

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-4-1136**

GPR00001259

**NOTIFICACIÓN POR AVISO No.:**

**NUEVO CAUCA SAS**

Fecha y hora: Viernes 18 junio 2021 09:40:59  
Enviado por: Jorge Libardo Duarte Ballesteros  
Tercero: GIOVANNI TRÓCHEZ HERNÁNDEZ  
Procesado por: Fredy Ernesy Echavama Bastidas  
Asunto: Predio POSQ-4-1136 Publicación Aviso

RADICADO



GPR00001259

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 **GPR00001219** del **18 de mayo de 2021**, se formuló Oferta Formal de Compra mediante la cual se dispuso “[...] la adquisición de una zona de terreno a segregarse de un predio Rural, denominado **Lote de Terreno # 1 (Lo 1, según Catastro)**, ubicado en la vereda **Santander de Quilichao (hoy San José)**, municipio de **Santander de Quilichao**, departamento del **Cauca**, identificado con el Número Predial Nacional **19-**

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-4-1136**

GPR00001259

**698-00-050000-0001-0613-0-00000000** y la Matrícula Inmobiliaria número **132-56513**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **Santander de Quilichao**.”

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 oficio **GPR00001220** del **18 de mayo de 2021** se libró citación al señor **GIOVANNI TRÓCHEZ HERNÁNDEZ**, con el fin de notificarlo de la Oferta Formal de Compra; la cual le fue remitida el **20 de mayo de 2021**, por correo electrónico a la dirección **trochesproducciones@hotmail.com**, sin que se haya obtenido confirmación de su recepción.

Que, en cumplimiento de lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 68 de la Ley 1437 de 2011, Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (CPACA), al desconocer información adicional sobre el destinatario, se procedió a publicar la citación por el término de cinco (5) días, siendo fijada el **31 de mayo de 2020** a las 07:30 a.m. y desfijada el **04 de junio de 2021** a las 05:30 p.m.

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 al destinatario, señor **GIOVANNI TRÓCHEZ HERNÁNDEZ**, se procede a Notificar por Aviso, conforme a lo dispuesto en el artículo 69 de la Ley 1437 de 2011.

Que, en consecuencia, al desconocer la información de contacto del destinatario, el presente aviso 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 Carrera 7 km 16, Edificio CASS Constructores, lote Shosua, vereda Fusca, municipio de Chía (Cundinamarca); 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, asimismo, en cumplimiento de la Ley Estatutaria 1581 de 2012 de Protección de Datos y sus normas reglamentarias, se hace saber que:

- **NUEVO CAUCA S.A.S.** efectúa el **Tratamiento de sus Datos Personales** para el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la ejecución del Contrato de Concesión bajo el esquema de APP No.

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-4-1136**

GPR000001259

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 podrán 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](http://www.nuevocauca.com), a través de los números de contacto: 01800 9484444 y (321) 369 9061 o mediante escrito dirigido a [atencion@nuevocauca.com](mailto:atencion@nuevocauca.com) o radicado en la Carrera 7 km 16, Edificio CASS Constructores, lote Shosua, vereda Fusca, municipio de Chía – Cundinamarca.
- **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 de la Oferta Formal de Compra contenida en el oficio número **GPR000001219** del **18 de mayo de 2021** 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 23 JUN. 2021 A LAS 7:30 a.m.

SE DESFIJA EL 29 JUN. 2021 A LAS 5:30 p.m.

Firmado digitalmente por JORGE  
Cordialmente,  
LIBARDO DUARTE BALLESTEROS

Fecha: 2021.06.22 08:37:56  
-05'00'

**JORGE LIBARDO DUARTE BALLESTEROS**  
Representante Legal de NUEVO CAUCA S.A.S.  
Firma delegataria de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**

Proyectó: Fredy Ernesy Echavarría Bastidas – Director Predial  
Aprobó: Paola Andrea Longas – Coordinadora Jurídica  
Anexo: Lo Anunciado (14 Folios)  
Copia: Archivo

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-4-1136**

GPR000001219

Chía, Cundinamarca, 18 de mayo de 2021

Señor

**GIOVANNI TRÓCHEZ HERNÁNDEZ**

Lo 1, vereda San José

Celular: 320 662 9626

Santander de Quilichao, Cauca

**NUEVO CAUCA SAS**

Fecha y hora: Martes 18 mayo 2021 17:20:47

Enviado por: Jorge Libardo Duarte Ballesteros

Tercero: GIOVANNI TRÓCHEZ HERNÁNDEZ

Procesado por: Fredy Ernesy Echavarría Bastidas

Asunto: Predio POSQ-4-1136. Oferta Formal de Compra

RADICADO



3PR000001219

Referencia: Contrato de Concesión bajo el esquema de APP No. 11 del 11 de agosto de 2015. “Popayán – Santander de Quilichao”.

Asunto: Oficio por el cual se dispone la adquisición de una zona de terreno a segregarse de un predio Rural denominado **Lote de Terreno # 1 (Lo 1, según Catastro)**, ubicado en la vereda **Santander de Quilichao** (hoy **San José**), municipio de **Santander de Quilichao**, departamento del **Cauca**, identificado con el Número Predial Nacional **19-698-00-050000-0001-0613-0-00000000** y la Matrícula Inmobiliaria número **132-56513**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **Santander de Quilichao**.

Respetado señor,

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

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

Para la ejecución del Proyecto, por motivo de utilidad pública, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** requiere comprar la zona de terreno del asunto, conforme a la afectación de la Ficha Predial No. **POSQ-4-1136**, de la **Unidad Funcional 4. Mondomo – Santander de Quilichao**, de la cual se anexa copia.



CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-4-1136**

GPR000001219

Esta zona de terreno tiene un área de **283,09 m<sup>2</sup>**; incluidos: 7,55 m de cerca lateral; y se encuentra debidamente delimitada y alinderada dentro de las abscisas inicial **K74+881,47 D** y final **K74+918,97 D**, de la mencionada Unidad Funcional.

El valor de la Oferta de Compra es la suma de **TRECE MILLONES QUINIENTOS VEINTIDÓS MIL DOSCIENTOS SETENTA Y CINCO PESOS (\$13.522.275) 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 **OCHOCIENTOS OCHENTA Y TRES MIL PESOS (\$883.000) 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 Lonja Colombiana de Propiedad Raíz, según **Informe de Avalúo Comercial Predio POSQ-4-1136**, de fecha **13 de Noviembre de 2020**, 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 **28 de diciembre de 2020**, fecha en la cual fue comunicado por la Lonja a la entidad solicitante.

