



AVISO



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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-4-1098**

GPR-003992

Página 1 de 3

NOTIFICACIÓN POR AVISO No.:

GPR-003992
30/05/2025

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

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

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

HACE SABER

Que por ser requerido para la ejecución del Proyecto, mediante el oficio número **GPR-003874** 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 8 (El Amparo, según Catastro)**, ubicado en la vereda **El Tajo**, Municipio de **Santander de Quilichao**, Departamento del **Cauca**, identificado con el Número Predial Nacional **19-698-00-040000-0004-0605-0-00000000** y la Matrícula Inmobiliaria número **132-15833**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **Santander de Quilichao**”.



AVISO



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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-4-1098**

GPR-003992

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-003875** de fecha **05 de mayo de 2025**, por correo electrónico el día **22 de mayo de 2025** al correo electrónico obrante en el expediente ocabreraholguin@hotmail.com, con el propósito de notificar personalmente la Oferta Formal de Compra a los señores **OSCAR ALBERTO CABRERA HOLGUÍN** y **FANNY HOLGUÍN DE CABRERA** y/o **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS**.

Que el **26 de mayo de 2025** se notificó por medios electrónicos al señor **OSCAR ALBERTO CABRERA HOLGUÍN**.

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 **FANNY HOLGUÍN DE CABRERA** 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 la señora **FANNY HOLGUÍN DE CABRERA** 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 del destinatario, 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, o en la oficina de **Atención al Usuario**, ubicada en el Parque Industrial, entrada a Metecno, margen derecha, municipio de Santander de Quilichao, Cauca; así como en sus correspondientes páginas web www.ani.gov.co y www.nuevocauca.com, por el término de cinco (5) días, entendiéndose que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro del aviso.

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



AVISO



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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-4-1098**

GPR-003992

Página 3 de 3

- **NUEVO CAUCA S.A.S.** efectúa el **Tratamiento de sus Datos Personales** para el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la ejecución del Contrato de Concesión bajo el esquema de APP No. 11 del 11 de agosto de 2015; específicamente, para adelantar la adquisición en favor de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, de los Predios requeridos para la construcción del Proyecto vial **Popayán - Santander de Quilichao**.
- Según lo dispuesto en el artículo 10 de la Ley 1581 de 2012, no se requiere autorización previa, expresa e informada para el uso de sus Datos Personales, toda vez que se trata de información requerida por una entidad pública o administrativa en ejercicio de sus funciones legales.
- Se podrá ejercer los derechos de conocer, actualizar, rectificar y suprimir la información personal, cuando sea procedente, observando la Política de Tratamiento de Datos Personales disponible en www.nuevocauca.com, a través 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 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, o en la oficina 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-003874** 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 04 JUN. 2025 A LAS 7:30 a.m.
SE DESFIJA EL 10 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 Ernesy 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.



CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-4-1098**

GPR-003874

Página 1 de 5

Bogotá D.C., 05 de mayo de 2025

Señores

Nudo Propietario

OSCAR ALBERTO CABRERA HOLGUIN

Usufructuaria

FANNY HOLGUIN DE CABRERA y/o HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS

ocabreraholguin@gmail.com

Celular: 312 373 0390 / (602) 829 2063

El Amparo, Vereda El Tajo

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 8 (El Amparo)**, según Catastro, ubicado en la Vereda **El Tajo**, Municipio de **Santander de Quilichao**, Departamento del **Cauca**, identificado con el Número Predial Nacional **19-698-00-040000-0004-0605-0-00000000** y la Matrícula Inmobiliaria número **132-15833**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **Santander de Quilichao**.

Respetados señores,

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

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

Para la ejecución del Proyecto, por motivo de utilidad pública, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** requiere comprar la zona de terreno del asunto, conforme a la afectación de la Ficha Predial No. **POSQ-4-1098**, de la **Unidad Funcional 4. Mondomo – Santander de Quilichao**, de la cual se anexa copia.



CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-4-1098**

GPR-003874

Página 2 de 5

Esta zona de terreno tiene un área de **TRESCIENTOS NOVENTA Y SEIS COMA OCHENTA Y SEIS METROS CUADRADOS (396,86 m²)**; incluidos: 4,52 m de Cerca frontal (M1), 1 Portal de entrada (M2), 28,72 m² de Vía de acceso (M3), 65,93 m de Cerca interna (M4), 1 unidad de Tuquero Ø 0,30m, 3 unidades de Tuquero Ø 0,25m, 1 unidad de Tuquero Ø 0,15m, 7 unidades de Siete hijos Ø 0,15m, 18 unidades de Siete hijos Ø 0,10m, 43 unidades de Siete hijos Ø < 0,10m, 1 unidad de Aguacatillo Ø 0,40m, 4 unidades de Mortiño Ø 0,15m, 4 unidades de Mortiño Ø = 0,10m, 12 unidades de Mortiño Ø < 0,10m, 1 unidad de Mano de oso Ø 0,30m, 1 unidad de Yarumo Ø 0,30m, 2 unidades de Cucharo Ø = 0,15m, 2 unidades de Copei Ø 0,50m, 3 unidades de Copei Ø 0,35m, 2 unidades de Palo blanco Ø 0,20m, 6 unidades de Arrayan Ø < 0,10m, 6 unidades de Arrayan Ø = 0,20m, 1 unidad de Cafeto Ø 0,25m, 1 unidad de Cafeto Ø 0,20m, 2 unidades de Cafeto Ø 0,15m, 5 unidades de Cafeto Ø < 0,10m, 1 unidad de Cascarillo Ø 0,30m, 1 unidad de Gualanday Ø 0,70m, 2 unidades de Gualanday Ø 0,15m, 2 unidades de Gualanday Ø 0,10m, 3 unidades de Jigua Ø 0,40m, 2 unidades de Jigua Ø 0,20m, 1 unidad de Jigua Ø 0,10m, 2 unidades de Mestizo Ø 0,10m, y; se encuentra debidamente delimitada y alinderada dentro de las abscisas inicial **K69+783,50 I** y final **K69+883,00 I**, de la mencionada Unidad Funcional.

El valor de la Oferta de Compra es la suma de **TREINTA Y SIETE MILLONES NOVECIENTOS VEINTIDÓS MIL SEISCIENTOS VEINTITRÉS PESOS (\$37.922.623) 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 QUINIENTOS DIECISIETE MIL CUATROCIENTOS PESOS (\$1.517.400) 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-4-1098**, 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*



CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-4-1098**

GPR-003874

Página 3 de 5

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

Según el estudio de títulos de fecha **21 de mayo de 2024**, el nudo propietario, de la zona de terreno que se requiere es: **OSCAR ALBERTO CABRERA HOLGUIN**, identificado con la cédula de ciudadanía No. **16.250.196** y la usufructuaria es la señora **FANNY HOLGUIN DE CABRERA (fallecida)**, identificada con la cédula de ciudadanía No. **25.651.749**.

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.



CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-4-1098**

GPR-003874

Página 4 de 5

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 atendido por **DIANI NOSCUÉ**.

