita en la anotación 024 del Folio de Matrícula Inmobiliaria 132-27670 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santander de Quilichao (Cauca). **Nota:** esta medida cautelar corresponde al proceso 19-698-40-03-2016-0038, el cual cuenta con sentencia registrada en la anotación 028; **ii) Demanda en Proceso de Pertenencia**, a favor del señor **Rufino Lasso Lucumi**, comunicada mediante Oficio No. 1815 de 05 de agosto de 2016, emitido por el Juzgado Segundo Civil Municipal de Santander de Quilichao (Cauca), debidamente inscrita en la anotación 030 del Folio de Matrícula Inmobiliaria 132-27670 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santander de Quilichao (Cauca). **Nota:** esta medida cautelar corresponde al proceso adelantado por el señor Rufino Lasso Lucumi, el cual cuenta con sentencia registrada en la anotación 033.

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

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

Agradezco la atención que le brinden a la presente.

Cordialmente,


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

Copia: Archivo

SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		CÓDIGO	GSCP-F-185
PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	VERSIÓN	002
FORMATO	FICHA PREDIAL	FECHA	06/02/2020

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-4-1019

ABSC. INICIAL: 65+897,60 Km
ABSC. FINAL: 65+941,05 Km

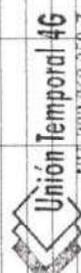
MARGEN: Izquierda 43,45 ✓
LONGITUD EFECTIVA

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO: GUEIMAR JOSE BANGUERO APONZA Y OTROS (VER ANEXO PROPIETARIOS)

CÉDULA: Ver Anexo Propietarios
DIRECCIÓN / EMAIL: Ver Anexo Propietarios
DIRECCIÓN DEL PREDIO: PATIA

MATRÍCULA INMOBILIARIA: 132-27670
CÉDULA CATASTRAL: 19668000400000000000000000000000

VEREDA/BARRIO:	MUNICIPIO:	DPTO:	Predio requerido para:	TOPOGRAFÍA	NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO	CÉDULA	DIRECCIÓN / EMAIL	DIRECCIÓN DEL PREDIO	LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
Quinamayo	Santander de Cauca	Cauca	Segunda Calzada		GUEIMAR JOSE BANGUERO APONZA Y OTROS (VER ANEXO PROPIETARIOS)	Ver Anexo Propietarios	Ver Anexo Propietarios	PATIA	Rural	0,00 m	María Lucinda Lazo Popo (Punto 1)
									Corredor Variante: Agropecuario	44,00 m	María Lucinda Lazo Popo (Puntos 3-4) L= 11,96 m Ana Lucía Vasquez Fernandez Y Otro (Puntos 4-5) L= 32,04 m
									8-25% Ondulada	40,25 m	María Lucinda Lazo Popo (Puntos 1-3)
										48,89 m	María Susana Lasso De Zamora (Puntos 5-6) L= 3,42 m Mismo predio (Área sobrante) Guemar Jose Banguero Aponza Y Otros (Punto 6-8,1) L = 45,47 m

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES	CANT	DENS	UN	ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID
Nacadero $\phi = 0,30m$	1		Und	No existen construcciones dentro del Área Requerida		0,00	m ²
Cruelo $\phi = 0,15m$	6		Und		TOTAL AREA CONSTRUIDA	0,00	m ²
Drago $\phi = 0,15m$	1		Und		DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	0,00	m
							
2-3 NOV 2024 Gestión Predial Intervención: Profesional Predial:							

¿Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, intervención, Espacio Público? No
 ¿Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001? No
 ¿Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial? No
 ¿Aplica informe de análisis de Área Remanente? No
 ¿Tiene el área requerida afectación por servidumbres? No
 ¿Tiene el área requerida afectación por área protegida?, ronda hídrica? No

FECHA DE ELABORACIÓN:	18/may/2023
Elaboró:	
Revisó y Aprobó:	LUIS M. MORALES V. MP. 19238-798724 CAU
UNION TEMPORAL 4G	

ÁREA TOTAL PREDIO: 2.270,00 m²
 ÁREA REQUERIDA POR DISEÑO: 901,64 m²
 ÁREA REMANENTE: 0,00 m²
 TOTAL ÁREA REQUERIDA: 901,64 m²
 ÁREA SOBRANTE: 1.368,36 m²

OBSERVACIONES:
 El titular GUEIMAR JOSE BANGUERO APONZA se encuentra fallecido, en su lugar el numero de contacto es del nieto JAVIER LASSO BELA - 311 3083418



