



AVISO



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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-4-0894**

GPR-003301

Página 1 de 3

NOTIFICACIÓN POR AVISO No.:

GPR-003301

09/12/2024

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-002729** del **09 de agosto de 2024**, 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 (LA AGUSTINA, según Catastro)**, ubicado en la vereda **MONDOMO (hoy LA AGUSTINA)** municipio de **Santander de Quilichao**, departamento del **Cauca**, identificado con el Número Predial Nacional **19-698-00-040000-0006-0442-0-00000000** y la Matrícula Inmobiliaria número **132-15244**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **Santander de Quilichao**.”

Este documento pertenece a **NUEVO CAUCA S.A.S.** Se prohíbe su reproducción total o parcial en cualquier medio, sin previa autorización escrita de la Gerencia de la Organización.



AVISO



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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-4-0894**

GPR-003301

Página 2 de 3

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

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

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

Que de conformidad con lo establecido en los artículos 68 y 69 de la Ley 1437 de 2011 (CPACA), **NUEVO CAUCA S.A.S.** remitió el oficio de citación número **GPR-002730** del **09 de agosto de 2024**, a la dirección obrante en el expediente: **La Agustina**, vereda **La Agustina**, municipio de **Santander de Quilichao, Cauca**, que corresponde a la del predio objeto del requerimiento predial, con el fin de notificar personalmente la mencionada Oferta Formal de Compra a la **SOCIEDAD COMERCIAL DE GRANOS N. 4 LTDA.**, siendo recibido el **23 de septiembre de 2024** por el señor **FELIPE GONZÁLEZ**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 10.540.255, como consta en la correspondiente prueba de entrega.

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 **SOCIEDAD COMERCIAL DE GRANOS N. 4 LTDA.**, 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 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**.

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-4-0894**

GPR-003301

Página 3 de 3

- 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-002729** del **09 de agosto 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 11 DIC. 2024 A LAS 7:30 a.m.
SE DESFIJA EL 17 DIC. 2024 A LAS 5:30 p.m.

JULIAN ANTONIO Firmado digitalmente por JULIAN ANTONIO NAVARRO HOYOS
NAVARRO HOYOS

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-4-0894

GPR-002729

Página 1 de 5

Bogotá D.C., 09 de agosto de 2024

Señores

SOCIEDAD COMERCIAL DE GRANOS N. 4 LTDA.

La Agustina, Vereda La Agustina
Santander de Quilichao, Cauca

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

Asunto: Oficio por el cual se dispone la adquisición de una zona de terreno a segregarse de un predio rural, denominado **LOTE. DE TERRENO (LA AGUSTINA)**, según Catastro), ubicado en la vereda **MONDOMO** (hoy **LA AGUSTINA**) municipio de **Santander de Quilichao**, departamento del **Cauca**, identificado con el Número Predial Nacional **19-698-00-040000-0006-0442-0-00000000** y la Matrícula Inmobiliaria número **132-15244**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **Santander de Quilichao**.

Respetados Señores,

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

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

Para la ejecución del Proyecto, por motivo de utilidad pública, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** requiere comprar las zonas de terreno del asunto, conforme a la afectación de la Ficha Predial No. **POSQ-4-0894**, de la **Unidad Funcional 4. Mondomo – Santander de Quilichao**, de la cual se anexa copia.

Esta zona de terreno tiene un área de **2.434,01 m²**; incluidos: M1: 85,74 m de Cerramiento frontal, M2: 1 unidad de Columna, M3: 2 unidades de Columnas, M4: 17,17 m² de Tanque de almacenamiento, M5: 13,000 m de Muro, M6: 1 unidad de Aljibe, 20 unidades de Drago DAP 0,20 m, 2416,92 m² de Pasto grama y estrella, 11 unidades de Carbonero DAP 0,40 m, 1 unidad de Yarumo DAP 0,25 m, 1 unidad de Mestizo DAP 0,25 m; y se encuentra

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.

fr

Ja

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-4-0894

GPR-002729

Página 2 de 5

debidamente delimitada y alinderada dentro de las abscisas inicial **K58+049,26 D** y final **K58+126,28 D**, de la mencionada Unidad Funcional.

El valor de la Oferta de Compra es la suma de **CIENTO CUARENTA MILLONES SEISCIENTOS VEINTIÚN MIL DOSCIENTOS SETENTA Y OCHO PESOS (\$140.621.278) 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 CUARENTA Y TRES MIL PESOS (\$2.843.000) 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-4-0894**, de fecha **20 de mayo 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 de **17 de mayo de 2024** en la cual fue comunicado por la Lonja a la entidad solicitante.

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

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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-4-0894

GPR-002729

Página 3 de 5

Según el estudio de títulos de fecha **27 de diciembre de 2023**, el propietario de la zona de terreno que se requiere es: **SOCIEDAD COMERCIAL DE GRANOS N. 4 LTDA.**

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 Avenida Calle 26 No. 69 – 63, Edificio Torre 26, Oficinas 807 y 808, Bogotá D.C., o en la oficina de **Atención al Usuario**, ubicada en el **Parque Industrial, entrada a Metecno, margen derecha**, municipio de **Santander de Quilichao – Cauca**, teléfono **323 442 6341**, e-mail **predialuf4@gmail.com**, donde será atendido por **DIANI NOSCUÉ**.

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

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

FR

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-4-0894**

GPR-002729

Página 4 de 5

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.

Bajo la anterior premisa, se ha identificado que el predio soporta las siguientes **medidas cautelares** y, por tanto, se informará sobre la existencia del presente proceso de adquisición a las entidades que las han impuesto: **i) Demanda en Proceso de Pertenencia**, interpuesta por FELIPE GONZÁLEZ MEJÍA en contra de la Sociedad "Comercial de Granos Número cuatro Ltda" conforme a lo indicado en el Oficio No. 741 -2023 del Juzgado Primero Civil Municipal de Santander de Quilichao (Cauca), anotación 002 del folio de matrícula

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-4-0894

GPR-002729

Página 5 de 5

inmobiliaria 132-15244 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santander de Quilichao (Cauca).

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
JULIAN ANTONIO NAVARRO HOYOS

Gerente General de NUEVO CAUCA S.A.S.

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

ff
Proyectó: Campo Hormaza y Cía. S. en C.
Revisó: Fredy Echavarría Bastidas - Subdirector Predial
Juanita Arias Rodríguez - Abogada Junior
Aprobó: Santiago Rojas Parra - Jefe Jurídico
Anexo: Copia de: Ficha Predial, Plano Predial, Avalúo Comercial Corporativo y Certificado de Uso del Suelo
Copia: Archivo

SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN

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

PROYECTO DE CONCESIÓN **POPAYÁN - SANTANDER DE QUILICHAO** UNIDAD FUNCIONAL **4**

CONTRATO No.: **11 de 11 de Agosto de 2015**

PREDIO No. **POSQ-4-0894**

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

ABSC. INICIAL	58+049,26 Km	MARGEN	Derecha
ABSC. FINAL	58+126,28 Km	LONGITUD EFECTIVA	77,02 m

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO **SOCIEDAD COMERCIAL DE GRANOS N. 4 LTDA.**

CÉDULA	S / I	MATRÍCULA INMOBILIARIA	132-15244
DIRECCIÓN / EMAIL	No reporta	CÉDULA CATASTRAL	196980004000000006044200000000
DIRECCIÓN DEL PREDIO	LA AGUSTINA		

VEREDA/BARRIO:	La Agustina	CLASIFICACIÓN DEL SUELO		LINDEROS		LONGITUD		COLINDANTES	
MUNICIPIO:	Santander De Quilichao			Suburbano	NORTE	85,75 m	Vía Nacional Panamericana Popayán - Santander de Quilichao (Puntos 1-7)		
DPTO:	Cauca	ACTIVIDAD ECONÓMICA DEL PREDIO		Corredor Interregional: Agropecuario	SUR	80,88 m	Mismo Predio Sociedad Comercial De Granos N. 4 Ltda. (Área Sobrante) (Puntos 8-14)		
Predio requerido para:	Segunda Calzada	TOPOGRAFÍA		8-25% Ondulada	ORIENTE	37,64 m	Felipe Gonzáles Mejía (Puntos 7-8)		
					OCCIDENTE	25,03 m	María Lucía Paz Payan (Puntos 14-15,1)		

