



AVISO



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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-4-1048B**

GPR-004022

Página 1 de 3

NOTIFICACIÓN POR AVISO No.:

GPR-004022

03/06/2025

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-003856** del **05 de mayo 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 **Lt de Terreno (Quinamayo, según Catastro)**, ubicado en la Vereda **Alegrías**, Municipio de **Santander de Quilichao**, Departamento del **Cauca**, identificado con el Número Predial Nacional **19-698-00-040000-0003-0471-0-00000000** y la Matrícula Inmobiliaria número **132-45701**, 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-4-1048B**

GPR-004022

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.** envió el oficio de citación número **GPR-003857** de fecha **05 de mayo de 2025**, a la dirección obrante en el expediente, **Lt de Terreno (Quinamayo**, según Catastro), ubicado en la Vereda **Alegrías**, Municipio de **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 la señora **EDILMA VELASCO CHARRUPI**, propietaria del bien objeto de la comunicación, recibida el **09 de mayo de 2025** por parte del señor **Juan Carlos Chacón**.

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 la señora **EDILMA VELASCO CHARRUPI**, 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 la señora **EDILMA VELASCO CHARRUPI**, 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 Calle 24A # 59 - 42 Edificio T3 Torre 4 Piso 2, Complejo Ciudad Empresarial Sarmiento Angulo, 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., 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-4-1048B**

GPR-004022

Página 3 de 3

Pedios 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 de los números de contacto 323 442 6341 o mediante escrito dirigido a predialuf4@gmail.com o radicado en las oficinas de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, ubicadas en la Calle 24A # 59 - 42 Edificio T3 Torre 4 Piso 2, Complejo Ciudad Empresarial Sarmiento Angulo, Bogotá D.C., y de las oficinas de **NUEVO CAUCA S.A.S.**, ubicadas en la Avenida Calle 26 No. 59-51, Torre 3, Oficina 203, Complejo Ciudad Empresarial Sarmiento Angulo, Bogotá D.C., o en las oficinas de **Atención al Usuario**, ubicada en el **Parque Industrial, entrada a Metecno, margen derecha**, Municipio de **Santander de Quilichao – Cauca**.
- 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-003856** del **05 de mayo 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 **06 JUN. 2025** A LAS 7:30 a.m.

SE DESFIJA EL **12 JUN. 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 Enesy Echavarría Bastidas – subdirector Predial
Julián David Pardo Mesa (Profesional Jurídico – Nuevo Cauca)
Aprobó: Santiago Rojas Parra – jefe Jurídico
Anexo: Lo Anunciado
Copia: Archivo

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.



**OFERTA FORMAL
DE COMPRA**



CÓDIGO: FTGP-006 SPV-NC
VERSIÓN: 03
FECHA: 11/10/2024

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-4-1048B

GPR-003856

Página 1 de 5

Bogotá D.C., 05 de mayo de 2025

Señora

EDILMA VELASCO CHARRUPI

chaconjuan807@gmail.com

Celular: 312 259 0987

Quinamayo, Vereda Alegrías

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 **Lt de Terreno (Quinamayo)**, según Catastro), ubicado en la Vereda **Alegrías**, Municipio de **Santander de Quilichao**, Departamento del **Cauca**, identificado con el Número Predial Nacional **19-698-00-040000-0003-0471-0-00000000** y la Matrícula Inmobiliaria número **132-45701**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **Santander de Quilichao**.

Respetada señora,

Como es de conocimiento general, mediante el Decreto 4165 del 03 de noviembre de 2011, se cambió la naturaleza jurídica del Instituto Nacional de Concesiones (INCO), de establecimiento público a agencia nacional estatal de naturaleza especial del sector descentralizado de la Rama Ejecutiva del orden nacional, con personería jurídica, patrimonio propio y autonomía administrativa, financiera y técnica, pasando a denominarse **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA (ANI)**, identificada con el NIT **830.125.996-9**, adscrita al Ministerio de Transporte.

La **ANI**, en cumplimiento de los objetivos y fines señalados por la ley a esta entidad, aprobó el proyecto **Popayán – Santander de Quilichao**, declarándolo de **utilidad pública e interés social**, así como la franja de terreno que conforma el corredor vial, mediante la **Resolución No. 377 del 10 de febrero de 2015**; proyecto que se encuentra adelantando en coordinación con **NUEVO CAUCA S.A.S.**, identificada con el NIT **900.866.440-9**, en virtud del Contrato de Concesión bajo el esquema de APP No. 11 del 11 de agosto de 2015, como parte de la modernización de la Red Vial Nacional y en cumplimiento de las disposiciones contenidas en el artículo 58 de la Constitución Política de Colombia, el literal e) del artículo 58 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 19 de la Ley 1682 de 2013.

Para la ejecución del Proyecto, por motivo de utilidad pública, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** requiere comprar la zona de terreno del asunto, conforme a la afectación de la Ficha Predial No. **POSQ-4-1048B**, de la **Unidad Funcional 4. Mondomo – Santander de Quilichao**, de la cual se anexa copia.

Esta zona de terreno tiene un área de **SESENTA Y DOS COMA SESENTA Y UN METROS CUADRADOS (62,61 m²)**, incluidos: 15,00 m de Cerramiento frontal (M1), 40,80 m² de Ramada

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.



**OFERTA FORMAL
DE COMPRA**



CÓDIGO: FTGP-006 SPV-NC
VERSIÓN: 03
FECHA: 11/10/2024

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-4-1048B

GPR-003856

Página 2 de 5

para garaje (M2), 2 unidades de Mata ratón DAP 0,15 m, 1 unidad de Plátano, 2 unidades de Mata ratón DAP 0,10m, y se encuentra debidamente delimitada y alinderada dentro de las abscisas inicial **K67+728,29 I** y final **K67+743,60 I**, de la mencionada Unidad Funcional.

El valor de la Oferta de Compra es la suma de **DIEZ MILLONES SETECIENTOS CUATRO MIL SEIS PESOS (\$10.704.006) 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 CIENTO CUARENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS PESOS (\$1.149.200) 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-4-1048B**, de fecha **20 de noviembre de 2024**, en su parte pertinente.

Teniendo en cuenta que el parágrafo segundo del artículo 24 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 9 de la Ley 1882 de 2018, dispone que *“El avalúo comercial tendrá una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su comunicación a la entidad solicitante o desde la fecha en que fue decidida y notificada la revisión y/o, impugnación de este (...)”*, la vigencia del avalúo inicia a partir del **21 de noviembre 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.

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,



CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-4-1048B**

GPR-003856

Página 3 de 5

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 **08 de septiembre de 2023**, la propietaria, de la zona de terreno que se requiere es: **EDILMA VELASCO CHARRUPI**, identificada con la cédula de ciudadanía No. **34.593.348**.

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, usted 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- 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 será atendida 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.