NUEVO CAUCA
ABRIENDO PUERTAS PARA EL FUTURO

MINISTERIO DE TRANSPORTE
AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

CONCESIÓN POPAYÁN - SANTANDER DE QUILICHAO

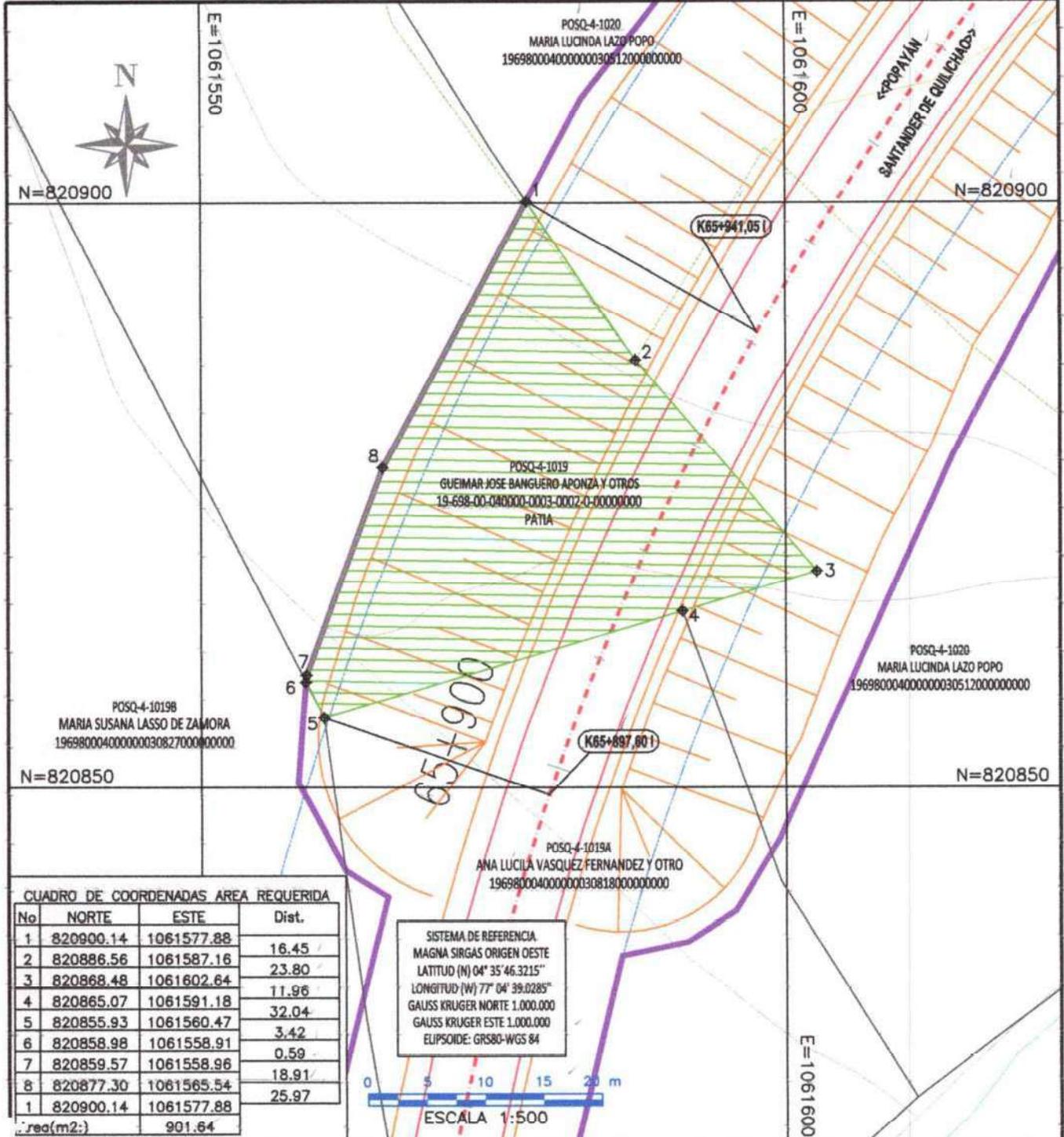
Contrato No. 11 de 11 de Agosto de 2015

ANEXO A FICHA PREDIAL - PROPIETARIOS

PREDIO No.

POSQ-4-1019

PROPIETARIO	IDENTIFICACIÓN	DIRECCIÓN	e-mail
GUEIMAR JOSE BANGUERO APONZA (FALLECIDO)	10.476.527	Vereda Quinamayo - Santander de Quilichao	311 3083418
MARIA LUISA MINA DE VASQUEZ	25.653.806	Vereda Quinamayo - Santander de Quilichao	-
MIGUEL ANGEL LASSO LARRAHONDO (FALLECIDO)	1.508.402	Vereda Quinamayo - Santander de Quilichao	-
JORGE LASSO LARRAHONDO	1.508.444	Vereda Quinamayo - Santander de Quilichao	-



CUADRO DE COORDENADAS AREA REQUERIDA

No	NORTE	ESTE	Dist.
1	820900.14	1061577.88	16.45
2	820886.56	1061587.16	23.80
3	820868.48	1061602.64	11.96
4	820865.07	1061591.18	32.04
5	820855.93	1061560.47	3.42
6	820858.98	1061558.91	0.59
7	820859.57	1061558.96	18.91
8	820877.30	1061565.54	25.97
1	820900.14	1061577.88	
Area(m2:)	901.64		