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

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

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

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

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

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

Si durante el proceso de adquisición del Área Requerida o posterior a éste, se determina que no es posible consolidar el derecho real de dominio a favor de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, por existir circunstancias que lo impidan, como, por ejemplo, la transferencia imperfecta del dominio por el vendedor o la existencia de limitaciones,



CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-4-1098**

GPR-003874

Página 5 de 5

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.

Bajo la anterior premisa, se ha identificado que el predio soporta la siguiente **limitación al dominio**, consistente en una **Constitución de Usufructo**, realizada mediante la Escritura Pública No.1480 del 24 de diciembre de 1986 proferida por la Notaría única de Santander de Quilichao, acto inscrito en la anotación 002 del folio en estudio y, por tanto, se informará a los herederos determinados e indeterminados de FANNY HOLGUIN DE CABRERA sobre la existencia del presente proceso de adquisición.

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,


JULIÁN ANTONIO NAVARRO HOYOS

Gerente General de NUEVO CAUCA S.A.S.

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

Proyectó: Campo Hornaza 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
FORMATO: FICHA PREDIAL

CÓDIGO: GCSF-F-185

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-4-1098

SECTOR O TRAMO: Mondomo - Santander de Quilichao

ABSC. INICIAL: K 69+783,50

ABSC. FINAL: K 69+883,00

MARGEN: Izquierda

LONGITUD EFECTIVA: 99,50

CÉDULA: Ver Anexo Propietarios

DIRECCIÓN / EMAIL: Ver Anexo Propietarios

DIRECCIÓN DEL PREDIO: EL AMPARO

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO: OSCAR ALBERTO CABRERA HOLGUIN Y OTRA (VER ANEXO DE PROPIETARIOS)

VEREDA/BARRIO: El Tajo

MUNICIPIO: Santander de Quilichao

DPTO: Cauca

CLASIFICACIÓN DEL SUELO: Suburbano

ACTIVIDAD ECONÓMICA DEL PREDIO: Agropecuario

TOPOGRAFÍA: Segunda Calzada

LONGITUD: 1,22 m

LONGITUD: 70,45 m

LONGITUD: 40,00 m

LONGITUD: 102,46 m

COUNTANTES: Puntos 1-2 Mismo predio (área sobrante) OSCAR ALBERTO CABRERA Y OTRA

COUNTANTES: Puntos 7-16 SANDRA VIVIANA TORRES ORTIZ

COUNTANTES: Puntos 2-7 CORPORACIÓN CLUB SOCIAL LOS SAMANES

COUNTANTES: Puntos 16-31,1 Mismo predio (área sobrante) OSCAR ALBERTO CABRERA Y OTRA

MATRÍCULA INMOBILIARIA: 132-15833

CÉDULA CATASTRAL: 19-698-00-040000-0004-0665-0-00000000

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCIÓN	CANT	DENS	UN
Tuquero Ø 0,30m	1		un
Tuquero Ø 0,25m	3		un
Tuquero Ø 0,15m	1		un
Siete hijos Ø 0,15m	7		un
Siete hijos Ø 0,10m	18		un
Siete hijos Ø < 0,10m	43		un
Aguacatillo Ø 0,40m	1		un
Mortiflo Ø 0,15m	4		un
Mortiflo Ø= 0,10m	4		un
Mortiflo Ø < 0,10m	12		un
Mano de oso Ø 0,30m	1		un
Yarumo Ø 0,30m	1		un
Cucharero Ø=0,15m	2		un
Copei Ø 0,50m	2		un
Copei Ø 0,35m	3		un
Palo blanco Ø 0,20m	2		un
Arrayan Ø < 0,10m	6		un
Arrayan Ø = 0,20m	6		un
Cafeto Ø 0,25m	1		un
Cafeto Ø 0,20m	1		un

ITEM

ITEM	DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID
C1	No hay construcción en el área requerida	0,00	m²
TOTAL AREA CONSTRUIDA			
DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS			
M1	Cerca frontal: Cerca con tres (3) postes en madera rolliza con altura de (1,60m) y seis (6) hilos de alambre de púas.	4,52	m
M2	Portal de entrada: Portón de (3,30m x 1,30) una nave con marco y enrejado en ángulo metálico de (2"). Dos (2) columnas laterales de (0,33m) x (0,33m) x (1,75m) de altura, en ladrillo tipo estructural a la vista, con acero y cimientto en concreto.	1,00	un
M3	Vía de acceso: De (9,57m) Piso en tierra con superficie de rodadura de (3,00m) de ancho.	28,72	m²
M4	Cerca interna: Postes en madera rolliza con altura de (1,70m) separados a (1,20m). Un poste en concreto de (0,10m) x (0,10m) x (1,60m) de altura, siete (7) hilos de alambre de púas.	65,93	m

SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		CÓDIGO	GOSP-F-185
PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE		VERSIÓN
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	SECTOR O TRAMO Mondomo - Santander de Quilichao	
PREDIO No. POSQ-4-1098		

Descripción	Cantidad	Unidad	Observaciones
Cafeto Ø 0,15m	2	un	
Cafeto Ø < 0,10m	5	un	
Cascarillo Ø 0,30m	1	un	
Gualanday Ø 0,70m	1	un	
Gualanday Ø 0,15m	2	un	
Gualanday Ø 0,10m	2	un	
Jigua Ø 0,40m	3	un	
Jigua Ø 0,20m	2	un	
Jigua Ø 0,10m	1	un	
Mestizo Ø 0,10m	2	un	

FECHA DE ELABORACIÓN: 16/abr/2023	
Elaboró: CAMPO HORMAZA Y CIA. S. EN C. - LUIS M. MARÍNEZ V. - JP. 18238-79874 CAU	
Revisó y Aprobó: UNIÓN TEMPORAL 4G NIT: 990 869 950-7	

ÁREA TOTAL PREDIO 14.341,00 m ²	
ÁREA REQUERIDA POR DISEÑO 396,86 m ²	
ÁREA REMANENTE 0,00 m ²	
TOTAL ÁREA REQUERIDA 396,86 m ²	
ÁREA SOBRANTE 13.944,14 m ²	

OBSERVACIONES:

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

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

Aplica informe de análisis de Área Remanente?

Tiene el área requerida afectación por servidumbres?