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES				DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES		CANTIDAD		UNID
DESCRIPCION	CANT	DENS	UN	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES dentro del Área Requerida		TOTAL AREA CONSTRUIDA		
Drago DAP 0,20 m	20		Und	No se encuentran Construcciones dentro del Área Requerida		0,00		m ²
Pasto grama y estrella	2416,92	12	m ²					
Carbonero DAP 0,40 m	11		Und					
Yarumo DAP 0,25 m	1		Und					
Mestizo DAP 0,25 m	1		Und					

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UNID
M1	Cerramiento frontal: Cerca con 58 postes de concreto de (0,12m) x (0,12m) x (1,90m) de altura, separados a (1,50m), 12 hilos de alambre de púas	85,74	m
M2	Columna: De (0,15m) x (0,15m) x (1,70m) de altura. Estructura en concreto reforzado.	1,00	Un
M3	Columnas: De (0,15m) x (0,15m) x (1,70m) de altura. Estructura en concreto reforzado.	2,00	Un
M4	Tanque de almacenamiento: De (6,22m) x (2,60m) x (1,30m) de altura, Muros en ladrillo con repello, pisos en concreto, con tanque desarenador de (1,00m) x (1,20m) en ladrillo con repello	17,17	m ²
M5	Muro: De (13,00m) x (0,70m) x (1,00) m de altura. Estructura de contención en concreto ciclópeo.	13,00	m
M6	Aljibe: De (6,00m) de profundidad x (0,75m) de diámetro. Brocal en tubería de (1,30m) de altura x 24 pulgadas. Pozo con recubrimiento en concreto	1,00	Un

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

SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN

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

PROYECTO DE CONCESIÓN POPAYÁN - SANTANDER DE QUILICHAO UNIDAD FUNCIONAL 4

CONTRATO No.: 11 de 11 de Agosto de 2015

PREDIO No. POSQ-4-0894 SECTOR O TRAMO Mondomo - Santander de Quilichao

FECHA DE ELABORACIÓN:

Elaboró:

CAMPO HORMAZA Y CIA. S. EN C. LUIS M. MARVAEZ V. - MP. 19238-179924 CAU

Revisó y Aprobó:

UNION TEMPORAL 46

27/may/2023

[Firma]

Unión Temporal 46

1111 350 950-7

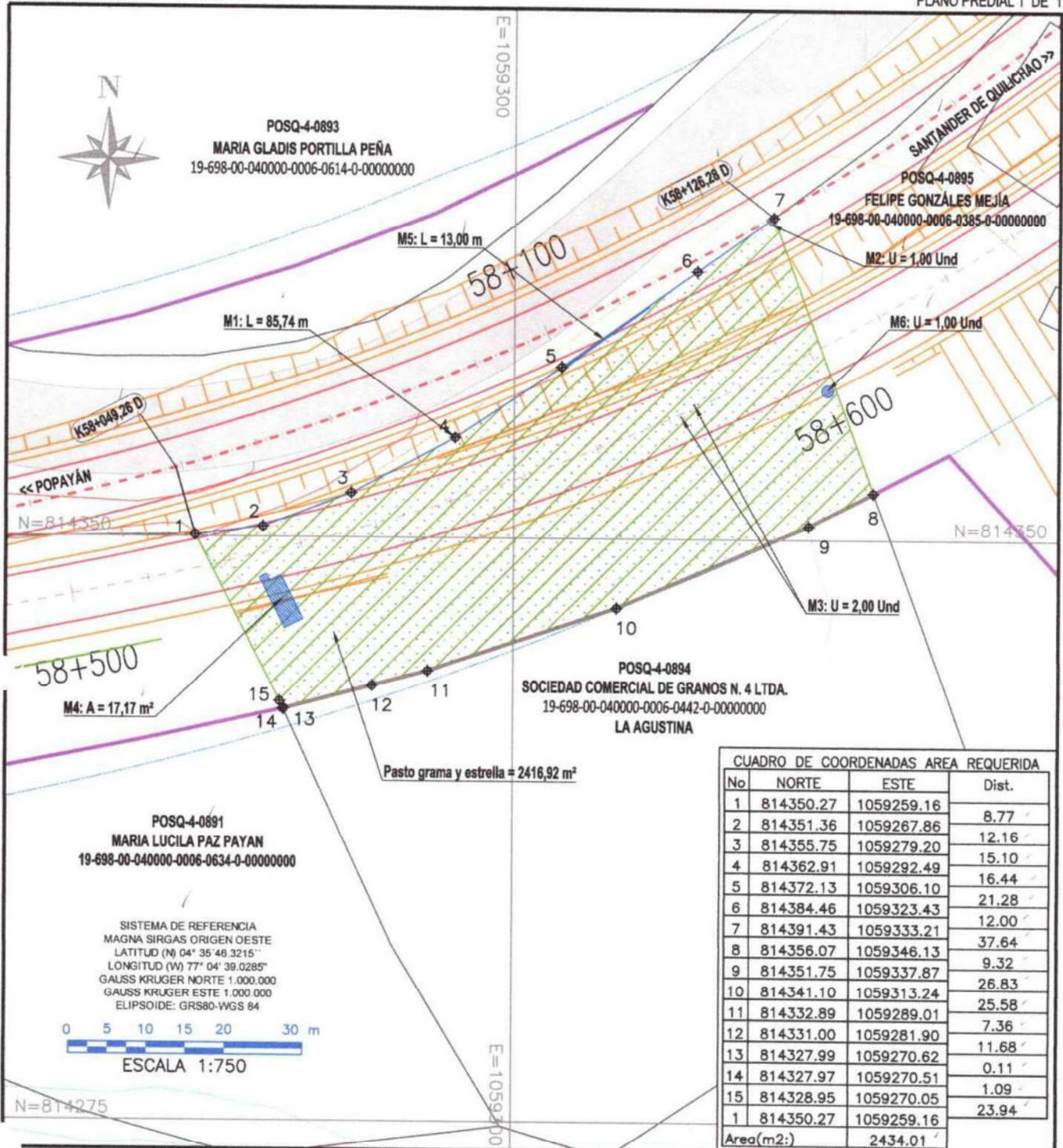
08 ABR 2024

ÁREA TOTAL PREDIO	6.400,00 m ²
ÁREA REQUERIDA POR DISEÑO	2.434,01 m ²
ÁREA REMANENTE	0,00 m ²
TOTAL ÁREA REQUERIDA	2.434,01 m ²
ÁREA SOBRANTE	3.965,99 m ²

OBSERVACIONES:

[Espacio en blanco para observaciones]

Gestión Predial Interterritorial
Profesional Predial: *[Firma]*



POSQ-4-0893
MARIA GLADIS PORTILLA PEÑA
19-698-00-040000-0006-0614-0-00000000

POSQ-4-0895
FELIPE GONZÁLES MEJÍA
19-698-00-040000-0006-0385-0-00000000

POSQ-4-0891
MARIA LUCILA PAZ PAYAN
19-698-00-040000-0006-0634-0-00000000

POSQ-4-0894
SOCIEDAD COMERCIAL DE GRANOS N. 4 LTDA.
19-698-00-040000-0006-0442-0-00000000
LA AGUSTINA

SISTEMA DE REFERENCIA
MAGNA SIRGAS ORIGEN OESTE
LATITUD (N) 04° 35' 46.3215"
LONGITUD (W) 77° 04' 39.0285"
GAUSS KRUGER NORTE 1.000.000
GAUSS KRUGER ESTE 1.000.000
ELIPSOIDE: GRS80-WGS 84



CUADRO DE COORDENADAS AREA REQUERIDA

No	NORTE	ESTE	Dist.
1	814350.27	1059259.16	8.77
2	814351.36	1059267.86	12.16
3	814355.75	1059279.20	15.10
4	814362.91	1059292.49	16.44
5	814372.13	1059306.10	21.28
6	814384.46	1059323.43	12.00
7	814391.43	1059333.21	37.64
8	814356.07	1059346.13	9.32
9	814351.75	1059337.87	26.83
10	814341.10	1059313.24	25.58
11	814332.89	1059289.01	7.36
12	814331.00	1059281.90	11.68
13	814327.99	1059270.62	0.11
14	814327.97	1059270.51	1.09
15	814328.95	1059270.05	23.94
1	814350.27	1059259.16	
Area(m2:)			2434.01

Pasto grama y estrella = 2416,92 m²

M4: A = 17,17 m²

M1: L = 85,74 m

M5: L = 13,00 m

M2: U = 1,00 Und

M6: U = 1,00 Und

M3: U = 2,00 Und

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

REVISIÓN No.
0



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

PROPIETARIO:
SOCIEDAD COMERCIAL DE GRANOS N. 4 LTDA.

