



AVISO



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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-4-1107

GPR-003462

Página 1 de 3

NOTIFICACIÓN POR AVISO No.:

GPR-003462

10/01/2025

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

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

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

HACE SABER

Que, por ser requerido para la ejecución del Proyecto, mediante el oficio número **GPR-003104** del **06 de noviembre de 2024**, se formuló Oferta Formal de Compra mediante la cual se dispuso “[...] la adquisición de un predio rural, denominado **LT De Terreno (Santa Lucía, según Catastro)**, ubicado en la vereda **Santander de Quilichao (hoy Santa María)** municipio de **Santander de Quilichao**, departamento del **Cauca**, identificado con el Número Predial Nacional **19-698-00-040000-0004-1626-0-00000000** y la Matrícula Inmobiliaria número **132-46395**, 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-4-1107**

GPR-003462

Página 2 de 3

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

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

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

Que de conformidad con lo establecido en los artículos 68 y 69 de la Ley 1437 de 2011 (CPACA), mediante comunicación No. **GPR-003105** del **06 de noviembre de 2024**, se citó a las señoras **CLAUDIA INÉS GÜEJIA LÓPEZ**, **CLAUDIA TATIANA LATORRE GÜEJIA** y **ESPERANZA LATORRE GÜEJIA**, para notificarlas de la Oferta Formal de Compra, siendo recibida directamente en el Predio objeto de la Oferta Formal de Compra, el día **13 de diciembre de 2024**, por la señora **CLAUDIA INÉS GÜEJIA LÓPEZ**, identificada con la cédula de ciudadanía No. **34.600.154**.

Que el **13 de diciembre de 2024** se notificó personalmente a la señora **CLAUDIA INÉS GÜEJIA LÓPEZ**, identificada con la cédula de ciudadanía No. **34.600.154**.

Que el **02 de enero de 2025** se notificó personalmente a la señora **ESPERANZA LATORRE GÜEJIA**, identificada con la cédula de ciudadanía No. **1.062.281.429**.

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 **CLAUDIA TATIANA LATORRE GÜEJIA**, se procederá a Notificar por Aviso, conforme a lo dispuesto en el artículo 69 de la Ley 1437 de 2011.

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

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

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

- **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

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-4-1107**

GPR-003462

Página 3 de 3

bajo el esquema de APP No. 11 del 11 de agosto de 2015; específicamente, para adelantar la adquisición en favor de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, de los Predios requeridos para la construcción del Proyecto vial **Popayán - Santander de Quilichao**.

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

Se adjunta copia íntegra la Oferta Formal de Compra contenida en el oficio número **GPR-003104** del **06 de noviembre de 2024** y de sus documentos anexos.

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

SE FIJA EL 13 ENE. 2025 A LAS 7:30 a.m.
SE DESFIJA EL 17 ENE. 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
Juanita Arias Rodríguez – Abogada Junior
Aprobó: Santiago Rojas Parra – Jefe Jurídico
Anexo: Lo enunciado
Copia: Archivo



CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-4-1107

GPR-003104

Página 1 de 5

Bogotá D.C., 06 de noviembre de 2024

Señoras

CLAUDIA INÉS GÜEJIA LÓPEZ
CLAUDIA TATIANA LATORRE GÜEJIA
ESPERANZA LATORRE GÜEJIA

Celulares: 312 666 8332, 311 641 7631
Carrera 11 No. 6 Sur – 57, barrio Antonio Nariño
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 un predio rural, denominado **LT De Terreno (Santa Lucía, según Catastro)**, ubicado en la vereda **Santander de Quilichao** (hoy **Santa María**) municipio de **Santander de Quilichao**, departamento del **Cauca**, identificado con el Número Predial Nacional **19-698-00-040000-0004-1626-0-00000000** y la Matrícula Inmobiliaria número **132-46395**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **Santander de Quilichao**.

Respetadas señoras,

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

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

Para la ejecución del Proyecto, por motivo de utilidad pública, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** requiere comprar las zonas de terreno del asunto, conforme a la afectación de la Ficha Predial No. **POSQ-4-1107**, de la **Unidad Funcional 4. Mondomo – Santander de Quilichao**, de la cual se anexa copia.

Este predio tiene un área de **530,00 m²**; incluidos: 70,77 m² de Construcción C1, 10,75 m² de Losa, 3,35 m² de Losa, 12,58 m² de Piso, 3,08 m² de Losa, 16,15 m² de Bodega, 4,03 m² de

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.

JK
JA



**OFERTA FORMAL
DE COMPRA**



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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-4-1107

GPR-003104

Página 2 de 5

Ramada baño, 5,80 m² de Losa, 1 unidad de Luminaria, 1 unidad de Pozo séptico, 58,77 m² de Vía de acceso, 3 unidades de Carbonero Ø 0,15, 14 unidades de Plátano, 3 unidades de Mango Ø < 0,10, 3 unidades de Higuerilla, 1 unidad de Maracuyá, 70 unidades de Lengua de suegra, 1 unidad de Aguacate Ø 0,15, 1 unidad de Manto de la virgen, 1 unidad de Pronto alivio, 2 unidades de Papayo, 200 unidades de Ornamentales, 2 unidades de Sábila, 1 unidad de Mandarino Ø 0,15, 10 unidades de Swinglea Ø 0,10; y se encuentra debidamente delimitada y alinderada dentro de las abscisas inicial **K71+182,82 I** y final **K71+206,54 I**, de la mencionada Unidad Funcional.

El valor de la Oferta de Compra es la suma de **CIENTO SESENTA Y TRES MILLONES OCHOCIENTOS CATORCE MIL DOSCIENTOS OCHO PESOS (\$163.814.208) 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 **DOS MILLONES OCHOCIENTOS VEINTISIETE MIL PESOS (\$2.827.000) 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-4-1107**, de fecha **07 de marzo de 2024**, en su parte pertinente.

Teniendo en cuenta que el párrafo segundo del artículo 24 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 9 de la Ley 1882 de 2018, dispone que "*El avalúo comercial tendrá una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su comunicación a la entidad solicitante o desde la fecha en que fue decidida y notificada la revisión y/o, impugnación de este (...)*", la vigencia del avalúo inicia a partir del **15 de julio de 2024**, fecha en la cual fue comunicado por la Lonja a la entidad solicitante.

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



CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-4-1107

GPR-003104

Página 3 de 5

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 **06 de diciembre de 2023**, los propietarios del predio que se requiere son: **CLAUDIA INÉS GUEJIA LÓPEZ** identificada con la cédula de ciudadanía No. **34.600.154**, **CLAUDIA TATIANA LATORRE GUEJIA** identificada con la cédula de ciudadanía No. **1.062.308.621** Y **ESPERANZA LATORRE GUEJIA**, identificada con la cédula de ciudadanía No. **1.062.281.429**.

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

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

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

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

fr

ja



CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILCHAO. PREDIO POSQ-4-1107

GPR-003104

Página 4 de 5

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

De igual manera, según lo dispuesto en el 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



**OFERTA FORMAL
DE COMPRA**



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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-4-1107

GPR-003104

Página 5 de 5

conflictos que puedan existir entre terceros sobre el inmueble, los cuales se resolverán a través de las diferentes formas de resolución de conflictos.

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

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

Agradezco la atención que le brinde a la presente.

Cordialmente,


JULIAN ANTONIO NAVARRO HOYOS

Gerente General de NUEVO CAUCA S.A.S.

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

 Proyectó: Campo Hormaza S.A.S.

Revisó: Fredy Ernesy Echavarría Bastidas – Subdirector Predial
Juanita Arias Rodríguez – Profesional Jurídico

Aprobó: Santiago Rojas Parra – Jefe Jurídico

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

Copia: Archivo

SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN

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

PROYECTO DE CONCESIÓN: POPAYÁN - SANTANDER DE QUILICHAO / UNIDAD FUNCIONAL: 4

CONTRATO No.: 11 de 11 de Agosto de 2015 / SECTOR O TRAMO: Mondomo - Santander de Quilichao

PREDIO No.: POSQ-4-1107

ABSC. INICIAL	71+182,82 Km	MARGEN	Izquierda
ABSC. FINAL	71+206,54 Km	LONGITUD EFECTIVA	23,72

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO	CÉDULA	Ver Anexo Propietarios	MATRÍCULA INMOBILIARIA	132-46395
	DIRECCIÓN / EMAIL	Ver Anexo Propietarios	CÉDULA CATASTRAL	1969800400000004162600000000
	DIRECCIÓN DEL PREDIO	SANTA LUCIA		

CLAUDIA INES GUEJIA LOPEZ Y OTRAS (VER ANEXO PROPIETARIOS)

VEREDA/BARRIO:	Santa María	LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
MUNICIPIO:	Santander de Quilichao	NORTE	/ 27,47 m	Carreable veredal (Puntos 1-2)
DPTO:	Cauca	SUR	/ 18,83 m	Walter Alexander Casos Labio y otra (Puntos 4-5)
		ORIENTE	/ 23,62 m	Via Nacional Popayán - Santander de Quilichao (Puntos 2-4)
Predio requerido para:	Segunda Calzada	OCCIDENTE	/ 23,83 m	Mismo predio (Área sobrante) Claudia Ines Guejia Lopez y otras (Puntos 5-7,1)