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

13 SEP 2024

Gestión Predial Interventoría

Profesional Predial: 



Agencia Nacional de
Infraestructura

CONCESIÓN POPAYÁN - SANTANDER DE QUILICHAO

Contrato No. 11 de 11 de Agosto de 2015



**NUEVO
CAUCA**

ABRIENDO PUERTAS PARA EL FUTURO

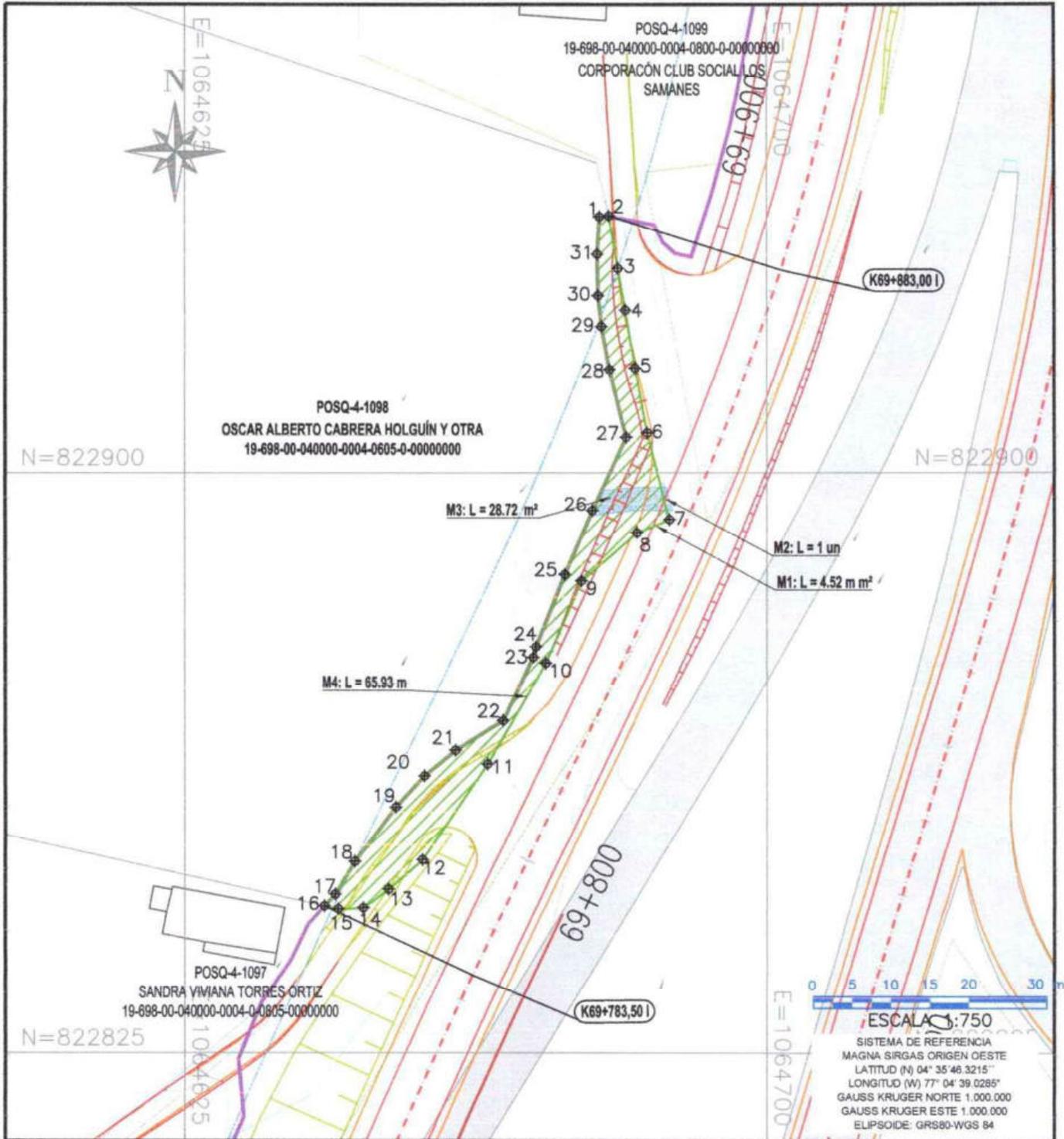
MINISTERIO DE TRANSPORTE
AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

ANEXO A FICHA PREDIAL - PROPIETARIOS

PREDIO No.

POSQ-4-1098

PROPIETARIO	IDENTIFICACIÓN	DIRECCIÓN	e-mail
OSCAR ALBERTO CABRERA HOLGUIN	16.250.196	El Tajo	ocabreraholquin@gmail.com
FANNY HOLGUIN DE CABRERA	25.651.749	El Tajo	



CONCESIÓN POPAYÁN - SANTANDER DE QUILCHAO CONTRATO No. 11 DE 2015		REVISIÓN No. 0	CONVENCIONES CALZADA VÍA PROYECTADA: LINEA DE COMPRA: EJE DE VÍA PROYECTADA: AREA REQUERIDA: BERMA PROYECTADA: AREA CONSTRUIDA REQUERIDA: CALZADA VÍA EXISTENTE: AREA REMANENTE: CHAFLÁN CORTE/RELLENO: AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS: CONSTRUCCIONES EXISTENTES: ALCANTARILLAS EXISTENTES: QUEBRADAS: ÁRBOL: LINDERO: CERCA VIVA: CERCA: Línea de Retiro Obligatorio:		
Agencia Nacional de Infraestructura		DISEÑO Y CALCULÓ: CAMPO HORMAZA Y CIA. S. EN C.		PROPIETARIO: OSCAR ALBERTO CABRERA HOLGUÍN Y OTRA	
CUADRO DE ÁREAS			FECHA ELAB.: 2023-04-26	UNIDAD FUNCIONAL: 4	NÚMERO PREDIAL NACIONAL 19-698-00-040000-0004-0605-0-00000000
ÁREA REQUERIDA: 398,86 m ²	ÁREA TOTAL: 1 Ha 4341 m ²	ÁREA CONSTRUIDA: 0,00 m ²	ÁREA REMANENTE: 0,00 m ²	ÁREA SOBRIANTE: 1 Ha 3944,14 m ²	ESCALA: 1:750
			SECTOR: MONDOMO - SANTANDER DE QUILCHAO	FICHA GRÁFICA No. POSQ-4-1098	



CUADRO DE COORDENADAS AREA REQUERIDA			
No	NORTE	ESTE	Dist.
1	822933.02	1064678.42	1.22 ✓
2	822933.10	1064679.64	6.87 ✓
3	822926.33	1064680.79	5.49 ✓
4	822920.92	1064681.72	7.57 ✓
5	822913.46	1064683.00	8.50 ✓
6	822905.10	1064684.58	11.57 ✓
7	822893.89	1064687.41	4.52 ✓
8	822892.19	1064683.22	9.50 ✓
9	822885.95	1064676.06	11.60 ✓
10	822875.29	1064671.48	15.04 ✓
11	822862.26	1064663.96	14.92 ✓
12	822849.92	1064655.58	5.78 ✓
13	822846.13	1064651.23	4.05 ✓
14	822843.73	1064647.97	3.22 ✓
15	822843.57	1064644.75	1.83 ✓
16	822843.97	1064642.96	2.07 ✓
17	822845.50	1064644.36	4.91 ✓
18	822849.71	1064646.88	8.74 ✓
19	822856.70	1064652.13	5.47 ✓
20	822860.74	1064655.82	5.20 ✓
21	822864.06	1064659.82	7.22 ✓
22	822867.88	1064665.94	9.08 ✓
23	822876.07	1064669.85	1.40 ✓
24	822877.42	1064670.20	10.06 ✓
25	822886.78	1064673.91	9.03 ✓
26	822895.08	1064677.46	10.43 ✓
27	822904.55	1064681.83	8.96 ✓
28	822913.25	1064679.70	5.66 ✓
29	822918.81	1064678.64	4.00 ✓
30	822922.79	1064678.21	5.36 ✓
31	822928.15	1064678.13	4.88 ✓
1	822933.02	1064678.42	
Area(m2:)		396.86	