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 VVA
- Línea de Retiro Obligatorio

CUADRO DE ÁREAS

ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONSTRUIDA:	ÁREA REMANENTE:	ÁREA SOBREVANTE:
2.434,01 m²	6.400,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	3.965,99 m²

FECHA ELAB.:
2023-05-27
ESCALA:
1:750

UNIDAD FUNCIONAL:
4
SECTOR:
MONDOMO - SANT. DE QUILICHAO

NÚMERO PREDIAL NACIONAL
19-698-00-040000-0006-0442-0-00000000
FICHA GRÁFICA No.
POSQ-4-0894

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

PREDIO	MATRICULA	AREA	DE SUB AREA DE	USOS	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO RESTRINGIDO	AFECCION POR PP
1	00-04-00030118-000	INMOBILIARIA	ORDENAMIENTO DE MANEJO ESPECIAL	CORREDOR VIAL	PARCELACION INDICADA COMERCIO	Y RECREACION Y TURISMO	AGROPECUARIO	NO
	132-27602	PRODUCCION ECONOMICA	AFROPECUARIA	AGROPECUARIO	AGRICOLA, PECUARIO FORESTAL PRODUCTOR	AGROFORESTAL, CENTROS DE INVESTIGACION ASOCIADOS A OTROS USOS COMPLEMENTARIOS O AL PRINCIPAL	SUELO URBANO Y DE EXPANSION URBANA	
2	00-04-0003-0114-000	PROTECCION	DE MANEJO ESPECIAL	RIOS Y CUERPOS DE AGUA	FORESTAL PROTECTORA	ECOTURISMO DIRIGIDO, FORESTAL PRODUCTOR	AGROPECUARIO, SUELO URBANO	NO
		PROTECCION	DE MANEJO ESPECIAL	CORREDOR VIAL	INDICADA COMERCIO	Y RECREACION Y TURISMO	AGROPECUARIO	
3	00-04-0002-0329-000	PROTECCION	AGROFORESTAL	AGROSILVOPASTORIL ORIL SILVOPASTORIL	AGRICOLA, FORESTAL, PRODUCTOR PROTECTOR PASTOREO	AGROPECUARIO Y ECOTURISMO DIRIGIDO	SUELO URBANO	NO
	132-25993	PROTECCION	AGROFORESTAL	OTROS USOS AGROFORESTALES	SEMIINTENSIVO Y CONSERVACION FORESTAL, CAFÉ SOMBRIO- PLATANO, CAFÉ, FRUTALES	AGROPECUARIO Y ECOTURISMO, RECREACION, PRODUCTOR-PROTECTOR	SUELO URBANO	
4	00-04-0003-0579-000	URBANO Y DE EXPANSION	EXPANSION URSANA	VIVIENDA Y VIVIENDA	COMERCIO	INDUSTRIA	AGROPECUARIO, PROTECCION, EXCEPCION DE ZONAS VERDES	NO
	132-3398	URBANO Y DE EXPANSION	URBANAS	COMERCIO	COMERCIO	INDUSTRIA	AGROPECUARIO, PROTECCION, EXCEPCION DE ZONAS VERDES	
		PROTECCION	DE MANEJO ESPECIAL	CORREDOR VIAL	COMERCIO	INDUSTRIA	AGROPECUARIO, PROTECCION, EXCEPCION DE ZONAS VERDES	



**INFORME DE AVALÚO COMERCIAL
PREDIO POSQ-4-0894 ✓
DIRECCIÓN: LA AGUSTINA ✓
VEREDA: LA AGUSTINA
MUNICIPIO DE SANTANDER DE QUILICHAO
DEPARTAMENTO DEL CAUCA**

**PROPIETARIO:
SOCIEDAD COMERCIAL DE GRANOS N. 4 LTDA. ✓**

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

SANTANDER DE QUILICHAO, MAYO 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., 22 de abril de 2024 ✓	
1.2 TIPO DE INMUEBLE	Lote de terreno ✓	
1.3 TIPO DE AVALÚO	Comercial Corporativo – Suburbano ✓	
1.4 DEPARTAMENTO	Cauca ✓	
1.5 MUNICIPIO	Santander de Quilichao ✓	
1.6 VEREDA O CORREGIMIENTO	La Agustina ✓	
1.7 DIRECCIÓN DEL INMUEBLE	La Agustina ✓	
1.8 ABSCISAS	Inicial: K 58+049,26 D ✓ Final: K 58+126,28 D ✓	
1.9 USO ACTUAL DEL INMUEBLE	Corredor Interregional: Agropecuario ✓	
1.10 USO POR NORMA	Protección y Recuperación ✓	
1.11 INFORMACIÓN CATASTRAL	Número Predial	19-698-00-04-00-00-0006-0442-0-00-00-0000 ✓
	Área de Terreno	1 Ha 0.0 m ² ✓
	Área Construida	0.0 m ² ✓
	Avalúo 2024	\$ 3,127,000 ✓
1.12 FECHA VISITA AL PREDIO	23 de abril de 2024	
1.13 FECHA DEL INFORME DE AVALÚO	20 de mayo de 2024	

2. DOCUMENTOS	
DOCUMENTO	FECHA
2.1 FICHA PREDIAL POSQ-4-0894	27 de mayo de 2023 ✓
2.2 PLANO DE AFECTACIÓN POSQ-4-0894	27 de mayo de 2023 ✓
2.3 CERTIFICADO DE USO DEL SUELO	16 de abril de 2016 ✗
2.4 ESTUDIO DE TÍTULOS	27 de diciembre de 2023

3. INFORMACIÓN JURÍDICA	
3.1 PROPIETARIOS	Comercial De Granos Número cuatro LTDA ✓ NIT: S/I Fuente: Documento citado en el numeral 2.4
3.2 TÍTULO DE ADQUISICIÓN	Escritura Pública No. 589 de 05 de junio de 1986 otorgada en la Notaría Única de Santander de Quilichao (Cauca). ✓



3.3 MATRÍCULA INMOBILIARIA	132-15244 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santander de Quilichao (Cauca).
3.4 OBSERVACIONES JURÍDICAS	Actualmente sobre el predio recae una medida cautelar consistente en DEMANDA EN PROCESO DE PERTENENCIA interpuesta por FELIPE GONZÁLES MEJÍA en contra de la Sociedad "Comercial de Granos Número Cuatro Ltda", mediante oficio No. 741-2023 del Juzgado Primero Civil Municipal de Santander de Quilichao (Cauca), anotación 002 del folio de matrícula inmobiliaria 132-15244 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santander de Quilichao (Cauca).
4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR	
4.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR	El predio se encuentra en la Vereda La Agustina, la cual se encuentra delimitada de la siguiente manera: <ul style="list-style-type: none">• Norte: Vereda La Chapa del Municipio de Santander de Quilichao.• Oriente: Vereda La Vueltas del municipio de Santander de Quilichao.• Sur: Vereda Bellavista municipio de Santander de Quilichao.• Occidente: Vereda Las Delicias del municipio de Santander de Quilichao.
4.2 ACTIVIDAD PREDOMINANTE	Sector que presenta uso agropecuario y vivienda.
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: PQAe3 Clima: Templado Húmedo. Litología: Typic Paleudults, Entic Hapludolls Características de suelos: Excesivamente drenados, Moderadamente Profundos. Erosión: Severa
4.6 SERVICIOS PÚBLICOS	Acueductos Veredales y energía eléctrica.
4.7 SERVICIOS COMUNALES	Los servicios de educación, así como los servicios básicos de salud, asistencias técnicas y financieras se encuentran en la cabecera urbana del municipio de Santander de Quilichao.
4.8 VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE	El sector se ubica al norte del municipio y cuenta con fácil acceso tanto vehicular como peatonal, ya que presenta frente sobre vías veredales que conectan con la vía Nacional Popayán – Santander de Quilichao. Al predio se puede