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

Igualmente, según lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 23 de la Ley 1682 de 2013, (adicionado por el artículo 18 de la Ley 1882 de 2018), no procede indemnización, compensación o

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-4-1136**

GPR000001219

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 **10 de diciembre de 2018** y su alcance, de fecha **10 de mayo de 2021**, el propietario de la zona de terreno que se requiere es: **GIOVANNI TRÓCHEZ HERNÁNDEZ**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 10.495.225.

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 parágrafo segundo del artículo 24 de la Ley 1682 de 2013, (modificado por el artículo 9 de la Ley 1882 de 2018), queda en firme el Avalúo arriba mencionado.

En esta etapa, según lo dispuesto por el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 4 de la Ley 1742 de 2014 y el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018, 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 Carrera 7 km 16, Edificio CASS Constructores, Lote Shosua, Vereda Fusca, Municipio de Chía, Cundinamarca, o en la oficina de **Atención al Usuario**, ubicada en la Carrera 7 No. 7 – 14, Barrio Santa Anita 1, Municipio de Santander de Quilichao, Cauca, teléfono **315 612 9568**, donde será atendido por **FREDY ERNESY ECHAVARRÍA BASTIDAS**.

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.

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-4-1136

GPRO00001219

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

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

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

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

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

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

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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-4-1136**

GPR000001219

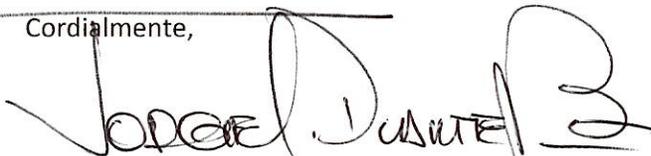
Bajo la anterior premisa, tomando en consideración que el predio soporta un gravamen consistente en una **Hipoteca Abierta de Primer Grado en Cuantía Indeterminada**, constituida en favor del **BANCO MUNDO MUJER S.A.**, identificado con el NIT 900.768.933-8, conforme a lo dispuesto en Escritura Pública No. 49 del 18 de febrero de 2020 de la Notaría Única de Caloto, Cauca; debidamente inscrito en la Anotación No. 006 del folio de matrícula inmobiliaria No. 132-56513 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santander de Quilichao, se informará al acreedor de la existencia del presente proceso de adquisición.

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

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

Agradezco la atención que le brinde a la presente.

Cordialmente,



**JORGE LIBARDO DUARTE BALLESTEROS**

Representante Legal de NUEVO CAUCA S.A.S.

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

Proyectó: Fredy Ernesy Echavarría Bastidas – Director Predial

Aprobó: Paola Andrea Longas – Coordinadora Jurídica

Anexo: Copia de: Ficha Predial, Plano Predial, Avalúo Comercial Corporativo y Certificado de Uso del Suelo (11 Folios)

Copia: Archivo



MINISTERIO DE TRANSPORTE  
AGENCIA NACIONAL DE  
INFRAESTRUCTURA  
FICHA PREDIAL

PROYECTO DE CONCESIÓN POPAYÁN - SANTANDER DE QUILICHAO

CONTRATO No. 11 de 11 de Agosto de 2015

UNIDAD FUNCIONAL 4

PREDIO No. POSQ-4-1136

ABSCISA INICIAL K74+881,47D

ABSCISA FINAL K74+918,97D

Mondomo - Quilichao

MARGEN Derecha

LONGITUD EFECTIVA 37,50

NOMBRE DEL(DE LOS) PROPIETARIO(S) DEL PREDIO

GIOVANNI TRÓCHEZ HERNÁNDEZ

CÉDULA 10.495.225

DIRECCIÓN Crucero de Pescador, Caldono

E-MAIL

DIRECCIÓN DEL PREDIO Lo 1

MATRÍCULA INMOBILIARIA

132-56513

NÚMERO PREDIAL NACIONAL

19-698-00-050000-0001-0613-0-00000000

VEREDA / BARRIO San José

MUNICIPIO Santander de Quilichao

DEPARTAMENTO Cauca

PREDIO REQUERIDO PARA Segunda Calzada

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Rural

ACTIVIDAD ECONÓMICA DEL PREDIO

Industrial

TOPOGRAFÍA

0% - 7% Plana

LINDEROS LONGITUD

NORTE 37,50 m

SUR 37,50 m

ORIENTE 7,55 m

OCCIDENTE 7,55 m

COLINDANTES

Zona de vía carretera Panamericana (P1-P2)

Mismo Predio (Área Sobrante) (P3-P4)

Luis Eduardo Betancourt y Otros (P2-P3)

Municipio de Santander de Quilichao (P4-P1)

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCIÓN	CANT.	DENS.	UNIDAD
No existen cultivos ni especies en el área requerida			
 NIT: 906.869.950-7 <b>PROF. PREDIAL DE INTERVENTORÍA</b> Firma: <b>Ing. Luis Freddy Duarte C.</b> MAT. 25222-73793-6ND			

ÍTEM

No existen construcciones en el área requerida

ÍTEM

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

M1 Cerca lateral de 4 hilos de alambre de púas y postes de guadua.

CANTIDAD

UNIDAD

TOTAL ÁREA CONSTRUIDA 0,00 m<sup>2</sup>

7,55

m

¿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?

SI / NO

No

No

No

FECHA DE ELABORACIÓN: 2018-12-10

Elaboró:

CONSORCIO EPC NUEVO CAUCA

FREDY ECHAVARRÍA - MP 15202-110720 BYC

Revisó y Aprobó:

UNIÓN TEMPORAL 4G

OBSERVACIONES:

Número celular del propietario: (320) 662 9626

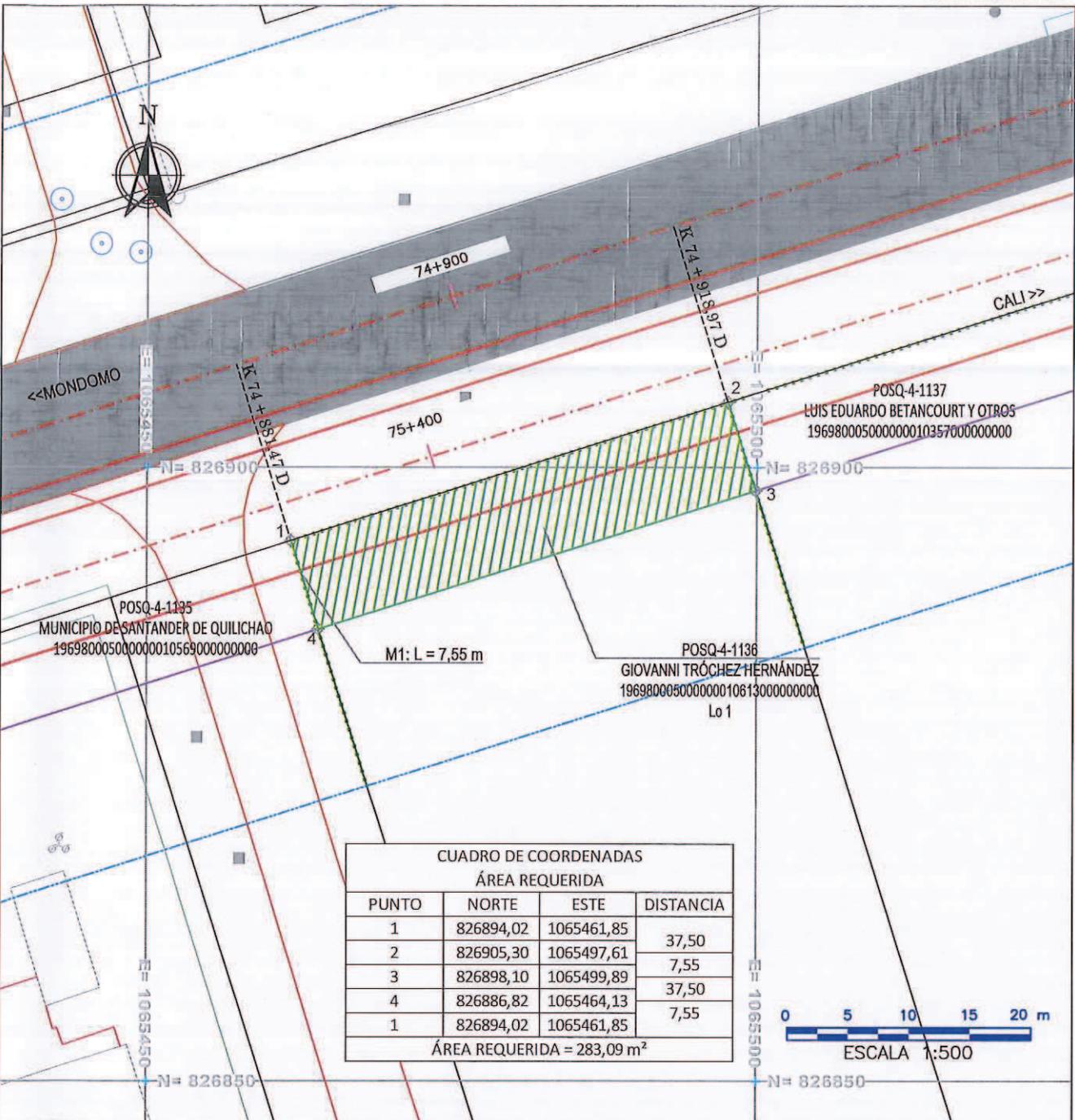
ÁREA TOTAL TERRENO 3.000,00 m<sup>2</sup>

ÁREA REQUERIDA 283,09 m<sup>2</sup>

ÁREA REMANENTE - m<sup>2</sup>

ÁREA SOBRANTE 2.716,91 m<sup>2</sup>

ÁREA TOTAL REQUERIDA 283,09 m<sup>2</sup>



PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
1	826894,02	1065461,85	37,50
2	826905,30	1065497,61	
3	826898,10	1065499,89	7,55
4	826886,82	1065464,13	37,50
1	826894,02	1065461,85	7,55

ÁREA REQUERIDA = 283,09 m<sup>2</sup>

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

REVISIÓN No.  
0



DISEÑO Y CALCULO:  
CONSORCIO EPC NUEVO CAUCA

PROPIETARIO:  
GIOVANNI TRÓCHEZ HERNÁNDEZ

CONVENCIONES

- CALZADA VÍA PROYECTADA
- EJE DE VÍA PROYECTADA
- BERMA PROYECTADA
- CALZADA VÍA EXISTENTE
- CHAFLÁN CORTE/RELLENO
- CONSTRUCCIONES EXISTENTES
- QUEBRADAS
- LINDERO
- CERCA
- LÍNEA DE COMPRA
- ÁREA REQUERIDA
- ÁREA CONSTRUIDA REQUERIDA
- ÁREA REMANENTE
- ÁREA CONSTRUCCIONES ANEXAS
- ALCANTARILLAS EXISTENTES
- ÁRBOL
- CERCA VIVA
- LÍNEA DE RETIRO OBLIGATORIO

ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONSTRUIDA:	ÁREA REMANENTE:	ÁREA SOBANTE:
283,09 m <sup>2</sup>	3.000,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	2.716,91 m <sup>2</sup>

FECHA ELAB.:  
2018-12-10  
ESCALA:  
1:500

UNIDAD FUNCIONAL:  
4  
SECTOR:  
MONDOMO - STDER DE QUILICHAO

NÚMERO PREDIAL NACIONAL  
1969800050000001061300000000  
FICHA GRÁFICA No.  
POSQ-4-1136







SECRETARÍA DE PLANEACIÓN ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y VIVIENDA

CODIGO	PRODUCCION ECONOMICA	AFROPECUARIA INTENSIVA	AGROPECUARIO	AGROPECUARIO FORESTAL ALTERNATIVO	AGROPECUARIO FORESTAL ALTERNATIVO	AGROPECUARIO FORESTAL ALTERNATIVO	AGROPECUARIO FORESTAL ALTERNATIVO
PODQ-4-1001	1001	1001	1001	1001	1001	1001	1001
PODQ-4-1002	1002	1002	1002	1002	1002	1002	1002
PODQ-4-1003	1003	1003	1003	1003	1003	1003	1003
PODQ-4-1004	1004	1004	1004	1004	1004	1004	1004

Página Web: [www.municipal.gov.co](http://www.municipal.gov.co)  
Correo Electrónico: [planeacion@municipal.gov.co](mailto:planeacion@municipal.gov.co)  
P.O. Box 1000000, Calle 20, Carrera 10, 2.º Piso, Cauca (Colombia)

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y VIVIENDA

CODIGO	PRODUCCION ECONOMICA	INDUSTRIA	INDUSTRIA Y COMERCIO				
PODQ-4-1005	1005	1005	1005	1005	1005	1005	1005
PODQ-4-1006	1006	1006	1006	1006	1006	1006	1006
PODQ-4-1007	1007	1007	1007	1007	1007	1007	1007
PODQ-4-1008	1008	1008	1008	1008	1008	1008	1008

Página Web: [www.municipal.gov.co](http://www.municipal.gov.co)  
Correo Electrónico: [planeacion@municipal.gov.co](mailto:planeacion@municipal.gov.co)  
P.O. Box 1000000, Calle 20, Carrera 10, 2.º Piso, Cauca (Colombia)