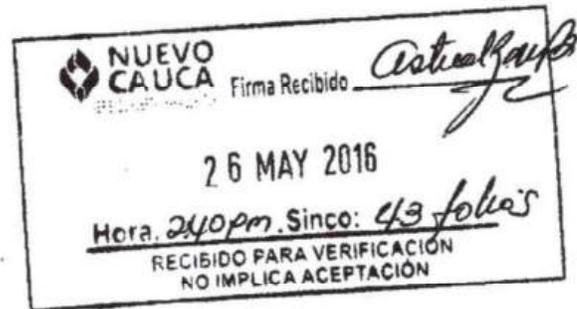
CONCESIÓN POPAYÁN - SANTANDER DE QUILICHAO CONTRATO No. 11 DE 2015		REVISIÓN No. 0	CONVENCIONES CALZADA VÍA PROYECTADA LÍNEA DE COMPRA EJE DE VÍA PROYECTADA AREA REQUERIDA BERMA PROYECTADA AREA CONSTRUIDA REQUERIDA CALZADA VÍA EXISTENTE AREA REMANENTE CHAFLÁN CORTE/RELLENO AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS CONSTRUCCIONES EXISTENTES ALCANTARILLAS EXISTENTES QUEBRADAS ÁRBOL LINDERO CERCA VIVA CERCA Línea de Retiro Obligatorio	
Agencia Nacional de Infraestructura		DISEÑO Y CALCULÓ: CAMPO HORMAZA Y CIA. S. EN C.		
PROPIETARIO: OSCAR ALBERTO CABRERA HOLGUIN Y OTRA				
CUADRO DE ÁREAS		FECHA ELAB.: 2023-04-26	UNIDAD FUNCIONAL: 4	NÚMERO PREDIAL NACIONAL 9-698-00-040000-0004-0605-0-00000000
AREA REQUERIDA: 396,86 m²	AREA TOTAL: 1 Ha 4341 m²	AREA CONSTRUIDA: 0,00 m²	AREA REMANENTE: 0,00 m²	AREA SOBANTE: 1 Ha 3944,14 m²
ESCALA: 1:1000		SECTOR: MONDOMO - SANTANDER DE QUILICHAO	FICHA GRÁFICA No. POSQ-4-1098	



REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL CAUCA
MUNICIPIO DE SANTANDER DE QUILICHAO
ALCALDÍA MUNICIPAL
Nit: 891.500.269-2
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y VIVIENDA

40-SPOTV-03329
Santander de Quilichao, Mayo 25 de 2016

Señor
LIBARDO SANDOVAL PACHECO
Director del Proyecto
Nuevo Cauca S.A.S
Santander de Quilichao



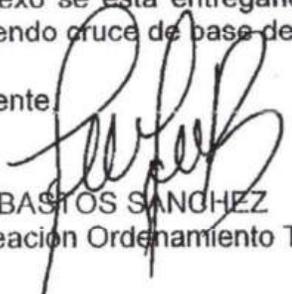
Asunto: RESPUESTA OFICIO RADICADO No. 04137 del 12 de Mayo de 2016.

Cordial saludo,

Por medio del presente escrito me permito dar respuesta al comunicado de la referencia mediante Anexo No. 1 que consta de sesenta y tres (63) folios, aclarando que el oficio que ustedes manifiestan no se ha contestado ADM-336-16 del 22 de Febrero de 2016 si se contestó y como constancia de ello está en el libro de re direccionamientos del PGD de la entidad la firma del señor GUSTAVO GUTIERREZ Cel. 322610122700 Contratista de NUEVO CAUCA con oficina en nuestro Municipio en la carrera 7 No. 7-14 quien recibió dicha información en sendos folios impresos, la cual fue entregada personalmente por la Contratista Lilian Patricia Cruz Meza. Además en la respuesta que se está enviando está relacionada la información anteriormente enviada más la solicitada adicionalmente por ustedes mediante el radicado No. 04137-2016, donde se le adiciono columna de AFECTACION POR PP, para un total de 529 usos del suelo expedidos.

En un segundo anexo se está entregando el reporte de las licencias expedidas sobre estos predios, haciendo cruce de base de datos, en siete (7) folios.

De usted, cordialmente,


PABLO ANTONIO BASTOS SÁNCHEZ
Secretario de Planeación Ordenamiento Territorial y Vivienda

NUEVO CAUCA SAS
Fecha y hora: Martes 7 Junio 2016 11:24:15
Destinatario: Libardo Sandoval Pacheco
Remitente: ALCALDIA MPAL SANTANDER DE QUILICHAO
Procesado por: Astrid Lorena Fernandez Calderon
Asunto: RESPUESTA AL OFICIO RADICADO NA°04137
EXT-00000046
Este recibido no implica aceptación

Archivo: Plan Básico de Ordenamiento Territorial
Expediente: AZ-NUEVO CAUCA de 2016.
Digitó: Clara Lucia Quiroz Delgado
Proyectó: Clara Lucia Quiroz Delgado
Revisó: Pablo Antonio Bastos Sánchez, Secretaría de Planeación Ordenamiento Territorial y Vivienda.
Ruta electrónica E: Proyectos Oficina/Oficios 2007 Temporales/Oficios 2016.doc

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

PREDIO	MATRICULA	AREA	DE SUB AREA	DE	USOS	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO RESTRINGIDO	AFECTACION POR PP
00-04-00030118-000	132-27602	ORDENAMIENTO	ORDENAMIENTO	DE MANEJO ESPECIAL	CORREDOR VIAL	PARCELACION INDICADA COMERCIO	Y RECREACION Y TURISMO	AGROPECUARIO	NO
00-04-0003-0114-000	132-13078	PROTECCION	AFROPECUARIA	DE MANEJO ESPECIAL INTENSIVA	AGROPECUARIO	AGRICOLA, PECUARIO FORESTAL PRODUCTOR	AGROFORESTAL, CENTROS DE INVESTIGACION ASOCIADOS A OTROS COMPLEMENTARIOS O AL PRINCIPAL	SUELO URBANO Y DE EXPANSION URBANA	NO
00-04-0002-0329-000	132-25993	PROTECCION	AGROFORESTAL	DE MANEJO ESPECIAL	RIOS Y CUERPOS DE AGUA CORREDOR VIAL	FORESTAL PROTECTORA PARCELACION INDICADA COMERCIO	ECOTURISMO DIRIGIDO, FORESTAL PRODUCTOR	AGROPECUARIO, SUELO URBANO	NO
00-04-0003-0579-000	132-3398	PROTECCION	URBANAS	EXPANSION URBANA	AGROSILVOPASTORIL ORIL SILVOPASTORIL	AGRICOLA, FORESTAL, PRODUCTOR PROTECTOR PASTOREO	AGROPECUARIO Y ECOTURISMO DIRIGIDO	SUELO URBANO	NO
		PROTECCION	ASENTAMIENTOS POBLADOS	EXPANSION URBANA	OTROS USOS FORESTAL, SOMBRIOS PLATANO, FRUTALES	CAFÉ CAFÉ, FRUTALES	AGROPECUARIO FORESTAL, RECREACION, ECOTURISMO, FORESTAL PRODUCTOR-PROTECTOR	SUELO URBANO	NO
		URBANO Y DE EXPANSION	URBANAS	EXPANSION URBANA	VIVIENDA Y VIVIENDA	COMERCIO	INDUSTRIA	AGROPECUARIO, PROTECCION, EXCEPCION DE ZONAS VERDES	NO
		PROTECCION	DE MANEJO ESPECIAL	EXPANSION URBANA	COMERCIO	COMERCIO	INDUSTRIA	AGROPECUARIO, PROTECCION, EXCEPCION DE ZONAS VERDES	NO
		PROTECCION	DE MANEJO ESPECIAL	EXPANSION URBANA	CORREDOR VIAL	PARCELACION INDICADA COMERCIO	Y RECREACION Y TURISMO	AGROPECUARIO	NO