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



CONCESIÓN POPAYÁN - SANTANDER DE QUILICHACO CONTRATO No. 11 DE 2015		REVISIÓN No. 0	CONVENCIONES																					
		<table border="0" style="width:100%;"> <tr> <td style="width:50%; vertical-align: top;"> CALZADA VÍA PROYECTADA EJE DE VÍA PROYECTADA BERMIA PROYECTADA CALZADA VÍA EXISTENTE CHAFLÁN CORTE/RELLENO CONSTRUCCIONES EXISTENTES QUEBRADAS LINDERO CERCA </td> <td style="width:50%; vertical-align: top;"> <table border="0"> <tr><td></td><td>LÍNEA DE COMPRA</td></tr> <tr><td></td><td>ÁREA REQUERIDA</td></tr> <tr><td></td><td>ÁREA CONSTRUIDA REQUERIDA</td></tr> <tr><td></td><td>ÁREA REMANENTE</td></tr> <tr><td></td><td>ÁREA CONSTRUCCIONES ANEXAS</td></tr> <tr><td></td><td>ALCANTARILLAS EXISTENTES</td></tr> <tr><td></td><td>ÁRBOL</td></tr> <tr><td></td><td>CERCA VIVA</td></tr> <tr><td></td><td>Línea de Retiro Obligatorio</td></tr> </table> </td> </tr> </table>			CALZADA VÍA PROYECTADA EJE DE VÍA PROYECTADA BERMIA PROYECTADA CALZADA VÍA EXISTENTE CHAFLÁN CORTE/RELLENO CONSTRUCCIONES EXISTENTES QUEBRADAS LINDERO CERCA	<table border="0"> <tr><td></td><td>LÍNEA DE COMPRA</td></tr> <tr><td></td><td>ÁREA REQUERIDA</td></tr> <tr><td></td><td>ÁREA CONSTRUIDA REQUERIDA</td></tr> <tr><td></td><td>ÁREA REMANENTE</td></tr> <tr><td></td><td>ÁREA CONSTRUCCIONES ANEXAS</td></tr> <tr><td></td><td>ALCANTARILLAS EXISTENTES</td></tr> <tr><td></td><td>ÁRBOL</td></tr> <tr><td></td><td>CERCA VIVA</td></tr> <tr><td></td><td>Línea de Retiro Obligatorio</td></tr> </table>		LÍNEA DE COMPRA		ÁREA REQUERIDA		ÁREA CONSTRUIDA REQUERIDA		ÁREA REMANENTE		ÁREA CONSTRUCCIONES ANEXAS		ALCANTARILLAS EXISTENTES		ÁRBOL		CERCA VIVA		Línea de Retiro Obligatorio
CALZADA VÍA PROYECTADA EJE DE VÍA PROYECTADA BERMIA PROYECTADA CALZADA VÍA EXISTENTE CHAFLÁN CORTE/RELLENO CONSTRUCCIONES EXISTENTES QUEBRADAS LINDERO CERCA	<table border="0"> <tr><td></td><td>LÍNEA DE COMPRA</td></tr> <tr><td></td><td>ÁREA REQUERIDA</td></tr> <tr><td></td><td>ÁREA CONSTRUIDA REQUERIDA</td></tr> <tr><td></td><td>ÁREA REMANENTE</td></tr> <tr><td></td><td>ÁREA CONSTRUCCIONES ANEXAS</td></tr> <tr><td></td><td>ALCANTARILLAS EXISTENTES</td></tr> <tr><td></td><td>ÁRBOL</td></tr> <tr><td></td><td>CERCA VIVA</td></tr> <tr><td></td><td>Línea de Retiro Obligatorio</td></tr> </table>		LÍNEA DE COMPRA		ÁREA REQUERIDA		ÁREA CONSTRUIDA REQUERIDA		ÁREA REMANENTE		ÁREA CONSTRUCCIONES ANEXAS		ALCANTARILLAS EXISTENTES		ÁRBOL		CERCA VIVA		Línea de Retiro Obligatorio					
	LÍNEA DE COMPRA																							
	ÁREA REQUERIDA																							
	ÁREA CONSTRUIDA REQUERIDA																							
	ÁREA REMANENTE																							
	ÁREA CONSTRUCCIONES ANEXAS																							
	ALCANTARILLAS EXISTENTES																							
	ÁRBOL																							
	CERCA VIVA																							
	Línea de Retiro Obligatorio																							
DISEÑO Y CALCULO: CAMPO HORMAZA Y CIA. S. EN C.		PROPIETARIO: GUEIMAR JOSE BANGUERO APONZA Y OTROS																						
CUADRO DE ÁREAS		FECHA ELAB.: 2023-05-18	UNIDAD FUNCIONAL: 4																					
ÁREA REQUERIDA: 901,64 m ²	ÁREA TOTAL: 2.270,00 m ²	ÁREA CONSTRUIDA: 0,00 m ²	ÁREA REMANENTE: 0,00 m ²	ÁREA SOBRIANTE: 1.368,36 m ²																				
ESCALA: 1:500		SECTOR: MONDOMO - SANTANDER DE QUILICHACÓ		NÚMERO PREDIAL NACIONAL: 19-698-00-040000-0003-0002-0-000000000																				
ESCALA: 1:500		FICHA GRÁFICA No. POSQ-4-1019		FICHA GRÁFICA No. POSQ-4-1019																				



REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL CAUCA
MUNICIPIO DE SANTANDER DE QUILICHAO
ALCALDÍA MUNICIPAL

Nit: 891.500.269-2

SECRETARÍA DE PLANEACION ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y VIVIENDA

POSQ-4-1019	19698000400000000300020000000000		PRODUCCION ECONOMICA	AFROPECUARIA INTENSIVA	AGROPECUARIO	AGROPECUARIO	AGRICOLA, PECUARIO FORESTAL Y PRODUCTOR	AGROFORESTAL, DE CENTROS DE INVESTIGACION ASOCIADOS A OTROS USOS COMPLEMENTARIOS O AL PRINCIPAL	SUELO URBANO DE Y EXPANSION URBANA
POSQ-4-1020	19698000400000000305120000000000	132-27670	PRODUCCION ECONOMICA	AGROPECUARIA BAJA	AGROPECUARIO AGROFORESTAL	AGROPECUARIO AGROFORESTAL	AGRICOLA(PRODUCTOS PANCOSGER) PECUARIOS (DE ESPECIES MENORES) SISTEMAS AGROFORESTALES, FORESTAL PRODUCTORA	AGROFORESTAL, FORESTAL Y DEMAS USOS QUE EL ESTABLEZCA ACUERDO	SUELO URBANO DE Y EXPANSION URBANA
POSQ-4-1022	19698000400000000304420000000000	132-42667	PRODUCCION ECONOMICA	AFROPECUARIA INTENSIVA	AGROPECUARIO BAJA	AGROPECUARIO AGROFORESTAL	AGRICOLA(PRODUCTOS PANCOSGER) PECUARIOS (DE ESPECIES MENORES) SISTEMAS AGROFORESTALES, FORESTAL PRODUCTORA	AGROFORESTAL, FORESTAL Y DEMAS USOS QUE EL ESTABLEZCA ACUERDO	SUELO URBANO DE Y EXPANSION URBANA

(Handwritten signature)

**INFORME DE AVALÚO COMERCIAL
PREDIO POSQ-4-1019
DIRECCIÓN: PATÍA
VEREDA: QUINAMAYÓ
MUNICIPIO DE SANTANDER DE QUILICHAO
DEPARTAMENTO DEL CAUCA**

**PROPIETARIO:
GUEIMAR JOSE BANGUERO APONZA (FALLECIDO)
MARIA LUISA MINA DE VASQUEZ
MIGUEL ANGEL LASSO LARRAHONDO (FALLECIDO)
JORGE LASSO LARRAHONDO**

**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 ✓	
1.4 DEPARTAMENTO	Cauca ✓	
1.5 MUNICIPIO	Santander de Quilichao ✓	
1.6 VEREDA O CORREGIMIENTO	Quinamayó ✓	
1.7 DIRECCIÓN DEL INMUEBLE	Patía ✓	
1.8 ABCISAS	Inicial: K 65+897,60 I ✓ Final: K 65+941,05 I ✓	
1.9 USO ACTUAL DEL INMUEBLE	Corredor variante: Agropecuario ✓	
1.10 USO POR NORMA	Agrícola, pecuario y forestal productor Agrícola (productos de pancoger) Pecuarios (especies menores) Sistemas agroforestales, forestal productora. ✓	
1.11 INFORMACIÓN CATASTRAL	Número Predial	19-698-00-04-00-00-0003-0002-0- 00-00-0000 ✓
	Área de Terreno	2270.0 m ² ✓
	Área Construida	0.0 m ² ✓
	Avalúo 2024	\$ 1,322,000 ✓
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-4-1019	18 de mayo de 2023 ✓
2.2 PLANO DE AFECTACIÓN POSQ-4-1019	18 de mayo de 2023 ✓
2.3 CERTIFICADO DE USO DEL SUELO	09 de noviembre de 2016 ✓
2.4 ESTUDIO DE TÍTULOS	06 de diciembre de 2023 ✓

3. INFORMACIÓN JURÍDICA	
3.1 PROPIETARIOS	Gueimar José Banguero Aponza C.C: 10.476.527 (Fallecido) Maria Luisa Mina De Vasquez C.C: 25.653.806 ✓

	<p>Miguel Angel Lasso Larrahondo C.C: 1.508.402 (Fallecido) Jorge Lasso Larrahondo C.C: 1.508.444 Fuente: Documento citado en el numeral 2.4</p>
3.2 TÍTULO DE ADQUISICIÓN	<p>Escritura Pública No. 324 del 6 de marzo de 2001 otorgada por la Notaría Única de Santander de Quilichao (Cauca). Escritura Pública No. 810 del 31 de mayo de 2000 otorgada por la Notaría Única de Santander de Quilichao (Cauca). Sentencia No. S/N del 26 de noviembre de 1964 emitida por el Juzgado Civil del Circuito de Santander de Quilichao (Cauca).</p>
3.3 MATRÍCULA INMOBILIARÍA	<p>132-27670 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santander de Quilichao.</p>
3.4 OBSERVACIONES JURÍDICAS	<p>Actualmente sobre el predio en estudio recaen las siguientes medidas cautelares:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Una Medida Cautelar por una Demanda en Proceso Especial de Saneamiento de la Titulación, a favor del señor Nelson Lasso Ararat, comunicada mediante Oficio No. 197 de 23 de febrero de 2016, emitido por el Juzgado Primero Civil Municipal de Santander de Quilichao (Cauca), debidamente inscrita en la anotación 024 del Folio de Matrícula Inmobiliaria 132-27670 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santander de Quilichao (Cauca). • Una Medida Cautelar por Demanda en Proceso de Pertenencia, a favor del señor Rufino Lasso Lucumi, comunicada mediante Oficio No. 1815 de 05 de agosto de 2016, emitido por el Juzgado Segundo Civil Municipal de Santander de Quilichao (Cauca), debidamente inscrita en la anotación 030 del Folio de Matrícula inmobiliaria 132-27670 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santander de Quilichao (Cauca).