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y VIVIENDA

CODIGO	PRODUCCION ECONOMICA	AGROPECUARIO FORESTAL ALTERNATIVO					
PODQ-4-1009	1009	1009	1009	1009	1009	1009	1009
PODQ-4-1010	1010	1010	1010	1010	1010	1010	1010
PODQ-4-1011	1011	1011	1011	1011	1011	1011	1011
PODQ-4-1012	1012	1012	1012	1012	1012	1012	1012

Página Web: [www.municipal.gov.co](http://www.municipal.gov.co)  
Correo Electrónico: [planeacion@municipal.gov.co](mailto:planeacion@municipal.gov.co)  
P.O. Box 1000000, Calle 20, Carrera 10, 2.º Piso, Cauca (Colombia)

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y VIVIENDA

CODIGO	PRODUCCION ECONOMICA	AGROPECUARIO FORESTAL ALTERNATIVO					
PODQ-4-1013	1013	1013	1013	1013	1013	1013	1013
PODQ-4-1014	1014	1014	1014	1014	1014	1014	1014
PODQ-4-1015	1015	1015	1015	1015	1015	1015	1015
PODQ-4-1016	1016	1016	1016	1016	1016	1016	1016

Página Web: [www.municipal.gov.co](http://www.municipal.gov.co)  
Correo Electrónico: [planeacion@municipal.gov.co](mailto:planeacion@municipal.gov.co)  
P.O. Box 1000000, Calle 20, Carrera 10, 2.º Piso, Cauca (Colombia)





# LONJA COLOMBIANA DE PROPIEDAD RAIZ

## INFORME DE AVALÚO COMERCIAL PREDIO POSQ-4-1136 DIRECCIÓN: LO 1 VEREDA: SAN JOSÉ MUNICIPIO DE SANTANDER DE QUILICHAO DEPARTAMENTO DEL CAUCA

PROPIETARIO:  
GIOVANNI TRÓCHEZ HERNÁNDEZ

SOLICITADO POR: CONSORCIO EPC NUEVO CAUCA

SANTANDER DE QUILICHAO, NOVIEMBRE DE 2020

NUEVO CAUCA SAS  
Fecha y hora: Miércoles 03 Marzo 2021 10:43:08  
Enviado por: Jorge Libardo Duarte Ballesteros  
Cercero: UNION TEMPORAL 4G  
Procesado por: Fredy Ernesy Echavarría Bastidas  
Asunto: RESPUESTA A SUS COMUNICACIONES UT4G-  
RADICADO  
VC-INTV-000001534

Serie Documental: Consecutivos de  
Comunicaciones Recibidas Popayan  
08/03/2021 - 08:26  
Radicado # CI-4573  
Generador Por: JOHANNA NUÑEZ BENAVIDES  
Nº folios: 1 ARCHIVO



# LONJA COLOMBIANA DE PROPIEDAD RAÍZ

## CAPITULO 1. PARA LA VALORACION COMERCIAL DE TERRENO, CONSTRUCCIONES

1. INFORMACIÓN GENERAL		
1.1 SOLICITANTE	CONSORCIO EPC NUEVO CAUCA NUEVO CAUCA S.A.S., 23 de octubre de 2020	
1.2 TIPO DE INMUEBLE	Lote de terreno	
1.3 TIPO DE AVALÚO	Comercial Corporativo	
1.4 MARCO NORMATIVO	La determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, se adelantó de conformidad a la Ley 9 de 1989, la Ley 388 de 1997, la Ley 1682 de 2013, la Ley 1673 de 2013, la Ley 14 de 1983, el Decreto 2181 de 2006, el Decreto 556 de 2014, la resolución 620 de 2008 (IGAC) por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997, la Resolución IGAC 898 de 2014, la Resolución IGAC 1044 de 2014, la Resolución IGAC 316 de 2015 y demás normatividad legal vigente en materia de avalúos.	
1.5 DEPARTAMENTO	Cauca	
1.6 MUNICIPIO	Santander De Quilichao	
1.7 VEREDA O CORREGIMIENTO	San José	
1.8 DIRECCIÓN DEL INMUEBLE	Lo 1	
1.9 ABSCISAS	Inicial: K74+881,47 D Final: K74+918,97 D	
1.10 USO ACTUAL DEL INMUEBLE	Industrial	
1.11 USO POR NORMA	Zona de producción Industrial	
1.12 INFORMACIÓN CATASTRAL	Número Predial	19-698-00-05-00-00-0001-0613-0-0-00-00-0000
	Área de Terreno	0 Ha 3000.0 m <sup>2</sup>
	Área Construida	0 m <sup>2</sup>
	Avalúo 2020	\$ 45,604,000
1.13 FECHA VISITA AL PREDIO	27 de octubre de 2020	
1.14 FECHA DEL INFORME DE AVALÚO	13 de noviembre de 2020	

2. DOCUMENTOS	
DOCUMENTO	FECHA
2.1 FICHA PREDIAL POSQ-4-1136	10 de diciembre de 2018
2.2 PLANO DE AFECTACIÓN POSQ-4-1136	10 de diciembre de 2018



# LONJA COLOMBIANA DE PROPIEDAD RAÍZ

2.3 CERTIFICADO DE USO DEL SUELO DE FECHA	09 de noviembre de 2016
2.4 ESTUDIO DE TÍTULOS	10 de diciembre de 2018

3. INFORMACIÓN JURÍDICA	
3.1 PROPIETARIOS	Giovanni Tróchez Hernández C.C.: 10.495.225
3.2 TÍTULO DE ADQUISICIÓN	Escritura Pública No. 373 del 23 de noviembre de 2018 de la Notaría Única de Caloto.
3.3 MATRICULA INMOBILIARIA	132-56513
3.4 OBSERVACIONES JURÍDICAS	Anotación N°6: HIPOTECA ABIERTA DE PRIMER GRADO EN CUANTIA INDETERMINADA, registrada en la Escritura Pública No. 49 del 18 de febrero de 2020 de la Notaría Única de Caloto.

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR	
4.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR	El sector delimita por el Norte con el municipio de Villa Rica, por el sur: con la Vereda Santa Lucía y el perímetro urbano del municipio de Santander de Quilichao, por el Oriente con las veredas San Rafael, Japio y Centro y por el Occidente con las veredas Chirivico y Lomita Abajo.
4.2 ACTIVIDAD PREDOMINANTE	Sector dedicado a las actividades industriales y agropecuarias.
4.3 TOPOGRAFÍA	0% - 7% Plana
4.4 CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS	Altura: 1.000 – 1.200 m.s.n.m. Temperatura: 24 °C. Precipitación: 1.100 – 1.300 mm/año
4.5 CONDICIONES AGROLÓGICAS	(6%).Tierras localizadas en clima cálido seco de relieve plano con pendiente 1-3%. Los suelos son de texturas medias a moderadamente finas, profundos, bien drenados de contenidos medios a altos de materia orgánica y alta cantidad de elementos minerales para las plantas. Valor potencial del suelo = 67/100 unidades de producibilidad. (82%).Tierras localizadas en clima cálido seco de relieve plano con pendiente 1-3%. Los suelos son de texturas medias a moderadamente finas, profundos, bien drenados de contenidos medios a altos de materia orgánica y alta cantidad de elementos minerales para las plantas. Valor potencial del suelo = 67/100 unidades de producibilidad. (12%). Protección, ronda de río.



