



AVISO



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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-4-1071A**

GPR-003303

Página 1 de 4

NOTIFICACIÓN POR AVISO No.:

GPR-003303

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-002832** del **09 de septiembre de 2024**, se formuló Oferta Formal de Compra mediante la cual se dispuso “[...] la adquisición de una zona de terreno denominada **LT EN QUINAMAYO (ALEGRÍAS, según Catastro)**, ubicado en la vereda **QUINAMAYO (hoy, Alegrías)** municipio de **Santander de Quilichao**, departamento del **Cauca**, identificado con el Número Predial Nacional **19-698-00-040000-0003-0024-0-00000000** y la Matrícula Inmobiliaria número **132-18818**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **Santander de Quilichao**.”



AVISO



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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-4-1071A**

GPR-003303

Página 2 de 4

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-002833** del **09 de septiembre de 2024**, a la dirección obrante en el expediente: **Alegrías**, vereda **Alegrías**, 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 los señores **MARIO ARCADIO ZAPATA PAZ, LUIS ALFONSO ZAPATA PAZ, SOFONIAS ZAPATA PAZ y/o HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS, MILCIADES ZAPATA PAZ, MARCO TULIO ZAPATA PAZ, ESTEFANIA PAZ DE ZAPATA y/o HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS, MARIBEL ZAPATA FORY, VICTOR HUGO ZAPATA FORY, NUBIA MARY ZAPATA PAZ y/o HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS, ANA LIGIA ZAPATA PAZ, ROSA ERMILA ZAPATA PAZ y MARÍA ALICIA ZAPATA PAZ**, siendo recibido el **24 de septiembre de 2024** por la señora **ROSA ERMILA ZAPATA**, identificada con la cédula de ciudadanía No. 25.653.546, como consta en la correspondiente prueba de entrega.

Que, el **24 de septiembre de 2024**, se efectuó la notificación personal a **MARIO ARCADIO ZAPATA PAZ, MARCO TULIO ZAPATA PAZ y ROSA ERMILA ZAPATA PAZ**.

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 los señores **LUIS ALFONSO ZAPATA PAZ, SOFONIAS ZAPATA PAZ y/o HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS, MILCIADES ZAPATA PAZ, ESTEFANIA PAZ DE ZAPATA y/o HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS, MARIBEL ZAPATA FORY, VICTOR HUGO ZAPATA FORY, NUBIA MARY ZAPATA PAZ y/o HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS, ANA LIGIA ZAPATA PAZ y MARÍA ALICIA ZAPATA PAZ**, 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 los destinatarios, 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



AVISO



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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-4-1071A**

GPR-003303

Página 3 de 4

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**.
- 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-002832** del **09 de septiembre 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 NAVARRO HOYOS

Firmado digitalmente por
JULIAN ANTONIO NAVARRO
HOYOS

JULIÁN ANTONIO NAVARRO HOYOS

Gerente General de NUEVO CAUCA S.A.S.

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

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-4-1071A**

GPR-003303

Página 4 de 4

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-4-1071A**

GPR-002832

Página 1 de 5

Bogotá D.C., 09 de septiembre de 2024

Señores

MARIO ARCADIO ZAPATA PAZ

LUIS ALFONSO ZAPATA PAZ

SOFONIAS ZAPATA PAZ y/o HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS

MILCIADES ZAPATA PAZ

MARCO TULLIO ZAPATA PAZ

ESTEFANIA PAZ DE ZAPATA y/o HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS

MARIBEL ZAPATA FORY

VICTOR HUGO ZAPATA FORY

NUBIA MARY ZAPATA PAZ y/o HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS

ANA LIGIA ZAPATA PAZ

ROSA ERMILA ZAPATA PAZ

MARÍA ALICIA ZAPATA PAZ

yanetpatriciazapata@gmail.com

Celular: 317 481 5898

Alegrías, vereda Alegrías

Santander de Quilichao, Cauca

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

Asunto: Oficio por el cual se dispone la adquisición de una zona de terreno denominada **LT EN QUINAMAYO (ALEGRÍAS, según Catastro)**, ubicado en la vereda **QUINAMAYO (hoy, Alegrías)** municipio de **Santander de Quilichao**, departamento del **Cauca**, identificado con el Número Predial Nacional **19-698-00-040000-0003-0024-0-00000000** y la Matrícula Inmobiliaria número **132-18818**, 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

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



CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO-4-1071A

GPR-002832

Página 2 de 5

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-4-1071A**, de la **Unidad Funcional 4. Mondomo – Santander de Quilichao**, de la cual se anexa copia.

Esta zona de terreno tiene un área de **123,71 m²**; incluidos: 151,47 m² Construcción C1 (Vivienda), 11,90 m² de Rampa de acceso, 7,00 m de Cerramiento frontal, 13,15 m de Cerca frontal, 7,75 m² de Vía de acceso, 1 Un de Portón de acceso, 64,79 m² de Plataforma, 8,30 m² de Cuneta perimetral, 3,99 m² de Cuneta lateral, 7,65 m de Cerca frontal, 10,00 m de Cerramiento frontal, 3 unidades de Veranera, 5 unidades de Jabonera, 11 unidades de Palma roja, 5 unidades de Duranta, 1 unidad de Sábila, 3 unidades de Palma China, 1 unidad de Palo blanco Ø 0,15, 2 unidades de Mango Ø 0,60, 1 unidad de Mango Ø=0,70, 12 unidad de Palma areca, 1 unidad de Palma cinta, 1 unidad de Guayabo arazá Φ<10, 1 unidad de Guanábano Ø 0,25; y se encuentra debidamente delimitada y alinderada dentro de las abscisas inicial **68+772,08 I** y final **68+830,98 I**, de la mencionada Unidad Funcional.

El valor de la Oferta de Compra es la suma de **CIENTO VEINTE MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y TRES MIL DIECISÉIS PESOS (\$120.593.016) 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 QUINIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL CIEN PESOS (\$2.587.100) 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-4-1071A**, de fecha **07 de marzo de 2024**, en su parte pertinente.

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO-4-1071A

GPR-002832

Página 3 de 5

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 **24 de junio de 2024**, fecha en la cual fue comunicado por la Lonja a la entidad solicitante.

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

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

Según el estudio de títulos de fecha **25 de agosto de 2023**, la propietaria de la zona de terreno que se requiere es: **MARIO ARCADIO ZAPATA PAZ** identificado con la cédula de ciudadanía No. 10.478.050, **LUIS ALFONSO ZAPATA PAZ** sin identificación, **SOFONIAS ZAPATA PAZ**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 10.477.209, **MILCIADES ZAPATA PAZ**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 10.476.883, **MARCO TULIO ZAPATA PAZ**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 10.479.294, **ESTEFANIA PAZ DE ZAPATA**, identificada con la cédula de ciudadanía No. 25.649.767, **MARIBEL ZAPATA FORY**, identificada con la cédula de ciudadanía No. 34.603.110, **VICTOR HUGO ZAPATA FORY**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 10.491.698, **NUBIA MARY ZAPATA PAZ**, 25.654.369, identificada con la cédula de ciudadanía No. 25.654.369, **ANA LIGIA ZAPATA PAZ**, sin identificación, **ROSA ERMILA ZAPATA PAZ**, identificada con la cédula de ciudadanía No. 25.653.546, **MARÍA ALICIA ZAPATA PAZ**, sin identificación.

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

fl

Ja

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO-4-1071A

GPR-002832

Página 4 de 5

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 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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILCHAO. PREDIO-4-1071A

GPR-002832

Página 5 de 5

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**.

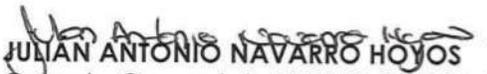
Esta figura se encuentra definida en el artículo 12 de la Ley 1682 de 2013, de conformidad con lo establecido en los artículos 21 y 22 de la Ley en comento, reglamentados en los artículos 2.4.2.1. a 2.4.2.8. del Decreto 1079 del 26 de mayo de 2015 (que compiló las disposiciones contenidas en el Decreto 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.

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

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

Agradezco la atención que le brinde a la presente.

Cordialmente,


JULIAN ANTONIO NAVARRO HOYOS
Gerente General de NUEVO CAUCA S.A.S.
Firma delegataria de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**

 Proyectó: Campo Hornaza 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
 FORMATO: FICHA PREDIAL

CÓDIGO: GCSP-F-185

VERSIÓN: 002

FECHA: 6/02/2020

PROYECTO DE CONCESIÓN

POPAYÁN - SANTANDER DE QUILICHAO

UNIDAD FUNCIONAL

4

CONTRATO No.:

11 de 11 de Agosto de 2015

PREDIO No.

POSQ-4-1071A

SECTOR O TRAMO

Mondomo - Santander de Quilichao

SI/NO
No

Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, intervención, Espacio Público?
 Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001?
 Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?
 Aplica Informe de análisis de Área Remanente?
 Tiene el área requerida afectación por servidumbres?
 Tiene el área requerida afectación por área protegida?, ronda hídrica?