DESCRIPCION	CANT	DENS	UN	ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID	
Carbonero Ø 0,15	3	✓	un		<p>Construcción de dos niveles: Residencial. Cubierta: Con teja de barro soportada en estructura de madera. Cielo raso con esterilla de guadua, repello y pintura. Estructura: Sistema estructural con vigas y columnas en concreto. Nivel dos: Muros: paredes externas en ladrillo a la vista, paredes internas, (60%) en ladrillo a la vista con pintura, (25%) en ladrillo con repello y pintura y (15%) en ladrillo a la vista. Puertas: No tiene. Ventanas: Dos (2) ventanas de (2,00m x 1,21m) con marco metálico, reja y vidrio. Pisos: (90%) en concreto primario esmaltado con pulimento en mineral y (10%) en concreto con enchape en cerámica. Baño principal: Muros, (50%) en ladrillo con repello y pintura, (50%) con ladrillo, repello y enchape en cerámica a (1,60m) de altura, piso en concreto con enchape en cerámica, inodoro en porcelana y piso en concreto con enchape en cerámica. Baño privado: paredes, (60%) en ladrillo con repello y pintura, (40%) con ladrillo, repello y enchape en cerámica. Baño privado: sala, baño principal y baño privado. Nivel uno: Muros: paredes externas (50%) en ladrillo con repello y pintura, (50%) en ladrillo a la vista. Paredes internas (75%) en ladrillo con repello y pintura, (25%) en ladrillo a la vista con pintura. Puertas: Una (1) puerta metálica de (1,96m x 0,89m). Una (1) puerta metálica de (2,01m x 0,90m). Una (1) puerta metálica de (1,90m x 0,88m). Ventanas: Dos (2) ventanas de (1,00m x 0,99m) con marco metálico, reja y vidrio. Dos (2) ventanas de (1,19m x 0,99m) con marco metálico, reja y vidrio. Una (1) ventana de (1,00m x 0,80m) con marco metálico y reja. Pisos: (90%) en concreto primario esmaltado con pulimento en mineral, (5%) en concreto con enchape en cerámica. Zona de cocina: Muros en ladrillo con repello y pintura y piso en concreto primario enchape en cerámica.</p>			
Plátano	14	✓	un					
Mango Ø < 0,10	3	✓	un					
Higuierilla	3	✓	un					
Maracuyá	1	✓	un					
Lengua de suegra	70	✓	un					
Aguacate Ø 0,15	1	✓	un					
Manto de la virgen	1	✓	un					
Pronto alivio	1	✓	un					
Papayo	2	✓	un					
Ornamentales	200	✓	un					
Sábila	2	✓	un					
Mandarino Ø 0,15	1	✓	un					
Swinglea Ø 0,10	10	✓	un					
				C1		70,77	m ²	

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.

POSOQ-4-1107

SECTOR O TRAMO

Mondomo - Santander de Quilichao ✓

SI/NO
No

FECHA DE ELABORACIÓN:

25/jun/2023

Elaboró:

LUIS M. MARVAZ
CAMPO HORMAZA Y CIA. S. EN C. LUIS M. MARVAZ Y. - NP-19238-179824 CAU

Revisó y Aprobó:

Unión Temporal 46
C.O. 950-7

UNIÓN TEMPORAL 46

10 MAY 2024

OBSERVACIONES:

ÁREA TOTAL PREDIO	530,00 m ² ✓
ÁREA REQUERIDA POR DISEÑO	530,00 m ² ✓
ÁREA REMANENTE	0,00 m ² ✓
TOTAL ÁREA REQUERIDA	530,00 m ² ✓
ÁREA SOBRANTE	0,00 m ² ✓

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?

Gestión Predial Interventoría
 Profesional Predial:

[Firma]



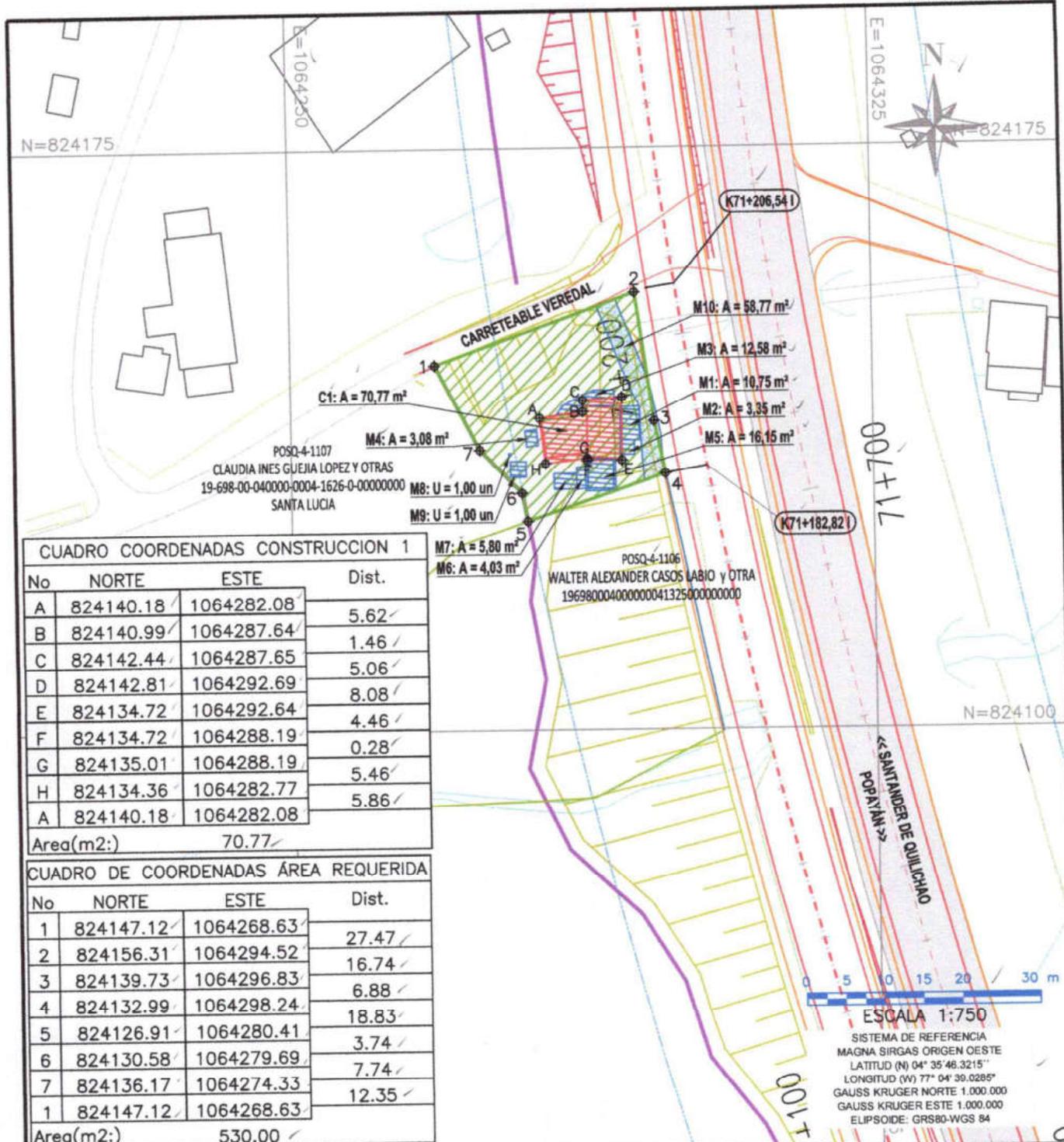
CONCESIÓN POPAYÁN - SANTANDER DE QUILICHAO

Contrato No. 11 de 11 de Agosto de 2015

ANEXO A FICHA PREDIAL - PROPIETARIOS

PREDIO No.
POSQ-4-1107

PROPIETARIO	IDENTIFICACIÓN	DIRECCIÓN	e-mail
CLAUDIA INÉS GUEJIA LÓPEZ	34.600.154	Cra 11 N° 6 sur – 57 Barrio Antonio Nariño – Santander de Quilichao, Cauca	No reporta
CLAUDIA TATIANA LATORRE GUEJIA	1.062.308.621	Cra 11 N° 6 sur – 57 Barrio Antonio Nariño – Santander de Quilichao, Cauca	No reporta
ESPERANZA LATORRE GUEJIA	1.062.281.429	Cra 11 N° 6 sur – 57 Barrio Antonio Nariño – Santander de Quilichao, Cauca	No reporta



CUADRO COORDENADAS CONSTRUCCION 1

No	NORTE	ESTE	Dist.
A	824140.18	1064282.08	5.62
B	824140.99	1064287.64	1.46
C	824142.44	1064287.65	5.06
D	824142.81	1064292.69	8.08
E	824134.72	1064292.64	4.46
F	824134.72	1064288.19	0.28
G	824135.01	1064288.19	5.46
H	824134.36	1064282.77	5.86
A	824140.18	1064282.08	
Area(m2:)		70.77	

CUADRO DE COORDENADAS AREA REQUERIDA

No	NORTE	ESTE	Dist.
1	824147.12	1064268.63	27.47
2	824156.31	1064294.52	16.74
3	824139.73	1064296.83	6.88
4	824132.99	1064298.24	18.83
5	824126.91	1064280.41	3.74
6	824130.58	1064279.69	7.74
7	824136.17	1064274.33	12.35
1	824147.12	1064268.63	
Area(m2:)		530.00	

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	---	ARBOL	✻
LINDERO	---	CERCA VIVA	---
CERCA	---	Línea de Retiro Obligatorio	---



DISENÓ Y CALCULÓ:
CAMPO HORMAZA Y CIA. S. EN C.