# LONJA COLOMBIANA DE PROPIEDAD RAÍZ

<b>4.6 SERVICIOS PÚBLICOS</b>	Acueductos Veredales y energía eléctrica.
<b>4.7 SERVICIOS COMUNALES</b>	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.
<b>4.8 VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE</b>	El sector cuenta con acceso por vías veredales desde la vía Nacional Popayán – Santander de Quilichao, al predio se puede acceder en servicio particular, publico individual (taxi) y/o moto taxi y público colectivo (rutas intermunicipales).

## 5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

Según **Acuerdo 022 del 27 de diciembre de 2002**, que reglamenta las disposiciones del PBOT del Municipio de Santander de Quilichao, el predio se clasifica como Rural. Adicionalmente, el predio se ubica dentro del Parque Industrial El Paraíso, creado previamente a la expedición del PBOT, según los beneficios otorgados por la Ley Páez (Ley 218 de 1995) y cuyo uso está denominado por la Zona de Producción Industrial.

## 6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO

<b>6.1 UBICACIÓN</b>	Lo 1, Vereda San José			
<b>6.2 ÁREA DEL TERRENO</b>	Área Total:	3.000.00 m <sup>2</sup>		
	Área Requerida:	283.09 m <sup>2</sup>		
	Área Remanente:	- m <sup>2</sup>		
	Área Sobrante:	2.716.91 m <sup>2</sup>		
	Área Total Requerida:	283.09 m <sup>2</sup>		
<b>6.3 LINDEROS:</b> FUENTE: Linderos identificados con base en la Ficha Predial POSQ-4-1136 levantada por CONSORCIO EPC NUEVO CAUCA, sujetos a verificación por parte de la entidad solicitante..	<b>Norte:</b> En Longitud de 37,50 m con Zona de Vía Carretera Panamericana (P1-P2)			
	<b>Sur:</b> En Longitud de 37,50 m con mismo predio (P3-P4) (Área sobrante)			
	<b>Oriente:</b> En Longitud de 7,55 m con Luis Eduardo Betancourt y Otros (P2-P3)			
	<b>Occidente:</b> En Longitud de 7,55 m con Municipio de Santander de Quilichao (P4-P1)			
<b>6.4 VÍAS DE ACCESO AL PREDIO</b>	Predio al cual se llega por la vía Nacional Panamericana Santander de Quilichao - Popayán.			
<b>6.5 UNIDADES FISIográfICAS</b>	Unidad Fisiográfica	Topografía	Uso Actual	Norma
	1	Plana 0% - 7%	Industrial	Zona de Producción Industrial



# LONJA COLOMBIANA DE PROPIEDAD RAÍZ

<b>6.6 ÁREAS CONSTRUIDAS</b>	Uso	Área (m <sup>2</sup> )	Edad (Años)	Estado de conservación	Vida útil (Años)
	- No existen construcciones dentro del área requerida	-	-	-	-
<b>6.7 CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS</b>	No existen construcciones dentro del área requerida.				
<b>6.8 CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>					
	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	EDAD	ESTADO DE CONSERVACIÓN
<b>M1</b>	Cerca lateral de 4 hilos de alambre de púas y postes de guadua	7,55	m	5	Bueno a regular
<b>6.9 CULTIVOS, ESPECIES</b>	<b>Especie</b>	<b>Descripción</b>	<b>Cantidad</b>	<b>Unidad</b>	
	-	No existen cultivos ni especies dentro del área requerida.	-	-	

## 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.



# LONJA COLOMBIANA DE PROPIEDAD RAÍZ

## 8. INVESTIGACION ECONOMICA INDIRECTA (OFERTAS)

### 8.1 RELACION DE OFERTAS OBTENIDAS:

No.	Tipo de Inmueble	Coordenadas	Valor Pedido	Terreno	Construcción	Fuente	Teléfono Fuente
				Área	Área		
1	Lote de terreno con construcciones	2°59'23.72"N 76°29'56.35"O	\$ 261.687.400	4.120,00 m <sup>2</sup>	110,03 m <sup>2</sup>	Escritura pública N°2203 del 06 de diciembre de 2019 de la Notaría Única de Santander de Quilichao	N/A
2	Lote de terreno con construcciones	3° 0'5.74"N 76°29'50.69"O	\$ 405.693.020	8.709,76 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	Escritura pública N°2468 del 30 de diciembre de 2019 de la Notaría Única de Santander de Quilichao	N/A
3	Lote de terreno con construcciones	2°58'26.72"N 76°31'13.83"O	\$ 295.000.000	2.350,00 m <sup>2</sup>	180,00 m <sup>2</sup>	<a href="http://www.sumaserviciosinmobiliarios.com/inmuebles/finca-en-venta-en-/461816">www.sumaserviciosinmobiliarios.com/inmuebles/finca-en-venta-en-/461816</a>	320 563 45 64 315 459 61 12

### 8.2 DEPURACIÓN DEL MERCADO:

No.	Coordenadas	Valor Pedido	% Negociación	Valor negociado	Terreno		Construcción		Valor total construcción o anexos
					Área	Valor por unidad de área	Área en m <sup>2</sup>	Valor por m <sup>2</sup>	
1	2°59'23.72"N 76°29'56.35"O	\$ 261.687.400	0%	\$ 261.687.400	4.120,00 m <sup>2</sup>	\$ 45.700	110 m <sup>2</sup>	\$ 444.000	\$ 73.403.400
							VALOR GLOBAL ANEXOS: \$24.550.080		
2	3° 0'5.74"N 76°29'50.69"O	\$ 405.693.020	0%	\$ 405.693.020	8.709,76 m <sup>2</sup>	\$ 45.700			\$ 7.656.988
							VALOR GLOBAL ANEXOS: \$7.656.988		
3	2°58'26.72"N 76°31'13.83"O	\$ 295.000.000	10%	\$ 265.500.000	2.350,00 m <sup>2</sup>	\$ 51.243	180 m <sup>2</sup>	\$ 806.000	\$ 145.080.000

## 9. INVESTIGACION 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 su uso normativo lo permita, debe aplicarse el método respectivo. De lo contrario, quedaría invalidado.