OFERTA FORMAL DE COMPRA



CÓDIGO: FTGP-006 SPV-NC
VERSIÓN: 03
FECHA: 11/10/2024

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-4-1048B

GPR-003856

Página 4 de 5

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

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

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

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

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

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

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



**OFERTA FORMAL
DE COMPRA**



CÓDIGO: FTGP-006 SPV-NC
VERSIÓN: 03
FECHA: 11/10/2024

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-4-1048B

GPR-003856

Página 5 de 5

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

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

Agradezco la atención que le brinde a la presente.

Cordialmente,


JULIAN ANTONIO NAVARRO HOYOS

Gerente General de NUEVO CAUCA S.A.S.

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

Proyectó: Campo Hormaza y Cía. S. En C.

Revisó: Fredy Ernesy 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**

PREDIO No. **POSQ-4-1048B**

SECTOR O TRAMO **Mondomo - Santander de Quilichao**

ABSC. INICIAL **67+728,29 Km**

ABSC. FINAL **67+743,60 Km**

MARGEN **LONGITUD EFECTIVA**

15,31

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO **EDILMA VELASCO CHARRUPI**

CÉDULA **34.593.348**

DIRECCIÓN / EMAIL **3122590987**

DIRECCIÓN DEL PREDIO **QUINAMAYO**

MATRÍCULA INMOBILIARIA **132-45701**

CÉDULA CATASTRAL **196980040000000030471000000000**

VEREDA/BARRIO: **ALAGRAS**

MUNICIPIO: **Santander de Quilichao**

DPTO: **Cauca**

Predio requerido para: **Segunda Calzada**

CLASIFICACIÓN DEL SUELO **Suburbano**

LINDEROS **NORTE**

ACTIVIDAD ECONÓMICA DEL PREDIO **Corredor Interregional: Agropecuario**

TOPOGRAFÍA **8-25% Ondulada**

COLINDANTES **Via Nacional Panamericana Popayán - Santander de Quilichao (Puntos 1-2)**

Mismo Predio (Área Sobrante) Edilma Velasco Charrupi (Puntos 3-4)

Javier Tafurth Zapata (Puntos 2-3)

Jesús Ernesto Ruco Rengifo (Puntos 4,1)

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
Mata ratón DAP 0,15 m	2		Und
Plátano	1		Und
Mata ratón DAP 0,10m	2		Und

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

ITEM	DESCRIPCION	CANTIDAD	UNID
M1	Cerramiento frontal: Cerca con seis (6) postes en madera rolliza de (1,40m) de altura, siete (7) hilos de Ramada para garaje: De (12,20m x 8,20m). Cubierta con teja de cinc soportada en estructura de guadua, pisos en tierra.	15,00	m
M2		40,80	m²

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES

No existen construcciones dentro del Área Requerida

TOTAL AREA CONSTRUIDA **0,00**

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?

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

PROYECTO DE CONCESIÓN POPAYÁN - SANTANDER DE QUILICHAO	UNIDAD FUNCIONAL 4
CONTRATO No.: 11 de 11 de Agosto de 2015	
PREDIO No. POSQ-4-1048B	SECTOR O TRAMO Mondomo - Santander de Quilichao

FECHA DE ELABORACIÓN: 28/mar/2023	ÁREA TOTAL PREDIO 330,00 m ²
Elaboró: CAMPO HORMAZA Y CIA. S. EN C. LUIS M. MARVAEZ M. - MP: 19238-179824 CAU	ÁREA REQUERIDA POR DISEÑO 62,61 m ²
Revisó y Aprobó: UNION TEMPORAL 4G	ÁREA REMANENTE 0,00 m ²
	TOTAL ÁREA REQUERIDA 62,61 m ²
	ÁREA SOBRANTE 267,39 m ²

OBSERVACIONES:

01 NOV 2023
 Gestión Predial Interventoría
 Profesional Predial: 



Agencia Nacional de
Infraestructura

CONCESIÓN POPAYÁN - SANTANDER DE QUILCHAO

Contrato No. 11 de 11 de Agosto de 2015



**NUEVO
CAUCA**

ABRIENDO PUERTAS PARA EL FUTURO

**MINISTERIO DE TRANSPORTE
AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**

ANEXO A FICHA PREDIAL - ZONA DE EXCLUSIÓN

PREDIO No.

POSQ-4-1048B

A continuación, se indican las Construcciones y/o Construcciones Anexas que se localizan (total o parcialmente) dentro de la zona de exclusión definida en la Ley 1228 de 2008:

CONSTRUCCIONES Y/O CONSTRUCCIONES ANEXAS CONTENIDAS COMPLETAMENTE EN ZONA DE EXCLUSIÓN LEY 1228

M1, M2

CONSTRUCCIONES Y/O CONSTRUCCIONES ANEXAS CONTENIDAS PARCIALMENTE EN ZONA DE EXCLUSIÓN LEY 1228*

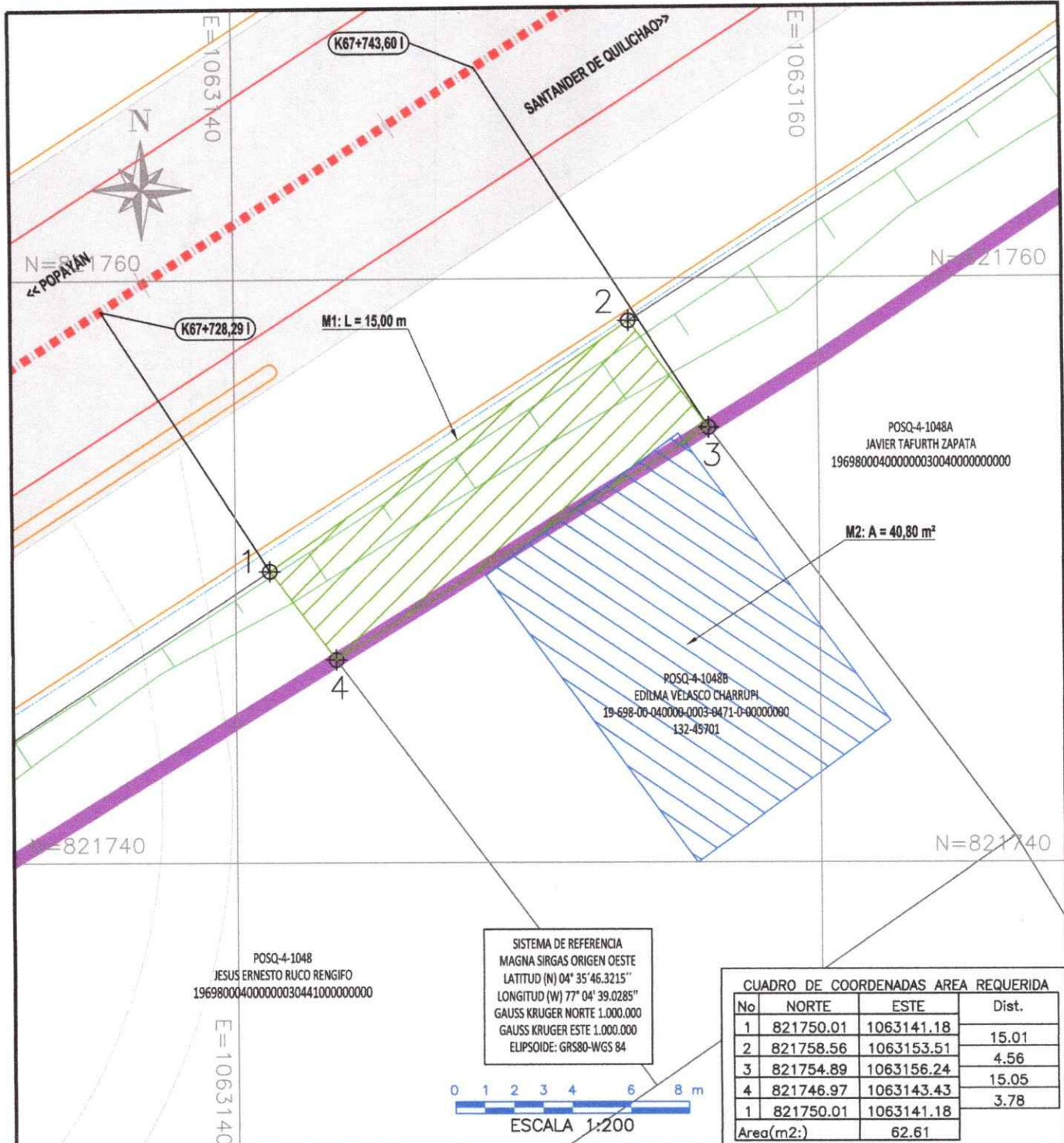
No se presentan construcciones o mejoras contenidas parcialmente al interior de la zona de exclusión.

** La medida que se indica entre paréntesis corresponde a la porción que se encuentra dentro de la zona de exclusión.*

Pese a que las anteriores Construcciones y/o Construcciones Anexas se localizan (total o parcialmente) dentro de la zona de exclusión, son objeto de reconocimiento, toda vez que son anteriores a la entrada en vigencia de la Ley 1228 de 2008, o no requieren licencia de construcción y sus modalidades, de conformidad con lo dispuesto en el parágrafo 2o. del artículo 1 de la citada Ley, que dispone:

Ley 1228 de 2008. Artículo 1. " PARÁGRAFO 2o. <Parágrafo modificado por el artículo 55 de la Ley 1682 de 2013. El nuevo texto es el siguiente:> El ancho de la franja o retiro que en el artículo 2o de la Ley 1228 de 2008 se determina para cada una de las anteriores categorías de vías, constituye zonas de reserva o de exclusión para carreteras, y por lo tanto se prohíbe realizar cualquier tipo de construcción o mejora en las mencionadas zonas, [...].

Para los efectos de lo previsto en este artículo, se entienden como construcciones o mejoras todas las actividades de construcción de nuevas edificaciones o de edificaciones existentes, que requieran licencia de construcción y sus modalidades en los términos previstos en las normas vigentes sobre la materia. [...]"


 CONCESIÓN POPAYÁN - SANTANDER DE QUILCHAO
CONTRATO No. 11 DE 2015

 REVISIÓN No.
0

 DISEÑO Y CÁLCULO:
CAMPO HORMAZA Y CIA. S. EN C.

 PROPIETARIO:
EDILMA VELASCO CHARRUPI

CONVENCIONES

CALZADA VÍA PROYECTADA	---	LÍNEA DE COMPRA	---
EJE DE VÍA PROYECTADA	---	ÁREA REQUERIDA	---
BERMA PROYECTADA	---	ÁREA CONSTRUÍDA REQUERIDA	---
CALZADA VÍA EXISTENTE	---	ÁREA REMANENTE	---
CHAFLÁN CORTE/RELLENO	---	ÁREA CONSTRUCCIONES ANEXAS	---
CONSTRUCCIONES EXISTENTES	---	ALCANTARILLAS EXISTENTES	---
QUEBRADAS	---	ÁRBOL	---
LINDERO	---	CERCA VIVA	---
CERCA	---	Línea de Retiro Obligatorio	---

 Alcaldía Municipal	REPÚBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DEL CAUCA MUNICIPIO DE SANTANDER DE QUILICHAO NIT 891 500 269-2	mipg	CÓDIGO: F1-MC-I3-1060
	SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEACIÓN, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y VIVIENDA	CERTIFICACIÓN	VERSIÓN: 3
			FECHA 01-04-2022

1070 - ID:169.351/Pref:CD/Cons:6.622 /Pin:EAA5782C
Santander de Quilichao, 19 septiembre 2023

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

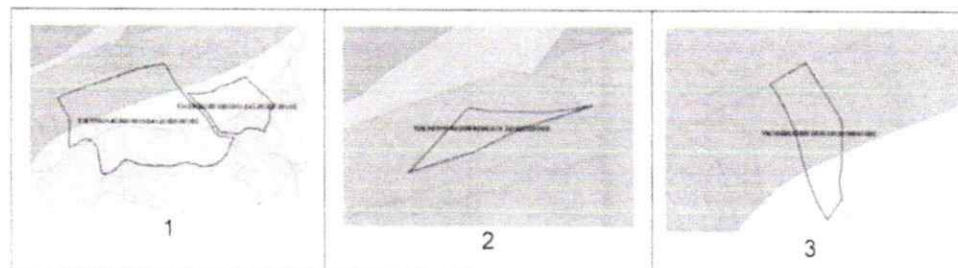
En el marco de su competencia expide el siguiente documento de conformidad a lo establecido en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio (PBOT) aprobado mediante el acuerdo 022 de 2002 modificado por el acuerdo 007 de 2011,

C E R T I F I C A:

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

	Código predial	Matricula Inmobiliaria
1	196980004000000060452000000000	132-14601
2	196980004000000060763000000000	132-55532
3	196980004000000060458000000000	132-15252
4	196980004000000080188000000000	132-12027
5	196980004000000030040000000000	132-11298
6	196980004000000030471000000000	132-45701
7	196980004000000030107000000000	132-36587
8	196980004000000030106000000000	132-50103
9	196980004000000030057000000000	
10	196980004000000040804000000000	132-13285

1. Ubicación:





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

SECRETARÍA MUNICIPAL DE PLANEACIÓN,
ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y VIVIENDA