PROPIETARIO:
CLAUDIA INES GUEJIA LOPEZ Y OTRAS

CUADRO DE ÁREAS

ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONSTRUIDA:	ÁREA REMANENTE:	ÁREA SOBRIANTE:
530,00 m ²	530,00 m ²	70,77 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²

FECHA ELAB.:
2023-06-25
ESCALA:
1:750

UNIDAD FUNCIONAL:
4
SECTOR:
MONDOMO - SANTANDER DE QUILICHAO

NÚMERO PREDIAL NACIONAL
19-698-00-040000-0004-1626-0-00000000
FICHA GRÁFICA No.
POBQ-4-1107



REPÚBLICA DE COLOMBIA
 DEPARTAMENTO DEL CAUCA
 MUNICIPIO DE SANTANDER DE QUILICHAO
 NIT 891.500.269-2
 (NOMBRE DE LA UNIDAD ADMINISTRATIVA
 EN MAYÚSCULA SOSTENIDA)



CERTIFICACIÓN

CÓDIGO: F1-MC-13-1060
 VERSIÓN: 3
 FECHA: 01-04-2022

1070 - D:155.634/Pref:CD/Cons:1.844 /Pin:BAE2EE1C
 Santander de Quilichao, 18 abril 2023

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

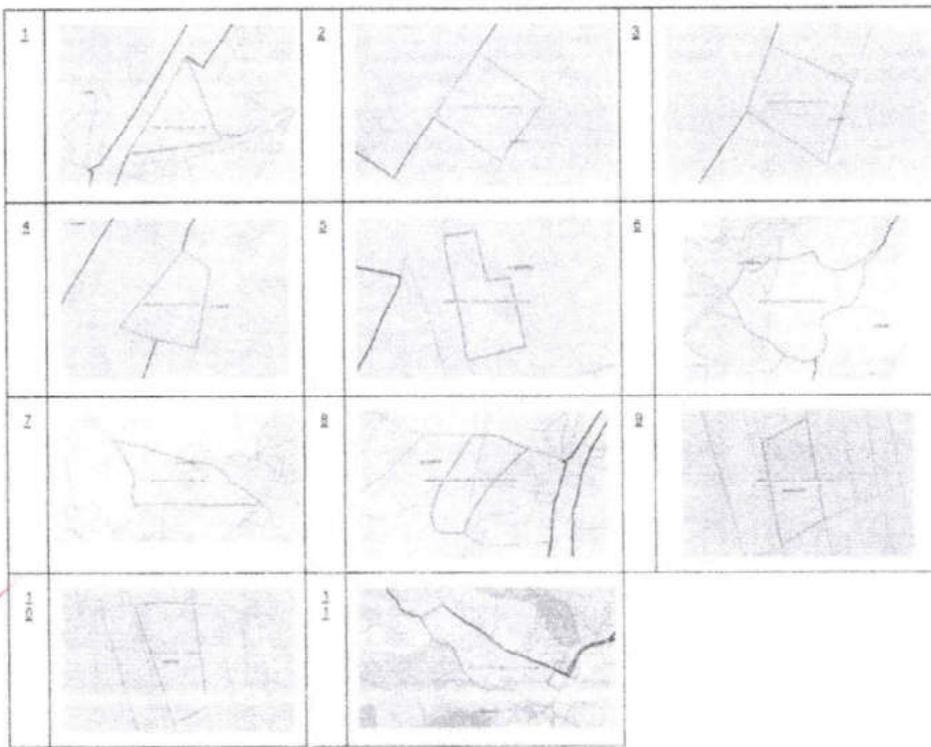
En el marco de su competencia expide el siguiente documento de conformidad a lo establecido en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio (PBOT) aprobado mediante el acuerdo 022 de 2002 modificado por el acuerdo 007 de 2011,

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 que;

	Código predial	Matricula inmobiliaria		Código predial	Matricula inmobiliaria
1	196980004000000060192000000000	132-3893	7	196980004000000060393000000000	132-23382
2	196980004000000060627000000000	132-37383	8	196980004000000020197000000000	132-28064
3	196980004000000060826000000000	132-37382	9	196980004000000041325000000000	132-42651
4	196980004000000060557000000000	132-33033	10	196980004000000041626000000000	132-46395
5	196980004000000060940000000000	132-600	11	196980004000000030074000000000	132-38818
6	196980004000000060629000000000	132-38354			

1. Ubicación:



 REPÚBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DEL CAUCA MUNICIPIO DE SANTANDER DE QUILICHAO NIT 891.500.269-2 (NOMBRE DE LA UNIDAD ADMINISTRATIVA EN MAYÚSCULA SOSTENIDA) Alcaldía Municipal	 CERTIFICACIÓN	CÓDIGO: F1-MC-13-1060
		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:

REGLEMENTACIÓN USO DE SUELO							
No. Catastral	áreas de ordenamiento	sub áreas de ordenamiento	usos	definición	uso principal	uso complementario	uso restringido
1969800040000 0006039200000000	PROTECCION	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
1969800040000 0006027000000000	PROTECCION	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
1969800040000 0006062600000000	PROTECCION	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
1969800040000 0006055700000000	PROTECCION	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
1969800040000 0006009400000000	PROTECCION	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
1969800040000 0006062900000000	PROTECCION	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
	PROTECCIÓN	AGROFORESTAL	AGRO SILVOPASTORIL	Comprende áreas de montaña que por su relieve, suelos y clima permite asociar cultivos agrícolas, bosques comerciales y actividades pecuarias manejadas de especies menores y/o mayores.	AGRÍCOLA FORESTAL PRODUCTOR-PROTECTOR	Agropecuario y ecoturismo dirigido	Suelo urbano
			SILVOPASTORIL	Comprende áreas de montaña que, por su relieve, suave permite pastoreo en praderas arboladas o protegidas con barreras arbóreas o plantaciones con sistema Taungva.	PASTOREO SEMI INTENSIVO Y CONSERVACIÓN	Agropecuario turismo recreación forestal Productor-Protector	Suelo urbano
			OTROS USOS AGROFORESTALES	Son áreas que pueden ser utilizadas en cualquier otro tipo de cultivo agroforestal como: café con sombrero, plátano-café, plátano con sombrero entre otros.	FORESTAL- CAFÉ SOMBRÍO PLÁTANO-CAFE FRUTALES	Agropecuario Forestal Forestal-Productor Forestal Protector	Suelo urbano
AMENAZAS	DESPLAZAMIENTOS ACTIVOS	RECUPERACIÓN	Son aquellas zonas que presentan deslizamientos activos	PROTECCIÓN Y RECUPERACIÓN	forestal protector	Vivienda Agropecuario	



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

(NOMBRE DE LA UNIDAD ADMINISTRATIVA
EN MAYÚSCULA SOSTENIDA)



CERTIFICACIÓN

CÓDIGO: F1-MC-I3-1060

VERSIÓN: 3

FECHA: 01-04-2022

1969800040000 00060393000000000	PROTECCIÓN	AGROFORESTAL	AGRO SILVOPASTORIL	Comprende áreas de montaña que por su relieve, suelos y clima permite asociar cultivos agrícolas, bosques comerciales y actividades pecuarias manejadas de especies menores y/o mayores.	AGRÍCOLA FORESTAL PRODUCTOR-PROTECTOR	Agropecuario y ecoturismos dirigido	Suelo urbano
			SILVOPASTORIL	Comprende áreas de montaña que, por su relieve, suave permite pastoreo en praderas arboladas o protegidos con barreras arbóreas o plantaciones con sistema Taungya.	PASTOREO SEMI INTENSIVO Y CONSERVACIÓN	Agropecuario turismo recreación forestal Productor-Protector	Suelo urbano
			OTROS USOS AGROFORESTALES	Son áreas que pueden ser utilizadas en cualquier otro tipo de cultivo agroforestal como: café con sombrero, plátano-café, plátano con sombrero entre otros.	FORESTAL: CAFÉ SOMBRÍO PLÁTANO-CAFÉ FRUTALES	Agropecuario Forestal Forestal-Productor Forestal Protector	Suelo urbano
AMENAZAS	DESPLAZAMIENTOS ACTIVOS	RECUPERACIÓN	Son aquellas zonas que presentan deslizamientos activos	PROTECCIÓN Y RECUPERACIÓN	forestal protector	Vivienda Agropecuario	
1969800040000 00020197000000000	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
	PROTECCIÓN	AGROFORESTAL	AGRO SILVOPASTORIL	Comprende áreas de montaña que por su relieve, suelos y clima permite asociar cultivos agrícolas, bosques comerciales y actividades pecuarias manejadas de especies menores y/o mayores.	AGRÍCOLA FORESTAL PRODUCTOR-PROTECTOR	Agropecuario y ecoturismos dirigido	Suelo urbano
			SILVOPASTORIL	Comprende áreas de montaña que, por su relieve, suave permite pastoreo en praderas arboladas o protegidos con barreras arbóreas o plantaciones con sistema Taungya.	PASTOREO SEMI INTENSIVO Y CONSERVACIÓN	Agropecuario turismo recreación forestal Productor-Protector	Suelo urbano
OTROS USOS AGROFORESTALES	Son áreas que pueden ser utilizadas en cualquier otro tipo de cultivo agroforestal como: café con sombrero, plátano-café, plátano con sombrero entre otros.	FORESTAL: CAFÉ SOMBRÍO PLÁTANO-CAFÉ FRUTALES	Agropecuario Forestal Forestal-Productor Forestal Protector	Suelo urbano			
1969800040000 00041325000000000	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 AGRO-FORESTALES, FORESTAL PRODUCTORA.	Agroforestal, forestal y demás usos que establezca el acuerdo	Suelo Urbano Expansión Urbana
1969800040000 00041626000000000	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 AGRO-FORESTALES, FORESTALES.	Agroforestal, forestal y demás usos que establezca el acuerdo	Suelo Urbano