## 10. CALCULOS VALOR TERRENO

### 10.1 PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN):

Oferta	Coordenadas	Valor por unidad de área
1	2°59'23.72"N 76°29'56.35"O	\$ 45.700
2	3° 0'5.74"N 76°29'50.69"O	\$ 45.700
3	2°58'26.72"N 76°31'13.83"O	\$ 51.243
PROMEDIO		\$ 47.548
DESVIACIÓN ESTÁNDAR		\$ 3.200
COEFICIENTE DE VARIACIÓN		6,73%
LÍMITE SUPERIOR		\$ 50.748
LÍMITE INFERIOR		\$ 44.348

Se adopta el valor promedio del estudio de mercado adelantado en la zona (\$47.500 por metro cuadrado).



# LONJA COLOMBIANA DE PROPIEDAD RAÍZ

## 10.2 ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:

**Oferta 1:** Transacción reciente de un lote de terreno con construcciones en el municipio de Santander de Quilichao, el cual tiene un área de 4.120 m<sup>2</sup>. Cuenta con una construcción de 110 m<sup>2</sup>. Dentro del área de terreno se encuentran anexos como mejoras, cultivos y especies.

**Oferta 2:** Transacción reciente de un lote de terreno con construcciones en el municipio de Santander de Quilichao, el cual tiene un área de 8.709,76 m<sup>2</sup>. Dentro del área de terreno se encuentran anexos como mejoras, cultivos y especies.

**Oferta 3:** Lote de terreno con construcciones en el municipio de Santander de Quilichao. Cuenta con un área de 2.350 m<sup>2</sup>. La casa mide 180 m<sup>2</sup> y cuenta con 4 habitaciones, 3 baños, sala comedor y cocina.

## 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 132-56513, dentro del área de adquisición predial no se encuentran servidumbres.

## 10.5 ZONAS DE PROTECCIÓN (RONDAS DE RÍO, RONDAS DE NACEDEROS, ETC.):

El área requerida no cuenta con zonas de protección.

## 11. CALCULOS VALOR CONSTRUCCION 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 tomó el Decreto 1583 del 07 octubre 2020 de la Gobernación del Valle del Cauca "Por medio del cual se establece el Listado de Precios Unitarios de referencia para la contratación de obras civiles del Departamento del Valle del Cauca", 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.



# LONJA COLOMBIANA DE PROPIEDAD RAÍZ

## 11.2 DEPRECIACIÓN (FITTO Y CORVINI):

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI									
DESCRIPCIÓN	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIACIÓN	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
M1 Cerca	5	15	33%	2,5	28,49%	\$ 13.300	\$ 3.789	\$ 9.511	\$ 10.000

## 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. Sin embargo, dentro del área requerida no se encuentran cultivos ni especies.

## 13. CONSIDERACIONES GENERALES

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

- El predio esta ubicado en un sector donde hay presencia de desarrollo agropecuario e industrial. El sector cuenta con disponibilidad de los servicios de energia electrica y acueducto veredal.
- El predio presenta topografía definida como plana 0% - 7%.
- En el sector se presenta una baja oferta y demanda, debido principalmente a que es una zona destinada al uso industrial, creada y beneficiada por efecto de lo dispuesto en la Ley Páez; beneficios que ya no aplican a nuevas industrias que se asienten allí.
- 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.
- El sector, a pesar de estar cercano a la Cabecera Urbana de Santander, se encuentra clasificado como zona rural; sin embargo, por tratarse de un predio de pequeña extensión, la investigación económica se realizó por metro cuadrado.
- Aclaremos que el evaluador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad evaluada en este informe y no tiene interés personal o sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesadas en esta propiedad en la fecha
- El valor que asigna la Lonja Colombiana de Propiedad Raíz 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.



## *LONJA COLOMBIANA DE PROPIEDAD RAÍZ*

- El avalúo practicado por Lonja Colombiana de Propiedad Raíz 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, respectivamente por una propiedad, de acuerdo a sus características generales y a 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, Lonja Colombiana de Propiedad Raíz, desecha evaluar tales criterios en el análisis y considera que los inmuebles están sin ocupación asumiendo que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas facultades que de éste se deriven.



# LONJA COLOMBIANA DE PROPIEDAD RAÍZ

## 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	283,09	m <sup>2</sup>	\$ 47.500	\$ 13.446.775
M1 Cerca	7,55	m	\$ 10.000	\$ 75.500
VALOR TOTAL				\$ 13.522.275

RESUMEN	
ÍTEM	SUBTOTAL
Terreno	\$ 13.446.775
Construcciones Anexas	\$ 75.500
VALOR TOTAL	\$ 13.522.275

**SON: TRECE MILLONES QUINIENTOS VEINTIDÓS MIL DOSCIENTOS SETENTA Y CINCO PESOS (\$13.522.275) M/CTE.**

### AVALÚO COMERCIAL MÁS DAÑO EMERGENTE

AVALÚO COMERCIAL MÁS DAÑO EMERGENTE	
ÍTEM	SUBTOTAL
Avalúo Comercial	\$ 13.522.275
Daño Emergente por Notariado y Registro	\$ 883.000
VALOR TOTAL	\$ 14.405.275

**SON: CATORCE MILLONES CUATROCIENTOS CINCO MIL DOSCIENTOS SETENTA Y CINCO PESOS (\$14.405.275) M/CTE.**

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

**LA LONJA COLOMBIANA DE PROPIEDAD RAÍZ DEJA CONSTANCIA QUE NO TIENE INTERÉS ACTUAL O CONTEMPLADO EN EL INMUEBLE AVALUADO.**