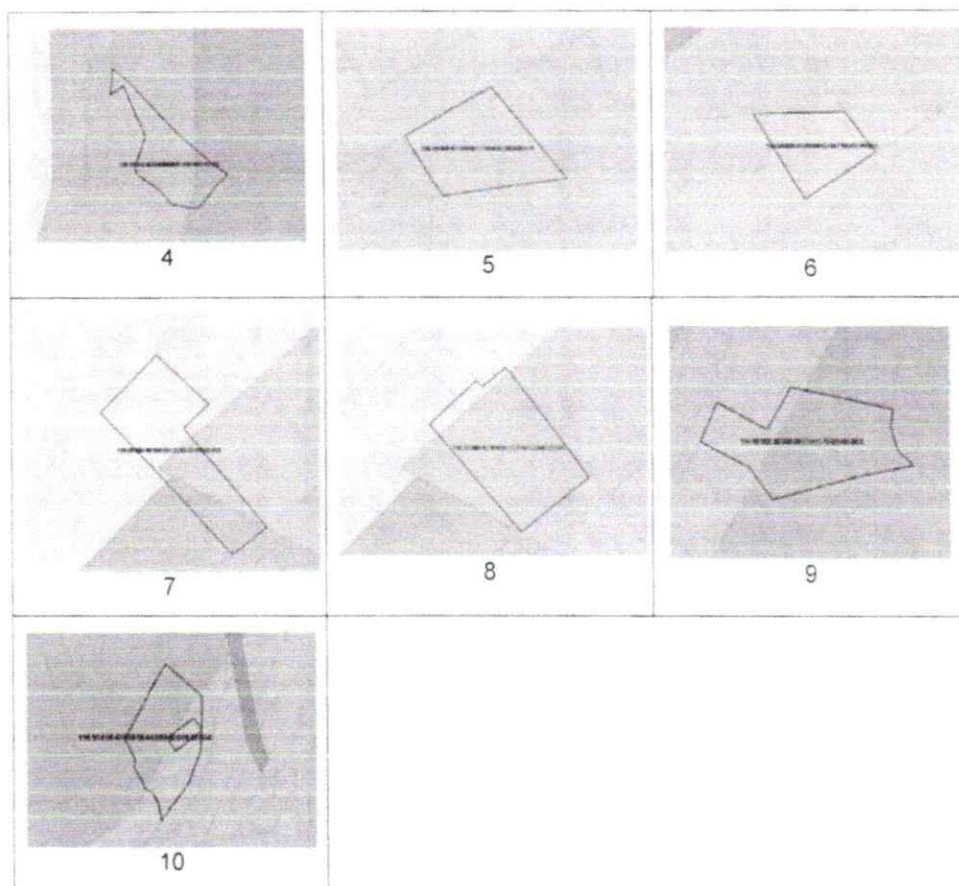
mipg

CERTIFICACIÓN

CÓDIGO: F1-MC-I3-
1060

VERSIÓN: 3

FECHA: 01-04-2022



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

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

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

REGLAMENTACIÓN USO DE SUELO							
No. Catastral	áreas de ordenamiento	subáreas de ordenamiento	usos	definición	uso principal	uso complementario	uso restringido
196980004000000060452 000000000	PROTECCIÓN	DE MANEJO ESPECIAL	corredor vial	Corredores interregionales de 100 y 100mt al lado y lado de la vía panamericana con cierto manejo especial	PARCELACIÓN INDICADA Y COMERCIO	Recreación y turismo	agropecuaria
	PRODUCCIÓN ECONÓMICA	AGROPECUARIA INTENSIVA	agropecuaria	Son áreas que por su condición agrologica o tradiciones productoras	AGRICOLA, PECUARIO Y	Agroforestal, centros de investigación	Suelo Urbano Expansión Urbana

Página Web: www.santanderdequilichao-cauca.gov.co, Correo Electrónico: alcaldia@santanderdequilichao-cauca.gov.co
Calle 3 9-75 - CAM. PBX+57 2 8443000, línea gratuita 01-8000-180213 Código Postal 191030, Colombia
"Quilichao Vive"



 REPÚBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DEL CAUCA MUNICIPIO DE SANTANDER DE QUILICHAO NIT 891.500.269-2 SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEACIÓN, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y VIVIENDA	 CERTIFICACIÓN	CÓDIGO: F1-MC-I3-1060
		VERSIÓN: 3
		FECHA: 01-04-2022

196980004000000030057000000000	PROTECCION	DE MANEJO ESPECIAL	corredor vial	Corredores interregionales de 100 y 100mt al lado y lado de la via panamericana con cierto manejo especial	PARCELACIÓN INDICADA Y COMERCIO	Recreación y turismo	agropecuario
	PRODUCCIÓN ECONÓMICA	AGROPECUARIA BAJA	agropecuario y agroforestal	Permite una actividad productiva de cultivos permanentes resistentes. Por tratarse de suelos erosionados requieren de prácticas culturales de recuperación de suelos y/o conservación	Agrícola (productos de pan coger) pecuarios (especies menores) sistemas agroforestales, forestal productora.	Agroforestal, forestal y demás usos que establezca el acuerdo	Suelo Urbano Expansión Urbana
196980004000000040804000000000	PROTECCION	DE MANEJO ESPECIAL	corredor vial	Corredores interregionales de 100 y 100mt al lado y lado de la via panamericana con cierto manejo especial	PARCELACIÓN INDICADA Y COMERCIO	Recreación y turismo	agropecuario
	PRODUCCIÓN ECONÓMICA	AGROPECUARIA BAJA	agropecuario y agroforestal	Permite una actividad productiva de cultivos permanentes resistentes. Por tratarse de suelos erosionados requieren de prácticas culturales de recuperación de suelos y/o conservación	Agrícola (productos de pan coger) pecuarios (especies menores) sistemas agroforestales, forestal productora.	Agroforestal, forestal y demás usos que establezca el acuerdo	Suelo Urbano Expansión Urbana

3. Determinantes ambientales.

Código predial	Clasificación bioclimáticamente			Clasificación hidrológica	
	Descripción	Zona de bosque	Altitud	Subcuenca	Microcuenca
196980004000000060452000000000	Tierra moderadamente cálida, húmeda con estación seca	Bosque húmedo tropical premontano	1001-1400	Rio Quinamayo	Rio Mandiva
196980004000000060763000000000					Rio Paez
196980004000000060458000000000					No presenta
196980004000000080188000000000					Rio Paez
196980004000000030040000000000					Quebrada Agua Clara
196980004000000030471000000000					
196980004000000030107000000000					
196980004000000030106000000000					
196980004000000030057000000000					
196980004000000040804000000000					



26



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

SECRETARÍA MUNICIPAL DE PLANEACIÓN,
ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y VIVIENDA