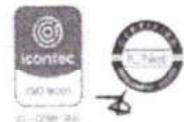
 <p>REPÚBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DEL CAUCA MUNICIPIO DE SANTANDER DE QUILICHAO NIT 891.500.269-2</p> <p>(NOMBRE DE LA UNIDAD ADMINISTRATIVA EN MAYÚSCULA SOSTENIDA)</p>	 <p>CERTIFICACIÓN</p>	CÓDIGO: F1-MC-I3-1060
		VERSIÓN: 3
		FECHA: 01-04-2022

1969800040000 0003002400000000	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	FORESTAL PRODUCTORA AGRÍCOLA (PRODUCTOS DE PAN COGER) PECUARIOS (ESPECIES MENORES) SISTEMAS AGROFORESTALES, FORESTAL PRODUCTORA	Agroforestal, forestal y demás usos que establezca el acuerdo	Suelo Urbano
	PROTECCION	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

3. Determinantes ambientales:

Código predial	Clasificación bioclimáticamente			Clasificación hidrológica	
	Descripción	Zona de bosque	Altitud	Subcuenca	Microcuenca
1969800040000006039200000000	Tierra moderadamente cálida, húmeda con estación seca	Bosque húmedo tropical premontano	1001-1400	Rio Quinamayo	Rio Mandiva
1969800040000006062700000000					
1969800040000006062600000000					
1969800040000006055700000000					
1969800040000006009400000000					
1969800040000006062900000000					
1969800040000006039300000000	Tierra templada muy húmeda, estación seca marcada	Bosque muy húmedo premontano	1400-2000	Quebrada Agua Clara	
1969800040000002019700000000	Tierra moderadamente cálida, húmeda con estación seca	Bosque húmedo tropical premontano	1001-1400		
1969800040000004132500000000					
1969800040000004162600000000					
1969800040000003002400000000					

Código predial	CLASIFICACIÓN FISIOGRAFICA - PAISAJE							
	Provincia fisiográfica	unidad climática	Paisaje	Subpaisaje	Definición	Características del suelo	Cobertura	Uso
1969800040000006039200000000	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
1969800040000006062700000000								
1969800040000006062600000000								
1969800040000006055700000000								
1969800040000006009400000000								
1969800040000006062900000000								
1969800040000006039300000000								
1969800040000002019700000000								
1969800040000004132500000000								
1969800040000004162600000000								
1969800040000003002400000000								





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

(NOMBRE DE LA UNIDAD ADMINISTRATIVA
 EN MAYÚSCULA SOSTENIDA)

mipg Ministerio de Planeación y Gestión Territorial

CERTIFICACIÓN

CÓDIGO: F1-MC-I3-1060

VERSIÓN: 3

FECHA: 01-04-2022

Código predial	Clasificación geológica, riesgos y amenazas			
	Unidad litológica superficial	Pendiente	Procesos erosivos	Amenaza por deslizamiento
196980004000000060192000000000	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
196980004000000060627000000000				
196980004000000060626000000000				
196980004000000060557000000000				
196980004000000060940000000000				
196980004000000060629000000000				
196980004000000060393000000000	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
196980004000000020197000000000	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
196980004000000041325000000000	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
196980004000000041626000000000				
196980004000000030024000000000				

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.: 153.437CR2301 de marzo 27 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-4-1107 ✓
DIRECCIÓN: SANTA LUCIA ✓
VEREDA: SANTA MARIA ✓
MUNICIPIO DE SANTANDER DE QUILICHAO ✓
DEPARTAMENTO DEL CAUCA**

**PROPIETARIO:
CLAUDIA INÉS GUEJIA LÓPEZ ✓
CLAUDIA TATIANA LATORRE GUEJIA ✓
ESPERANZA LATORRE GUEJIA ✓**

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

SANTANDER DE QUILICHAO, MARZO DE 2024 ✓

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

1. INFORMACIÓN GENERAL		
1.1 SOLICITANTE	CONSORCIO EPC NUEVO CAUCA NUEVO CAUCA S.A.S., 12 de febrero de 2024.	
1.2 TIPO DE INMUEBLE	Lote de terreno con construcciones ✓	
1.3 TIPO DE AVALÚO	Comercial Corporativo ✓	
1.4 DEPARTAMENTO	Cauca ✓	
1.5 MUNICIPIO	Santander de Quilichao ✓	
1.6 VEREDA O CORREGIMIENTO	Santa María ✓	
1.7 DIRECCIÓN DEL INMUEBLE	Santa Lucía ✓	
1.8 ABSCISAS	Inicial: K 71+182,82 l ✓ Final: K 71+206,54 l ✓	
1.9 USO ACTUAL DEL INMUEBLE	Corredor variante: Residencial – Agropecuario	
1.10 USO POR NORMA	Agrícola (Productos de Pancoger) Pecuarios (especies menores) Sistemas Agroforestales, Forestal Productora. ✓	
1.11 INFORMACIÓN CATASTRAL	Número Predial	19-698-00-04-00-00-0004-1626-0-00-00-0000 ✓
	Área de Terreno	530.0 m ² ✓
	Área Construida	76.0 m ² ✓
	Avalúo 2024	\$ 11,501,000 ✓
1.12 FECHA VISITA AL PREDIO	14 de febrero de 2024 ✓	
1.13 FECHA DEL INFORME DE AVALÚO	07 de marzo de 2024. ✓	

2. DOCUMENTOS	
DOCUMENTO	FECHA
2.1 FICHA PREDIAL POSQ-4-1107	25 de junio de 2023 ✓
2.2 PLANO DE AFECTACIÓN POSQ-4-1107	25 de junio de 2023. ✓
2.3 CERTIFICADO DE USO DEL SUELO	18 de abril de 2023. ✓
2.4 ESTUDIO DE TÍTULOS	06 de diciembre de 2023. ✓

3. INFORMACIÓN JURÍDICA	
3.1 PROPIETARIOS	Claudia Inés Guejía López C.C: 34.600.154 Claudia Tatiana Latorre Guejía C.C: 1.062.308.621 Esperanza Latorre Guejía C.C: 1.062.281.429 Fuente: Documento citado en el numeral 2.4 ✓
3.2 TÍTULO DE ADQUISICIÓN	Escritura Pública No.194 del 08 de febrero de 2022 otorgada en la Notaría Única de Santander de Quilichao (Cauca). ✓

	Escritura Pública No.791 del 14 de junio de 2005 otorgada en la Notaria Única de Santander de Quilichao (Cauca). ✓
3.3 MATRÍCULA INMOBILIARÍA	132-46395 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 Santa María, la cual se encuentra en un sector determinado de la siguiente manera: <ul style="list-style-type: none"> • Norte: Vereda Quinamayó ✓ • Sur: Vereda Alegrías ✓ • Oriente: Vereda Las Torres ✓ • Occidente: Vereda Quinamayó ✓
4.2 ACTIVIDAD PREDOMINANTE	Sector que presenta uso Residencial y agropecuario. ✓
4.3 TOPOGRAFÍA	Ondulada 8-25% ✓
4.4 CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS	<ul style="list-style-type: none"> • Altura: 1.000 – 1.200 m.s.n.m. • Temperatura: 24 °C. ✓
4.5 CONDICIONES AGROLÓGICAS¹	Tipo de suelo: TQp: Rocas sedimentarias estratificadas de la formación Popayán. Terciario. ✓ Tme: Rocas sedimentarias de la formación Esmita. Terciario. Clima: Templado Húmedo. ✓ Litología: Typic Paleudults, Entic Hapludolls Características de suelos: Suelos con buen drenaje a moderadamente bueno, suelos superficiales a profundos baja fertilidad con limitantes de roca. Erosión: Ligera ✓
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 suroeste 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, con los siguientes usos:

Principal	Complementario	Restringido
Agrícola (Productos de Pancoger) Pecuarios (especies menores) Sistemas Agroforestales, Forestal Productora. ✓	Agroforestal, Forestal y demás usos que establezca el Acuerdo. ✓	Suelo Urbano y de expansión Urbana. ✓