# LONJA COLOMBIANA DE PROPIEDAD RAÍZ

Cordialmente,

**OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ**

Avaluador Comisionado  
RAA AVAL-1014242133

**JULIO CÉSAR BRAVO GARRETA**

Miembro del Comité de Avalúos  
RAA AVAL-12975725

**ZORAYANETH RUÍZ CHAPARRO**

Representante Legal  
Lonja Colombiana de Propiedad Raíz

Santander De Quilichao, noviembre de 2020

**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.



# LONJA COLOMBIANA DE PROPIEDAD RAIZ

## 15. ANEXOS

### 15.1 REGISTRO FOTOGRÁFICO DEL PREDIO





# LONJA COLOMBIANA DE PROPIEDAD RAÍZ

## 15.2 PRESUPUESTOS

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M1 - CERCA					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
100104	Cerramiento Alambre Púas 5 Hilos	1,00	m	\$ 12.580,00	\$ 12.580,00
301209	Alambre de Púas # 12,5 - 1 Hilo	-2,00	m	\$ 740,00	\$ (1.480,00)
Subtotal					\$ 11.100,00
AIU 20%					\$ 2.220,00
Costo Directo + Costo Indirecto					\$ 13.320,00
Costo de Reposición por m					\$ 13.320,00
<b>Valor Adoptado por m (Ajustado a la Centena)</b>					<b>\$ 13.300,00</b>
<i>Fuentes Precios:</i> *Decreto 1583 del 07 octubre 2020 de la Gobernación del Valle del Cauca, por medio del cual se establece el Listado de Precios Unitarios de referencia para la contratación de obras civiles del Departamento del Valle del Cauca. <a href="https://www.valledelcauca.gov.co/loader.php?Servicio=Tools&amp;Tipo=vevpdf&amp;id=45784">https://www.valledelcauca.gov.co/loader.php?Servicio=Tools&amp;Tipo=vevpdf&amp;id=45784</a> *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. <a href="https://datacauca.gov.co/apu/apu/apu/quer">https://datacauca.gov.co/apu/apu/apu/quer</a> *APUs IN VÍAS - Cauca 2020-0. <a href="https://www.invias.gov.co/index.php/informacion-institucional/hechos-de-transparencia/analisis-de-precio-unitarios">https://www.invias.gov.co/index.php/informacion-institucional/hechos-de-transparencia/analisis-de-precio-unitarios</a>					



# LONJA COLOMBIANA DE PROPIEDAD RAIZ

15.3

## PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN OFERTAS DE MERCADO

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO OF3					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
<b>01</b>	<b>PRELIMINARES DE OBRA</b>				
1.01.0361	Localización y Replanteo para Edificaciones	180,00	m <sup>2</sup>	\$ 2.207,00	\$ 397.260,00
1.01.0362	Descapote a Máquina Hasta 30 cm	180,00	m <sup>2</sup>	\$ 4.097,00	\$ 737.460,00
<b>02</b>	<b>EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN</b>				
1.01.0364	Excavación Manual en Material Común	15,58	m <sup>3</sup>	\$ 16.889,00	\$ 263.158,89
1.03.0380	Vigas de Cimentación en Concreto 21 MPa (3000 PSI). No Incluye Refuer	21,00	m <sup>3</sup>	\$ 648.866,00	\$ 13.623.632,85
1.04.0383	Acero de Refuerzo 420 MPa (60000 PSI), Incluye Figurado, Amarre e Inst	1876,83	kg	\$ 3.823,00	\$ 7.175.128,85
<b>03</b>	<b>ESTRUCTURAS</b>				
1.04.0383	Acero de Refuerzo 420 MPa (60000 PSI), Incluye Figurado, Amarre e Inst	1520,35	kg	\$ 3.823,00	\$ 5.812.316,46
ME0105	Mezcla Concreto 1:2:3 3100 PSI - 21,0 MPa	7,26	m <sup>3</sup>	\$ 289.384,00	\$ 2.102.267,29
130111	Malla Electro soldada	145,44	kg	\$ 4.930,00	\$ 717.008,67
<b>04</b>	<b>MAMPOSTERÍA Y PANETES</b>				
1.05.0560	Muro en Ladrillo Común en Soga	279,36	m <sup>2</sup>	\$ 47.342,00	\$ 13.225.300,56
1.08.0403	Pañete para Muros con Mortero 1:3. Espesor 1,5 cm	558,71	m <sup>2</sup>	\$ 15.372,00	\$ 8.588.539,57
<b>05</b>	<b>CUBIERTAS</b>				
1.13.0434	Teja Ondulada Fibrocemento P7	180,00	m <sup>2</sup>	\$ 27.214,00	\$ 4.898.520,00
180202	Entramado Teja Asbesto	180,00	m <sup>2</sup>	\$ 33.750,00	\$ 6.075.000,00
181210	Instalación Teja Asbesto Cemento	180,00	m <sup>2</sup>	\$ 11.820,00	\$ 2.127.600,00
180412	Cielo Falso Madera Listón Machimbre Pino Ciprés - Madera	171,00	m <sup>2</sup>	\$ 24.410,00	\$ 4.174.110,00
1.14.0438	Entramado Madera para Cielorraso	9,00	m <sup>2</sup>	\$ 17.895,00	\$ 161.055,00
181207	Instalación Cielo Falso Existente	171,00	m <sup>2</sup>	\$ 9.020,00	\$ 1.542.420,00
290915	Inmunización Machimbre - Cielos Madera	171,00	m <sup>2</sup>	\$ 5.440,00	\$ 930.240,00
290905	Barniz Machimbre - Cielo Madera [2M]	171,00	m <sup>2</sup>	\$ 11.450,00	\$ 1.957.950,00
1.08.0400	Pañete con Mortero 1:3 para Cielorraso con Malla. Espesor 1,5 cm	9,00	m <sup>2</sup>	\$ 22.582,00	\$ 203.238,00
<b>06</b>	<b>PISOS Y ENCHAPES</b>				
1.06.0577	Placa Base en Concreto 17 MPa (2500 PSI) (e = 0,08 m)	159,18	m <sup>2</sup>	\$ 40.772,00	\$ 6.489.905,26
200225	Cerámica 30,01-32,50x30,01-32,50 Traf.3	171,00	m <sup>2</sup>	\$ 48.620,00	\$ 8.314.020,00
200508	Baldosa Vinilo 30x30 1,6 mm	9,00	m <sup>2</sup>	\$ 35.070,00	\$ 315.630,00
190505	Cerámico Piso-Pared 20-50x20-50 cm	46,74	m <sup>2</sup>	\$ 48.020,00	\$ 2.244.454,80
190504	Cenefa Cer.: Listello Coc 4 Compl 25 C	24,70	m	\$ 22.090,00	\$ 545.623,00
190539	Murete Ducha en Cerámica 20x20	3,60	m	\$ 52.280,00	\$ 188.208,00
190541	Resane Cerámica	24,70	m	\$ 19.910,00	\$ 491.777,00
<b>07</b>	<b>ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES</b>				
150501	Punto Sanitario PVC 1 1/2" [V]	9,00	Pto	\$ 20.990,00	\$ 188.910,00
150508	Punto Sanitario PVC 6" [Codo]	3,00	Pto	\$ 162.320,00	\$ 486.960,00
250450	Combo Sanitario Línea Media [S+L+G+I]	3,00	Jgo	\$ 516.060,00	\$ 1.548.180,00
250810	Instalación Sanitario	3,00	Un	\$ 23.320,00	\$ 69.960,00
160801	Punto Agua Fría PVC 1/2	10,00	Pto	\$ 40.370,00	\$ 403.700,00
250444	Lavamanos Colgar Pedestal Línea Media	3,00	Jgo	\$ 155.380,00	\$ 466.140,00
250518	Grifo Sencillo Lavamanos Línea Media	3,00	Un	\$ 39.780,00	\$ 119.340,00
250807	Instalación Lavamanos	3,00	Un	\$ 23.110,00	\$ 69.330,00
250522	Ducha Mezcladora Línea Media	3,00	Un	\$ 91.550,00	\$ 274.650,00
250104	Incrustación Cerámica Juego 4 Piezas Estilo (A)	3,00	Jgo	\$ 90.710,00	\$ 272.130,00
250806	Instalación Incrustación Cerámica	3,00	Un	\$ 7.180,00	\$ 21.540,00
240311	División Metálica Baño Lam. Cold Roll C.18 L1.	8,82	m <sup>2</sup>	\$ 220.690,00	\$ 1.946.485,80
250710	Lavadero Pr. Concreto 100x60-70x15-20C	1,00	Un	\$ 138.670,00	\$ 138.670,00
140404	Mesón en Concreto H=8,1-10cm	2,40	m <sup>2</sup>	\$ 118.750,00	\$ 285.000,00
250709	Lavaplatos Acero Inoxidable 50x60cm Pesta. Grifo	1,00	Un	\$ 104.380,00	\$ 104.380,00
250525	Grifo Sencillo Lavaplatos Línea Media	1,00	Un	\$ 76.610,00	\$ 76.610,00
161005	Tanque Agua 1000 L Plástico-Completo	1,00	Un	\$ 682.840,00	\$ 682.840,00
<b>08</b>	<b>INSTALACIONES ELÉCTRICAS</b>				
170532	Salida S1 PVC	11,00	Un	\$ 100.830,00	\$ 1.109.130,00
172536	Instalación Switch	11,00	Un	\$ 6.220,00	\$ 68.420,00
170722	Salida Toma 120 PVC	11,00	Un	\$ 74.130,00	\$ 815.430,00
172541	Instalación Toma	11,00	Un	\$ 6.220,00	\$ 68.420,00
<b>09</b>	<b>CARPINTERÍA Y MUEBLES EN MADERA</b>				
210174	Nave Madera Triplex 4 mm 60-75 cm Normal	7,00	Un	\$ 174.800,00	\$ 1.223.600,00
210903	Marco Machare 80-90 h=210 cm	7,00	Un	\$ 108.780,00	\$ 761.460,00
210174	Colocación Puerta Madera	7,00	Un	\$ 54.760,00	\$ 383.320,00
<b>10</b>	<b>CARPINTERÍA METÁLICA</b>				
221237	Nave Aluminio Entamborada-Llena Bat.	2,00	m <sup>2</sup>	\$ 507.890,00	\$ 1.015.780,00
221301	Marco Aluminio 0,61-0,80 m Liso C/Luceta	2,00	Un	\$ 228.990,00	\$ 457.980,00
220903	Instalación Marco Puerta Lámina Cal.20	2,00	Un	\$ 30.960,00	\$ 61.920,00
220904	Instalación Nave Puerta Lámina	2,00	Un	\$ 15.790,00	\$ 31.580,00
220102	Ventana Lámina Vidrio Sencilla Cal.20 Cor.	21,60	m <sup>2</sup>	\$ 190.480,00	\$ 4.114.368,00
220202	Marco Ventana Lámina Col. H>0,51 m Cal.20	21,60	m <sup>2</sup>	\$ 97.030,00	\$ 2.095.848,00
220906	Instalación Ventana Existente Lámina	21,60	m <sup>2</sup>	\$ 17.850,00	\$ 385.560,00
<b>11</b>	<b>PINTURAS Y ESTUCOS</b>				
290110	Estuco Plástico Muro [Pasta]	558,71	m <sup>2</sup>	\$ 10.620,00	\$ 5.933.534,36
290303	Vinilo Muro Tipo 1 [2M]	558,71	m <sup>2</sup>	\$ 6.040,00	\$ 3.374.627,83
				Total Costo Directo	\$ 122.357.628,19
				AIU 25%	\$ 30.589.407,05
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 152.947.035,24
				Costo de Reposición por m <sup>2</sup>	\$ 849.705,75
				<b>Valor Adoptado por m<sup>2</sup> (Ajustado a la Centena)</b>	<b>\$ 849.700,00</b>