FECHA DE ELABORACIÓN:

21/jun/2023

Elaboró:

[Firma]

CAMPO HORMAZA Y CIA. S. EN C. LUIS M. MARVAEZ V. - MP: 16738-75974 CAU

Revisó y Aprobó:

Unión Temporal 4G
NIT 900 359 350-7

UNIÓN TEMPORAL 4G

06 JUN 2023

ÁREA TOTAL PREDIO	192.000,00 m ²
ÁREA REQUERIDA POR DISEÑO	123,71 m ²
ÁREA REMANENTE	0,00 m ²
TOTAL ÁREA REQUERIDA	123,71 m²
ÁREA SOBRANTE	191.876,29 m ²

OBSERVACIONES:

Gestión Predial Interventoría
 Profesional Predial: *[Firma]*



**NUEVO
CAUCA**
ABIRIENDO PUERTAS PARA EL FUTURO

MINISTERIO DE TRANSPORTE
AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

CONCESIÓN POPAYÁN - SANTANDER DE QUILICHAO

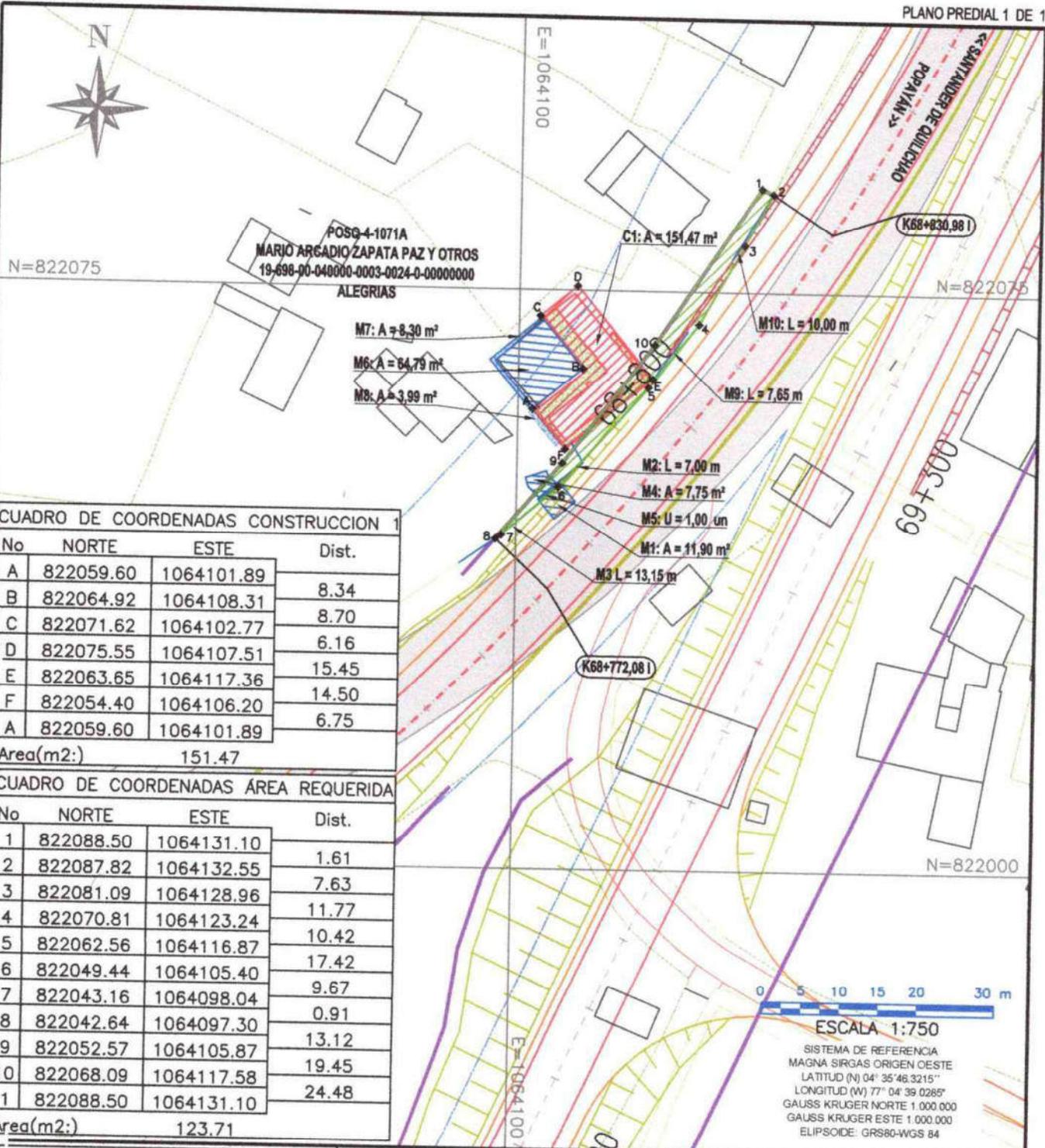
Contrato No. 11 de 11 de Agosto de 2015

ANEXO A FICHA PREDIAL - PROPIETARIOS

PREDIO No.

POSQ-4-1071A

PROPIETARIO	IDENTIFICACIÓN	DIRECCIÓN	e-mail
MARIO ARCADIO ZAPATA PAZ	10.478.050 ✓	Vereda Alegrias	yanetpatriciazapata@gmail.com
LUIS ALFONSO ZAPATA PAZ	SIN INFORMACIÓN	Vereda Alegrias	No reporta
SOFONIAS ZAPATA PAZ	10.477.209 ✓	Vereda Alegrias	No reporta
MILCIADES ZAPATA PAZ	10.476.883 ✓	Vereda Alegrias	No reporta
MARCO TULIO ZAPATA PAZ	10.479.294 ✓	Vereda Alegrias	No reporta
ESTEFANIA PAZ DE ZAPATA	25.649.767 ✓	Vereda Alegrias	No reporta
MARIBEL ZAPATA FORY	34.603.110 ✓	Vereda Alegrias	No reporta
VICTOR HUGO ZAPATA FORY	10.491.698 ✓	Vereda Alegrias	No reporta
NUBIA MARY ZAPATA PAZ	25.654.369 ✓	Vereda Alegrias	No reporta
ANA LIGIA ZAPATA PAZ	SIN INFORMACIÓN	Vereda Alegrias	No reporta
ROSA ERMILA ZAPATA PAZ	25.653.546 ✓	Vereda Alegrias	No reporta
MARIA ALICIA ZAPATA PAZ	SIN INFORMACIÓN	Vereda Alegrias	No reporta



CUADRO DE COORDENADAS CONSTRUCCION 1

No	NORTE	ESTE	Dist.
A	822059.60	1064101.89	8.34
B	822064.92	1064108.31	8.70
C	822071.62	1064102.77	6.16
D	822075.55	1064107.51	6.16
E	822063.65	1064117.36	15.45
F	822054.40	1064106.20	14.50
A	822059.60	1064101.89	6.75

Area(m2:) 151.47

CUADRO DE COORDENADAS AREA REQUERIDA

No	NORTE	ESTE	Dist.
1	822088.50	1064131.10	1.61
2	822087.82	1064132.55	7.63
3	822081.09	1064128.96	11.77
4	822070.81	1064123.24	10.42
5	822062.56	1064116.87	17.42
6	822049.44	1064105.40	9.67
7	822043.16	1064098.04	0.91
8	822042.64	1064097.30	13.12
9	822052.57	1064105.87	19.45
10	822068.09	1064117.58	24.48
1	822088.50	1064131.10	24.48

Area(m2:) 123.71

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

REVISIÓN No.
0



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

PROPIETARIO:
MARIO ARCADIO ZAPATA PAZ Y OTROS

CUADRO DE ÁREAS

ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONSTRUIDA:	ÁREA REMANENTE:	ÁREA SOBREPANTE:
123.71 m²	19 Ha 2.000 m²	151.47 m²	0.00 m²	19 Ha 1876.29 m²

FECHA ELAB.:
2023-06-21
ESCALA:
1:750

UNIDAD FUNCIONAL:
4
SECTOR:
MONDOMO - SANTANDER DE QUILCHAO

NÚMERO PREDIAL NACIONAL
19-698-00-040000-0003-0024-0-00000000
FICHA GRÁFICA No.
POSQ-4-1071A

CONVENCIONES

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



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

(NOMBRE DE LA UNIDAD ADMINISTRATIVA
 EN MAYÚSCULA SOSTENIDA)



CERTIFICACIÓN

CÓDIGO: F1-MC-I3-1060

VERSIÓN: 3

FECHA: 01-04-2022

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

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

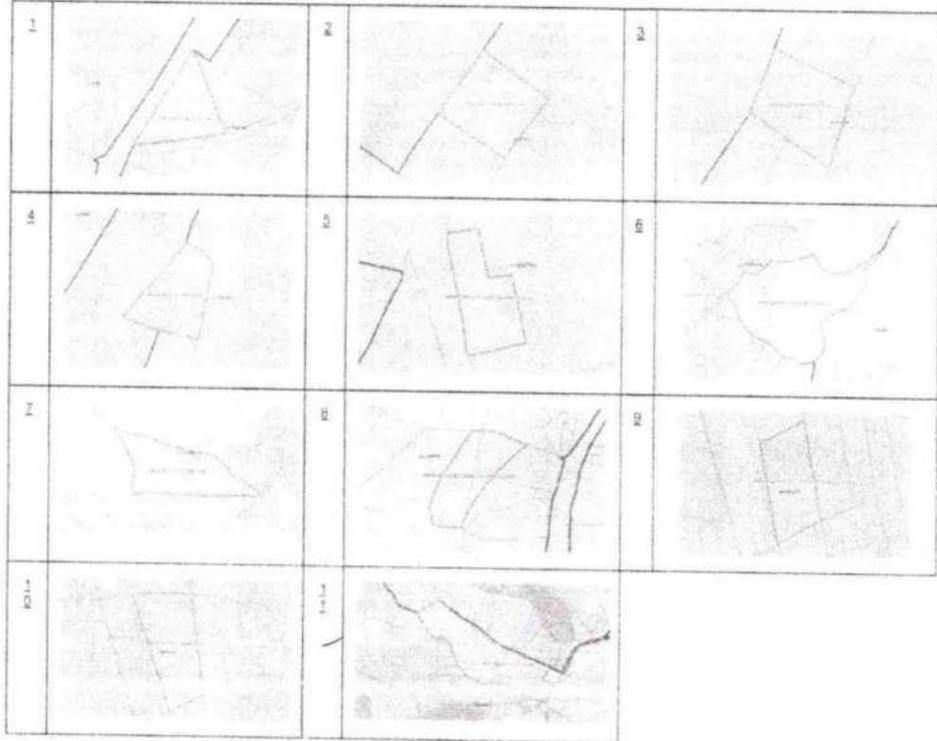
En el marco de su competencia expide el siguiente documento de conformidad a lo establecido en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio (PBOT) aprobado mediante el acuerdo 022 de 2002 modificado por el acuerdo 007 de 2011.