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR	
4.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR	<p>El predio se encuentra en la Vereda Quinamayó, la cual se encuentra delimitada de la siguiente manera:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Norte: Vereda Alegría • Sur: Vereda Mandivá • Oriente: Vía Panamericana y Vereda La Capilla • Occidente: Vereda Alto San Francisco
4.2 ACTIVIDAD PREDOMINANTE	Sector que presenta uso industrial y agropecuario.
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	<p>(6%). Tierras localizadas en clima cálido seco de relieve plano con pendiente 1-3%. Los suelos son de texturas medias a moderadamente finas, profundos, bien drenados de contenidos medios a altos de materia orgánica y alta cantidad de elementos minerales para las plantas. Valor potencial del suelo = 67/100 unidades de producibilidad.</p> <p>(82%). Tierras localizadas en clima cálido seco de relieve plano con pendiente 1-3%. Los suelos son de texturas medias a moderadamente finas, profundos, bien drenados de contenidos medios a altos de materia orgánica y alta cantidad de elementos minerales para las plantas. Valor potencial del suelo = 67/100 unidades de producibilidad.</p> <p>(12%). Protección, ronda de río.</p>
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, con los siguientes usos:

Principal	Complementario	Restringido
Agrícola, Pecuario y Forestal Productor	Agroforestal, centros de investigación asociados a otros usos complementarios o al principal	Suelo urbano y de expansión urbana
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

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO

6.1 UBICACIÓN	Patía, Vereda Quinamayó
6.2 ÁREA DEL TERRENO	<p>Área Total: 2.270,00 m²</p> <p>Área Requerida: 901,64 m²</p> <p>Área Remanente: 0,00 m²</p> <p>Área Sobrante: 1.368,36 m²</p> <p>Área Total Requerida: 901,64 m²</p> <p>Fuente: Documento citado en el numeral 2.1</p>
6.3 LINDEROS: Linderos identificados con base en la Ficha Predial POSQ-4-1019 levantada por CAMPO HORMAZA Y CIA. S. EN C., sujetos a verificación por parte de la entidad solicitante.	<p>NORTE: Longitud 0,00 m, María Lucinda Lazo Popo (Punto 1).</p> <p>SUR: Longitud 44,00 m, María Lucinda Lazo Popo (Puntos 3-4) L= 11,96 m Ana Lucila Vasquez Fernández Y Otro (Puntos 4-5) L= 32,04 m.</p> <p>ORIENTE: Longitud 40,25 m, María Lucinda Lazo Popo (Puntos 1-3)</p> <p>OCCIDENTE: Longitud 48,89 m, María Susana Lasso De Zamora (Puntos 5-6) L= 3,42 m Mismo predio (Área sobrante) Gueimar Jose Banguero Aponza Y Otros (Punto 6-8,1) L = 45,47 m</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	8 - 25 % Ondulada ✓	Corredor variante: Agropecuario ✓	Agrícola, pecuario y forestal productor ✓ Agrícola (productos de pancoger) Pecuarios (especies menores) Sistemas agroforestales, forestal productora. ✓	
6.7 ÁREAS CONSTRUIDAS		Uso	Área (m ²)	Edad (Años)	Estado de conservación
	-	No existen Construcciones dentro del Área Requerida	-	-	-
6.8 CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS	No existen Construcciones dentro del Área Requerida				
6.9 CONSTRUCCIONES ANEXAS					
	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	EDAD	ESTADO DE CONSERVACIÓN
-	No existen mejoras dentro del Área Requerida.	-	-	-	-
6.10 CULTIVOS, ESPECIES	Especie	Descripción	Cantidad	Unidad	
	Nacedero Ø = 0,30m	Nacedero Ø = 0,30m en buen estado fitosanitario.	1	Un	
	Ciruelo Ø = 0,15m	Ciruelo Ø = 0,15m en buen estado fitosanitario.	6	Un	
	Drago Ø = 0,15m	Drago Ø = 0,15m en buen estado fitosanitario.	1	Un	
	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.