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO

6.1 UBICACIÓN	Santa Lucia, Vereda Santa María			
6.2 ÁREA DEL TERRENO	Área Total:		530,00 m ² ✓	
	Área Requerida:		530,00 m ² ✓	
	Área Remanente:		0,00 m ² ✓	
	Área Sobrante:		0,00 m ² ✓	
	Área Total Requerida:		530,00 m ² ✓	
	Fuente: Documento citado en el numeral 2.1			
6.3 LINDEROS: Linderos identificados con base en la Ficha Predial POSQ-4-1107 levantada por CAMPO HORMAZA Y CIA. S. EN C., sujetos a verificación por parte de la entidad solicitante.	<p>NORTE: Longitud 27,47 m, Carreteable veredal (Puntos 1-2). ✓</p> <p>SUR: Longitud 18,83 m, Walter Alexander Casos Labio y otra (Puntos 4-5) ✓</p> <p>ORIENTE: Longitud 23,62 m, Vía Nacional Popayán - Santander de Quilichao (Puntos 2-4) ✓</p> <p>OCCIDENTE: Longitud 23,83 m, Mismo predio (Área sobrante) Claudia Inés Guejía López y otras (Puntos 5-7,1)</p>			
6.4 VÍAS DE ACCESO AL PREDIO	Predio al cual se llega por la vía Nacional Panamericana Santander de Quilichao - Popayán. ✓			
6.5 SERVICIOS PÚBLICOS	El predio cuenta con disponibilidad de acueducto Veredal y energía eléctrica. ✓			
6.6 UNIDADES FISIAGRÁFICAS	Unidad Fisiográfica	Topografía	Uso Actual	Norma
	1	8-25% Ondulada ✓	Corredor Variante: Residencial 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)
	C1	Residencial	70,77	20	Bueno a regular	100
6.8 CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS	<p>Construcción de dos niveles: Residencial. Cubierta: Con teja de barro soportada en estructura de madera.</p> <p>Cielo raso con esterilla de guadua, repello y pintura. Estructura: Sistema estructural con vigas y columnas en concreto. Nivel dos: Muros: paredes externas en ladrillo a la vista, paredes internas, (60%) en ladrillo a la vista con pintura, (25%) en ladrillo con repello y pintura y (15%) en ladrillo a la vista. Puertas: No tiene. Ventanas: Dos (2) ventanas de (2,00m x 1,21m) con marco metálico, reja y vidrio. Pisos: (90%) en concreto primario esmaltado con pulimento en mineral y (10%) en concreto con enchape en cerámica. Baño principal: Muros, (50%) en ladrillo con repello y pintura, (50%) con ladrillo, repello y enchape en cerámica a (1,60m) de altura, piso en concreto con enchape en cerámica, inodoro en porcelana y piso en concreto con enchape en cerámica. Baño privado: paredes, (60%) en ladrillo con repello y pintura, (40%) con ladrillo, repello y enchape en cerámica a (1,79m) de altura, piso en concreto con enchape en cerámica, inodoro en porcelana. Distribución: Una (1) habitación, sala, baño principal y baño privado. Nivel uno: Muros: paredes externas (50%) en ladrillo con repello y pintura, (50%) en ladrillo a la vista. Paredes internas (75%) en ladrillo con repello y pintura, (25%) en ladrillo a la vista con pintura. Puertas: Una (1) puerta metálica de (1,96m x 0,89m). Una (1) puerta metálica de (2,01m x 0,90m). Una (1) puerta metálica de (1,90m x 0,88m). Ventanas: Dos (2) ventanas de (1,00m x 0,99m) con marco metálico, reja y vidrio. Dos (2) ventanas de (1,19m x 0,99m) con marco metálico, reja y vidrio. Una (1) ventana de (1,00m x 0,80m) con marco metálico y reja. Pisos: (90%) en concreto primario esmaltado con pulimento en mineral, (5%) en concreto con enchape en cerámica. Zona de cocina: Muros en ladrillo con repello y pintura y piso en concreto primario esmaltado. Gradas internas: de (2,96m) x (0,94m), nueve (9) escalones en concreto esmaltado, huella de (0,26m), contra huella de (0,18m), pasa mano lateral metálico de (2,90m) largo x (0,83m) altura con enrejado metálico. Lavadero: Prefabricado de (1,00m) x (0,55m) x (0,90m) altura con enchape en granito pulido. Lavadero soportado con muros laterales en ladrillo a la vista, piso en concreto primario. Andén frontal: En concreto primario esmaltado de (0,74m) de ancho. Andén lateral: En concreto primario esmaltado de (0,84m) de ancho. Andén posterior: En concreto primario esmaltado de (1,12m) de ancho. Distribución: Una (1) habitación, sala, zona de cocina – comedor, zona de ropas, andén frontal, lateral y posterior. Área de 7,99 m² corresponde a andenes y corredores.</p>					
6.9 CONSTRUCCIONES ANEXAS						
		DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	EDAD	ESTADO DE CONSERVACIÓN
M1		Losa: De (4,30m x 2,50m). Piso duro en concreto primario, rampa en concreto de (0,56m x 0,38m) x (0,10m) de altura.	10,75	m ²	10	Bueno
M2		Losa: De (1,83m x 1,83m). En concreto primario rústico.	3,35	m ²	10	Bueno
M3		Piso: Piso irregular en material de asfalto.	12,58	m ²	10	Bueno
M4		Losa: De (2,05m x 1,50m) Piso duro en concreto esmaltado.	3,08	m ²	10	Bueno
M5		Bodega: Cubierta con teja de fibrocemento soportada en estructura de madera y guadua. Sistema estructural con mampostería convencional. Muros externos con (75%) en ladrillo a la vista y (25%) con	16,15	m ²	15	Regular



	ladrillo y repello. Muros internos en ladrillo con repello y pintura. Piso (60%) en tierra, (40%) en concreto primario esmaltado. (3,47m ²) corresponden andenes.				
M6	Ramada baño: Cubierta con teja de zinc soportada en estructura de guadua. Muros en ladrillo a la vista de (0,85m) altura. Batería sanitaria incompleta en porcelana. Piso en concreto primario.	4,03	m ²	15	Bueno
M7	Losa: De (2,90m x 2,00m). Piso duro en concreto primario rústico.	5,80	m ²	10	Bueno
M8	Luminaria: Tubo metálico con (2,31m) de altura x dos (2") pulgadas, cimentado en concreto de (0,25m x 0,24m) x (0,30m) de altura.	1,00	Un	5	Bueno
M9	Pozo séptico: No identificable.	1,00	Un	15	Bueno
M10	Vía de acceso: Superficie de rodadura en material de afirmado de (2,60m) de ancho.	58,77	m ²	10	Bueno

6.10 CULTIVOS, ESPECIES

Especie	Descripción	Cantidad	Unidad
Carbonero Ø 0,15	Carbonero Ø 0,15 en buen estado fitosanitario.	3	Un
Plátano	Plátano en buen estado fitosanitario.	14	Un
Mango Ø < 0,10	Mango Ø < 0,10 en buen estado fitosanitario.	3	Un
Higuerilla	Higuerilla en buen estado fitosanitario.	3	Un
Maracuyá	Maracuyá en buen estado fitosanitario.	1	Un
Lengua de suegra	Lengua de suegra en buen estado fitosanitario.	70	Un
Aguacate Ø 0,15	Aguacate Ø 0,15 en buen estado fitosanitario.	1	Un
Manto de la virgen	Manto de la virgen en buen estado fitosanitario.	1	Un
Pronto alivio	Pronto alivio en buen estado fitosanitario.	1	Un
Papayo	Papayo en buen estado fitosanitario.	2	Un
Ornamentales	Ornamentales en buen estado fitosanitario.	200	Un
Sábila	Sábila en buen estado fitosanitario.	2	Un
Mandarino Ø 0,15	Mandarino Ø 0,15 en buen estado fitosanitario.	1	Un
Swinglea Ø 0,10	Swinglea Ø 0,10 en buen estado fitosanitario.	10	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.fincaraiz.com.co/inmueble/lote-en-venta/la-variante/santander-de-quilichao/7016980?utm_source=full-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/82728683_casa-finca-santander-de-quilichao.html?utm_source=full-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 132-46395 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
C1 - Construcción	20	100	20%	2,5	19,11%	\$ 1.823.200	\$ 348.414	\$ 1.474.786	\$ 1.474.800
M1 - Losa	10	30	33%	2	24,19%	\$ 75.600	\$ 18.288	\$ 57.312	\$ 57.300
M2 - Losa	10	30	33%	2	24,19%	\$ 61.800	\$ 14.949	\$ 46.851	\$ 46.900
M3 - Piso	10	30	33%	2	24,19%	\$ 56.200	\$ 13.595	\$ 42.605	\$ 42.600
M4 - Losa	10	30	33%	2	24,19%	\$ 96.700	\$ 23.392	\$ 73.308	\$ 73.300
M5 - Bodega	15	70	21%	3	28,76%	\$ 427.100	\$ 122.834	\$ 304.266	\$ 304.300
M6 - Ramada baño	15	70	21%	2	15,21%	\$ 775.200	\$ 117.908	\$ 657.292	\$ 657.300
M7 - Losa	10	30	33%	2	24,19%	\$ 61.800	\$ 14.949	\$ 46.851	\$ 46.900
M8 - Luminaria	5	20	25%	2	17,76%	\$ 105.600	\$ 18.755	\$ 86.845	\$ 86.800
M9 - Pozo séptico	15	30	50%	2	39,10%	\$ 3.099.500	\$ 1.211.905	\$ 1.887.595	\$ 1.887.600
M10 - Vía de acceso	10	30	33%	2	24,19%	\$ 7.600	\$ 1.838	\$ 5.762	\$ 5.800

Nota 2: La construcción anexa M9 no es identificable en el momento de la visita por lo tanto se establece un valor promedio acorde a la tipología de dicha construcción.

12. CALCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES
12.1 SOPORTE DE LOS VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES:

En la valoración de los cultivos o especies, de conformidad con lo dispuesto en el literal C del artículo 22 del Decreto 1420 del 24 de julio de 1998, (compilado en el Decreto Reglamentario 1170 del 28 de mayo de 2015), se considera su variedad, densidad, vida remanente en concordancia con el ciclo vegetativo del mismo, estado fitosanitario y productividad asociada a las condiciones climáticas donde se encuentre localizado.