C E R T I F I C A :

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

	Código predial	Matricula inmobiliaria		Código predial	Matricula inmobiliaria
1	1969800040000000060192000000000	132-3893	7	1969800040000000060393000000000	132-24382
2	1969800040000000060270000000000	132-37383	8	1969800040000000020197000000000	132-29064
3	1969800040000000060260000000000	132-37382	9	1969800040000000041325000000000	132-42651
4	1969800040000000060557000000000	132-33033	10	1969800040000000041626000000000	132-46195
5	1969800040000000060940000000000	132-600	11	1969800040000000030014000000000	132-18818
6	1969800040000000060629000000000	132-38354			

1. Ubicación:



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

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

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

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

REGLAMENACIÓN USO DE SUELO							
No. Catastral	áreas de ordenamiento	sub áreas de ordenamiento	usos	definición	uso principal	uso complementario	uso restringido
1969800040000 0006039200000000	PROTECCION	DE MANEJO ESPECIAL	CORREDOR VIAL	Corredores interregionales de 100 y 100mt al lado y lado de la vía panamericana con cierto manejo especial.	PARCELACIÓN INDICADA Y COMERCIO	Recreación y turismo	agropecuario
1969800040000 0006027000000000	PROTECCION	DE MANEJO ESPECIAL	CORREDOR VIAL	Corredores interregionales de 100 y 100mt al lado y lado de la vía panamericana con cierto manejo especial.	PARCELACIÓN INDICADA Y COMERCIO	Recreación y turismo	agropecuario
1969800040000 0006062600000000	PROTECCION	DE MANEJO ESPECIAL	CORREDOR VIAL	Corredores interregionales de 100 y 100mt al lado y lado de la vía panamericana con cierto manejo especial.	PARCELACIÓN INDICADA Y COMERCIO	Recreación y turismo	agropecuario
1969800040000 0006055700000000	PROTECCION	DE MANEJO ESPECIAL	CORREDOR VIAL	Corredores interregionales de 100 y 100mt al lado y lado de la vía panamericana con cierto manejo especial.	PARCELACIÓN INDICADA Y COMERCIO	Recreación y turismo	agropecuario
1969800040000 0006009400000000	PROTECCION	DE MANEJO ESPECIAL	CORREDOR VIAL	Corredores interregionales de 100 y 100mt al lado y lado de la vía panamericana con cierto manejo especial.	PARCELACIÓN INDICADA Y COMERCIO	Recreación y turismo	agropecuario
1969800040000 0006062900000000	PROTECCION	DE MANEJO ESPECIAL	CORREDOR VIAL	Corredores interregionales de 100 y 100mt al lado y lado de la vía panamericana con cierto manejo especial.	PARCELACIÓN INDICADA Y COMERCIO	Recreación y turismo	agropecuario
	PROTECCIÓN	AGROFORESTAL	AGRO SILVOPASTORIL	Comprende áreas de montaña que por su relieve, suelos y clima permite asociar cultivos agrícolas, bosques comerciales y actividades pecuarias manejadas de especies menores y/o mayores.	AGRÍCOLA FORESTAL PRODUCTOR-PROTECTOR	Agropecuario y ecoturismo dirigido	Suelo urbano
			SILVOPASTORIL	Comprende áreas de montaña que, por su relieve, suave permite pastoreo en praderas arboladas o protegidas con barreras arbóreas o plantaciones con sistema Taungya.	PASTOREO SEMI INTENSIVO Y CONSERVACIÓN	Agropecuario turismo recreación forestal Productor-Protector	Suelo urbano
			OTROS USOS AGROFORESTALES	Son áreas que pueden ser utilizadas en cualquier otro tipo de cultivo agroforestal como: café con sombrero, plátano-café, plátano con sombrero entre otros.	FORESTAL: CAFÉ SOMBRÍO PLÁTANO-CAFÉ FRUTALES	Agropecuario Forestal Forestal-Productor Forestal Protector	Suelo urbano
AMENAZAS	DESPLAZAMIENTOS ACTIVOS	RECUPERACIÓN	Son aquellas zonas que presentan desplazamientos activos	PROTECCIÓN Y RECUPERACIÓN	forestal protector	Vivienda Agropecuario	





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

(NOMBRE DE LA UNIDAD ADMINISTRATIVA
EN MAYÚSCULA SOSTENIDA)



CERTIFICACIÓN

CÓDIGO: F1-MC-I3-1060

VERSIÓN: 3

FECHA: 01-04-2022

1969800040000 0006039300000000	PROTECCIÓN	AGROFORESTAL	AGRO SILVOPASTORIL	Comprende áreas de montaña que por su relieve, suelos y clima permite asociar cultivos agrícolas, bosques comerciales y actividades pecuarias manejadas de especies menores y/o mayores.	AGRÍCOLA FORESTAL PRODUCTOR-PROTECTOR	Agropecuaria y ecoturismo dirigido	Suelo urbano
			SILVOPASTORIL	Comprende áreas de montaña que, por su relieve, suave permite pastoreo en praderas arboladas o protegidas con barreras arbóreas o plantaciones con sistema Taungya.	PASTOREO SEMI INTENSIVO Y CONSERVACIÓN	Agropecuaria, turismo recreación forestal Productor-Protector	Suelo urbano
			OTROS USOS AGROFORESTALES	Son áreas que pueden ser utilizadas en cualquier otro tipo de cultivo agroforestal como: café con sombrero, plátano-café, plátano con sombrero entre otros.	FORESTAL: CAFÉ SOMBRÍO PLÁTANO-CAFÉ FRUTALES	Agropecuaria Forestal Forestal-Productor Forestal Protector	Suelo urbano
AMENAZAS	DESIZAMIENTOS ACTIVOS	RECUPERACIÓN	Son aquellas zonas que presentan deslizamientos activos.	PROTECCIÓN Y RECUPERACIÓN	forestal protector	Vivienda Agropecuaria	
1969800040000 0002019700000000	PROTECCIÓN	DE MANEJO ESPECIAL	CORREDOR VIAL	Corredores interregionales de 100 y 100mt al lado y lado de la vía panamericana con cierto manejo especial.	PARCELACIÓN INDICADA Y COMERCIO	Recreación y turismo	agropecuaria
	PROTECCIÓN	AGROFORESTAL	AGRO SILVOPASTORIL	Comprende áreas de montaña que por su relieve, suelos y clima permite asociar cultivos agrícolas, bosques comerciales y actividades pecuarias manejadas de especies menores y/o mayores.	AGRÍCOLA FORESTAL PRODUCTOR-PROTECTOR	Agropecuaria y ecoturismo dirigido	Suelo urbano
			SILVOPASTORIL	Comprende áreas de montaña que, por su relieve, suave permite pastoreo en praderas arboladas o protegidas con barreras arbóreas o plantaciones con sistema Taungya.	PASTOREO SEMI INTENSIVO Y CONSERVACIÓN	Agropecuaria, turismo recreación forestal Productor-Protector	Suelo urbano
OTROS USOS AGROFORESTALES	Son áreas que pueden ser utilizadas en cualquier otro tipo de cultivo agroforestal como: café con sombrero, plátano-café, plátano con sombrero entre otros.	FORESTAL: CAFÉ SOMBRÍO PLÁTANO-CAFÉ FRUTALES	Agropecuaria Forestal Forestal-Productor Forestal Protector	Suelo urbano			
1969800040000 0004132500000000	producción económica	agropecuaria baja	agropecuaria y agroforestal	Permite una actividad productiva de cultivos permanentes resistentes. Por tratarse de suelos erosionados requieren de prácticas culturales de recuperación de suelos y/o conservación.	AGRÍCOLA (PRODUCTOS DE PAN COGER) PECUARIOS (ESPECIES MENORES) SISTEMAS AGRO-FORESTALES, FORESTAL PRODUCTORA.	Agroforestal, forestal y demás usos que establezca el acuerdo	Suelo Urbano Expansión Urbana
1969800040000 0004132500000000	producción económica	agropecuaria baja	agropecuaria y agroforestal	Permite una actividad productiva de cultivos permanentes resistentes. Por tratarse de suelos erosionados requieren de prácticas culturales de recuperación de suelos y/o conservación.	AGRÍCOLA (PRODUCTOS DE PAN COGER) PECUARIOS (ESPECIES MENORES) SISTEMAS AGRO-FORESTALES.	Agroforestal, forestal y demás usos que establezca el acuerdo	Suelo Urbano