CERTIFICACIÓN

CÓDIGO: F1-MC-I3-1060

VERSIÓN: 3

FECHA: 01-04-2022

	PRODUCCIÓN ECONÓMICA	AGROPECUARIA MODERADA	agropecuario	son aptas para la producción agropecuaria, con intenso empleo de insumos agrícolas y maquinaria	FORESTAL PRODUCTOR	asociados a otros usos complementarios o al principal	Suelo Urbano Expansión Urbana
	PRODUCCIÓN ECONÓMICA	AGROPECUARIA MODERADA	agropecuario	Igual que la anterior pero sus condiciones topográficas limitan el laboreo, adecuación y su capacidad productora. Amerita prácticas de conservación en algunas de sus zonas	AGRÍCOLA Y PECUARIO (CON PRÁCTICAS DE CONSERVACIÓN) Y FORESTAL PRODUCTOR	Agroforestal, forestal y demás usos que establezca el acuerdo	Suelo Urbano Expansión Urbana
196980004000000060763000000000	PROTECCIÓN	DE MANEJO ESPECIAL	corredor vial	Corredores interregionales de 100 y 100mt al lado y lado de la vía panamericana con cierto manejo especial	PARCELACIÓN INDICADA Y COMERCIO	Recreación y turismo	agropecuario
196980004000000060458000000000	PRODUCCIÓN ECONÓMICA	AGROPECUARIA MODERADA	agropecuario	Igual que la anterior pero sus condiciones topográficas limitan el laboreo, adecuación y su capacidad productora. Amerita prácticas de conservación en algunas de sus zonas	AGRÍCOLA Y PECUARIO (CON PRÁCTICAS DE CONSERVACIÓN) Y FORESTAL PRODUCTOR	Agroforestal, forestal y demás usos que establezca el acuerdo	Suelo Urbano Expansión Urbana
	PROTECCIÓN	DE MANEJO ESPECIAL	corredor vial	Corredores interregionales de 100 y 100mt al lado y lado de la vía panamericana con cierto manejo especial	PARCELACIÓN INDICADA Y COMERCIO	Recreación y turismo	agropecuario
196980004000000080188000000000	PROTECCIÓN	DE MANEJO ESPECIAL	corredor vial	Corredores interregionales de 100 y 100mt al lado y lado de la vía panamericana con cierto manejo especial	PARCELACIÓN INDICADA Y COMERCIO	Recreación y turismo	agropecuario
	PRODUCCIÓN ECONÓMICA	AGROPECUARIA BAJA	agropecuario y agroforestal	Permite una actividad productiva de cultivos permanentes resistentes. Por tratarse de suelos erosionados requieren de prácticas culturales de recuperación de suelos y/o conservación	Agrícola (productos de pan coger), pecuarios (especies menores) sistemas agroforestales, forestal productora.	Agroforestal, forestal y demás usos que establezca el acuerdo	Suelo Urbano Expansión Urbana
196980004000000030040000000000	URBANO Y DE EXPANSIÓN	ASENTAMIENTOS POBLADOS	vivienda y comercio	Son las áreas que contemplan más de 20 casas consolidadas y no se encuentran a más de una distancia de 20mt una vivienda con respecto a la otra.	VIVIENDA Y COMERCIO	Industria	Protección Excepción de Zonas Verdes
196980004000000030107000000000	PROTECCIÓN	DE MANEJO ESPECIAL	corredor vial	Corredores interregionales de 100 y 100mt al lado y lado de la vía panamericana con cierto manejo especial	PARCELACIÓN INDICADA Y COMERCIO	Recreación y turismo	agropecuario
	PRODUCCIÓN ECONÓMICA	AGROPECUARIA INTENSIVA	agropecuario	Son áreas que por su condición agrológica o tradiciones productoras son aptas para la producción agropecuaria, con intenso empleo de insumos agrícolas y maquinaria	AGRÍCOLA, PECUARIO Y FORESTAL PRODUCTOR	Agroforestal, centros de investigación asociados a otros usos complementarios o al principal	Suelo Urbano Expansión Urbana
196980004000000030106000000000	URBANO Y DE EXPANSIÓN	ASENTAMIENTOS POBLADOS	vivienda y comercio	Son las áreas que contemplan más de 20 casas consolidadas y no se encuentran a más de una distancia de 20mt una vivienda con respecto a la otra.	VIVIENDA Y COMERCIO	Industria	Protección Excepción de Zonas Verdes



 REPÚBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DEL CAUCA MUNICIPIO DE SANTANDER DE QUILICHAO NIT 891.500.269-2 SECRETARÍA MUNICIPAL DE PLANEACIÓN, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y VIVIENDA	 CERTIFICACIÓN	CÓDIGO: F1-MC-I3-1060
		VERSIÓN: 3
		FECHA: 01-04-2022

CLASIFICACIÓN FISIOGRAFICA - PAISAJE								
Código predial	Provincia fisiográfica	unidad climática	Paisaje	Subpaisaje	Definición	Características del suelo	Cobertura	Uso
196980004000000060452 000000000	Vertiente occidental de la cordillera central	Moderadamente cálido	Crestas ramificadas	Laderas altas	Formados a partir de depósitos de cenizas volcánicas, sedimentos terciarios principalmente intercalados con fósiles carboníferos	Suelos con buen drenaje a moderadamente bueno, suelos superficiales a profundos baja fertilidad con limitantes de roca, erosión ligera	áreas cultivadas, vegetación natural, tierras eriales, tierras con manifestación minera	Agrícola, Protección y producción
196980004000000060763 000000000								
196980004000000060458 000000000								
196980004000000080188 000000000								
19698000400000003004 000000000								
196980004000000030471 000000000								
196980004000000030107 000000000	Depresión de Río Cauca	Cálido	Valles – Aluviales de ríos	Vegas	Origen sedimentario y origen ígneo desarrollados a partir de sedimentos derivados de alevines finos, influencia de sedimentos coluviales	Suelos de pesados a livianos, moderadamente profundos a muy profundos, suelos francos, texturas medias a livianas, estructura buena a moderada	áreas cultivadas, vegetación natural	Agrícola, Protección y producción
196980004000000030106 000000000								
196980004000000030057 000000000	Vertiente occidental de la cordillera central	Moderadamente cálido	Crestas ramificadas	Laderas altas	Formados a partir de depósitos de cenizas volcánicas, sedimentos terciarios principalmente intercalados con fósiles carboníferos	Suelos con buen drenaje a moderadamente bueno, suelos superficiales a profundos baja fertilidad con limitantes de roca, erosión ligera	áreas cultivadas, vegetación natural, tierras eriales, tierras con manifestación minera	Agrícola, Protección y producción
196980004000000040804 000000000								



 REPÚBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DEL CAUCA MUNICIPIO DE SANTANDER DE QUILICHAO NIT 891.500.269-2 SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEACIÓN, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y VIVIENDA	 CERTIFICACIÓN	CÓDIGO: F1-MC-I3-1060
		VERSIÓN: 3
		FECHA: 01-04-2022