CULTIVO / ESPECIE	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	SUBTOTAL
Carbonero Ø 0,15	3	Un	\$ 70.000	\$ 210.000
Plátano	14	Un	\$ 9.600	\$ 134.400
Mango Ø < 0,10	3	Un	\$ 230.200	\$ 690.600
Higuerilla	3	Un	\$ 28.100	\$ 84.300
Maracuyá	1	Un	\$ 38.400	\$ 38.400
Lengua de suegra	70	Un	\$ 28.100	\$ 1.967.000
Aguacate Ø 0,15	1	Un	\$ 191.800	\$ 191.800
Manto de la virgen	1	Un	\$ 28.100	\$ 28.100
Pronto alivio	1	Un	\$ 28.100	\$ 28.100
Papayo	2	Un	\$ 28.800	\$ 57.600
Ornamentales	200	Un	\$ 28.100	\$ 5.620.000
Sábila	2	Un	\$ 13.700	\$ 27.400
Mandarino Ø 0,15	1	Un	\$ 57.500	\$ 57.500
Swinglea Ø 0,10	10	Un	\$ 14.400	\$ 144.000
VALOR TOTAL				\$ 9.279.200

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 derivan. ✓



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	530,00	m ²	\$ 72.600	\$ 38.478.000
C1 - Construcción	70,77	m ²	\$ 1.474.800	\$ 104.371.596
M1 - Losa	10,75	m ²	\$ 57.300	\$ 615.975
M2 - Losa	3,35	m ²	\$ 46.900	\$ 157.115
M3 - Piso	12,58	m ²	\$ 42.600	\$ 535.908
M4 - Losa	3,08	m ²	\$ 73.300	\$ 225.764
M5 - Bodega	16,15	m ²	\$ 304.300	\$ 4.914.445
M6 - Ramada baño	4,03	m ²	\$ 657.300	\$ 2.648.919
M7 - Losa	5,80	m ²	\$ 46.900	\$ 272.020
M8 - Luminaria	1,00	Un	\$ 86.800	\$ 86.800
M9 - Pozo séptico	1,00	Un	\$ 1.887.600	\$ 1.887.600
M10 - Vía de acceso	58,77	m ²	\$ 5.800	\$ 340.866
Cultivos y/o Especies	1,00	Gl	\$ 9.279.200	\$ 9.279.200
VALOR TOTAL				\$ 163.814.208

RESUMEN	
ÍTEM	SUBTOTAL
Terreno	\$ 38.478.000
Construcciones Principales	\$ 104.371.596
Construcciones Anexas	\$ 11.685.412
Cultivos y/o Especies	\$ 9.279.200
VALOR TOTAL	\$ 163.814.208

SON: CIENTO SESENTA Y TRES MILLONES OCHOCIENTOS CATORCE MIL DOSCIENTOS OCHO PESOS (\$ 163.814.208,00) M/CTE.

AVALÚO COMERCIAL MÁS DAÑO EMERGENTE

AVALÚO COMERCIAL MÁS DAÑO EMERGENTE	
ÍTEM	SUBTOTAL
Avalúo Comercial	\$ 163.814.208
Daño Emergente por Notariado y Registro	\$ 2.827.000
VALOR TOTAL	\$ 166.641.208

SON: CIENTO SESENTA Y SEIS MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y UN MIL DOSCIENTOS OCHO PESOS (\$ 166.641.208,00) M/CTE.

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

Garantía Temporal 4G
CIT 900 859 950-7

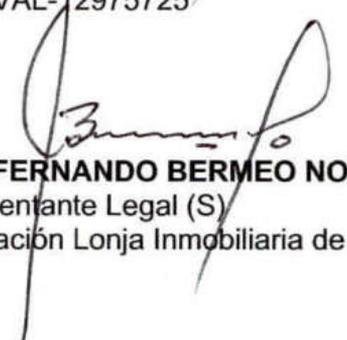
02 OCT 2024

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

Cordialmente,


JOSÉ ÓMAR BERMEO PARRA
Avaluador Comisionado
RAA AVAL-12950688


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


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

Santander de Quilichao, marzo de 2024

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



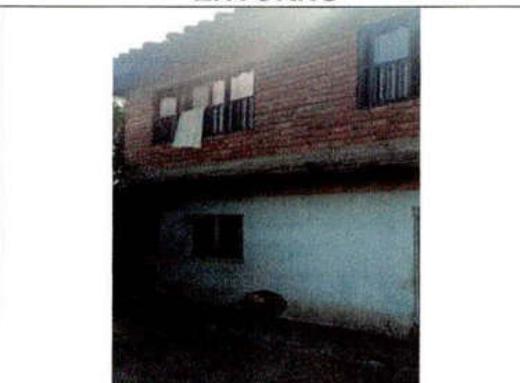
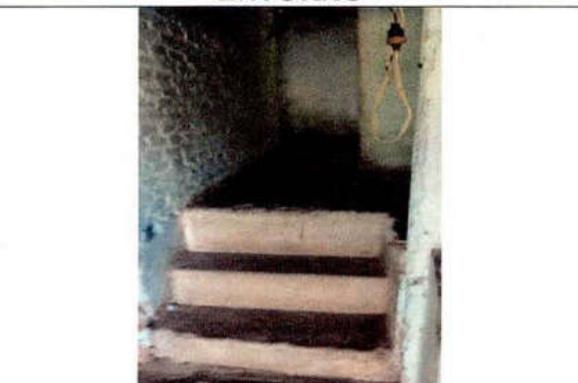
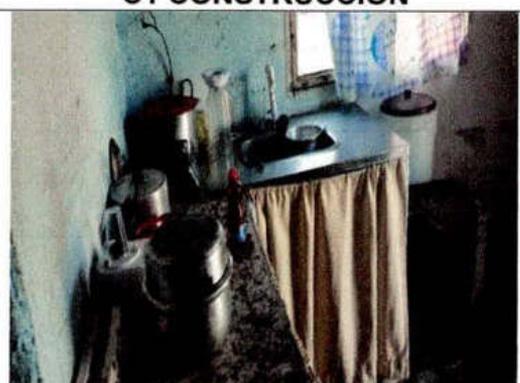
02 OCT 2024

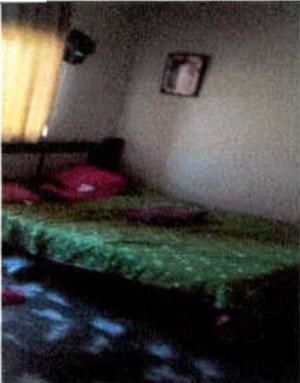
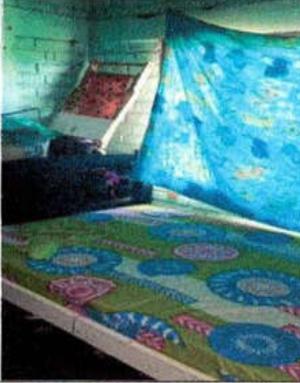
Gestión Predial Interventoría

Profesional Predial: 

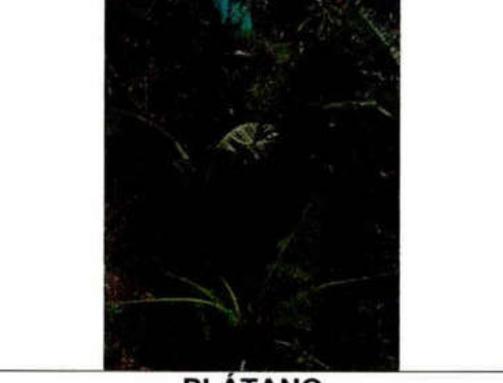
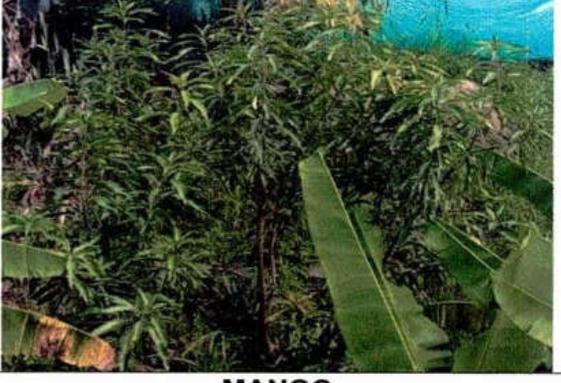
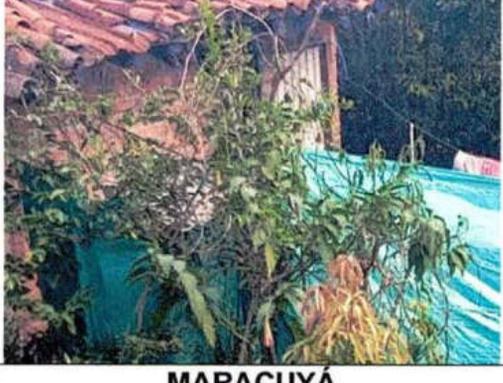
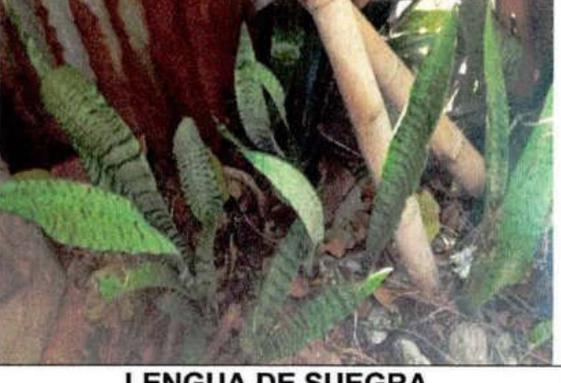
15. ANEXOS