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

(NOMBRE DE LA UNIDAD ADMINISTRATIVA
EN MAYÚSCULA SOSTENIDA)



CERTIFICACIÓN

CÓDIGO: F1-MC-I3-1060

VERSIÓN: 3

FECHA: 01-04-2022

Código predial	Clasificación geológica, riesgos y amenazas			
	Unidad litológica superficial	Pendiente	Procesos erosivos	Amenaza por deslizamiento
19698000400000006039200000000	TQp: Rocas sedimentarias Estratificadas de la formación Popayán, Terciario - Tme: Rocas Sedimentarias de la formación Esmita, Terciario.	25% a 50%	Muy alta o alta	Muy alta
19698000400000006067700000000				
19698000400000006061600000000				
19698000400000006055700000000				
19698000400000006009400000000				
19698000400000006067900000000				
19698000400000006039300000000	TQp: Rocas sedimentarias Estratificadas de la formación Popayán, Terciario - Tme: Rocas Sedimentarias de la formación Esmita, Terciario.	50% a 75%	Muy alta o alta	Moderada
19698000400000002019700000000	TQp: Rocas sedimentarias Estratificadas de la formación Popayán, Terciario - Tme: Rocas Sedimentarias de la formación Esmita, Terciario.	25% a 50%	Muy alta o alta	Muy alta
19698000400000004132900000000	TQp: Rocas sedimentarias Estratificadas de la formación Popayán, Terciario - Tme: Rocas Sedimentarias de la formación Esmita, Terciario.	50% a 75%	Muy alta o alta	Moderado
19698000400000004167600000000				
19698000400000003002400000000				

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

Se expide la siguiente certificación a solicitud del señor Luis Miguel Narváez, Gestor predial de la empresa Nuevo Cauca, quien presento solicitud formal, mediante formato requerido por la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Vivienda, radicado con el No.: 153.437CR2301 de marzo 27 de 2023.

Atentamente:

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



**INFORME DE AVALÚO COMERCIAL
PREDIO POSQ-4-1071A
DIRECCIÓN: ALEGRÍAS
VEREDA: ALEGRÍAS
MUNICIPIO DE SANTANDER DE QUILICHAO
DEPARTAMENTO DEL CAUCA**

**PROPIETARIO:
MARIO ARCADIO ZAPATA PAZ
LUIS ALFONSO ZAPATA PAZ
SOFONIAS ZAPATA PAZ
MILCIADES ZAPATA PAZ
MARCO TULIO ZAPATA PAZ
ESTEFANIA PAZ DE ZAPATA
MARIBEL ZAPATA FORY
VICTOR HUGO ZAPATA FORY
NUBIA MARY ZAPATA PAZ
ANA LIGIA ZAPATA PAZ
ROSA ERMILA ZAPATA PAZ
MARIA ALICIA ZAPATA PAZ**

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

SANTANDER DE QUILICHAO, MARZO DE 2024

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

1. INFORMACIÓN GENERAL									
1.1 SOLICITANTE	CONSORCIO EPC NUEVO CAUCA NUEVO CAUCA S.A.S., 12 de febrero de 2024								
1.2 TIPO DE INMUEBLE	Lote de terreno con construcción								
1.3 TIPO DE AVALÚO	Comercial Corporativo – Suburbano								
1.4 DEPARTAMENTO	Cauca								
1.5 MUNICIPIO	Santander de Quilichao								
1.6 VEREDA O CORREGIMIENTO	Alegrías								
1.7 DIRECCIÓN DEL INMUEBLE	Alegrías								
1.8 ABSCISAS	Inicial: K 68+772,08 I ✓ Final: K 68+830,98 I ✓								
1.9 USO ACTUAL DEL INMUEBLE	Corredor Interregional: Residencial - Agropecuario ✓								
1.10 USO POR NORMA	<ul style="list-style-type: none"> • Agrícola (Productos de pan coger) Pecuarios (especies menores) Sistemas agroforestales, Forestal Productora. • Parcelación Indicada y comercio. ✓ 								
1.11 INFORMACIÓN CATASTRAL	<table border="1"> <tr> <td>Número Predial</td> <td>19-698-00-04-00-00-0003-0024-0-00-00-0000 ✓</td> </tr> <tr> <td>Área de Terreno</td> <td>21 Ha 6000.0 m² ✓</td> </tr> <tr> <td>Área Construida</td> <td>208.0 m² ✓</td> </tr> <tr> <td>Avalúo 2024</td> <td>\$ 133,245,000 ✓</td> </tr> </table>	Número Predial	19-698-00-04-00-00-0003-0024-0-00-00-0000 ✓	Área de Terreno	21 Ha 6000.0 m ² ✓	Área Construida	208.0 m ² ✓	Avalúo 2024	\$ 133,245,000 ✓
Número Predial	19-698-00-04-00-00-0003-0024-0-00-00-0000 ✓								
Área de Terreno	21 Ha 6000.0 m ² ✓								
Área Construida	208.0 m ² ✓								
Avalúo 2024	\$ 133,245,000 ✓								
1.12 FECHA VISITA AL PREDIO	14 de febrero de 2024 ✓								
1.13 FECHA DEL INFORME DE AVALÚO	07 de marzo de 2024 ✓								
2. DOCUMENTOS									
DOCUMENTO	FECHA								
2.1 FICHA PREDIAL POSQ-4-1071A	21 de junio de 2023 ✓								
2.2 PLANO DE AFECTACIÓN POSQ-4-1071A	21 de junio de 2023 ✓								
2.3 CERTIFICADO DE USO DEL SUELO	18 de abril de 2023 ✓								
2.4 ESTUDIO DE TÍTULOS	25 de agosto de 2023 ✓								
3. INFORMACIÓN JURÍDICA									
3.1 PROPIETARIOS	Mario Arcadio Zapata Paz C.C.: 10.478.050 ✓ Luis Alfonso Zapata Paz C.C.: S/I ✓ Sofonias Zapata Paz C.C.: 10.477.209 ✓ Milciades Zapata Paz C.C.: 10.476.883 ✓ Marco Tulio Zapata Paz C.C.: 10.479.294 ✓ Estefania Paz De Zapata C.C.: 25.649.767 ✓ Maribel Zapata Fory C.C.: 34.603.110 ✓								

	<p>Victor Hugo Zapata Fory C.C: 10.491.698 Nubia Mary Zapata Paz C.C: 25.654.369 Ana Ligia Zapata Paz C.C: S/I Rosa Ermila Zapata Paz C.C: 25.653.546 Maria Alicia Zapata Paz C.C: S/I Fuente: Documento citado en el numeral 2.4</p>
3.2 TÍTULO DE ADQUISICIÓN	<p>Sentencia No. 0 del 17 de mayo de 1988 emitida por el Juzgado Civil del Circuito de Santander de Quilichao (Cauca). ✓</p>
3.3 MATRÍCULA INMOBILIARIA	<p>132-18818 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santander de Quilichao (Cauca). ✓</p>
3.4 OBSERVACIONES JURÍDICAS	<p>Actualmente sobre el predio recae:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Una medida cautelar por una Demanda en proceso de pertenencia, interpuesta por NUBIA MARY ZAPATA PAZ, ROSA ERMILA ZAPATA PAZ, MILCIADES ZAPATA PAZ, MARIO ARCADIO ZAPATA PAZ, MARCO TULIO ZAPATA PAZ, MARIBEL ZAPATA FORY, VICTOR HUGO ZAPATA FORY, MARTHA PATRICIA ZAPATA BANGUERO, MARIA NELSY ZAPATA Y CARLOS ALBERTO ZAPATA , en contra de HEREDEROS INDETERMINADOS DE ESTEFANIA PAZ DE ZAPATA, LUIS ALFONSO ZAPATA PAZ, MARIA ALICIA ZAPATA PAZ, ANA LIGIA ZAPATA PAZ, HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE SOFONÍAS ZAPATA PAZ Y DEMÁS PERSONAS INCIERTAS E INDETERMINADAS, decretada mediante Oficio No. 0099 de 19 de enero de 2017 , emitido por el Juzgado Segundo Civil Municipal de Santander de Quilichao (Cauca), debidamente inscrita en la anotación 003 del folio de matrícula inmobiliaria 132-18818 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santander de Quilichao (Cauca). RADICACIÓN 16-968-40-03-002-2016-00486-00. PARTIDA INTERNA: 7111. ✓
4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR	
4.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR	<p>El predio se encuentra en la Vereda Alegrías el cual se encuentra delimitado de la siguiente manera:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Norte: Vereda El Tajo ✓ • Sur: Vereda Quinamayo ✓ • Oriente: Vereda Alto San José de Mandivá ✓ • Occidente: Vereda Carbonero ✓

4.2 ACTIVIDAD PREDOMINANTE	Sector que presenta uso industrial y agropecuario. ✓
4.3 TOPOGRAFÍA	Plana 0-7% ✓
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	<p>(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. ✓</p> <p>(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. ✓</p> <p>(12%). Protección, ronda de río.</p>
4.6 SERVICIOS PÚBLICOS	Acueductos Veredales y energía eléctrica.
4.7 SERVICIOS COMUNALES	Los servicios de educación, así como los servicios básicos de salud, asistencias técnicas y financieras se encuentran en la cabecera urbana del municipio de Santander de Quilichao.
4.8 VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE	El sector se ubica al norte del municipio y cuenta con fácil acceso tanto vehicular como peatonal, ya que presenta frente sobre vías veredales que conectan con la vía Nacional Popayán – Santander de Quilichao. Al predio se puede acceder en servicio particular, publico individual (taxi) y/o moto taxi y público colectivo (rutas intermunicipales). ✓
5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA	
<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>	