Clasificación geológica, riesgos y amenazas				
Codigo predial	Unidad litologica superficial	Pendiente	Procesos erosivos	Amenaza por deslizamiento
196980004000000060452 000000000	TQp: Rocas sedimentarias Estratificadas de la formación Popayán. Terciario - Tme: Rocas Sedimentarias de la formación Esmita. Terciario.	25% a 50%	Muy alta o alta	Muy alta
196980004000000060763 000000000				
196980004000000060458 000000000				
196980004000000080188 000000000	Qal: Depósitos aluviales. Cuaternario Qca: cono aluvial de Santander de Quilichao Cuaternario.	0% a 7%	Muy baja	Sin amenaza
19698000400000003004 000000000	TQp: Rocas sedimentarias Estratificadas de la formación Popayán. Terciario - Tme: Rocas Sedimentarias de la formación Esmita. Terciario.	50% a 75%	Muy alta o alta	Moderada
196980004000000030471 000000000				
196980004000000030107 000000000	TQp: Rocas sedimentarias Estratificadas de la formación Popayán. Terciario - Tme: Rocas Sedimentarias de la formación Esmita. Terciario.	12% a 25%	Baja	Baja
196980004000000030106 000000000				
196980004000000030057 000000000	TQp: Rocas sedimentarias Estratificadas de la formación Popayán. Terciario - Tme: Rocas Sedimentarias de la formación Esmita. Terciario.	50% a 75%	Muy alta o alta	Moderada
196980004000000040804 000000000				

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

Se expide la siguiente certificación a solicitud del señor Luis Miguel Narváez, Gestor predial de la empresa Nuevo Cauca, quien presento solicitud formal, mediante formato requerido por la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Vivienda, radicado con el No.: 167.485CR7587 de agosto 29 de 2023.

Atentamente:


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



**INFORME DE AVALÚO COMERCIAL
PREDIO POSQ-4-1048B /
DIRECCIÓN: QUINAMAYO /
VEREDA: ALEGRÍAS /
MUNICIPIO DE SANTANDER DE QUILICHAO
DEPARTAMENTO DEL CAUCA**

**PROPIETARIO:
EDILMA VELASCO CHARRUPI /**

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

SANTANDER DE QUILICHAO, NOVIEMBRE 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.,21 de octubre 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	Alegrias	
1.7 DIRECCIÓN DEL INMUEBLE	Quinamayo	
1.8 ABSCISAS	Inicial: K 67+728,29 I Final: K 67+743,60 I	
1.9 USO ACTUAL DEL INMUEBLE	Corredor Interregional: Agropecuario	
1.10 USO POR NORMA	Vivienda y comercio.	
1.11 INFORMACIÓN CATASTRAL	Número Predial	19-698-00-04-00-00-0003-0471-0-00-00-0000
	Área de Terreno	330.0 m²
	Área Construida	0.0 m²
	Avalúo 2024	\$ 219,000
1.12 FECHA VISITA AL PREDIO	23 de octubre de 2024	
1.13 FECHA DEL INFORME DE AVALÚO	20 de noviembre de 2024	
2. DOCUMENTOS		
DOCUMENTO	FECHA	
2.1 FICHA PREDIAL POSQ-4-1048B	28 de marzo de 2023	
2.2 PLANO DE AFECTACIÓN POSQ-4-1048B	28 de marzo de 2023	
2.3 CERTIFICADO DE USO DEL SUELO	19 de septiembre de 2023	
2.4 ESTUDIO DE TÍTULOS	08 de septiembre de 2023	
3. INFORMACIÓN JURÍDICA		
3.1 PROPIETARIOS	Edilma Velasco Charrupi C.C: 34.593.348 Fuente: Documento citado en el numeral 2.4	
3.2 TÍTULO DE ADQUISICIÓN	Escritura Pública No. 3191 del 29 de diciembre de 2021 de la Notaría Única de Santander de Quilichao (Cauca).	
3.3 MATRÍCULA INMOBILIARIA	132-45701 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santander de Quilichao (Cauca).	
3.4 OBSERVACIONES JURÍDICAS	Ninguna	

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR	
4.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR	El predio se encuentra en la Vereda Alegrías el cual se encuentra delimitado de la siguiente manera: / • Norte: Vereda El Tajo • Sur: Vereda Quinamayo • Oriente: Vereda Alto San José de Mandivá • Occidente: Vereda Carbonero
4.2 ACTIVIDAD PREDOMINANTE	Sector que presenta uso industrial y agropecuario.
4.3 TOPOGRAFÍA	Ondulada 8-25% /
4.4 CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS	• Altura: 1.000 – 1.200 m.s.n.m. • Temperatura: 24 °C.
4.5 CONDICIONES AGROLÓGICAS¹	(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. (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. (12%). Protección, ronda de río.
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, publico individual (taxi) y/o moto taxi y público colectivo (rutas intermunicipales). /

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

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

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

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

Principal	Complementario	Restringido
Vivienda y comercio.	Industria	Protección a excepción de zonas verdes.

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO

6.1 UBICACIÓN	Quinamayo, Vereda Alegrías			
6.2 ÁREA DEL TERRENO	Área Total: 330,00 m² ✓ Área Requerida: 62,61 m² ✓ Área Remanente: 0,00 m² Área Sobrante: 267,39 m² ✓ Área Total Requerida: 62,61 m² ✓ Fuente: Documento citado en el numeral 2.1			
6.3 LINDEROS: Linderos identificados con base en la Ficha Predial, POSQ-4-1048B levantada por CAMPO HORMAZA Y CIA. S. EN C., sujetos a verificación por parte de la entidad solicitante.	NORTE: Longitud 15,01' m, Vía Nacional Panamericana Popayán - Santander de Quilichao (Puntos 1-2). ✓ SUR: Longitud 15,05' m, Mismo Predio (Área Sobrante) Edilma Velasco Charrupi (Puntos 3-4). ✓ ORIENTE: Longitud 4,56 m, Javier Tafurth Zapata (Puntos 2-3). ✓ OCCIDENTE: Longitud 3,78 m, Jesús Ernesto Ruco Rengifo (Puntos 4,1). ✓			
6.4 VÍAS DE ACCESO AL PREDIO	Predio al cual se llega por la vía Nacional Panamericana Santander de Quilichao - Popayán.			
6.5 SERVICIOS PÚBLICOS	El predio cuenta con disponibilidad de acueducto Veredal y energía eléctrica.			
6.6 UNIDADES FISIográfICAS	Unidad Fisiográfica	Topografía	Uso Actual	Norma
	1	8-25% Ondulada	Corredor Interregional: Agropecuario	Vivienda y comercio