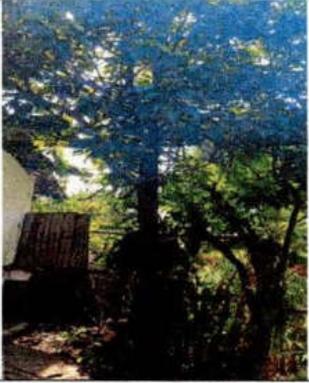
15.1 REGISTRO FOTOGRÁFICO DEL PREDIO

	
ENTORNO	ENTORNO
	
C1 CONSTRUCCIÓN	C1 CONSTRUCCIÓN
	
C1 CONSTRUCCIÓN	C1 CONSTRUCCIÓN

	
C1 CONSTRUCCIÓN	C1 CONSTRUCCIÓN
	
C1 CONSTRUCCIÓN	C1 CONSTRUCCIÓN
	
C1 CONSTRUCCIÓN	C1 CONSTRUCCIÓN
	
C1 CONSTRUCCIÓN	C1 CONSTRUCCIÓN



	
M8 LUMINARIA	M9 POZO SÉPTICO
	
M10 ACCESO	CARBONERO
	
PLÁTANO	MANGO
	
MARACUYÁ	LENGUA DE SUEGRA

	
AGUACATE	MANDARINO



15.2 SOPORTE CONSTRUCCIONES

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO C1 – VIVIENDA					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
01	PRELIMINARES DE OBRA				
1.01.0361	Localización y replanteo para edificaciones	35,00	m2	\$ 2.600	\$ 91.000
1.01.0362	Descapote a máquina hasta 30 cm.	35,00	m2	\$ 4.900	\$ 171.500
02	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN				
1.01.0364	Excavación manual en material común	16,85	m3	\$ 20.100	\$ 338.685
1.03.0380	Vigas de cimentación en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	13,00	m3	\$ 774.100	\$ 10.063.300
1.04.0383	Acero de refuerzo 420 MPa (60000 psi), incluye figurado, amarre e instalación.	1978,46	kg	\$ 4.600	\$ 9.100.916
03	ESTRUCTURAS				
1.04.0384	Columnas en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	12,01	m3	\$ 856.200	\$ 10.282.962
1.04.0386	Viga aérea en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	13,69	m3	\$ 896.600	\$ 12.274.454
1.04.0383	Acero de refuerzo 420 MPa (60000 psi), incluye figurado, amarre e instalación.	1708,99	kg	\$ 4.600	\$ 7.861.354
04	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES				
1.05.0560	Muro en ladrillo común en Soga	130,87	m2	\$ 56.500	\$ 7.394.155
1.08.0403	Pañete para muros con mortero 1:3, espesor 1.5 cm.	98,51	m2	\$ 18.300	\$ 1.802.733
05	CUBIERTAS				
180706	TEJA BARRO NORMAL	70,77	M2	\$ 43.400	\$ 3.071.418
181211	INSTALACION TEJA BARRO	70,77	M2	\$ 15.300	\$ 1.082.781
1.13.0431	Estructura de madera para teja de barro	67,30	m	\$ 35.900	\$ 2.416.070
181211	INSTALACION TEJA BARRO	70,77	M2	\$ 15.300	\$ 1.082.781
130601	CASETÓN ESTERILLA H=30CM	70,77	M2	\$ 31.300	\$ 2.215.101
190207	REPELLO CIELO 1:2	70,77	M2	\$ 29.600	\$ 2.094.792
290310	VINILO CIELO TIPO 3 [2M]	70,77	M2	\$ 7.900	\$ 559.083
130701	LOSA CONCRETO MACIZA E= 8CM	35,77	M2	\$ 86.500	\$ 3.094.105
06	PISOS Y ENCHAPES				
1.06.0577	Placa base en concreto 17 MPa (2500 psi) (e=0.08 m).	35,00	m2	\$ 48.600	\$ 1.701.000
1.06.0575	Alistado para piso en mortero 1:4 e=0.03 m	63,69	m2	\$ 22.600	\$ 1.439.394
200225	CERAMICA 30.01-32.50x30.01-32.50 TRAF.3	10,62	M2	\$ 56.200	\$ 596.844
190505	CERAMICO PISO-PARED 20-50X20-50CM	18,11	M2	\$ 71.500	\$ 1.294.865
190504	CENEFA CER.: LISTELLO COC 4 COMPL 25 C	17,30	ML	\$ 29.500	\$ 510.350
190539	MURETE DUCHA EN CERAMICA 20X20 ML	2,40	ML	\$ 66.800	\$ 160.320
190541	RESANE CERAMICA	17,30	ML	\$ 26.700	\$ 461.910
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
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
131206	ESCALERA CONCRETO 3000 PSI	0,56	M3	\$ 1.161.500	\$ 650.440
220801	REJA SEGUR.LAMI.TUB.1,1/2"x1,1/2 CAL.20	4,00	M2	\$ 226.700	\$ 906.800
1.06.0581	Anden en concreto de 21 MPa (3000 PSI) e= 0.10 m escobillado y dilatado junta seca	7,99	m2	\$ 69.300	\$ 553.707
08	INSTALACIONES ELÉCTRICAS				
170532	SALIDA S1 PVC	8,00	UND	\$ 141.200	\$ 1.129.600
170722	SAL.TOMA 120 PVC	8,00	UND	\$ 98.800	\$ 790.400
09	CARPINTERÍA METÁLICA				
221237	NAVE ALUM.ENTAMBORADA-LLENA BAT.	3,00	M2	\$ 632.300	\$ 1.896.900
221301	MARCO ALUM. 0.61-0.80 M LISO C/LUCETA	3,00	UND	\$ 281.300	\$ 843.900
220903	INSTALACION MARCO PUERTA LAMINA CAL. 20	3,00	UND	\$ 38.700	\$ 116.100
220904	INSTALACION NAVE PUERTA LAMINA	3,00	UND	\$ 19.500	\$ 58.500
220102	VENTANA LAM.VIDRIO SENCILLA CAL. 20 COR.	12,60	M2	\$ 291.100	\$ 3.667.860
220202	MARCO VENTANA LAM.CEL.H >0.51 M CAL.20	12,60	M2	\$ 151.000	\$ 1.902.600
220906	INSTALACION VENTANA EXISTENTE LAMINA	12,60	M2	\$ 22.400	\$ 282.240
10	PINTURAS Y ESTUCOS				
290110	ESTUCO PLASTICO MURO [PASTA]	154,00	M2	\$ 11.300	\$ 1.740.200
290303	VINILO MURO TIPO 1 [2M]	154,00	M2	\$ 7.300	\$ 1.124.200
				Total Costo Directo	\$ 103.222.436
				AIU 25%	\$ 25.805.609
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 129.028.045
				Costo de Reposición por m²	\$ 1.823.203
				Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)	\$ 1.823.200

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-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/query>

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M1 - LOSA					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
3.02.0228	Localización y Replanteo	1,00	m2	\$ 2.900	\$ 2.900
1.06.0577	Placa base en concreto 17 MPa (2500 psi) (e=0.08 m).	1,00	m2	\$ 48.600	\$ 48.600
ME0102	MEZCLA CONCRETO 1:2:2 3500 PSI-24.5MPa	0,02	M3	\$ 452.600	\$ 9.052
1.04.0383	Acero de refuerzo 420 MPa (60000 psi), incluye figurado, amarre e instalación.	0,53	kg	\$ 4.600	\$ 2.438
Total Costo Directo					\$ 62.990
AIU 20%					\$ 12.598
Costo Directo + Costo Indirecto					\$ 75.588
Costo de Reposición por m ²					\$ 75.588
Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)					\$ 75.600

Fuentes Precios:

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

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

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M2 - LOSA					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
3.02.0228	Localización y Replanteo	1,00	m2	\$ 2.900	\$ 2.900
1.06.0577	Placa base en concreto 17 MPa (2500 psi) (e=0.08 m).	1,00	m2	\$ 48.600	\$ 48.600
Total Costo Directo					\$ 51.500
AIU 20%					\$ 10.300
Costo Directo + Costo Indirecto					\$ 61.800
Costo de Reposición por m ²					\$ 61.800
Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)					\$ 61.800

Fuentes Precios:

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

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

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M3 - PISO					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
3.02.0228	Localización y Replanteo	1,00	m2	\$ 2.900	\$ 2.900
080602	CONCRETO ASFALTICO- PARCHEO	0,06	M3	\$ 732.800	\$ 43.968
Total Costo Directo					\$ 46.868
AIU 20%					\$ 9.374
Costo Directo + Costo Indirecto					\$ 56.242
Costo de Reposición por m ²					\$ 56.242
Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)					\$ 56.200

Fuentes Precios:

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

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



COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M4 - LOSA					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
3.02.0228	Localización y Replanteo	1,00	m2	\$ 2.900	\$ 2.900
1.06.0577	Placa base en concreto 17 MPa (2500 psi) (e=0.08 m).	1,00	m2	\$ 48.600	\$ 48.600
200101	ALISTADO PISO 4 CM	1,00	M2	\$ 29.100	\$ 29.100
Total Costo Directo					\$ 80.600
AIU 20%					\$ 16.120
Costo Directo + Costo Indirecto					\$ 96.720
Costo de Reposición por m ²					\$ 96.720
Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)					\$ 96.700

Fuentes Precios:

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

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

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M5 - BODEGA					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
3.02.0228	Localización y Replanteo	16,15	m2	\$ 2.900	\$ 46.835
1.06.0577	Placa base en concreto 17 MPa (2500 psi) (e=0.08 m).	6,46	m2	\$ 48.600	\$ 313.956
1.06.0575	Alistado para piso en mortero 1:4 e=0.03 m	6,46	m2	\$ 22.600	\$ 145.996
1.13.0434	Teja ondulada fibrocemento P7	16,15	m2	\$ 32.500	\$ 524.875
181210	INSTALACION TEJA ASBESTO CEMENTO	16,15	M2	\$ 14.500	\$ 234.175
300210	CERCO GUADUA H= 70-80CM	36,00	UND	\$ 20.400	\$ 734.400
1.05.0560	Muro en ladrillo comun en Soga	45,01	m2	\$ 56.500	\$ 2.543.065
290110	ESTUCO PLASTICO MURO [PASTA]	56,26	M2	\$ 11.300	\$ 635.738
290303	VINILO MURO TIPO 1 [2M]	45,01	M2	\$ 7.300	\$ 328.573
1.06.0581	Anden en concreto de 21 MPa (3000 PSI) e= 0.10 m escobillado y dilatado junta seca	3,47	m2	\$ 69.300	\$ 240.471
Total Costo Directo					\$ 5.748.084
AIU 20%					\$ 1.149.617
Costo Directo + Costo Indirecto					\$ 6.897.701
Costo de Reposición por m ²					\$ 427.102
Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)					\$ 427.100

Fuentes Precios:

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

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

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M6 - RAMADA BAÑO					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
3.02.0228	Localización y Replanteo	4,03	m2	\$ 2.900	\$ 11.687
1.06.0577	Placa base en concreto 17 MPa (2500 psi) (e=0.08 m).	4,03	m2	\$ 48.600	\$ 195.858
1.06.0575	Alistado para piso en mortero 1:4 e=0.03 m	4,03	m2	\$ 22.600	\$ 91.078
180816	TEJA ZINC	4,03	M2	\$ 28.700	\$ 115.661
180209	ENTRAMADO TEJA ZINC	4,03	M2	\$ 55.500	\$ 223.665
300210	CERCO GUADUA H= 70-80CM	16,00	UND	\$ 20.400	\$ 326.400
1.05.0560	Muro en ladrillo comun en Soga	20,07	m2	\$ 56.500	\$ 1.133.955
150501	PUNTO SANITARIO PVC 1,1/2 [V]	1,00	PTO	\$ 24.900	\$ 24.900
150508	PUNTO SANITARIO PVC 6" [CODO]	1,00	PTO	\$ 208.000	\$ 208.000
250423	SANITARIO LINEA ECONOMICA	1,00	JGO	\$ 243.300	\$ 243.300
250810	INSTALACION SANITARIO	1,00	UND	\$ 28.800	\$ 28.800
Total Costo Directo					\$ 2.603.304
AIU 20%					\$ 520.661
Costo Directo + Costo Indirecto					\$ 3.123.965
Costo de Reposición por m ²					\$ 775.177
Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)					\$ 775.200

Fuentes Precios:

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

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



COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M7 - LOSA					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
3.02.0228	Localización y Replanteo	1,00	m2	\$ 2.900	\$ 2.900
1.06.0577	Placa base en concreto 17 MPa (2500 psi) (e=0.08 m).	1,00	m2	\$ 48.600	\$ 48.600
				Total Costo Directo	\$ 51.500
				AIU 20%	\$ 10.300
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 61.800
				Costo de Reposición por m ²	\$ 61.800
				Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)	\$ 61.800

Fuentes Precios:

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

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

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M8 - LUMINARIA					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
3.02.0228	Localización y Replanteo	0,06	m2	\$ 2.900	\$ 174
ME0102	MEZCLA CONCRETO 1:2:2 3500 PSI-24.5MPa	0,02	M3	\$ 452.600	\$ 9.052
1.04.0383	Acero de refuerzo 420 MPa (60000 psi), incluye figurado, amarre e instalación.	0,81	kg	\$ 4.600	\$ 3.726
301004	POSTE TUBO GALV. 2" x2.3MM C.13"	2,31	ML	\$ 32.500	\$ 75.075
				Total Costo Directo	\$ 88.027
				AIU 20%	\$ 17.605
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 105.632
				Costo de Reposición por Un	\$ 105.632
				Valor Adoptado por Un (Ajustado a la Centena)	\$ 105.600

Fuentes Precios:

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

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

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M9 - POZO SÉPTICO					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
1.01.0364	Excavación manual en material común	18,75	m3	\$ 20.100	\$ 376.875
150411	TANQUE SEDIMENTACION PARA POZO SEPTICO	1,00	UND	\$ 1.292.900	\$ 1.292.900
150412	POZO SEPTICO ETERNIT	1,00	UND	\$ 701.400	\$ 701.400
ME0112	MEZCLA CONCRETO 1:4:7 1560PSI-10.1MPA	0,50	M3	\$ 302.200	\$ 151.100
B021009	Formaleta para cuneta y/o bordillo de concreto	6,25	m2	\$ 9.700	\$ 60.625
				Total Costo Directo	\$ 2.582.900
				AIU 20%	\$ 516.580
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 3.099.480
				Costo de Reposición por Un	\$ 3.099.480
				Valor Adoptado por Un (Ajustado a la Centena)	\$ 3.099.500

Fuentes Precios:

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

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

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M10 - VÍA DE ACCESO					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
2.311.0356	Afirmado. Incluye transporte 5 Km.	0,10	m3	\$ 63.200	\$ 6.320
				Total Costo Directo	\$ 6.320
				AIU 20%	\$ 1.264
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 7.584
				Costo de Reposición por m ²	\$ 7.584
				Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)	\$ 7.600

Fuentes Precios:

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

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

**15.3 SOPORTE CULTIVOS Y ESPECIES****15.3.1 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
Mango ✓	\$ 138.100	\$ 96.700	\$ 20.700	\$ 230.200	\$ 161.100	\$ 24.200	\$ 92.100	\$ 64.400	\$ 13.800
Maracuyá ✓	\$ 23.000	\$ 16.100	\$ 3.500	\$ 38.400	\$ 26.900	\$ 4.000	\$ 15.300	\$ 10.700	\$ 2.300
Aguacate ✓	\$ 115.100	\$ 80.600	\$ 17.300	\$ 191.800	\$ 134.300	\$ 20.100	\$ 76.700	\$ 53.700	\$ 11.500
Papaya ✓	\$ 17.300	\$ 12.100	\$ 2.600	\$ 28.800	\$ 20.100	\$ 3.000	\$ 11.500	\$ 8.100	\$ 1.700
Mandarina ✓	\$ 34.500	\$ 24.200	\$ 5.200	\$ 57.500	\$ 40.300	\$ 6.000	\$ 23.000	\$ 16.100	\$ 3.500

Fuentes Precios:

* Manual de Valores Unitarios para el Proyecto Hidroeléctrico El Quimbo, Comisión Tripartita IGAC - Emgesa S.A. ESP - Proprietarios, 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
Carbonero	Segunda ✓	0,15 m ✓	\$ 70.000

Fuentes Precios:

* Universidad del Tolima. Cadenas Forestales en Colombia.

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

* Ministerio de Agricultura. Ventanilla Única Forestal.

<https://vuf.minagricultura.gov.co/Style%20Library/StylesVUF/Index.aspx>* Federación Nacional de Industriales de la Madera. <https://fedemaderas.org.co/>

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

<https://www.indexmundi.com/es/precios-de-mercado/?mercancia=madera-dura&meses=60&moneda=cop>* Organización Internacional de las Maderas Tropicales. <https://www.itto.int/es/>**15.3.3 ESPECIES**

Cultivo / Especie	Valor Unitario	Unidad
Higuerilla ✓	\$ 28.100	Un
Lengua de suegra ✓	\$ 28.100	Un
Manto de la virgen ✓	\$ 28.100	Un
Pronto alivio ✓	\$ 28.100	Un
Sábila ✓	\$ 13.700	Un
Ornamentales ✓	\$ 28.100	Un
Swinglea ✓	\$ 14.400	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.



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 instalaci	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	Piso 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 100X60-70X15-20C	1,00	UND	\$ 166.100	\$ 166.100
140404	MESON EN CONCRETO H=8.1-10CM	2,40	M2	\$ 163.100	\$ 391.440
250709	LAVAPLATOS A.INOX. 50X60CM PESTA.GRIFO	1,00	JGO	\$ 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 ALUMENTAMBORADA-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
				AIU 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/apuquery>

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	\$ 163.814.208
Salario Mínimo Mensual Legal Vigente	\$ 1.300.000
Valor de la UVT	\$ 47.065
Número de Zonas de Terreno a Comprar	1
Derechos Notariales	\$ 1.257.600
Derechos Notariales por Compraventa	\$ 518.600
Derechos Notariales por Declaración de Área Restante	\$ -
Copia Original en Papel de Seguridad	\$ 80.000
Copia Protocolo en Papel de Seguridad	\$ 425.000
IVA	\$ 194.500
Recaudos Fondo Especial y SNR	\$ 39.500
Impuesto de Registro	\$ 819.100
Impuesto de Registro por Compraventa	\$ 819.100
Impuesto de Registro por Declaración de Área Restante	\$ -
Derechos de Registro	\$ 750.300
Derechos de Registro por Compraventa	\$ 675.700
Derechos de Registro por Declaración de Área Restante	\$ -
Apertura de Folios	\$ -
Constancia de Inscripción	\$ 15.700
Compra de Certificados	\$ 44.200
Conservación Documental	\$ 14.700
Daño Emergente por Notariado y Registro	\$ 2.827.000

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.