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

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

Principal	Complementario	Restringido
Agrícola (Productos de pan coger) Pecuarios (especies menores) Sistemas agroforestales, Forestal Productora.	Agroforestal, forestal y demás usos que establezca el acuerdo	Suelo urbano
Parcelación Indicada y comercio.	Recreación y turismo	Agropecuario

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO

6.1 UBICACIÓN	Alegrías, Vereda Alegrías		
6.2 ÁREA DEL TERRENO	Área Total:	192.000,00 m ²	
	Área Requerida:	123,71 m ²	
	Área Remanente:	0,00 m ²	
	Área Sobrante:	191.876,29 m ²	
	Área Total Requerida:	123,71 m ²	
	Fuente: Documento citado en el numeral 2.1		
6.3 LINDEROS: Linderos identificados con base en la Ficha Predial POSQ-4-1071A levantada por CAMPO HORMAZA Y CIA. S. EN C., sujetos a verificación por parte de la entidad solicitante.	<p>NORTE: Longitud 1,61 m; Mismo predio (área sobrante) Mario Arcadio Zapata Paz y otros (Puntos 1-2).</p> <p>SUR: Longitud 0,00 m, Mismo predio (área sobrante) Mario Arcadio Zapata Paz y otros (Punto 8).</p> <p>ORIENTE: Longitud 57,82 m, Vía Nacional Popayán - Santander de Quilichao (Puntos 2-8).</p> <p>OCCIDENTE: Longitud 57,05 m, Mismo predio (área sobrante) Mario Arcadio Zapata Paz y otros (Puntos 8-10,1).</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
	1	0-7% Plana	Corredor Interregional: Residencial - Agropecuario
			Norma
			Agrícola (Productos de pan coger) Pecuarios (especies menores) Sistemas agroforestales, Forestal Productora. Parcelación Indicada y comercio.

6.7 ÁREAS CONSTRUIDAS		Uso	Área (m ²)	Edad (Años)	Estado de conservación	Vida útil (Años)	
		C1	Residencial	151,47	25	Bueno	70
6.8 CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS		<p>Construcción de un nivel: Residencial: Cubierta: En teja de barro soportada en estructura de madera. Cielo falso (85%) en caña brava, bareque empañetado con barro pulido y pintura, (5%) en poli sombra, (10%) con tendido de caña brava. Estructura: Sistema estructural en mampostería convencional, sistema de columnas en ladrillo tizón.</p> <p>Muros: muros en ladrillo con estuco y pintura. Puertas: Una (1) puerta en madera doble cierre de (0,79m) x (2,20m). Una (1) puerta en madera doble cierre de (1,00m) x (2,10m). Una (1) puerta en madera de (0,90m) x (2,20m). Una (1) puerta en madera de (0,78m) x (2,12m). Una (1) puerta en madera de (0,90m) x (2,20m). Una (1) puerta en madera de (0,90m) x (2,18m). Una (1) puerta en metálica de (0,82m) x (2,19m). Una (1) puerta en metálica de (0,98m) x (2,12m). Una (1) puerta en metálica de (0,98m) x (2,17m) con enrejado metálico en tubo cuadrado de (1") pulgada. Ventanas: Dos (2) ventanas metálicas con reja y vidrio de (1,00m) x (1,00m) y marco metálico. Una (1) ventana con reja en madera de (1,00m) x (0,51m) con marco en madera y angeo. Una (1) luceta en concreto de (0,92m) x (0,47m). Una (1) luceta en concreto de (0,94m) x (0,82m). Una (1) ventana en madera con cierre de (0,68m) x (0,60m). Pisos: (85%) en concreto con enchape en baldosa, (15%) en ladrillo tablón. Cocina y fogón de leña: Cocina: Muros enchapado en cerámica a (0,57m) de altura. Mesón en L dos niveles de (3,62m) x (0,61m) x (0,88m) de altura, en concreto con enchape en cerámica, lavaplatos metálico. Losa inferior en concreto con repello, estuco y pintura. Pollo en concreto esmaltado de (0,09m) de altura. Fogón de leña: (1,47m) x (0,71m) x (0,74m) de altura. Hornilla con muros en ladrillo repellido, tres (3) boquillas en hierro fundido, tendido en losa de concreto primario soportado con muros laterales e intermedios en ladrillo a la vista. Anden frontal: De (0,74m) de ancho. En concreto primario. Andenes: lateral izquierdo, De (0,54m) de ancho, en concreto primario. Lateral derecho, De (0,50m) x (7,80m), En concreto primario. Corredor posterior en L, de (1,85m) de largo, piso en concreto primario, cuatro (4) paralelos en madera de (0,15m) x (0,15m) x (2,60m) de altura, con soportes de (0,19m) x (0,19m) x (0,20m) de altura, en ladrillo con repello, estuco y pintura, cuatro (4) paralelos circulares en madera de (5"½) pulgadas x (2,66m) de altura con soportes de (0,19m) x (0,19m) x (0,20m) de altura, en ladrillo con repello, estuco y pintura. Distribución: Cinco (5) habitaciones, una (1) sala, una (1) cocina, un (1) fogón de leña, un (1) anden frontal, andenes y corredores. El área de 51,02 m² corresponden a andenes y corredores.</p>					
6.9 CONSTRUCCIONES ANEXAS							
	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	EDAD	ESTADO DE CONSERVACIÓN		
M1	Rampa de acceso: De (3,40m) x (3,50m). Losa en concreto con revestimiento en material de asfalto, tubo en concreto de (0,60m) de diámetro para desagüe.	11,90	m ²	10	Bueno		
M2	Cerramiento frontal: Enrejado en esterilla de guadua a (1,65m) de altura, siete (7) postes en guadua de (1,70m) de altura promedio.	7,00	m	8	Bueno		
M3	Cerca frontal: (50%) con enrejado en esterilla de guadua a (1,70m) de altura, cuatro (4) hilos de alambre de púas, (50%) con soportes en guadua de (1,10m) de altura separados a (1,30m),	13,15	m	8	Bueno		

	seis (6) hilos de alambre de púas, cerramiento en swinglea separados a (1,10m).				
M4	Vía de acceso: De (2,90m) de ancho. Acceso vehicular con capa de rodadura en material de afirmado.	7,75	m ²	10	Bueno
M5	Portón de acceso: De (3,47m) x (1,60m). Doble nave con Marco en ángulo metálico de (1"), enrejado en varilla de (½), soportes laterales en concreto de (0,22m) x (0,13m) x (1,38m) de altura.	1,00	Un	10	Bueno
M6	Plataforma: De (8,14m) x (7,95m). Piso duro en concreto primario.	64,79	m ²	12	Bueno
M7	Cuneta perimetral: De (0,50m) x (0,10m) de profundidad. Losa en concreto primario. Bordillo posterior y lateral en concreto de (0,26m) x (0,40m) de altura.	8,30	m ²	12	Bueno
M8	Cuneta lateral: De (5,70m) x (0,50m) x (0,0,25m) de profundidad. Losa en concreto primario, bordillo lateral en concreto con piedra a la vista de (0,36m) x (0,42m) de altura	3,99	m ²	12	Bueno
M9	Cerca frontal: Postes en guadua separados a (1,30m), cinco (5) hilos de alambre de púas, enrejado con esterilla de guadúa a (2,00m) de altura promedio.	7,65	m	8	Bueno
M10	Cerramiento frontal: Cinco (5) postes en guadua de (1,43m) de altura separados a (2,00m), tres (3) hilos de alambre, tres (3) postes en madera rolliza de (1,43m) de altura	10,00	m	8	Bueno

6.10 CULTIVOS, ESPECIES

Especie	Descripción	Cantidad	Unidad
Veranera	Veranera en buen estado fitosanitario.	3	Un
Jabonera	Jabonera en buen estado fitosanitario.	5	Un
Palma roja	Palma roja en buen estado fitosanitario.	11	Un
Duranta	Duranta en buen estado fitosanitario.	5	Un
Sábila	Sábila en buen estado fitosanitario.	1	Un
Palma China	Palma China en buen estado fitosanitario.	3	Un
Palo blanco Ø0,15	Palo blanco Ø0,15 en buen estado fitosanitario.	1	Un
Mango Ø0,60	Mango Ø0,60 en buen estado fitosanitario.	2	Un
Mango Ø=0,70	Mango Ø=0,70 en buen estado fitosanitario.	1	Un
Palma areca	Palma areca en buen estado fitosanitario.	12	Un
Palma cinta	Palma cinta en buen estado fitosanitario.	1	Un
Guayabo arazá Ø<10	Guayabo arazá Ø<10 en buen estado fitosanitario.	1	Un

Guanábano $\Phi 0,25$	Guanábano $\Phi 0,25$ 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

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

PARA LAS CONSTRUCCIONES

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

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)

8.1 RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS:

No. Fuente	Localización	Fuente	Teléfono	Valor Pedido	Área de Terreno	Área Construida
1	Sobre la variante vía alterna frente Panamericana, parte baja barrio San Bernabe Nuevo Horizonte	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/lote-en-venta/la-variante/santander-de-quilichao/7016980?utm_source=ifull-connect&utm_medium=referrer	312 276 08 24	\$ 395.000.000	5.215 m ²	0 m ²
2	A 10 minutos del municipio de Mondomo y a 5 minutos de la vía Panamericana.	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-lote-o-casalote-santander-de-quilichao/16473-M4821388	-	\$ 95.000.000	1.200 m ²	0 m ²
3	Condominio Campestre el Manantial	https://www.doomos.com.co/de/8228683_casa-finca-santander-de-quilichao.html?utm_source=ifull-connect&utm_medium=referrer	311 360 53 34	\$ 85.000.000	565 m ²	45 m ²

8.2 DEPURACIÓN DEL MERCADO:

No. Fuente	Valor Pedido	Margen de Negociación	Valor Depurado	Área de Terreno	Área Construida
1	\$ 395.000.000	5% ✓	\$ 375.250.000	5.215 m ²	0 m ²
2	\$ 95.000.000	7% ✓	\$ 88.350.000	1.200 m ²	0 m ²
3	\$ 85.000.000	20% ✓	\$ 68.000.000	565 m ²	45 m ²

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS)
9.1 PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO (INVESTIGACIÓN DIRECTA):

El procedimiento de encuestas solo es aplicable cuando no exista mercado, y en caso de encontrarse ofertas o que el uso normativo lo permita, debe aplicarse el método respectivo. De lo contrario quedaría invalidado.