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.



	acceder en servicio particular, publico individual (taxi) y/o moto taxi y público colectivo (rutas intermunicipales).										
5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA											
<p>Según Acuerdo 022 del 27 de diciembre de 2002 modificado por el acuerdo 017 de 2004, acuerdo 013 de 2007 y acuerdo 007 de 2011, que reglamenta las disposiciones del PBOT del Municipio de Santander de Quilichao, el predio se clasifica como Rural, en la categoría de Suburbano.</p> <p>Adicionalmente, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 33 del PBOT, el predio se ubica dentro del Corredor Interregional Santander – Popayán, que se extiende hasta 100 m desde el eje de la vía existente, permitiendo un manejo especial, dándole connotaciones suburbanas a esta franja, con los siguientes usos:</p> <p>Principal: Protección y Recuperación. Complementarios: Forestal Protector. Uso Restringido: Vivienda y Agropecuario.</p>											
6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO											
6.1 UBICACIÓN	La Agustina, Vereda La Agustina										
6.2 ÁREA DEL TERRENO	<table> <tr> <td>Área Total:</td> <td>6.400,00 m²</td> </tr> <tr> <td>Área Requerida:</td> <td>2.434,01 m²</td> </tr> <tr> <td>Área Remanente:</td> <td>0,00 m²</td> </tr> <tr> <td>Área Sobrante:</td> <td>3.965,99 m²</td> </tr> <tr> <td>Área Total Requerida:</td> <td>2.434,01 m²</td> </tr> </table> <p>Fuente: Documento citado en el numeral 2.1</p>	Área Total:	6.400,00 m ²	Área Requerida:	2.434,01 m ²	Área Remanente:	0,00 m ²	Área Sobrante:	3.965,99 m ²	Área Total Requerida:	2.434,01 m ²
Área Total:	6.400,00 m ²										
Área Requerida:	2.434,01 m ²										
Área Remanente:	0,00 m ²										
Área Sobrante:	3.965,99 m ²										
Área Total Requerida:	2.434,01 m ²										
6.3 LINDEROS: Linderos identificados con base en la Ficha Predial POSQ-4-0894 levantada por CAMPO HORMAZA Y CIA. S. EN C., sujetos a verificación por parte de la entidad solicitante.	<p>NORTE: Longitud 85,75 m, Vía Nacional Panamericana Popayán - Santander de Quilichao (Puntos 1-7).</p> <p>SUR: Longitud 80,88 m, Mismo Predio Sociedad Comercial De Granos N. 4 Ltda. (Área Sobrante) (Puntos 8-14).</p> <p>ORIENTE: Longitud 37,64 m, Felipe Gonzáles Mejía (Puntos 7-8).</p> <p>OCCIDENTE: Longitud 25,03 m, Maria Lucila Paz Payan (Puntos 14-15,1).</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 FISIográfICAS	Unidad Fisiográfica	Topografía	Uso Actual	Norma	
	1	8-25% Ondulada	Corredor Interregional: Agropecuario	Protección y Recuperación.	
6.7 ÁREAS CONSTRUIDAS					
	Uso	Área (m ²)	Edad (Años)	Estado de conservación	Vida útil (Años)
	No existen construcciones dentro del área requerida.	-	-	-	-
6.8 CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS	No existen construcciones dentro del área requerida.				
6.9 CONSTRUCCIONES ANEXAS					
	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	EDAD	ESTADO DE CONSERVACIÓN
M1	Cerramiento frontal: Cerca con 58 postes de concreto de (0,12m) x (0,12m) x (1,90m) de altura, separados a (1,50m), 12 hilos de alambre de púas	85,74	m	10	Bueno
M2	Columna: De (0,15m) x (0,15m) x (1,70m) de altura. Estructura en concreto reforzado.	1,00	Un	10	Bueno
M3	Columnas: De (0,15m) x (0,15m) x (1,70m) de altura. Estructura en concreto reforzado.	2,00	Un	12	Bueno a regular
M4	Tanque de almacenamiento: De (6,22m) x (2,60m) x (1,30m) de altura, Muros en ladrillo con repello, pisos en concreto, con tanque desarenador de (1,00m) x (1,00m) x 1,20m en ladrillo con repello	17,17	m ²	15	Regular
M5	Muro: De (13,00m) x (0,70m) x (1,00) m de altura. Estructura de contención en concreto ciclópeo.	13,00	m	15	Regular
M6	Aljibe: De (6,00m) de profundidad x (0,75m) de diámetro. Brocal en tubería de (1,30m) de altura x 24 pulgadas. Pozo con recubrimiento en concreto.	1,00	Un	10	Bueno
6.10 CULTIVOS, ESPECIES	Especie	Descripción	Cantidad	Unidad	
	Drago DAP 0,20 m	Drago DAP 0,20 m en buen estado fitosanitario.	20	Un	
	Pasto grama y estrella	Pasto grama y estrella en buen estado fitosanitario. (Densidad 12 Un/ m ²)	2.416,92	m ²	
	Carbonero DAP 0,40 m	Carbonero DAP 0,40 m en buen estado fitosanitario.	11	Un	
	Yarumo DAP 0,25 m	Yarumo DAP 0,25 m en buen estado fitosanitario.	1	Un	
	Mestizo DAP 0,25 m	Mestizo DAP 0,25 m en buen estado fitosanitario.	1	Un	
	Nota: Las especies frutales evidenciadas en el predio se encuentran en estado de producción.				



7. MÉTODOS VALUATORIOS

ANÁLISIS VALUATORIO:

De acuerdo con lo establecido en la Ley 388 del 18 de julio de 1.997, el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 0620 del 23 de septiembre de 2008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se utilizó la siguiente metodología:

PARA EL TERRENO

Artículo1º.-Método de comparación o de mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo.

PARA LAS CONSTRUCCIONES

Artículo3º.-Método de costo de reposición. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)

8.1 RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS:

No. Fuente	Coordenadas	Fuente	Teléfono	Valor Pedido	Área de Terreno	Área Construida
1	2° 58' 54,6" N 76° 30' 20,9" W	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/lote-en-venta/vereda-carbonero/santander-de-quilichao/7846457	304 395 88 44	\$ 55.000.000	1.060 m²	0 m²
2	2° 55' 53,1" N 76° 31' 43,7" W	https://www.doomos.com.co/de/7277723_venta-de-fincas-en-santander-de-quilichao.html?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referer	317 409 47 40 516 51 24	\$ 350.000.000	4.125 m²	150 m²
3	2° 59' 54,5" N 76° 29' 53,3" W	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/finca-en-venta/vereda-lomitas/santander-de-quilichao/7852243	317 854 26 15	\$ 1.300.000.000	12.000 m²	500 m²

8.2 DEPURACIÓN DEL MERCADO:

No. Fuente	Valor Pedido	Margen de Negociación	Valor Depurado	Área de Terreno	Área Construida
1	\$ 55.000.000	3%	\$ 53.350.000	1.060 m²	0 m²
2	\$ 350.000.000	3%	\$ 339.500.000	4.125 m²	150 m²
3	\$ 1.300.000.000	20%	\$ 1.040.000.000	12.000 m²	500 m²

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	\$ 53.350.000	0 m ²	\$ -	\$ -	\$ 53.350.000	1.060 m ²	\$ 50.330
2	\$ 339.500.000	150 m ²	\$ 826.000	\$ 123.900.000	\$ 215.600.000	4.125 m ²	\$ 52.267
3	\$ 1.040.000.000	500 m ²	\$ 832.000	\$ 416.000.000	\$ 624.000.000	12.000 m ²	\$ 52.000
Promedio \$							51.532
Desviación Estándar \$							1.050
Coeficiente de Variación							2,04%
Límite Superior \$							52.582
Límite Inferior \$							50.482
Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena) \$							51.500

Se adopta el valor del promedio encontrado en la zona (\$51.500 por metro cuadrado)

10.2 ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:

Oferta 1: Lote en Santander de Quilichao, vereda Carbonero con acceso a través de la vía Panamericana. Cuenta con un área de terreno de 1.060 m².