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, Santander de Quilichao	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/finca-venta/morales-duque/santander-de-quilichao/10384345	315 870 38 65	\$ 900.000.000	21.976 m ²	220 m ²
2	A 10 minutos de la vía Panamericana, Santander de Quilichao.	https://fincaraiz.elpais.com.co/aviso/lotes-venta-santander-de-quilichao-vp1826208-redinmobiliaria	315 557 71 64	\$ 70.000.000	2.000 m ²	0 m ²
3	Vereda San Rafael, Santander de Quilichao	https://www.veracruz.com.co/de/8405600-se-vende-finca-en-santander-de-quilichao-san-rafael-cw6807776-ji	321 613 15 37	\$ 530.000.000	10.566 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	\$ 900.000.000	10%	\$ 810.000.000	21.976 m ²	220 m ²
2	\$ 70.000.000	20%	\$ 56.000.000	2.000 m ²	0 m ²
3	\$ 530.000.000	10%	\$ 477.000.000	10.566 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	\$ 810.000.000	220 m ²	\$ 854.000	\$ 187.880.000	\$ 622.120.000	21.976 m ²	\$ 28.309	
2	\$ 56.000.000	0 m ²	\$ -	\$ -	\$ 56.000.000	2.000 m ²	\$ 28.000	
3	\$ 477.000.000	200 m ²	\$ 973.000	\$ 194.600.000	\$ 282.400.000	10.566 m ²	\$ 26.727	
Promedio							\$	27.679
Desviación Estándar							\$	839
Coeficiente de Variación								3,03%
Límite Superior							\$	28.518
Límite Inferior							\$	26.840
Valor Adoptado por m ² (Ajustado a la Centena)							\$	27.700

Se adopta el valor del promedio encontrado en la zona (\$27.700 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 21.976 m² y una construcción de 220 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: Lote en Santander de Quilichao, con acceso a través de la vía Panamericana. Cuenta con un área de terreno de 2.000 m².

Oferta 3: Finca en Santander de Quilichao, sector San Rafael con acceso a través de la vía Panamericana. Cuenta con un área de terreno de 10.566 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 132-27670 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 (IPVNBR) 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. Sin embargo, el área objeto de adquisición predial no cuenta con construcciones.

11.2 DEPRECIACIÓN (FITTO Y CORVINNI):

El área objeto de adquisición predial no cuenta con construcciones.

Nota 2: En la visita realizada al predio se evidencia que este ya se encuentra intervenido por el proyecto Vial corredor Popayán – Santander de Quilichao.

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
Nacedero Ø = 0,30m	1	Un	\$ 36.000	\$ 36.000
Ciruelo Ø = 0,15m	6	Un	\$ 92.100	\$ 552.600
Drago Ø = 0,15m	1	Un	\$ 70.000	\$ 70.000
VALOR TOTAL				\$ 658.600

13. CONSIDERACIONES GENERALES

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

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

14. RESULTADO DE AVALÚO

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

RESULTADO DE AVALÚO COMERCIAL

RESULTADO DE AVALÚO COMERCIAL				
ÍTEM	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNITARIO	SUBTOTAL
Terreno	901,64	m ²	\$ 27.700	\$ 24.975.428
Cultivos y/o Especies	1,00	Gl	\$ 658.600	\$ 658.600
VALOR TOTAL				\$ 25.634.028

RESUMEN	
ÍTEM	SUBTOTAL
Terreno	\$ 24.975.428
Cultivos y/o Especies	\$ 658.600
VALOR TOTAL	
\$ 25.634.028	

SON: VEINTICINCO MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL VEINTIOCHO PESOS (\$ 25.634.028) M/CTE.

AVALÚO COMERCIAL MÁS DAÑO EMERGENTE

AVALÚO COMERCIAL MÁS DAÑO EMERGENTE	
ÍTEM	SUBTOTAL
Avalúo Comercial	\$ 25.634.028
Daño Emergente por Notariado y Registro	\$ 1.360.400
VALOR TOTAL	
\$ 26.994.428	

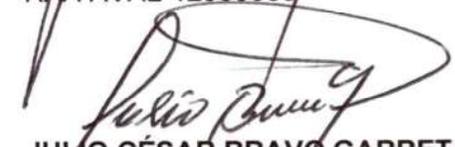
SON: VEINTISÉIS MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS VEINTIOCHO PESOS (\$ 26.994.428) M/CTE.

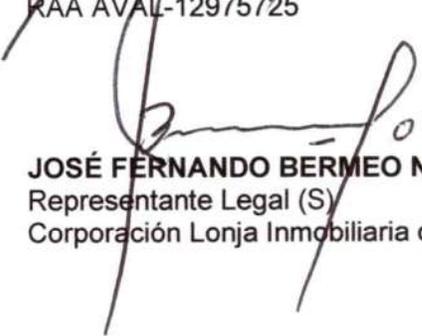
La valuación no crea valor, sino que mide los aspectos que influyen en el valor, tanto factores intrínsecos como externos al inmueble.