Fuentes Precios:  
 \*Decreto 1593 del 07 octubre 2020 de la Gobernación del Valle del Cauca, por medio del cual se establece el Listado de Precios Unitarios de referencia para la contratación de obras civiles del Departamento del Valle del Cauca. <https://www.valledelcauca.gov.co/ander.php?Servicio=Tools2&Tipo=veopd&id=45784>  
 \*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/quer>  
 \*APLs IN VAS - Cauca 2020-0. <https://www.invas.gov.co/index.php/informacion-institucional/hechos-de-transparencia/analisis-de-precio-unitarios>

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
OF 3	5	100	5%	2	5,09%	\$ 849.700	\$ 43.281	\$ 806.419	\$ 806.000



# LONJA COLOMBIANA DE PROPIEDAD RAIZ

## CAPITULO 2. INDEMNIZACIONES RESOLUCIONES 898 y 1044 DE 2014

DETERMINACIÓN DAÑO EMERGENTE POR NOTARIADO Y REGISTRO	
CONCEPTO	VALOR
Valor del Inmueble	\$ 13.522.275
Salario Mínimo Mensual Legal Vigente	\$ 877.803
Número de Zonas de Terreno a Comprar	1
<b>Derechos Notariales</b>	<b>\$ 577.300</b>
Derechos Notariales por Compraventa	\$ 61.000
Derechos Notariales por Declaración de Área Restante	\$ 61.700
Copia Original en Papel de Seguridad	\$ 60.800
Copia Protocolo en Papel de Seguridad	\$ 285.000
IVA	\$ 89.000
Recaudos Fondo Especial y SNR	\$ 19.800
<b>Impuesto de Registro</b>	<b>\$ 184.600</b>
Impuesto de Registro por Compraventa	\$ 67.600
Impuesto de Registro por Declaración de Área Restante	\$ 117.000
<b>Derechos de Registro</b>	<b>\$ 121.100</b>
Derechos de Registro por Compraventa	\$ 42.100
Derechos de Registro por Declaración de Área Restante	\$ 20.300
Apertura de Folios	\$ 10.700
Constancia de Inscripción	\$ 12.000
Compra de Certificados	\$ 33.600
Conservación Documental	\$ 2.400
<b>Daño Emergente por Notariado y Registro</b>	<b>\$ 883.000</b>

**Notas:**

1) Los Derechos Notariales se tasaron con base en la Resolución 1299 del 11 de febrero de 2020 de la SNR.

2) Los Derechos de Registro se tasaron con base en la Resolución 6610 del 27 de mayo de 2019, modificada por la Resolución 6713 del 28 de mayo de 2019, ambas de la SNR.