22	00-04-0004-0605-000	132-15833	PRODUCCION ECONOMICA	AGROPECUARIA BAJA	AGROPECUARIO	AGROPECUARIO Y AGROFORESTAL	AGRICOLA(PRODUCTOS PANCOGER) PECUARIOS ESPECIES (MENORES) SISTEMAS AGROFORESTALES, FORESTAL PRODUCTORA PARCELACION INDICADA Y RECREACION Y TURISMO	(AGROFORESTAL, FORESTAL Y DEMAS USOS QUE ESTABLEZCA EL ACUERDO	SUELO URBANO Y DE EXPANSION URBANA	NO
			PROTECCION	DE MANEJO ESPECIAL	AGROFORESTAL CORREDOR VIAL	AGROFORESTAL CORREDOR VIAL	COMERCIO	Y RECREACION Y TURISMO	AGROPECUARIO	
	00-04-0008-0051-000	132-8384	PRODUCCION ECONOMICA	AGROPECUARIA BAJA	AGROPECUARIO	AGROPECUARIO Y	AGRICOLA(PRODUCTOS PANCOGER) PECUARIOS ESPECIES (MENORES) SISTEMAS AGROFORESTALES, FORESTAL PRODUCTORA PARCELACION INDICADA Y RECREACION Y TURISMO	(AGROFORESTAL, FORESTAL Y DEMAS USOS QUE ESTABLEZCA EL ACUERDO	SUELO URBANO Y DE EXPANSION URBANA	NO
23	00-04-0004-1460-000	132-40780	PROTECCION	DE MANEJO ESPECIAL	AGROFORESTAL CORREDOR VIAL	AGROFORESTAL CORREDOR VIAL	COMERCIO	Y RECREACION Y TURISMO	AGROPECUARIO	
24	00-04-0004-1406-000	132-42249	PROTECCION	DE MANEJO ESPECIAL	CORREDOR VIAL	CORREDOR VIAL	INDICADA COMERCIO	Y RECREACION Y TURISMO	AGROPECUARIO	NO
25	00-04-0008-0462-000	132-41904	PROTECCION	DE MANEJO ESPECIAL	CORREDOR VIAL	CORREDOR VIAL	INDICADA COMERCIO	Y RECREACION Y TURISMO	AGROPECUARIO	NO
26	00-04-0004-0794-000	132-15834	PROTECCION	DE MANEJO ESPECIAL	CORREDOR VIAL	CORREDOR VIAL	INDICADA COMERCIO	Y RECREACION Y TURISMO	AGROPECUARIO	
27	00-04-0006-0443-000	132-14925	PROTECCION	DE MANEJO ESPECIAL	CORREDOR VIAL	CORREDOR VIAL	INDICADA COMERCIO	Y RECREACION Y TURISMO	AGROPECUARIO	
28	00-04-0008-0196-000	132-9100	PROTECCION	DE MANEJO ESPECIAL	CORREDOR VIAL	CORREDOR VIAL	INDICADA COMERCIO	Y RECREACION Y TURISMO	AGROPECUARIO	NO
29			URBANO Y DE EXPANSION	ASENTAMIENTOS POBLADOS	VIVIENDA Y COMERCIO	VIVIENDA Y COMERCIO	INDICADA COMERCIO Y VIVIENDA	INDUSTRIA	PROTECCION A EXCEPCION DE ZONAS VERDES	



CORPORACIÓN LONJA DE AVALÚOS DE COLOMBIA

Afiliada a Asolonjas

**INFORME DE AVALÚO COMERCIAL
PREDIO POSQ-4-1098
DIRECCIÓN: EL AMPARO
VEREDA: EL TAJO
MUNICIPIO DE SANTANDER DE QUILICHAO
DEPARTAMENTO DEL CAUCA**

**PROPIETARIO:
OSCAR ALBERTO CABRERA HOLGUIN
FANNY HOLGUIN DE CABRERA (USUFRUCTO)**

**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 – Suburbano	
1.3 TIPO DE AVALÚO	Comercial Corporativo	
1.4 DEPARTAMENTO	Cauca	
1.5 MUNICIPIO	Santander de Quilichao	
1.6 VEREDA O CORREGIMIENTO	El Tajo	
1.7 DIRECCIÓN DEL INMUEBLE	El Amparo	
1.8 ABSCISAS	Inicial: K 69+783,50 I Final: K 69+883,00 I	
1.9 USO ACTUAL DEL INMUEBLE	Agropecuario	
1.10 USO POR NORMA	Agrícola (Productos de pancoger) Pecuarios (Especies Menores) Sistemas Agroforestales, forestal productora.	
1.11 INFORMACIÓN CATASTRAL	Número Predial	19-698-00-04-00-00-0004-0605- 0-00-00-0000
	Área de Terreno	1 Ha 4000.0 m ²
	Área Construida	0.0 m ²
	Avalúo 2024	\$ 9,305,000
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-4-1098	26 de abril de 2023
2.2 PLANO DE AFECTACIÓN POSQ-4-1098	26 de abril de 2023
2.3 CERTIFICADO DE USO DEL SUELO	25 de mayo de 2016
2.4 ESTUDIO DE TÍTULOS	21 de mayo de 2024

3. INFORMACIÓN JURÍDICA	
3.1 PROPIETARIOS	Oscar Alberto Cabrera Holguín C.C: 16.250.196 Fanny Holguin de Cabrera (Usufructo) Fuente: Documento citado en el numeral 2.4
3.2 TÍTULO DE ADQUISICIÓN	Escritura Pública No. 1480 del 24 de diciembre de 1986 de la Notaria de Santander de Quilichao.
3.3 MATRÍCULA INMOBILIARIA	132-15833 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Santander de Quilichao

3.4 OBSERVACIONES JURÍDICAS	Actualmente sobre el predio en estudio recae una limitación al dominio consistente en CONSTITUCIÓN DE USUFRUCTO a favor de FANNY HOLGUIN DE CABRERA, mediante la Escritura Pública No. 1480 del 24 de diciembre de 1986 proferida por la Notaría Única de Santander de Quilichao, acto inscrito en la anotación 002 del folio en estudio.
4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR	
4.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR	El predio se encuentra en la Vereda El Tajo el cual se encuentra delimitado de la siguiente manera: <ul style="list-style-type: none"> • Norte: Con el perímetro Urbano de Santander de Quilichao • Sur: Vereda Quinamayo • Oriente: Vereda Carbonero • Occidente: Vereda El Arca
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 AGROLÓGICAS	(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).
--	---

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, el predio se clasifica como 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:

Usos: Agropecuario y Forestal.