6.7 ÁREAS CONSTRUIDAS							
		Uso	Área (m ²)	Edad (Años)	Estado de conservación	Vida útil (Años)	
	-	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		
M1	Cerramiento frontal: Cerca con seis (6) postes en madera rolliza de (1,40m) de altura, siete (7) hilos de alambre de púas.	15,00	m	7	Bueno		
M2	Ramada para garaje: De (12,20m x 8,20m). Cubierta con teja de cinc soportada en estructura de guadua, pisos en tierra.	40,80	m ²	4	Bueno		
6.10 CULTIVOS, ESPECIES							
		Especie	Descripción	Cantidad	Unidad		
		Mata ratón DAP 0,15 m ✓	Mata ratón DAP 0,15 m en buen estado fitosanitario.	2 ✓	Un		
		Plátano ✓	Plátano en buen estado fitosanitario.	1 ✓	Un		
		Mata ratón DAP 0,10m ✓	Mata ratón DAP 0,10 m en buen estado fitosanitario.	2 ✓	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

Artículo1º.-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

Artículo3º.-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	Sobre la variante vía alterna frente Panamericana, parte baja barrio San Bernabe Nuevo Horizonte	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/lote-en-venta/lia-variante/santander-de-quilichao/7016980?utm_source=Ufull-connect&utm_medium=referrer	312 276 08 24	\$ 395.000.000	5.215 m ²	0 m ²
2	A 10 minutos del municipio de Mondomo y a 5 minutos de la vía Panamericana.	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-lote-o-casalote-santander-de-quilichao/16473-M4821388	-	\$ 95.000.000	1.200 m ²	0 m ²
3	Condominio Campestre el Manantial	https://www.doomos.com.co/de/8228683_casa-finca-santander-de-quilichao.html?utm_source=Ufull-connect&utm_medium=referrer	311 360 53 34	\$ 85.000.000	565 m ²	45 m ²

8.2 DEPURACIÓN DEL MERCADO:

No. Fuente	Valor Pedido	Margen de Negociación	Valor Depurado	Área de Terreno	Área Construida
1	\$ 395.000.000	5%	\$ 375.250.000	5.215 m ²	0 m ²
2	\$ 95.000.000	7%	\$ 88.350.000	1.200 m ²	0 m ²
3	\$ 85.000.000	20%	\$ 68.000.000	565 m ²	45 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	\$ 375.250.000	0 m ²	\$ -	\$ -	\$ 375.250.000	5.215 m ²	\$ 71.956
2	\$ 88.350.000	0 m ²	\$ -	\$ -	\$ 88.350.000	1.200 m ²	\$ 73.625
3	\$ 68.000.000	45 m ²	\$ 603.000	\$ 27.135.000	\$ 40.865.000	565 m ²	\$ 72.327
Promedio							\$ 72.636
Desviación Estándar							\$ 876
Coeficiente de Variación							1,21%
Limite Superior							\$ 73.512
Limite Inferior							\$ 71.760
Valor Adoptado por m ² (Ajustado a la Centena)							\$ 72.600

Se adopta el valor del promedio encontrado en la zona (\$72.600 por metro cuadrado)

10.2 ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:

Oferta 1: Lote en Santander de Quilichao, ubicado al sur del barrio San Bernabé con acceso a través de la vía Panamericana. Cuenta con un área de terreno de 5.215 m².

Oferta 2: Lote en Santander de Quilichao, sector Altamira con acceso a través de la vía Panamericana. Cuenta con un área de terreno de 1.200 m².

Oferta 3: Finca en Santander de Quilichao, vereda Alegría con acceso a través de la vía Panamericana. Cuenta con un área de terreno de 565 m² y una construcción de 45 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 132-45701 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.

11.2 DEPRECIACIÓN (FITTO Y CORVINI):

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 - Cerramiento	7	15	47%	2	35,90%	\$ 30.900	\$ 11.093	\$ 19.807	\$ 19.800
M2 - Ramada para garaje	4	30	13%	2	9,89%	\$ 155.200	\$ 15.349	\$ 139.851	\$ 139.900

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
Mata ratón DAP 0,15 m	2,00	Un	\$ 36.000	\$ 72.000
Plátano	1,00	Un	\$ 9.600	\$ 9.600
Mata ratón DAP 0,10m	2,00	Un	\$ 36.000	\$ 72.000
VALOR TOTAL				\$ 153.600

13. CONSIDERACIONES GENERALES

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

- El predio 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 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. Aclaramos que el evaluador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad evaluada en este informe y no tiene interés personal o sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesadas en esta propiedad en la fecha
- 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	62,61	m ²	\$ 72.600	\$ 4.545.486
M1 - Cerramiento	15,00	m	\$ 19.800	\$ 297.000
M2 - Ramada para garaje	40,80	m ²	\$ 139.900	\$ 5.707.920
Cultivos y/o Especies	1,00	Gl	\$ 153.600	\$ 153.600
VALOR TOTAL				\$ 10.704.006

RESUMEN	
ÍTEM	SUBTOTAL
Terreno	\$ 4.545.486
Construcciones Anexas	\$ 6.004.920
Cultivos y/o Especies	\$ 153.600
VALOR TOTAL	\$ 10.704.006

SON: DIEZ MILLONES SETECIENTOS CUATRO MIL SEIS PESOS (\$ 10.704.006,00) M/CTE.

AVALÚO COMERCIAL MÁS DAÑO EMERGENTE

AVALÚO COMERCIAL MÁS DAÑO EMERGENTE	
ÍTEM	SUBTOTAL
Avalúo Comercial	\$ 10.704.006
Daño Emergente por Notariado y Registro	\$ 1.149.200
VALOR TOTAL	\$ 11.853.206

SON: ONCE MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS SEIS PESOS (\$ 11.853.206,00) M/CTE.

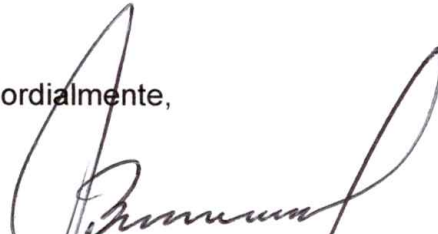
La valuación no crea valor, sino que mide los aspectos que influyen en el valor, tanto factores intrínsecos como externos al inmueble.