Oferta 2: Finca en Santander de Quilichao, con acceso a través de la vía Panamericana. Cuenta con un área de terreno de 4.125 m² y una construcción de dos pisos con un total de 150 m².

Oferta 3: Finca en Santander de Quilichao, vereda Lomitas con acceso a través de la vía Panamericana. Cuenta con un área de terreno de 12.000 m² y una construcción de 500 m².

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 132-15244 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 CORVINNI):

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI									
DESCRIPCIÓN	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIACIÓN	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
M1 - Cerramiento	10	20	50%	2	39,10%	\$ 36.600	\$ 14.311	\$ 22.289	\$ 22.300
M2 - Columna	10	50	20%	2	14,22%	\$ 71.400	\$ 10.153	\$ 61.247	\$ 61.200
M3 - Columnas	12	50	24%	2,5	21,75%	\$ 71.400	\$ 15.530	\$ 55.870	\$ 55.900
M4 - Tanque almacenamiento	15	30	50%	3	48,81%	\$ 272.900	\$ 133.202	\$ 139.698	\$ 139.700
M5 - Muro	15	50	30%	3	34,07%	\$ 662.400	\$ 225.680	\$ 436.720	\$ 436.700
M6 - Aljibe	10	30	33%	2	24,19%	\$ 927.200	\$ 224.290	\$ 702.910	\$ 702.900

12. CALCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

12.1 SOPORTE DE LOS VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES:

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

CULTIVO / ESPECIE	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	SUBTOTAL
Drago DAP 0,20 m	20,00	Un	\$ 70.000	\$ 1.400.000
Pasto grama y estrella	2.416,92	m ²	\$ 444	\$ 1.073.112
Carbonero DAP 0,40 m	11,00	Un	\$ 163.000	\$ 1.793.000
Yarumo DAP 0,25 m	1,00	Un	\$ 70.000	\$ 70.000
Mestizo DAP 0,25 m	1,00	Un	\$ 70.000	\$ 70.000
VALOR TOTAL				\$ 4.406.112

13. CONSIDERACIONES GENERALES

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

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

14. RESULTADO DE AVALÚO

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

RESULTADO DE AVALÚO COMERCIAL

RESULTADO DE AVALÚO COMERCIAL				
ÍTEM	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNITARIO	SUBTOTAL
Terreno	2.434,01	m ²	\$ 51.500	\$ 125.351.515
M1 - Cerramiento	85,74	m	\$ 22.300	\$ 1.912.002
M2 - Columna	1,00	Un	\$ 61.200	\$ 61.200
M3 - Columnas	2,00	Un	\$ 55.900	\$ 111.800
M4 - Tanque almacenamiento	17,17	m ²	\$ 139.700	\$ 2.398.649
M5 - Muro	13,00	m	\$ 436.700	\$ 5.677.100
M6 - Aljibe	1,00	Un	\$ 702.900	\$ 702.900
Cultivos y/o Especies	1,00	Gl	\$ 4.406.112	\$ 4.406.112
VALOR TOTAL				\$ 140.621.278

RESUMEN	
ÍTEM	SUBTOTAL
Terreno	\$ 125.351.515
Construcciones Anexas	\$ 10.863.651
Cultivos y/o Especies	\$ 4.406.112
VALOR TOTAL	
\$ 140.621.278	

SON: CIENTO CUARENTA MILLONES SEISCIENTOS VEINTIÚN MIL DOSCIENTOS SETENTA Y OCHO PESOS (\$ 140.621.278) M/CTE.

AVALÚO COMERCIAL MÁS DAÑO EMERGENTE

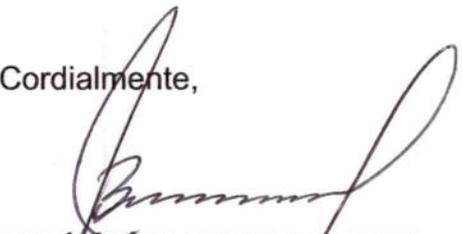
AVALÚO COMERCIAL MÁS DAÑO EMERGENTE	
ÍTEM	SUBTOTAL
Avalúo Comercial	\$ 140.621.278
Daño Emergente por Notariado y Registro	\$ 2.843.000
VALOR TOTAL	
\$ 143.464.278	

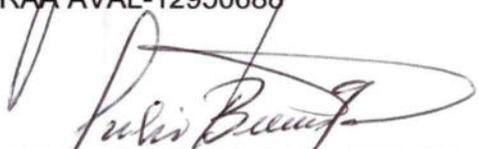
SON: CIENTO CUARENTA Y TRES MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS SETENTA Y OCHO PESOS (\$ 143.464.278) M/CTE.