10. CÁLCULOS VALOR TERRENO
10.1 PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN):

No. Fuente	Valor total depurado	Área Construida	Vr. m ² Construc.	Vr. Total Construcción	Valor Total Terreno	Área de Terreno	Vr. m ² Terreno
1	\$ 375.250.000	0 m ²	\$ -	\$ -	\$ 375.250.000	5.215 m ²	\$ 71.956
2	\$ 88.350.000	0 m ²	\$ -	\$ -	\$ 88.350.000	1.200 m ²	\$ 73.625
3	\$ 68.000.000	45 m ²	\$ 603.000	\$ 27.135.000	\$ 40.865.000	565 m ²	\$ 72.327
Promedio							\$ 72.636
Desviación Estándar							\$ 876
Coeficiente de Variación							1,21%
Límite Superior							\$ 73.512
Límite Inferior							\$ 71.760
Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)							\$ 72.600

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

10.2 ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:

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

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

Oferta 3: Finca en Santander de Quilichao, vereda Alegría con acceso a través de la vía Panamericana. Cuenta con un área de terreno de 565 m² y una construcción de 45 m² acorde a lo informado en llamada telefónica y lo evidenciado en el registro fotográfico del inmueble.

10.3 EJERCICIOS RESIDUALES. MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL:

Dado que fue posible estimar el precio del terreno en bruto por las condiciones de mercado, no es necesario aplicar el Artículo 15 de la Resolución 620 de 2008.

10.4 SERVIDUMBRES:

De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria 132-18818 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 (IPVNB) de Cali emitido por el Banco de la República de Colombia del año 2024, el sistema de base de costos de infraestructura que sirve de soporte y referencia a la actividad de la ingeniería civil en el departamento del Cauca - DATAUCA, que se encuentra en construcción por parte de la Gobernación del Cauca, y los Análisis de Precios Unitarios para el departamento del Cauca, publicados por el Instituto Nacional de Vías - INVIAS.

11.2 DEPRECIACIÓN (FITTO Y CORVINI):

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI									
DESCRIPCIÓN	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIACIÓN	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
C1 - Construcción	25	70	36%	2	26,15%	\$ 861.100	\$ 225.178	\$ 635.922	\$ 635.900
M1 - Rampa de acceso	10	30	33%	2	24,19%	\$ 221.000	\$ 53.460	\$ 167.540	\$ 167.500
M2 - Cerramiento	8	15	53%	2	42,40%	\$ 96.900	\$ 41.086	\$ 55.814	\$ 55.800
M3 - Cerca frontal	8	15	53%	2	42,40%	\$ 61.700	\$ 26.161	\$ 35.539	\$ 35.500
M4 - Vía de acceso	10	30	33%	2	24,19%	\$ 6.100	\$ 1.476	\$ 4.624	\$ 4.600
M5 - Portón	10	50	20%	2	14,22%	\$ 830.700	\$ 118.126	\$ 712.574	\$ 712.600
M6 - Plataforma	12	30	40%	2	29,82%	\$ 58.300	\$ 17.385	\$ 40.915	\$ 40.900
M7 - Cuneta	12	30	40%	2	29,82%	\$ 175.500	\$ 52.334	\$ 123.166	\$ 123.200
M8 - Cuneta	12	30	40%	2	29,82%	\$ 192.200	\$ 57.314	\$ 134.886	\$ 134.900
M9 - Cerca frontal	8	15	53%	2	42,40%	\$ 78.200	\$ 33.157	\$ 45.043	\$ 45.000
M10 - Cerramiento frontal	8	15	53%	2	42,40%	\$ 42.000	\$ 17.808	\$ 24.192	\$ 24.200

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
Veranera	3,00	Un	\$ 31.700	\$ 95.100
Jabonera	5,00	Un	\$ 28.100	\$ 140.500
Palma roja	11,00	Un	\$ 202.900	\$ 2.231.900
Duranta	5,00	Un	\$ 31.700	\$ 158.500
Sábila	1,00	Un	\$ 13.700	\$ 13.700
Palma China	3,00	Un	\$ 202.900	\$ 608.700
Palo blanco Φ 0,15	1,00	Un	\$ 70.000	\$ 70.000
Mango Φ 0,60	2,00	Un	\$ 230.200	\$ 460.400
Mango Φ =0,70	1,00	Un	\$ 230.200	\$ 230.200
Palma areca	12,00	Un	\$ 202.900	\$ 2.434.800
Palma cinta	1,00	Un	\$ 202.900	\$ 202.900
Guayabo arazá Φ <10	1,00	Un	\$ 57.500	\$ 57.500
Guanábano Φ 0,25	1,00	Un	\$ 191.800	\$ 191.800
VALOR TOTAL				\$ 6.896.000

13. CONSIDERACIONES GENERALES

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

- El predio está ubicado en un sector donde hay presencia de desarrollo agropecuario, recreacional, institucional y de vivienda.
- El sector cuenta con disponibilidad de los servicios de energía eléctrica y acueducto veredal.
- El predio presenta una topografía definida como Plana 0 - 7%.
- 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	123,71	m ²	\$ 72.600	\$ 8.981.346
C1 - Construcción	151,47	m ²	\$ 635.900	\$ 96.319.773
M1 - Rampa de acceso	11,90	m ²	\$ 167.500	\$ 1.993.250
M2 - Cerramiento	7,00	m	\$ 55.800	\$ 390.600
M3 - Ceraca frontal	13,15	m	\$ 35.500	\$ 466.825
M4 - Vía de acceso	7,75	m ²	\$ 4.600	\$ 35.650
M5 - Portón	1,00	Un	\$ 712.600	\$ 712.600
M6 - Plataforma	64,79	m ²	\$ 40.900	\$ 2.649.911
M7 - Cuneta	8,30	m ²	\$ 123.200	\$ 1.022.560
M8 - Cuneta	3,99	m ²	\$ 134.900	\$ 538.251
M9 - Cerca frontal	7,65	m	\$ 45.000	\$ 344.250
M10 - Cerramiento frontal	10,00	m	\$ 24.200	\$ 242.000
Cultivos y/o Especies	1,00	Gl	\$ 6.896.000	\$ 6.896.000
VALOR TOTAL				\$ 120.593.016

RESUMEN	
ÍTEM	SUBTOTAL
Terreno	\$ 8.981.346
Construcciones Principales	\$ 96.319.773
Construcciones Anexas	\$ 8.395.897
Cultivos y/o Especies	\$ 6.896.000
VALOR TOTAL	\$ 120.593.016

SON: CIENTO VEINTE MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y TRES MIL DIESIS PESOS (\$ 120.593.016) M/CTE.

AVALÚO COMERCIAL MÁS DAÑO EMERGENTE

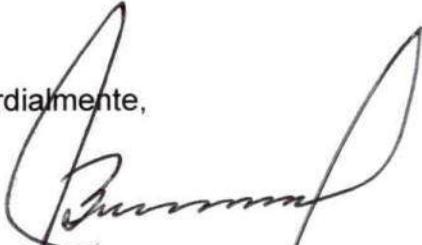
AVALÚO COMERCIAL MÁS DAÑO EMERGENTE	
ÍTEM	SUBTOTAL
Avalúo Comercial	\$ 120.593.016
Daño Emergente por Notariado y Registro	\$ 2.587.100
VALOR TOTAL	\$ 123.180.116

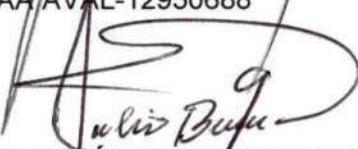
SON: CIENTO VEINTITRÉS MILLONES CIENTO OCHENTA MIL CIENTO DIESIS PESOS (\$ 123.180.116) M/CTE.

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
Avaluador Comisionado
RAA AVAL-12950688


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


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

Santander de Quilichao, marzo de 2024

VIGENCIA DEL AVALÚO: De acuerdo con el 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.