Principal: Agrícola (Productos de pancoger) Pecuarios (Especies Menores) Sistemas Agroforestales, forestal productora.

Complementario: Agroforestal, forestal y demás usos que establezca el acuerdo

Restringido: Suelo urbano y de expansión urbana.

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO

6.1 UBICACIÓN	El Amparo, Vereda El Tajo
6.2 ÁREA DEL TERRENO	Área Total: 14.341,00 m ² ✓
	Área Requerida: 396,86 m ² ✓
	Área Remanente: 0,00 m ² ✓
	Área Sobrante: 13.944,14 m ² ✓
	Área Total Requerida: 396,86 m ² ✓
Fuente: Documento citado en el numeral 2.1	
6.3 LINDEROS: Linderos identificados con base en la Ficha Predial POSQ-4-1098 levantada por CAMPO HORMAZA Y CIA S. EN C., sujetos a verificación por parte de la entidad solicitante.	NORTE: longitud 1,22 m, Puntos 1-2 Mismo predio (área sobrante) OSCAR ALBERTO CABRERA ✓
	SUR: longitud 70,45 m, Puntos 7-16 SANDRA VIVIANA TORRES ORTIZ. ✓
	ORIENTE: longitud 40,00 m, Puntos 2-7 CORPORACIÓN CLUB SOCIAL LOS SAMANES. ✓
	OCCIDENTE : longitud 102,46 m, Puntos 16-31,1 Mismo predio (área sobrante) OSCAR ALBERTO CABRERA ✓
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	Agropecuario	Agrícola (Productos de pancoger) Pecuarios (Especies Menores) Sistemas Agroforestales, forestal productora.	
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	Cerca frontal: Cerca con tres (3) postes en madera rolliza con altura de (1,60m) y seis (6) hilos de alambre de púas.	4,52	m	9	Bueno
M2	Portal de entrada: Portón de (3,30m x 1,30) una nave con marco y enrejado en ángulo metálico de (2"). Dos (2) columnas laterales de (0,33m) x (0,33m) x (1,75m) de altura, en ladrillo tipo estructural a la vista, con acero y cimiento en concreto.	1,00	Un	16	Bueno
M3	Vía de acceso: De (9,57m) Piso en tierra con superficie de rodadura de (3,00m) de ancho.	28,72	m ²	11	Bueno a regular
M4	Cerca interna: Postes en madera rolliza con altura de (1,70m) separados a (1,20m), Un poste en concreto de (0,10m) x (0,10m) x (1,60m) de altura, siete (7) hilos de alambre de púas.	65,93	m	9	Bueno
6.10 CULTIVOS, ESPECIES	Especie	Descripción	Cantidad	Unidad	
	Tuquero Ø 0,30m	Tuquero Ø 0,30m en buen estado fitosanitario.	1	Un	
	Tuquero Ø 0,25m	Tuquero Ø 0,25m en buen estado fitosanitario.	3	Un	
	Tuquero Ø 0,15m	Tuquero Ø 0,15m en buen estado fitosanitario.	1	Un	
	Siete hijos Ø 0,15m	Siete hijos Ø 0,15m en buen estado fitosanitario.	7	Un	
	Siete hijos Ø 0,10m	Siete hijos Ø 0,10m en buen estado fitosanitario.	18	Un	
	Siete hijos Ø < 0,10m	Siete hijos Ø < 0,10m en buen estado fitosanitario.	43	Un	
	Aguacatillo Ø 0,40m	Aguacatillo Ø 0,40m en buen estado fitosanitario.	1	Un	

Mortiño Ø 0,15m ✓	Mortiño Ø 0,15m en buen estado fitosanitario.	4 ✓	Un
Mortiño Ø= 0,10m ✓	Mortiño Ø= 0,10m en buen estado fitosanitario.	4 ✓	Un
Mortiño Ø < 0,10m ✓	Mortiño Ø < 0,10m en buen estado fitosanitario.	12 ✓	Un
Mano de oso Ø 0,30m ✓	Mano de oso Ø 0,30m en buen estado fitosanitario.	1 ✓	Un
Yarumo Ø 0,30m ✓	Yarumo Ø 0,30m en buen estado fitosanitario.	1 ✓	Un
Cucharo Ø =0,15m ✓	Cucharo Ø =0,15m en buen estado fitosanitario.	2 ✓	Un
Copei Ø 0,50m ✓	Copei Ø 0,50m en buen estado fitosanitario.	2 ✓	Un
Copei Ø 0,35m ✓	Copei Ø 0,35m en buen estado fitosanitario.	3 ✓	Un
Palo blanco Ø 0,20m ✓	Palo blanco Ø 0,20m en buen estado fitosanitario.	2 ✓	Un
Arrayan Ø < 0,10m ✓	Arrayan Ø < 0,10m en buen estado fitosanitario.	6 ✓	Un
Arrayan Ø = 0,20m ✓	Arrayan Ø = 0,20m en buen estado fitosanitario.	6 ✓	Un
Cafeto Ø 0,25m ✓	Cafeto Ø 0,25m en buen estado fitosanitario.	1 ✓	Un
Cafeto Ø 0,20m ✓	Cafeto Ø 0,20m en buen estado fitosanitario.	1 ✓	Un
Cafeto Ø 0,15m	Cafeto Ø 0,15m en buen estado fitosanitario.	2 ✓	Un
Cafeto Ø < ,010m	Cafeto Ø < ,010m en buen estado fitosanitario.	5 ✓	Un
Cascarillo Ø 0,30m	Cascarillo Ø 0,30m en buen estado fitosanitario.	1 ✓	Un
Gualanday Ø 0,70m	Gualanday Ø 0,70m en buen estado fitosanitario.	1 ✓	Un
Gualanday Ø 0,15m	Gualanday Ø 0,15m en buen estado fitosanitario.	2 ✓	Un
Gualanday Ø 0,10m	Gualanday Ø 0,10m en buen estado fitosanitario.	2 ✓	Un
Jigua Ø 0,40m	Jigua Ø 0,40m en buen estado fitosanitario.	3 ✓	Un
Jigua Ø 0,20m	Jigua Ø 0,20m en buen estado fitosanitario.	2 ✓	Un
Jigua Ø 0,10m	Jigua Ø 0,10m en buen estado fitosanitario.	1 ✓	Un
Mestizo Ø 0,10m	Mestizo Ø 0,10m 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