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

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

Cordialmente,


JOSÉ OMAR BERMEO PARRA
Avaluator Comisionado
RAA AVAL-12950688


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


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

Santander de Quilichao, mayo de 2024

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

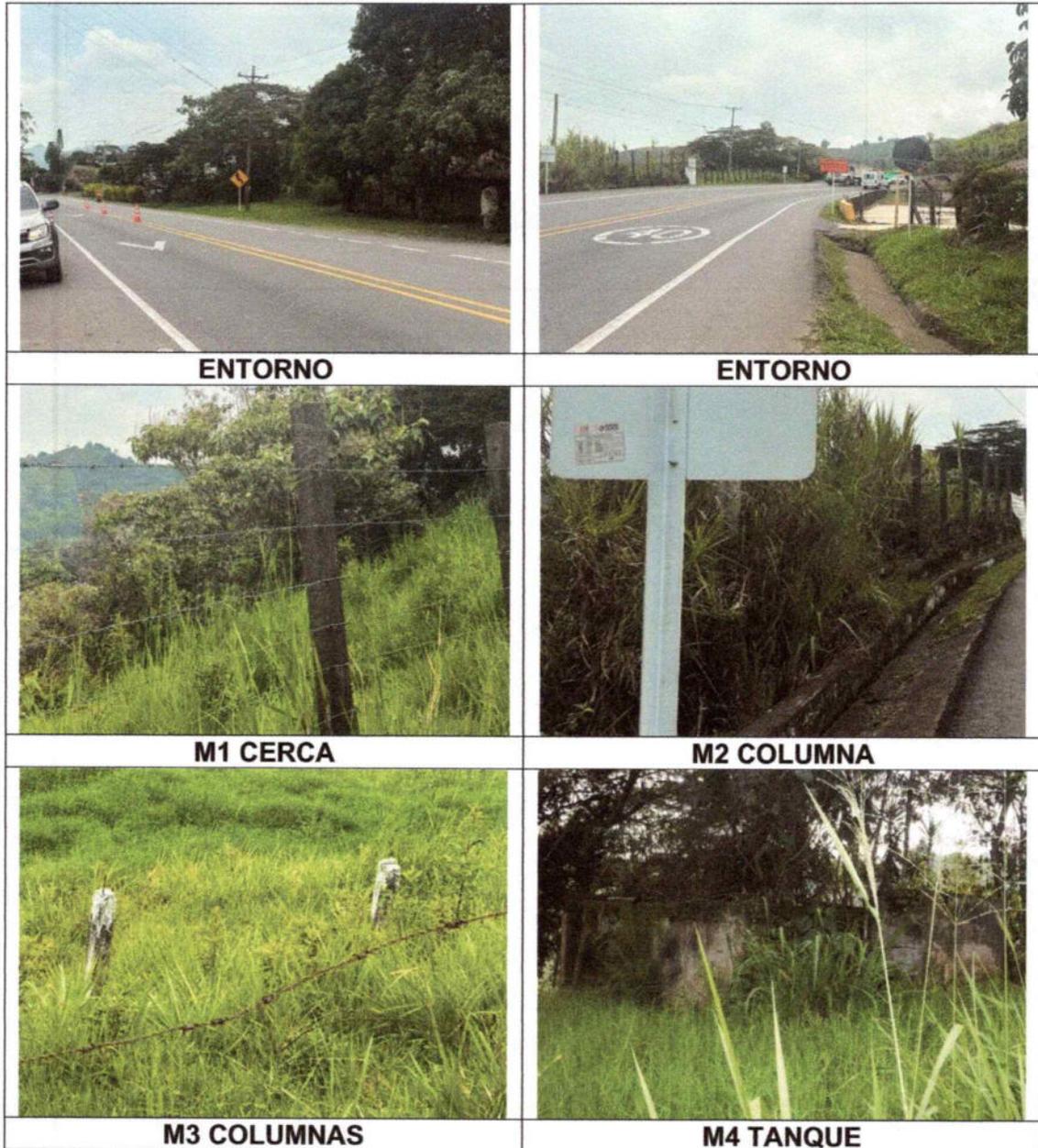


11 JUL 2024

Gestión Predial Interventoría:
Profesional Predial: 

15. ANEXOS

15.1 REGISTRO FOTOGRÁFICO DEL PREDIO



	
M5 MURO	M6 ALJIBE
	
DRAGO	PASTO GRAMA Y ESTRELLA
	
CARBONERO	YARUMO
	
MESTIZO	



15.2 SOPORTE CONSTRUCCIONES

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M1 – CERCA					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
2.800.0230	Cerca en Alambre de Púas calibre 12.5, 4 hilos, con Postes de Concreto reforzado.	1,00	m	\$ / 21.700	\$ 21.700
301209	ALAMBRE DE PUAS # 12.5 - 1 HILO	8,00	ML	\$ / 1.100	\$ 8.800
				Total Costo Directo	\$ 30.500
				AIU 20%	\$ 6.100
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 36.600
				Costo de Reposición por m	\$ 36.600
				Valor Adoptado por m (Ajustado a la Centena)	\$ 36.600

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/apuquery>

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M2 – COLUMNA					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
1.04.0384	Columnas en concreto 21 MPA (3000 psi). No incluye refuerzo.	0,04	m3	\$ 856.200	\$ 34.248
1.04.0382	Acero de refuerzo 260 MPa (37000 psi), incluye amarre, figurado e instalación	5,74	kg	\$ 4.400	\$ 25.256
				Total Costo Directo	\$ 59.504
				AIU 20%	\$ 11.901
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 71.405
				Costo de Reposición por Un	\$ 71.405
				Valor Adoptado por Un (Ajustado a la Centena)	\$ 71.400

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/apuquery>

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M3 – COLUMNAS					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
1.04.0384	Columnas en concreto 21 MPA (3000 psi). No incluye refuerzo.	0,08	m3	\$ 856.200	\$ 68.496
1.04.0382	Acero de refuerzo 260 MPa (37000 psi), incluye amarre, figurado e instalación	11,48	kg	\$ 4.400	\$ 50.512
				Total Costo Directo	\$ 119.008
				AIU 20%	\$ 23.802
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 142.810
				Costo de Reposición por Un	\$ 71.405
				Valor Adoptado por Un (Ajustado a la Centena)	\$ 71.400

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/apuquery>



COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M4 - TANQUE DE ALMACENAMIENTO					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
1.01.0361	Localización y replanteo para edificaciones	17,17	m2	\$ 2.600	\$ 44.642
1.06.0577	Placa base en concreto 17 MPa (2500 psi) (e=0.08 m).	17,17	m2	\$ 48.600	\$ 834.462
1.05.0560	Muro en ladrillo comun en Soga	27,73	m2	\$ 56.500	\$ 1.566.745
190106	REPELLO MURO 1:2	55,46	M2	\$ 26.300	\$ 1.458.598
Total Costo Directo					\$ 3.904.447
AIU 20%					\$ 780.889
Costo Directo + Costo Indirecto					\$ 4.685.336
Costo de Reposición por m ²					\$ 272.879
Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)					\$ 272.900

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 - MURO					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
1.01.0361	Localización y replanteo para edificaciones	10,40	m2	\$ 2.600	\$ 27.040
080809	MURO CONCRETO CONTENCIÓN: INCLUYE FORMAL	9,10	M3	\$ 785.600	\$ 7.148.960
Total Costo Directo					\$ 7.176.000
AIU 20%					\$ 1.435.200
Costo Directo + Costo Indirecto					\$ 8.611.200
Costo de Reposición por m					\$ 662.400
Valor Adoptado por m (Ajustado a la Centena)					\$ 662.400

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 - ALJIBE					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
1.01.0364	Excavación manual en material común	2,58	m3	\$ 20.100	\$ 51.858
ME0112	MEZCLA CONCRETO 1:4:7 1560PSI-10.1MPA	0,36	M3	\$ 302.200	\$ 108.792
B021009	Formaleta para cuneta y/o bordillo de concreto	2,52	m2	\$ 9.700	\$ 24.444
B0015251	tubo concreto reforzado 600mm (clase II)	1,30	m	\$ 452.000	\$ 587.600
Total Costo Directo					\$ 772.694
AIU 20%					\$ 154.539
Costo Directo + Costo Indirecto					\$ 927.233
Costo de Reposición por Un					\$ 927.233
Valor Adoptado por Un (Ajustado a la Centena)					\$ 927.200

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>



15.3 SOPORTE CULTIVOS Y ESPECIES

15.3.1 MADERABLES

Tipo de Madera	(DAP) Diámetro a la Altura del Pecho (m)			
	Menor o igual a 0,30	0,31 - 0,59	0,60 - 0,80	Mayor o igual a 0,81
Primera	\$ 172.000	\$ 394.000	\$ 954.000	\$ 1.559.000
Segunda	\$ 70.000	\$ 163.000	\$ 394.000	\$ 644.000
Sombra	\$ 36.000	\$ 82.000	\$ 197.000	\$ 322.000

Especie	Tipo de Madera	DAP (m)	Valor Adoptado
Drago	Segunda	0,20 m	\$ 70.000
Carbonero	Segunda	0,40 m	\$ 163.000
Yarumo	Segunda	0,25 m	\$ 70.000
Mestizo	Segunda	0,25 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/>

15.3.2 ESPECIES

Cultivo / Especie	Valor Unitario	Unidad
Césped en grama y Estrella	\$ 444	m ²

Fuentes Precios:

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

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



15.4 CONSTRUCCIÓN OFERTA DE MERCADO 2

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO DE LA CONSTRUCCIÓN - FUENTE No. 2					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
01	PRELIMINARES DE OBRA				
1.01.0361	Localización y replanteo para edificaciones	150,00	m2	\$ 2.600	\$ 390.000
1.01.0362	Descapote a máquina hasta 30 cm.	150,00	m2	\$ 4.900	\$ 735.000
02	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN				
1.01.0364	Excavación manual en material común	14,11	m3	\$ 20.100	\$ 283.611
1.03.0380	Vigas de cimentación en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	14,33	m3	\$ 774.100	\$ 11.092.853
1.04.0383	Acero de refuerzo 420 MPa (60000 psi), incluye figurado, amarré e instalación.	1713,66	kg	\$ 4.600	\$ 7.882.836
03	ESTRUCTURAS				
1.04.0384	Columnas en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	7,50	m3	\$ 856.200	\$ 6.421.500
1.04.0386	Viga aérea en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	10,88	m3	\$ 896.600	\$ 9.755.008
1.04.0383	Acero de refuerzo 420 MPa (60000 psi), incluye figurado, amarré e instalación.	1395,80	kg	\$ 4.600	\$ 6.420.680
ME0105	MEZCLA CONCRETO 1:2:3 3100 PSI 21 MPA	5,97	M3	\$ 409.600	\$ 2.445.312
130111	MALLA ELECTROSOLDADA	119,50	KLS	\$ 8.200	\$ 979.900
04	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES				
1.05.0560	Muro en ladrillo común en Soga	140,75	m2	\$ 56.500	\$ 7.952.375
1.08.0403	Pañete para muros con mortero 1:3. espesor 1.5 cm.	281,50	m2	\$ 18.300	\$ 5.151.450
05	CUBIERTAS				
1.13.0133	Teja termoacústica	270,00	m2	\$ 66.400	\$ 17.928.000
180211	ENTRAMADO METAL CF.PER.CHR.4X2-TUB. 1/2	270,00	M2	\$ 59.400	\$ 16.038.000
181210	INSTALACION TEJA ASBESTO CEMENTO	270,00	M2	\$ 14.500	\$ 3.915.000
180412	C.F.MADERA LISTON MACH.PINO CIPREX-MADER	120,00	M2	\$ 60.500	\$ 7.260.000
1.14.0438	Entramado madera para cielo raso	30,00	m2	\$ 21.400	\$ 642.000
181207	INSTALACION CIELO FALSO EXISTENTE	120,00	M2	\$ 11.000	\$ 1.320.000
290915	INMUNIZACION MACHIMBRE-CIELOS MADERA	120,00	M2	\$ 7.800	\$ 936.000
290905	BARNIZ MACHIMBRE-CIELO MADERA [2M]	120,00	M2	\$ 14.800	\$ 1.776.000
1.08.0400	Pañete con mortero 1:3 para cieloraso con malla. Espesor 1.5 cm	30,00	m2	\$ 26.900	\$ 807.000
06	PISOS Y ENCHAPES				
1.06.0577	Placa base en concreto 17 MPa (2500 psi) (e=0.08 m).	131,63	m2	\$ 48.600	\$ 6.397.218
200225	CERAMICA 30.01-32.50x30.01-32.50 TRAF.3	120,00	M2	\$ 56.200	\$ 6.744.000
200508	BALDOSA VINILO 30X30 1.6 MM	30,00	M2	\$ 46.800	\$ 1.404.000
190505	CERAMICO PISO-PARED 20-50X20-50CM	30,08	M2	\$ 71.500	\$ 2.150.720
190504	CENEFAS CER.: LISTELLO COC 4 COMPL 25 C	17,90	ML	\$ 29.500	\$ 528.050
190539	MURETE DUCHA EN CERAMICA 20X20 ML	1,20	ML	\$ 66.800	\$ 80.160
190541	RESANE CERAMICA	17,90	ML	\$ 26.700	\$ 477.930
07	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES				
150501	PUNTO SANITARIO PVC 1, 1/2 [V]	5,00	PTO	\$ 24.900	\$ 124.500
150508	PUNTO SANITARIO PVC 6" [CODO]	1,00	PTO	\$ 208.000	\$ 208.000
250450	COMBO SANITARIO LINEA MEDIA [S+L+G+I]	1,00	JGO	\$ 635.600	\$ 635.600
250810	INSTALACION SANITARIO	1,00	UND	\$ 28.800	\$ 28.800
160801	PUNTO AGUA FRIA PVC, 1/2	6,00	PTO	\$ 51.100	\$ 306.600
250444	LAVAMANOS COLGAR PEDESTAL LINEA MEDIA	1,00	JGO	\$ 186.700	\$ 186.700
250518	GRIFO LAVAMANOS LINEA MEDIA SENC	1,00	UND	\$ 52.600	\$ 52.600
250807	INSTALACION LAVAMANOS	1,00	UND	\$ 28.500	\$ 28.500
250522	MEZCLADOR DUCHA LINEA MEDIA	1,00	UND	\$ 121.000	\$ 121.000
250104	INCRUST. CERAM. JGO 4 PZ ESTILO (A)	1,00	JGO	\$ 115.600	\$ 115.600
250806	INSTALACION INCRUSTACION CERAMICA	1,00	UND	\$ 8.900	\$ 8.900
240311	DIV. METALICA BANO LAM. COLD ROLL C. 18 LL.	2,94	M2	\$ 310.700	\$ 913.458
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	UND	\$ 125.600	\$ 125.600
250525	GRIFO SENCILLO LAVAPLATOS LINEA MEDIA	1,00	UND	\$ 99.500	\$ 99.500
161005	TANQUE AGUA 1000 LTS PLASTICO-COMPLETO	1,00	UND	\$ 824.500	\$ 824.500
08	INSTALACIONES ELÉCTRICAS				
170533	SALIDA S2 PVC	7,00	UND	\$ 155.200	\$ 1.086.400
170722	SAL TOMA 120 PVC	7,00	UND	\$ 98.800	\$ 691.600
09	CARPINTERÍA Y MUEBLES EN MADERA				
210174	NAVE MAD. TRIPLEX 4MM 60- 75CM-NORMAL	7,00	UND	\$ 220.600	\$ 1.544.200
210903	MARCO MACHARE 80-90 H=210C	7,00	UND	\$ 207.200	\$ 1.450.400
210101	COLOC. PUERTA MADERA	7,00	UND	\$ 68.100	\$ 476.700
10	CARPINTERÍA METÁLICA				
221237	NAVE ALUM. ENTAMBORADA-LLENA BAT.	2,00	M2	\$ 632.300	\$ 1.264.600
221301	MARCO ALLUM. 0.61-0.80 M LISO CLUCETA	2,00	UND	\$ 281.300	\$ 562.600
220903	INSTALACION MARCO PUERTA LAMINA CAL.20	2,00	UND	\$ 38.700	\$ 77.400
220904	INSTALACION NAVE PUERTA LAMINA	2,00	UND	\$ 19.500	\$ 39.000
220102	VENTANA LAM. VIDRIO SENCILLA CAL.20 COR.	10,80	M2	\$ 291.100	\$ 3.143.880
220202	MARCO VENTANA LAM. CEL. H >0.51 M CAL.20	10,80	M2	\$ 151.000	\$ 1.630.800
220906	INSTALACION VENTANA EXISTENTE LAMINA	10,80	M2	\$ 22.400	\$ 241.920
11	PINTURAS Y ESTUCOS				
290110	ESTUCO PLASTICO MURO [PASTA]	281,50	M2	\$ 11.300	\$ 3.180.950
290303	VINILO MURO TIPO 1 [2M]	281,50	M2	\$ 7.300	\$ 2.054.950
				Total Costo Directo	\$ 149.697.401
				AIU 25%	\$ 37.424.350
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 187.121.751
				Costo de Reposición por m²	\$ 1.247.478
				Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)	\$ 1.247.500

Fuentes Precios:

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



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	330,00	m2	\$ 2.600	\$ 858.000	
1.01.0362	Descapote a máquina hasta 30 cm.	330,00	m2	\$ 4.900	\$ 1.617.000	
02	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN					
1.01.0364	Excavación manual en material común	32,71	m3	\$ 20.100	\$ 657.471	
1.03.0380	Vigas de cimentación en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	44,16	m3	\$ 774.100	\$ 34.184.256	
1.04.0383	Acero de refuerzo 420 MPa (60000 psi), incluye figurado, amare e instalación.	4431,36	kg	\$ 4.600	\$ 20.384.256	
03	ESTRUCTURAS					
1.04.0384	Columnas en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	26,33	m3	\$ 856.200	\$ 24.256.146	
1.04.0386	Viga aérea en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	45,82	m3	\$ 896.600	\$ 41.082.212	
1.04.0383	Acero de refuerzo 420 MPa (60000 psi), incluye figurado, amare e instalación.	4977,00	kg	\$ 4.600	\$ 22.894.200	
ME0105	MEZCLA CONCRETO 1:2:3 3100 PSI 21 MPa	13,02	M3	\$ 409.600	\$ 5.332.992	
130111	MALLA ELECTROSOLDADA	260,58	KLS	\$ 8.200	\$ 2.136.756	
04	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES					
130501	LOSA PREFABRICADA H=10CM 492	228,00	M2	\$ 108.300	\$ 24.692.400	
140216	MURO LAD.SOGA LIMPIO 1C	402,84	M2	\$ 62.700	\$ 25.258.068	
1.08.0403	Pañete para muros con mortero 1:3. espesor 1.5 cm.	752,99	m2	\$ 18.300	\$ 13.779.717	
05	CUBIERTAS					
130625	LOSA CASETON ESTERILLA E=21-25CM (TORTA)	330,00	M2	\$ 145.400	\$ 47.982.000	
180412	C.F. MADERA LISTON MACH.PIÑO CIPREX-MADER	467,00	M2	\$ 60.500	\$ 28.253.500	
1.14.0438	Entramado madera para cielo raso	33,00	m2	\$ 21.400	\$ 706.200	
181207	INSTALACION CIELO FALSO EXISTENTE	467,00	M2	\$ 11.000	\$ 5.137.000	
290915	INMUNIZACION MACHIMBRE-CIELOS MADERA	467,00	M2	\$ 7.800	\$ 3.642.600	
290905	BARNIZ MACHIMBRE-CIELO MADERA [2M]	467,00	M2	\$ 14.800	\$ 6.911.600	
1.08.0400	Pañete con mortero 1:3 para cieloraso con malla. Espesor 1.5 cm	33,00	m2	\$ 26.900	\$ 887.700	
06	PISOS Y ENCHAPES					
1.08.0577	Placa base en concreto 17 MPa (2500 psi) (e=0.08 m).	288,19	m2	\$ 48.600	\$ 14.006.034	
200225	CERAMICA 30.01-32.50x30.01-32.50 TRAF.3	467,00	M2	\$ 56.200	\$ 26.245.400	
200508	BALDOSA VINILO 30X30 1.6 MM	33,00	M2	\$ 46.800	\$ 1.544.400	
190505	CERAMICO PISO-PARED 20-50X20-50CM	60,24	M2	\$ 71.500	\$ 4.307.160	
190504	CENEFA CER. LISTELLO COC 4 COMPL 25 C	33,70	ML	\$ 29.500	\$ 994.150	
190539	MURETE DUCHA EN CERAMICA 20X20 ML	3,60	ML	\$ 66.800	\$ 240.480	
190541	RESANE CERAMICA	33,70	ML	\$ 26.700	\$ 899.790	
07	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES					
150501	PUNTO SANITARIO PVC 1,1/2 [V]	10,00	PTO	\$ 24.900	\$ 249.000	
150508	PUNTO SANITARIO PVC 6" [CODO]	3,00	PTO	\$ 208.000	\$ 624.000	
250450	COMBO SANITARIO LINEA MEDIA [S+L+G+I]	3,00	JGO	\$ 635.600	\$ 1.906.800	
250810	INSTALACION SANITARIO	3,00	UND	\$ 28.800	\$ 86.400	
160801	PUNTO AGUA FRIA PVC , 1/2	11,00	PTO	\$ 51.100	\$ 562.100	
250444	LAVAMANOS COLGAR PEDESTAL LINEA MEDIA	3,00	JGO	\$ 186.700	\$ 560.100	
250518	GRIFO LAVAMANOS LINEA MEDIA SENC	3,00	UND	\$ 52.600	\$ 157.800	
250607	INSTALACION LAVAMANOS	3,00	UND	\$ 28.500	\$ 85.500	
250522	MEZCLADOR DUCHA LINEA MEDIA	3,00	UND	\$ 121.000	\$ 363.000	
250104	INCRUST.CERAM. JGO 4 PZ ESTILO (A)	3,00	JGO	\$ 115.600	\$ 346.800	
250806	INSTALACION INCRUSTACION CERAMICA	3,00	UND	\$ 8.900	\$ 26.700	
240311	DIV.METALICA BANO LAM.COLD ROLL C.18 LL.	8,82	M2	\$ 310.700	\$ 2.740.374	
250710	LAVADERO PR.CONCRETO 100X60-70X15-20C	1,00	UND	\$ 166.100	\$ 166.100	
140404	MESON EN CONCRETO H=8. 1-10CM	4,80	M2	\$ 163.100	\$ 782.880	
250709	LAVAPLATOS A.INOX. 50X60CM PESTA.GRIFO	2,00	UND	\$ 125.600	\$ 251.200	
250525	GRIFO SENCILLO LAVAPLATOS LINEA MEDIA	2,00	UND	\$ 99.500	\$ 199.000	
161005	TANQUE AGUA 1000 LTS PLASTICO-COMPLETO	1,00	UND	\$ 824.500	\$ 824.500	
08	INSTALACIONES ELÉCTRICAS					
170533	SALIDA S2 PVC	15,00	UND	\$ 155.200	\$ 2.328.000	
170722	SAL TOMA 120 PVC	10,00	UND	\$ 98.800	\$ 988.000	
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	10,00	UND	\$ 220.600	\$ 2.206.000	
210903	MARCO MACHARE 80-90 H=210C	10,00	UND	\$ 207.200	\$ 2.072.000	
210101	COLOC.PUERTA MADERA	10,00	UND	\$ 68.100	\$ 681.000	
10	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.	21,60	M2	\$ 291.100	\$ 6.287.760	
220202	MARCO VENTANA LAM.CEL H >0.51 M CAL.20	21,60	M2	\$ 151.000	\$ 3.261.600	
220806	INSTALACION VENTANA EXISTENTE LAMINA	21,60	M2	\$ 22.400	\$ 483.840	
220808	BARANDA-PASAM.TUB.GALV 1,1/2x. 1/2 VAR.	52,69	M2	\$ 359.500	\$ 18.942.055	
11	PINTURAS Y ESTUCOS					
290110	ESTUCO PLASTICO MURO [PASTA]	752,99	M2	\$ 11.300	\$ 8.508.787	
290303	VINILO MURO TIPO 1 [2M]	752,99	M2	\$ 7.300	\$ 5.496.827	
				Total Costo Directo	\$ 423.963.511	
				AIU 25%	\$ 105.988.378	
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 529.941.889	
				Costo de Reposición por m²	\$ 1.059.884	
				Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)	\$ 1.059.900	

Fuentes Precios:

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

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

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. 2	40	100	40%	2,5	33,79%	\$ 1.247.500	\$ 421.540	\$ 825.960	\$ 826.000
Fuente No. 3	15	50	30%	2	21,53%	\$ 1.059.900	\$ 228.236	\$ 831.664	\$ 832.000

CAPITULO 2. INDEMNIZACIONES RESOLUCIONES 898 y 1044 DE 2014

DETERMINACIÓN DAÑO EMERGENTE POR NOTARIADO Y REGISTRO	
CONCEPTO	VALOR
Valor del Inmueble	\$ 140.621.278
Salario Mínimo Mensual Legal Vigente	\$ 1.300.000
Valor de la UVT	\$ 47.065
Número de Zonas de Terreno a Comprar	1
Derechos Notariales	\$ 1.272.300
Derechos Notariales por Compraventa	\$ 449.100
Derechos Notariales por Declaración de Área Restante	\$ 81.900
Copia Original en Papel de Seguridad	\$ 80.000
Copia Protocolo en Papel de Seguridad	\$ 425.000
IVA	\$ 196.800
Recaudos Fondo Especial y SNR	\$ 39.500
Impuesto de Registro	\$ 876.400
Impuesto de Registro por Compraventa	\$ 703.100
Impuesto de Registro por Declaración de Área Restante	\$ 173.300
Derechos de Registro	\$ 694.300
Derechos de Registro por Compraventa	\$ 580.100
Derechos de Registro por Declaración de Área Restante	\$ 26.800
Apertura de Folios	\$ 13.900
Constancia de Inscripción	\$ 15.700
Compra de Certificados	\$ 44.200
Conservación Documental	\$ 13.600
Daño Emergente por Notariado y Registro	\$ 2.843.000

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.