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

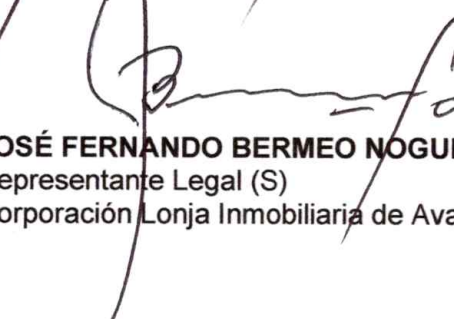


20 DIC 2024

Cordialmente,


JOSÉ OMAR 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, noviembre 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 PRESUPUESTOS CONSTRUCCIONES

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M1 – CERCA LATERAL					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
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
B0014790	Poste de madera curada de 2.3m para cercas	0,40	u	\$ 16.800	\$ 6.720
				Total Costo Directo	\$ 25.720
				AIU 20%	\$ 5.144
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 30.864
				Costo de Reposición por m	\$ 30.864
				Valor Adoptado por m (Ajustado a la Centena)	\$ 30.900

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>

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M2 – RAMADA PARA GARAJE					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
1.01.0361	Localización y replanteo para edificaciones	40,80	m2	\$ 2.600	\$ 106.080
180816	TEJA ZINC	40,80	M2	\$ 28.700	\$ 1.170.960
181209	INSTALACION TEJA ALUMINIO	40,80	M2	\$ 10.500	\$ 428.400
180209	ENTRAMADO TEJA ZINC	40,80	M2	\$ 55.500	\$ 2.264.400
300210	CERCO GUADUA H= 70-80CM	64,00	UND	\$ 20.400	\$ 1.305.600
				Total Costo Directo	\$ 5.275.440
				AIU 20%	\$ 1.055.088
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 6.330.528
				Costo de Reposición por m²	\$ 155.160
				Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)	\$ 155.200

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

INVESTIGACIÓN DE PRECIOS DE FRUTALES									
Cultivo / Especie	Desarrollo			Producción			Decadencia		
	Bueno	Regular	Malo	Bueno	Regular	Malo	Bueno	Regular	Malo
Plátano	\$ 5.800	\$ 4.000	\$ 900	\$ 9.600	\$ 6.700	\$ 1.000	\$ 3.800	\$ 2.700	\$ 600

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
Matarratón	Sombra	0,15 m	\$ 36.000
Matarratón	Sombra	0,10 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/>



15.4

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	45,00	m2	\$ 2.600	\$ 117.000
1.01.0362	Descapote a máquina hasta 30 cm.	45,00	m2	\$ 4.900	\$ 220.500
02	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN				
1.01.0364	Excavación manual en material común	4,40	m3	\$ 20.100	\$ 88.440
1.03.0380	Vigas de cimentación en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	3,00	m3	\$ 774.100	\$ 2.322.300
1.04.0383	Acero de refuerzo 420 MPa (60000 psi), incluye figurado, amarre e instalación.	301,61	kg	\$ 4.600	\$ 1.387.406
04	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES				
130501	LOSA PREFABRICADA H=10CM 492	45,00	M2	\$ 108.300	\$ 4.873.500
05	CUBIERTAS				
180816	TEJA ZINC	40,50	M2	\$ 28.700	\$ 1.162.350
180209	ENTRAMADO TEJA ZINC	4,50	M2	\$ 55.500	\$ 249.750
06	PISOS Y ENCHAPES				
1.06.0577	Placa base en concreto 17 MPa (2500 psi) (e=0.08 m).	39,35	m2	\$ 48.600	\$ 1.912.410
07	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES				
150501	PUNTO SANITARIO PVC 1,1/2 [V]	7,00	PTO	\$ 24.900	\$ 174.300
150508	PUNTO SANITARIO PVC 6" [CODO]	2,00	PTO	\$ 208.000	\$ 416.000
250450	COMBO SANITARIO LINEA MEDIA [S+L+G+I]	2,00	JGO	\$ 635.600	\$ 1.271.200
250810	INSTALACION SANITARIO	2,00	UND	\$ 28.800	\$ 57.600
160801	PUNTO AGUA FRIA PVC 1/2	8,00	PTO	\$ 51.100	\$ 408.800
250444	LAVAMANOS COLGAR PEDESTAL LINEA MEDIA	2,00	JGO	\$ 186.700	\$ 373.400
250518	GRIFO LAVAMANOS LINEA MEDIA SENC	2,00	UND	\$ 52.600	\$ 105.200
250807	INSTALACION LAVAMANOS	2,00	UND	\$ 28.500	\$ 57.000
250522	MEZCLADOR DUCHA LINEA MEDIA	2,00	UND	\$ 121.000	\$ 242.000
250104	INCRUST.CERAM. JGO 4 PZ ESTILO (A)	2,00	JGO	\$ 115.600	\$ 231.200
250806	INSTALACION INCRUSTACION CERAMICA	2,00	UND	\$ 8.900	\$ 17.800
240311	DIV.METALICA BANO LAM.COLD ROLL C.18 LL.	5,88	M2	\$ 310.700	\$ 1.826.916
250710	LAVADERO PR.CONCRETO 100X 60-70X15-20C	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. 50X 60CM 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	9,00	UND	\$ 155.200	\$ 1.396.800
170722	SAL TOMA 120 PVC	4,00	UND	\$ 98.800	\$ 395.200
170725	SAL TOMA 120 EMT ZONA HUMEDA	5,00	UND	\$ 191.700	\$ 958.500
09	CARPINTERÍA Y MUEBLES EN MADERA			#N/D	
210174	NAVE MAD.TRIPLEX 4MM 60- 75CM-NORMAL	3,00	UND	\$ 220.600	\$ 661.800
210903	MARCO MACHARE 80-90 H=210C	3,00	UND	\$ 207.200	\$ 621.600
210101	COLOC.PUERTA MADERA	3,00	UND	\$ 68.100	\$ 204.300
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 C/LUCETA	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.	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
220906	INSTALACION VENTANA EXISTENTE LAMINA	7,20	M2	\$ 22.400	\$ 161.280
				Total Costo Directo	\$ 27.676.612
				AJU 25%	\$ 6.919.153
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 34.595.765
				Costo de Reposición por m²	\$ 768.795
				Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)	\$ 768.800

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-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/apu/query>

15.4.1 DEPRECIACIÓN OFERTAS DE MERCADO

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI - CONSTRUCCIONES FUENTES									
DESCRIPCIÓN	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIACIÓN	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
Fuente No. 3	15	50	30%	2	21,53%	\$ 768.800	\$ 165.551	\$ 603.249	\$ 603.000

CAPITULO 2. INDEMNIZACIONES RESOLUCIONES 898 y 1044 DE 2014

DETERMINACIÓN DAÑO EMERGENTE POR NOTARIADO Y REGISTRO	
CONCEPTO	VALOR
Valor del Inmueble	\$ 10.704.006
Salario Mínimo Mensual Legal Vigente	\$ 1.300.000
Valor de la UVT	\$ 47.065
Número de Zonas de Terreno a Comprar	1
Derechos Notariales	\$ 795.200
Derechos Notariales por Compraventa	\$ 59.300
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	\$ 122.800
Recaudos Fondo Especial y SNR	\$ 26.200
Impuesto de Registro	\$ 226.800
Impuesto de Registro por Compraventa	\$ 53.500
Impuesto de Registro por Declaración de Área Restante	\$ 173.300
Derechos de Registro	\$ 127.200
Derechos de Registro por Compraventa	\$ 24.100
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	\$ 2.500
Daño Emergente por Notariado y Registro	\$ 1.149.200

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.