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

Cordialmente,


JOSE ÓMAR BERMEO PARRA
Avaluador Comisionado
RAA AVAL-12950688


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


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

Santander de Quilichao, marzo de 2024

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

15. ANEXOS

15.1 REGISTRO FOTOGRÁFICO DEL PREDIO



15.2 SOPORTE ESPECIES
15.2.1 FRUTALES

Cultivo / Especie	Desarrollo			Producción			Decadencia		
	Bueno	Regular	Malo	Bueno	Regular	Malo	Bueno	Regular	Malo
Ciruela	\$ 55.200	\$ 38.700	\$ 8.300	\$ 92.100	\$ 64.400	\$ 9.700	\$ 36.800	\$ 25.800	\$ 5.500

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

15.2.2 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
Drago	Segunda	0,15 m	\$ 70.000
Nacedero	Sombra	0,30 m	\$ 36.000

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 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	220,00	m2	\$ 2.600	\$ 572.000
1.01.0362	Descapote a máquina hasta 30 cm.	220,00	m2	\$ 4.900	\$ 1.078.000
02	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN				
1.01.0364	Excavación manual en material común	21,84	m3	\$ 20.100	\$ 438.984
1.03.0380	Vigas de cimentación en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	36,40	m3	\$ 774.100	\$ 28.177.240
1.04.0383	Acero de refuerzo 420 MPa (60000 psi), incluye figurado, amarre e instalaci	2667,32	kg	\$ 4.600	\$ 12.269.672
03	ESTRUCTURAS				
1.04.0384	Columnas en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	12,40	m3	\$ 856.200	\$ 10.616.880
1.04.0386	Viga aérea en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	22,34	m3	\$ 896.600	\$ 20.030.044
1.04.0383	Acero de refuerzo 420 MPa (60000 psi), incluye figurado, amarre e instalaci	2196,58	kg	\$ 4.600	\$ 10.104.268
ME0105	MEZCLA CONCRETO 1:2:3 3100 PSI 21 MPa	8,68	M3	\$ 409.600	\$ 3.555.328
130111	MALLA ELECTROSOLDADA	173,69	KLS	\$ 8.200	\$ 1.424.258
04	MAMPOSTERÍA Y PANETES				
1.05.0560	Muro en ladrillo común en Soga	204,84	m2	\$ 56.500	\$ 11.573.460
1.08.0403	Pañete para muros con mortero 1:3. espesor 1.5 cm.	409,68	m2	\$ 18.300	\$ 7.497.144
05	CUBIERTAS				
1.13.0434	Teja ondulada fibrocemento P7	220,00	m2	\$ 32.500	\$ 7.150.000
180202	ENTRAMADO TEJA FIBRO CEMENTO	220,00	M2	\$ 61.300	\$ 13.486.000
181210	INSTALACION TEJA ASBESTO CEMENTO	220,00	M2	\$ 14.500	\$ 3.190.000
180412	C.F.MADERA LISTON MACH.PINO CIPREX-MADER	205,00	M2	\$ 60.500	\$ 12.402.500
1.14.0438	Enramado madera para cielo raso	205,00	m2	\$ 21.400	\$ 4.387.000
181207	INSTALACION CIELO FALSO EXISTENTE	205,00	M2	\$ 11.000	\$ 2.255.000
290915	INMUNIZACION MACHIMBRE-CIELOS MADERA	205,00	M2	\$ 7.800	\$ 1.599.000
290905	BARNIZ MACHIMBRE-CIELO MADERA [2M]	205,00	M2	\$ 14.800	\$ 3.034.000
1.08.0400	Pañete con mortero 1:3 para cieloraso con malla. Espesor 1.5 cm	205,00	m2	\$ 26.900	\$ 5.514.500
06	PISOS Y ENCHAPES				
1.06.0577	Placa base en concreto 17 MPa (2500 psi) (e=0.08 m).	192,11	m2	\$ 48.600	\$ 9.336.546
200225	CERAMICA 30.01-32.50x30.01-32.50 TRAF.3	205,00	M2	\$ 56.200	\$ 11.521.000
200508	BALDOSA VINILO 30X30 1.6 MM	15,00	M2	\$ 46.800	\$ 702.000
190505	CERAMICO PISO-PARED 20-50X20-50CM	21,83	M2	\$ 71.500	\$ 1.560.845
190504	CENefa CER. LISTELLO COC 4 COMPL 25 C	12,40	ML	\$ 29.500	\$ 365.800
190539	MURETE DUCHA EN CERAMICA 20X20 ML	1,20	ML	\$ 66.800	\$ 80.160
190541	RESANE CERAMICA	12,40	ML	\$ 26.700	\$ 331.080
07	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES				
150501	PUNTO SANITARIO PVC 1,1/2 [M]	3,00	PTO	\$ 24.900	\$ 74.700
150508	PUNTO SANITARIO PVC 6" [COD0]	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	4,00	PTO	\$ 51.100	\$ 204.400
250444	LAVAMANOS COLGAR PEDESTAL LINEA MEDIA	1,00	JGO	\$ 186.700	\$ 186.700
250518	GRIFO LAVAMANOS LINEA MEDIA SENC	1,00	UND	\$ 52.600	\$ 52.600
250807	INSTALACION LAVAMANOS	1,00	UND	\$ 28.500	\$ 28.500
250522	MEZCLADOR DUCHA LINEA MEDIA	1,00	UND	\$ 121.000	\$ 121.000
250104	INCRUST. CERAM. JGO 4 PZ ESTILO (A)	1,00	JGO	\$ 115.600	\$ 115.600
250806	INSTALACION INCRUSTACION CERAMICA	1,00	UND	\$ 8.900	\$ 8.900
240311	DIV.METALICA BANO LAM.COLD ROLL C.18 LL.	2,94	M2	\$ 310.700	\$ 913.458
140404	MESON EN CONCRETO H=8,1-10CM	2,40	M2	\$ 163.100	\$ 391.440
250709	LAVAPLATOS A INOX 50X80CM PESTA.GRIFO	1,00	UND	\$ 125.600	\$ 125.600
250525	GRIFO SENCILLO LAVAPLATOS LINEA MEDIA	1,00	UND	\$ 99.500	\$ 99.500
161005	TANQUE AGUA 1000 LTS PLASTICO-COMPLETO	1,00	UND	\$ 824.500	\$ 824.500
08	INSTALACIONES ELÉCTRICAS				
170533	SALIDA S2 PVC	6,00	UND	\$ 155.200	\$ 931.200
170722	SAL TOMA 120 PVC	6,00	UND	\$ 98.800	\$ 592.800
09	CARPINTERÍA Y MUEBLES EN MADERA				
210174	NAVE MAD. TRIPLEX 4MM 60-75CM-NORMAL	4,00	UND	\$ 220.600	\$ 882.400
210903	MARCO MACHARE 80-90 H=210C	4,00	UND	\$ 207.200	\$ 828.800
210101	COLOC. PUERTA MADERA	4,00	UND	\$ 68.100	\$ 272.400
10	CARPINTERIA METÁLICA				
221237	NAVE ALUM. ENTAMBORADA-LLENA BAT.	10,00	M2	\$ 632.300	\$ 6.323.000
221301	MARCO ALUM. 0.61-0.80 M LISO C/LUCETA	10,00	UND	\$ 281.300	\$ 2.813.000
220903	INSTALACION MARCO PUERTA LAMINA CAL.20	10,00	UND	\$ 38.700	\$ 387.000
220904	INSTALACION NAVE PUERTA LAMINA	10,00	UND	\$ 19.500	\$ 195.000
220102	VENTANA LAM.VIDRIO SENCILLA CAL.20 COR.	10,80	M2	\$ 291.100	\$ 3.143.880
220202	MARCO VENTANA LAM.CEL.H >0.51 M CAL.20	10,80	M2	\$ 151.000	\$ 1.630.800
220906	INSTALACION VENTANA EXISTENTE LAMINA	10,80	M2	\$ 22.400	\$ 241.920
11	PINTURAS Y ESTUCOS				
290110	ESTUCO PLASTICO MURO [PASTA]	409,68	M2	\$ 11.300	\$ 4.629.384
290303	VINILO MURO TIPO 1 [2M]	409,68	M2	\$ 7.300	\$ 2.990.664
				Total Costo Directo	\$ 214.134.255
				AIU 25%	\$ 53.533.564
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 267.667.819
				Costo de Reposición por m²	\$ 1.216.672
				Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)	\$ 1.216.700