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

PARA LAS CONSTRUCCIONES

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

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)

8.1 RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS:

No. Fuente	Localización	Fuente	Teléfono	Valor Pedido	Área de Terreno	Área Construida
1	Sobre la variante vía alterna frente Panamericana, parte baja barrio San Bernabe Nuevo Horizonte	https://www.fincarajz.com.co/inmueble/lote-en-venta/la-variante/santander-de-quilichao/7016980?utm_source=ifull-connect&utm_medium=referer	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=ifull-connect&utm_medium=referer	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 m² (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 132-15833 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 Cerca	9	15	60%	2	49,35%	\$ 21.500	\$ 10.610	\$ 10.890	\$ 10.900 ✓
M2 Portón	16	50	32%	2	23,11%	\$ 1.458.500	\$ 337.059	\$ 1.121.441	\$ 1.121.400 ✓
M3 Acceso	11	30	37%	2,5	31,09%	\$ 2.000	\$ 622	\$ 1.378	\$ 1.400 ✓
M4 Cerca	9	15	60%	2	49,35%	\$ 25.000	\$ 12.338	\$ 12.662	\$ 12.700 ✓

**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
Tuquero Ø 0,30m	1	Un	\$ 70.000	\$ 70.000
Tuquero Ø 0,25m	3	Un	\$ 70.000	\$ 210.000
Tuquero Ø 0,15m	1	Un	\$ 70.000	\$ 70.000
Siete hijos Ø 0,15m	7	Un	\$ 28.100	\$ 196.700
Siete hijos Ø 0,10m	18	Un	\$ 28.100	\$ 505.800
Siete hijos Ø < 0,10m	43	Un	\$ 28.100	\$ 1.208.300
Aguacatillo Ø 0,40m	1	Un	\$ 163.000	\$ 163.000
Mortiño Ø 0,15m	4	Un	\$ 70.000	\$ 280.000
Mortiño Ø= 0,10m	4	Un	\$ 70.000	\$ 280.000
Mortiño Ø < 0,10m	12	Un	\$ 70.000	\$ 840.000
Mano de oso Ø 0,30m	1	Un	\$ 28.100	\$ 28.100
Yarumo Ø 0,30m	1	Un	\$ 70.000	\$ 70.000
Cucharo Ø =0,15m	2	Un	\$ 70.000	\$ 140.000
Copei Ø 0,50m	2	Un	\$ 28.100	\$ 56.200
Copei Ø 0,35m	3	Un	\$ 28.100	\$ 84.300
Palo blanco Ø 0,20m	2	Un	\$ 70.000	\$ 140.000
Arrayan Ø < 0,10m	6	Un	\$ 70.000	\$ 420.000
Arrayan Ø = 0,20m	6	Un	\$ 70.000	\$ 420.000
Cafeto Ø 0,25m	1	Un	\$ 70.000	\$ 70.000
Cafeto Ø 0,20m	1	Un	\$ 70.000	\$ 70.000
Cafeto Ø 0,15m	2	Un	\$ 70.000	\$ 140.000
Cafeto Ø < ,010m	5	Un	\$ 70.000	\$ 350.000
Cascarillo Ø 0,30m	1	Un	\$ 70.000	\$ 70.000
Gualanday Ø 0,70m	1	Un	\$ 197.000	\$ 197.000
Gualanday Ø 0,15m	2	Un	\$ 36.000	\$ 72.000
Gualanday Ø 0,10m	2	Un	\$ 36.000	\$ 72.000
Jigua Ø 0,40m	3	Un	\$ 163.000	\$ 489.000
Jigua Ø 0,20m	2	Un	\$ 70.000	\$ 140.000
Jigua Ø 0,10m	1	Un	\$ 70.000	\$ 70.000
Mestizo Ø 0,10m	2	Un	\$ 70.000	\$ 140.000
VALOR TOTAL				\$ 7.062.400

13. CONSIDERACIONES GENERALES

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

- El predio esta ubicado en un sector donde hay presencia de desarrollo agropecuario, recreacional, institucional y de vivienda.
- El sector cuenta con disponibilidad de los servicios de energía eléctrica y acueducto veredal.
- El predio presenta una topografía definida como Ondulada 8-25% /
- El 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	396,86	m ²	\$ 72.600	\$ 28.812.036
M1 Cerca	4,52	m	\$ 10.900	\$ 49.268
M2 Portón	1,00	Un	\$ 1.121.400	\$ 1.121.400
M3 Acceso	28,72	m ²	\$ 1.400	\$ 40.208
M4 Cerca	65,93	m	\$ 12.700	\$ 837.311
Cultivos y/o Especies	1,00	Gl	\$ 7.062.400	\$ 7.062.400
VALOR TOTAL				\$ 37.922.623

RESUMEN	
ÍTEM	SUBTOTAL
Terreno	\$ 28.812.036
Construcciones Anexas	\$ 2.048.187
Cultivos y/o Especies	\$ 7.062.400
VALOR TOTAL	\$ 37.922.623

SON: TREINTA Y SIETE MILLONES NOVECIENTOS VEINTIDÓS MIL SEISCIENTOS VEINTITRÉS PESOS (\$ 37.922.623,00) M/CTE.

AVALÚO COMERCIAL MÁS DAÑO EMERGENTE

AVALÚO COMERCIAL MÁS DAÑO EMERGENTE	
ÍTEM	SUBTOTAL
Avalúo Comercial	\$ 37.922.623
Daño Emergente por Notariado y Registro	\$ 1.517.400
VALOR TOTAL	\$ 39.440.023

SON: TREINTA Y NUEVE MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA MIL VEINTITRÉS PESOS (\$ 39.440.023,00) M/CTE.

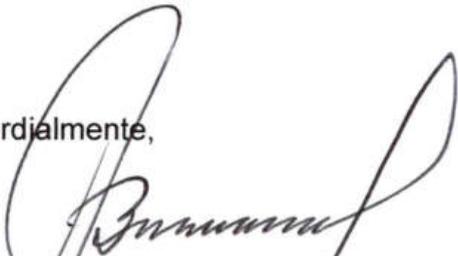
La valuación no crea valor, sino que mide los aspectos que influyen en el valor, tanto factores intrínsecos como externos al inmueble.

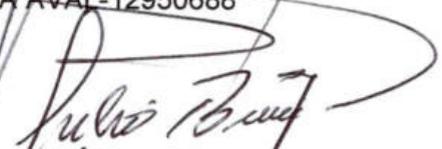
LA CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE AVALÚOS DE COLOMBIA SEDE PASTO DEJA CONSTANCIA QUE NO TIENE INTERÉS ACTUAL O CONTEMPLADO EN EL INMUEBLE AVALUADO.

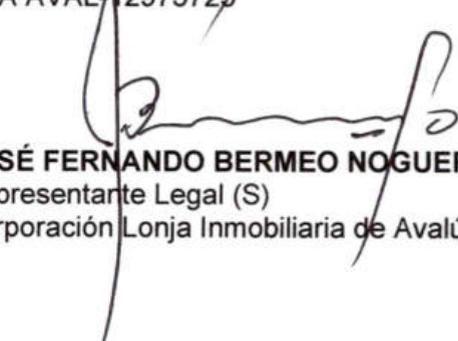


20 DIC 2024

Cordialmente,


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, 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



	
MORTIÑO	YARUMO
	
ARRAYÁN	CAFETO
	
GUALANDAY	JIGUA
	
MESTIZO	



15.2 PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M1 – CERCA					
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	1,00	ML	\$ 1.100	\$ 1.100
				Total Costo Directo	\$ 17.900
				AIU 20%	\$ 3.580
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 21.480
				Costo de Reposición por m	\$ 21.480
				Valor Adoptado por m (Ajustado a la Centena)	\$ 21.500

Fuentes Precios:

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

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

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M2 – PORTÓN					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
**	Bisagra Piston 1/2pg 2und	2,00	UND	\$ 15.900	\$ 31.800
301104	DIAGONAL-HORIZ ANGULO 1/4" X 1"	28,30	ML	\$ 15.000	\$ 424.500
B0015010	Soldadura 7018	8,00	kg	\$ 18.300	\$ 146.400
1.05.0560	Muro en ladrillo comun en Soga	4,62	m2	\$ 56.500	\$ 261.030
1.04.0384	Columnas en concreto 21 MPA (3000 psi). No incluye refuerzo.	0,38	m3	\$ 856.200	\$ 325.356
1.04.0383	Acero de refuerzo 420 MPa (60000 psi), incluye figurado, amarre e instalación.	5,72	kg	\$ 4.600	\$ 26.312
				Total Costo Directo	\$ 1.215.398
				AIU 20%	\$ 243.080
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 1.458.478
				Costo de Reposición por Un	\$ 1.458.478
				Valor Adoptado por Un (Ajustado a la Centena)	\$ 1.468.500

Fuentes Precios:

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

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

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

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M3 – ACCESO					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
080110	RELLENO MATERIAL SITIO COMPACTADO 90% PM	2,87	M3	\$ 16.500	\$ 47.355
				Total Costo Directo	\$ 47.355
				AIU 20%	\$ 9.471
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 56.826
				Costo de Reposición por m ²	\$ 1.979
				Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)	\$ 2.000

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 M1 – CERCA					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
100104	CERRAMIENTO ALAMBRE PUAS 5 HILOS	65,93	ML	\$ 16.800	\$ 1.107.624
301209	ALAMBRE DE PUAS # 12.5 - 1 HILO	131,86	ML	\$ 1.100	\$ 145.046
300601	POSTE DE CONCRETO PREF.-0.10X0.10X 1.80M	1,00	UND	\$ 121.700	\$ 121.700
				Total Costo Directo	\$ 1.374.370
				AIU	20%
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 1.649.244
				Costo de Reposición por m	\$ 25.015
				Valor Adoptado por m (Ajustado a la Centena)	\$ 25.000

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>

15.3 SOPORTE CULTIVOS Y ESPECIES
15.3.1 MADERABLES

PRECIO ADOPTADO PARA LAS ESPECIES MADERABLES

Tipo de Madera	(DAP) Diámetro a la Altura del Pecho (m)			
	Menor o Igual a 0,30	0,31 - 0,59	0,60 - 0,80	Mayor o igual a 0,81
Primera	\$ 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
Tuquero	Segunda	0,30 m	\$ / 70.000
Tuquero	Segunda	0,25 m	\$ / 70.000
Tuquero	Segunda	0,15 m	\$ / 70.000
Aguacatillo	Segunda	0,40 m	\$ / 163.000
Mortíño	Segunda	0,15 m	\$ / 70.000
Mortíño	Segunda	0,10 m	\$ / 70.000
Mortíño	Segunda	0,10 m	\$ / 70.000
Yarumo	Segunda	0,30 m	\$ / 70.000
Cucharo	Segunda	0,15 m	\$ / 70.000
Palo blanco	Segunda	0,20 m	\$ / 70.000
Arrayán	Segunda	0,10 m	\$ / 70.000
Arrayán	Segunda	0,20 m	\$ / 70.000
Cafeto	Segunda	0,25 m	\$ / 70.000
Cafeto	Segunda	0,20 m	\$ / 70.000
Cafeto	Segunda	0,15 m	\$ / 70.000
Cafeto	Segunda	0,10 m	\$ / 70.000
Cascarrillo	Segunda	0,30 m	\$ / 70.000
Gualanday	Sombra	0,70 m	\$ / 197.000
Gualanday	Sombra	0,15 m	\$ / 36.000
Gualanday	Sombra	0,10 m	\$ / 36.000
Jigua	Segunda	0,40 m	\$ / 163.000
Jigua	Segunda	0,20 m	\$ / 70.000
Jigua	Segunda	0,10 m	\$ / 70.000
Mestizo	Segunda	0,10 m	\$ / 70.000

Fuentes Precios:

* Universidad del Tolima. Cadenas Forestales en Colombia.

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

* Ministerio de Agricultura. Ventanilla Única Forestal.

<https://vuf.minagricultura.gov.co/Style%20Library/Styles/VUF/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/>

15.3.2 ESPECIES

INVESTIGACIÓN DE PRECIOS DE OTROS CULTIVOS / ESPECIES

Cultivo / Especie	Valor Unitario	Unidad
Siete hijos	\$ 28.100	Un
Mano de oso	\$ 28.100	Un
Copei	\$ 28.100	Un

Fuentes Precios:

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

* Agronet - Red de Información y Comunicación del Sector Agropecuario Colombiano. www.agronet.gov.co



15.4

CONSTRUCCIÓN OFERTA DE MERCADO 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				
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 (IPVNR) de Cali. <https://www.banrep.gov.co/es/estadisticas/indice-precios-vivienda-nueva-ipvnr>.

*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/pu/pu/puquery>

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	\$ 37.922.623
Salario Mínimo Mensual Legal Vigente	\$ 1.300.000
Valor de la UVT	\$ 47.065
Número de Zonas de Terreno a Comprar	1
Derechos Notariales	\$ 892.400
Derechos Notariales por Compraventa	\$ 141.000
Derechos Notariales por Declaración de Área Restante	\$ 81.900
Copia Original en Papel de Seguridad	\$ 80.000
Copia Protocolo en Papel de Seguridad	\$ 425.000
IVA	\$ 138.300
Recaudos Fondo Especial y SNR	\$ 26.200
Impuesto de Registro	\$ 362.900
Impuesto de Registro por Compraventa	\$ 189.600
Impuesto de Registro por Declaración de Área Restante	\$ 173.300
Derechos de Registro	\$ 262.100
Derechos de Registro por Compraventa	\$ 156.400
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	\$ 5.100
Daño Emergente por Notariado y Registro	\$ 1.517.400

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.