Fuentes Precios:

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



CONSTRUCCIÓN OFERTA DE MERCADO 3

Table with columns: CÓDIGO, ACTIVIDAD, CANTIDAD, UNIDAD, VR. UNIT., VR. TOTAL. Includes categories like PRELIMINARES DE OBRA, ESTRUCTURAS, MAMPOSTERÍA Y PAÑETES, PISOS Y ENCHAPES, ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES, INSTALACIONES ELÉCTRICAS, CARPINTERÍA Y MUEBLES EN MADERA, and PINTURAS Y ESTUCOS.

Fuentes Precios:

*Banco de la República de Colombia. Índice de precios de la vivienda nueva (IPVNBRI) de Cali. https://www.banrep.gov.co/web/estadisticas/indicadores-precios-vivienda-nueva-ipvnbri
* 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://atletcauca.gov.co/boquepuquepuque

15.3.1 DEPRECIACIÓN OFERTAS DE MERCADO

Table titled 'CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI - CONSTRUCCIONES FUENTES' with columns: DESCRIPCIÓN, EDAD, VIDA ÚTIL, EDAD EN % DE VIDA, ESTADO, DEPRECIACIÓN, VALOR REPOSICIÓN, VALOR DEPRECIACIÓN, VALOR FINAL, VALOR ADOPTADO.



CAPITULO 2. INDEMNIZACIONES RESOLUCIONES 898 y 1044 DE 2014

DETERMINACIÓN DAÑO EMERGENTE POR NOTARIADO Y REGISTRO	
CONCEPTO	VALOR
Valor del Inmueble	\$ 25.634.028
Salario Mínimo Mensual Legal Vigente	\$ 1.300.000
Valor de la UVT	\$ 47.065
Número de Zonas de Terreno a Comprar	1
Derechos Notariales	\$ 848.500
Derechos Notariales por Compraventa	\$ 104.100
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	\$ 131.300
Recaudos Fondo Especial y SNR	\$ 26.200
Impuesto de Registro	\$ 301.500
Impuesto de Registro por Compraventa	\$ 128.200
Impuesto de Registro por Declaración de Área Restante	\$ 173.300
Derechos de Registro	\$ 210.400
Derechos de Registro por Compraventa	\$ 105.700
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	\$ 4.100
Daño Emergente por Notariado y Registro	\$ 1.360.400

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.