13 AGO 2024

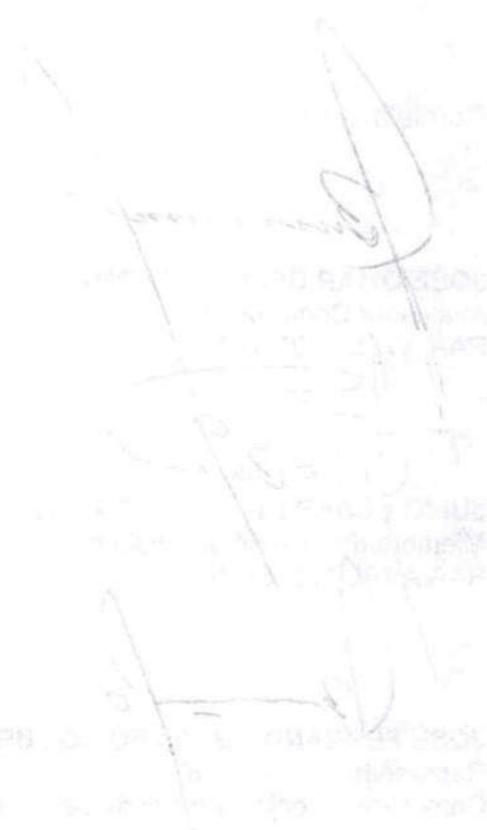
Gestión Predial Interventoría

Profesional Predial: 

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

PHYSICS DEPARTMENT

PHYSICS 309
LECTURE 10
MAY 10, 2007



The magnetic force on a moving charge is given by $\vec{F} = q\vec{v} \times \vec{B}$. This force is perpendicular to both the velocity \vec{v} and the magnetic field \vec{B} . In a uniform magnetic field, the force acts as a centripetal force, causing the particle to move in a circular path in the plane perpendicular to the field. The component of the velocity parallel to the field, v_{\parallel} , is unaffected and results in a constant upward motion. The combination of circular motion in the plane and constant upward motion forms a helical path.

PHYSICS 309
LECTURE 10
MAY 10, 2007

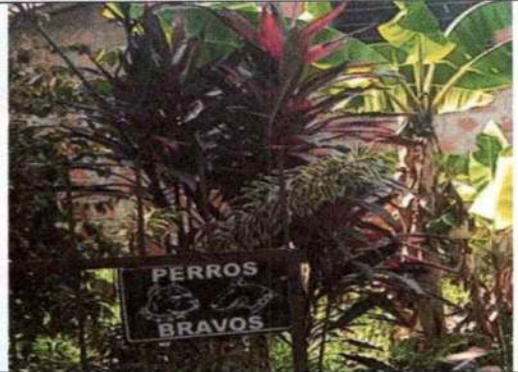
15. ANEXOS

15.1 REGISTRO FOTOGRÁFICO DEL PREDIO



	
C1 CONSTRUCCIÓN	C1 CONSTRUCCIÓN
	
C1 CONSTRUCCIÓN	C1 CONSTRUCCIÓN
	
C1 CONSTRUCCIÓN	C1 CONSTRUCCIÓN
	
M1 RAMPA DE ACCESO	M2 CERRAMIENTO



	
VERANERA	PALMA ROJA
	
DURANTA	PALO BLANCO
	
MANGO	PALMA ARECA



15.2 PRESUPUESTOS CONSTRUCCIONES

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO C1 - VIVIENDA					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
01	PRELIMINARES DE OBRA				
1.01.0361	Localización y replanteo para edificaciones	151,47	m2	\$ 2.600	\$ 393.822
1.01.0362	Descapote a máquina hasta 30 cm.	151,47	m2	\$ 4.900	\$ 742.203
02	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN				
1.01.0364	Excavación manual en material común	16,85	m3	\$ 20.100	\$ 338.685
1.03.0380	Vigas de cimentación en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	7,72	m3	\$ 774.100	\$ 5.976.052
1.04.0383	Acero de refuerzo 420 MPa (60000 psi), incluye figurado, amarre e instalación.	1978,46	kg	\$ 4.600	\$ 9.100.916
03	ESTRUCTURAS				
130201	COLUMNA AMARRE MURO	15,00	ML	\$ 46.700	\$ 700.500
1.04.0383	Acero de refuerzo 420 MPa (60000 psi), incluye figurado, amarre e instalación.	1305,22	kg	\$ 4.600	\$ 6.004.012
ME0105	MEZCLA CONCRETO 1:2:3 3100 PSI 21 MPA	5,55	M3	\$ 409.600	\$ 2.273.280
130111	MALLA ELECTROSOLDADA	111,08	KLS	\$ 8.200	\$ 910.856
04	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES				
1.05.0560	Muro en ladrillo común en Soga	100,22	m2	\$ 56.500	\$ 5.662.430
1.08.0403	Pañete para muros con mortero 1:3. espesor 1.5 cm.	200,44	m2	\$ 18.300	\$ 3.668.052
05	CUBIERTAS				
180706	TEJA BARRO NORMAL	151,47	M2	\$ 43.400	\$ 6.573.798
181211	INSTALACION TEJA BARRO	151,47	M2	\$ 15.300	\$ 2.317.491
180204	ENTRAMADO TEJA BARRO CANABRAVA	151,47	M2	\$ 17.800	\$ 2.696.166
1.13.0431	Estructura de madera para teja de barro	98,46	m	\$ 35.900	\$ 3.534.714
180509	C.F. CANA BRAVA Y BAHAREQUE	128,75	M2	\$ 48.900	\$ 6.295.875
**	Polisombra Negra 80% 1.0mt x 4.0mt (L x A) Anti-UV	7,57	M2	\$ 2.748	\$ 20.802
180412	C.F. MADERA LISTON MACH. PINO GIPREX-MADER	15,15	M2	\$ 60.500	\$ 916.575
1.14.0438	Entramado madera para cielo raso	151,47	m2	\$ 21.400	\$ 3.241.458
181207	INSTALACION CIELO FALSO EXISTENTE	151,47	M2	\$ 11.000	\$ 1.666.170
1.08.0400	Pañete con mortero 1:3 para cieloraso con malla. Espesor 1.5 cm	151,47	m2	\$ 26.900	\$ 4.074.543
06	PISOS Y ENCHAPES				
1.06.0577	Placa base en concreto 17 MPa (2500 psi) (e=0.08 m).	151,47	m2	\$ 48.600	\$ 7.361.442
200508	BALDOSA VINILO 30X30 1.6 MM	128,75	M2	\$ 46.800	\$ 6.025.500
200314	TABLON GRESS 20X20	22,72	M2	\$ 74.900	\$ 1.701.728
190505	CERAMICO PISO-PARED 20-50X20-50CM	21,75	M2	\$ 71.500	\$ 1.555.125
190504	CENEFA CER.: LISTELLO COC 4 COMPL 25 C	14,50	ML	\$ 29.500	\$ 427.750
190541	RESANE CERAMICA	14,50	ML	\$ 26.700	\$ 387.150
07	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES				
150501	PUNTO SANITARIO PVC 1, 1/2 [V]	3,00	PTO	\$ 24.900	\$ 74.700
160801	PUNTO AGUA FRIA PVC 1/2	4,00	PTO	\$ 51.100	\$ 204.400
250710	LAVADERO PR. CONCRETO 100X 60-70X15-20C	1,00	UND	\$ 166.100	\$ 166.100
140404	MESON EN CONCRETO H=8. 1-10CM	4,42	M2	\$ 163.100	\$ 720.902
190515	ENCHAPE CERAMICA 21.0-40.0 MESON	8,83	ML	\$ 23.400	\$ 206.622
250709	LAVAPLATOS A. INOX 50X 60CM PESTA. GRIFO	1,00	UND	\$ 125.600	\$ 125.600
250525	GRIFO SENCILLO LAVAPLATOS LINEA MEDIA	1,00	UND	\$ 99.500	\$ 99.500
161005	TANQUE AGUA 1000 LTS PLASTICO-COMPLETO	1,00	UND	\$ 824.500	\$ 824.500
1.06.0581	Anden en concreto de 21 MPa (3000 PSI) e= 0.10 m escobillado y dilatado junt	8,11	m2	\$ 69.300	\$ 562.023
08	INSTALACIONES ELÉCTRICAS				
170532	SALIDA S1 PVC	9,00	UND	\$ 141.200	\$ 1.270.800
170722	SAL TOMA 120 PVC	9,00	UND	\$ 98.800	\$ 889.200
09	CARPINTERÍA Y MUEBLES EN MADERA				
210174	NAVE MAD TRIPLEX 4MM 60- 75CM-NORMAL	6,00	UND	\$ 220.600	\$ 1.323.600
210903	MARCO MACHARE 80-90 H=210C	6,00	UND	\$ 207.200	\$ 1.243.200
210101	COLOC. PUERTA MADERA	6,00	UND	\$ 68.100	\$ 408.600
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.	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]	200,44	M2	\$ 11.300	\$ 2.264.972
290303	VINILO MURO TIPO 1 [2M]	200,44	M2	\$ 7.300	\$ 1.463.212
				Total Costo Directo	\$ 104.347.026
				AIU 25%	\$ 26.086.757
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 130.433.783
				Costo de Reposición por m²	\$ 861.120
				Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)	\$ 861.100

Fuentes Precios:

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

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

**Polisombra Negra 80% 1.0mt x 4.0mt (L x A) Anti-UV <https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/434559/polisombra-negra-80-10mt-x-40mt-l-x-a-anti-uv434559/>



COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M1 - RAMPA DE ACCESO					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
1.01.0361	Localización y replanteo para edificaciones	11,90 /	m2	\$ 2.600	\$ 30.940
1.06.0577	Placa base en concreto 17 MPa (2500 psi) (e=0.08 m).	11,90 /	m2	\$ 48.600	\$ 578.340
B0015251	Tubo concreto reforzado 600mm (clase II)	3,50 /	m	\$ 452.000	\$ 1.582.000
				Total Costo Directo	\$ 2.191.280
				AIU 20%	\$ 438.256
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 2.629.536
				Costo de Reposición por m ²	\$ 220.969
				Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)	\$ 221.000

Fuentes Precios:

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

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

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M2 – CERRAMIENTO					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
100105	CERRAMIENTO ESTERILLA	11,55 /	M2	\$ 24.200	\$ 279.510
300210	CERCO GUADUA H= 70-80CM	14,00 /	UND	\$ 20.400	\$ 285.600
				Total Costo Directo	\$ 565.110
				AIU 20%	\$ 113.022
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 678.132
				Costo de Reposición por m	\$ 96.876
				Valor Adoptado por m (Ajustado a la Centena)	\$ 96.900

Fuentes Precios:

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

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

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M3 – CERRAMIENTO					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
100105	CERRAMIENTO ESTERILLA	11,18 /	M2	\$ 24.200	\$ 270.556
300210	CERCO GUADUA H= 70-80CM	12,00 /	UND	\$ 20.400	\$ 244.800
301209	ALAMBRE DE PUAS # 12.5 - 1 HILO	65,75 /	ML	\$ 1.100	\$ 72.325
300224	ARBOL SWINGLEA PEQUE	12,00 /	UND	\$ 7.400	\$ 88.800
				Total Costo Directo	\$ 676.481
				AIU 20%	\$ 135.296
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 811.777
				Costo de Reposición por m	\$ 61.732
				Valor Adoptado por m (Ajustado a la Centena)	\$ 61.700

Fuentes Precios:

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

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



COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M4 – VÍA DE ACCESO					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
2.311.0356	Afirmado. Incluye transporte 5 Km.	0,62 ✓	m3	\$ 63.200	\$ 39.184
				Total Costo Directo	\$ 39.184
				AIU 20%	\$ 7.837
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 47.021
				Costo de Reposición por m ²	\$ 6.067
				Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)	\$ 6.100

Fuentes Precios:

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

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

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M5 - PORTÓN DE ACCESO					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
301104	DIAGONAL-HORIZ ANGULO 1/4" X 1"	23,75 ✓	ML	\$ 15.000	\$ 356.250
B0014701	Vanilla corrugada No. 6	12,00 ✓	m	\$ 11.900	\$ 142.800
**	Bisagra Piston 1/2pg 2und	4,00 ✓	Und	\$ 7.950	\$ 31.800
B0015010	Soldadura 7018	2,00 ✓	kg	\$ 18.300	\$ 36.600
1.04.0384	Columnas en concreto 21 MPA (3000 psi). No incluye refuerzo.	0,08 ✓	m3	\$ 856.200	\$ 68.496
1.04.0383	Acero de refuerzo 420 MPa (60000 psi), incluye figurado, amarre e instalación.	12,24 ✓	kg	\$ 4.600	\$ 56.304
				Total Costo Directo	\$ 692.250
				AIU 20%	\$ 138.450
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 830.700
				Costo de Reposición por Un	\$ 830.700
				Valor Adoptado por Un (Ajustado a la Centena)	\$ 830.700

Fuentes Precios:

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

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

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

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M6 - PLATAFORMA					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
1.06.0577	Placa base en concreto 17 MPa (2500 psi) (e=0.08 m).	1,00 ✓	m2	\$ 48.600	\$ 48.600
				Total Costo Directo	\$ 48.600
				AIU 20%	\$ 9.720
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 58.320
				Costo de Reposición por m ²	\$ 58.320
				Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)	\$ 58.300

Fuentes Precios:

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

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



COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M7 - CUNETETA					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
1.06.0577	Placa base en concreto 17 MPa (2500 psi) (e=0.08 m).	8,30 ✓	m2	\$ 48.600	\$ 403.380
2.672.0189	Bordillo de concreto clase F mezclado en sitio, sección 0,6m x 0,25m x 0,15m; incluye la preparación de la superficie de apoyo.	10,38 ✓	m	\$ 78.100	\$ 810.678
				Total Costo Directo	\$ 1.214.058
				AIU 20%	\$ 242.812
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 1.456.870
				Costo de Reposición por m ²	\$ 175.527
				Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)	\$ 175.500

Fuentes Precios:

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

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

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M8 CUNETETA					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
1.06.0577	Placa base en concreto 17 MPa (2500 psi) (e=0.08 m).	3,99 ✓	m2	\$ 48.600	\$ 193.914
2.672.0189	Bordillo de concreto clase F mezclado en sitio, sección 0,6m x 0,25m x 0,15m; incluye la preparación de la superficie de apoyo.	5,70 ✓	m	\$ 78.100	\$ 445.170
				Total Costo Directo	\$ 639.084
				AIU 20%	\$ 127.817
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 766.901
				Costo de Reposición por m ²	\$ 192.206
				Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)	\$ 192.200

Fuentes Precios:

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

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

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M9 - CERCA					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
100105	CERRAMIENTO ESTERILLA	15,30 ✓	M2	\$ 24.200	\$ 370.260
100104	CERRAMIENTO ALAMBRE PUAS 5 HILOS	7,65 ✓	ML	\$ 16.800	\$ 128.520
				Total Costo Directo	\$ 498.780
				AIU 20%	\$ 99.756
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 598.536
				Costo de Reposición por m	\$ 78.240
				Valor Adoptado por m (Ajustado a la Centena)	\$ 78.200

Fuentes Precios:

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

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

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M10 - CERCA					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
300210	CERCO GUADUA H= 70-80CM	10,00 ✓	UND	\$ 20.400	\$ 204.000
100104	CERRAMIENTO ALAMBRE PUAS 5 HILOS	10,00 ✓	ML	\$ 16.800	\$ 168.000
301209	ALAMBRE DE PUAS # 12.5 - 1 HILO	-20,00 ✓	ML	\$ 1.100	\$ -22.000
				Total Costo Directo	\$ 350.000
				AIU 20%	\$ 70.000
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 420.000
				Costo de Reposición por m	\$ 42.000
				Valor Adoptado por m (Ajustado a la Centena)	\$ 42.000

Fuentes Precios:

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

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

15.3 SOPORTE ESPECIES
15.4 FRUTALES

Cultivo / Especie	Desarrollo			Producción			Decadencia		
	Bueno	Regular	Malo	Bueno	Regular	Malo	Bueno	Regular	Malo
Mango	\$ 138.100	\$ 96.700	\$ 20.700	\$ 230.200	\$ 161.100	\$ 24.200	\$ 92.100	\$ 64.400	\$ 13.800
Guayaba Arazá	\$ 34.500	\$ 24.200	\$ 5.200	\$ 57.500	\$ 40.300	\$ 6.000	\$ 23.000	\$ 16.100	\$ 3.500
Guanábana	\$ 115.100	\$ 80.600	\$ 17.300	\$ 191.800	\$ 134.300	\$ 20.100	\$ 76.700	\$ 53.700	\$ 11.500

Fuentes Precios:

* Manual de Valores Unitarios para el Proyecto Hidroeléctrico El Quimbo, Comisión Tripartita IGAC - Emgesa S.A. ESP - Propietarios, marzo de 2010. Actualizado IPC.

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

* Asociación Hortifrutícola de Colombia. www.asohofrucol.com.co

15.5 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
Palo blanco	Segunda	0,15 m	\$ 70.000

Fuentes Precios:

* Universidad del Tolima. Cadenas Forestales en Colombia.

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

* Ministerio de Agricultura. Ventanilla Única Forestal.

<https://vuf.minagricultura.gov.co/Style%20Library/StylesVUF/Index.aspx>

* Federación Nacional de Industriales de la Madera. <https://fedemaderas.org.co/>

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

<https://www.indexmundi.com/es/precios-de-mercado/?mercancia=madera-dura&meses=60&moneda=cop>

* Organización Internacional de las Maderas Tropicales. <https://www.itto.int/es/>

15.6 ESPECIES

Cultivo / Especie	Valor Unitario	Unidad
Veranera	\$ 31.700	Un
Jabonera	\$ 28.100	Un
Palma roja	\$ 202.900	Un
Duranta	\$ 31.700	Un
Sábila	\$ 13.700	Un
Palma China	\$ 202.900	Un
Palma areca	\$ 202.900	Un
Palma cinta	\$ 202.900	Un

Fuentes Precios:

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

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



15.7 CONSTRUCCIÓN OFERTA DE MERCADO 3

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO DE LA CONSTRUCCIÓN - FUENTE No. 3					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
01	PRELIMINARES DE OBRA				
1.01.0361	Localización y replanteo para edificaciones	45,00	m2	\$ 2.600	\$ 117.000
1.01.0362	Descapote a máquina hasta 30 cm.	45,00	m2	\$ 4.900	\$ 220.500
02	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN				
1.01.0384	Excavación manual en material común	4,40	m3	\$ 20.100	\$ 88.440
1.03.0380	Vigas de cimentación en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	3,00	m3	\$ 774.100	\$ 2.322.300
1.04.0383	Acero de refuerzo 420 MPa (60000 psi), incluye figurado, amarre e instalaci	301,61	kg	\$ 4.600	\$ 1.387.406
04	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES				
130501	LOSA PREFABRICADA H=10CM 492	45,00	M2	\$ 108.300	\$ 4.873.500
05	CUBIERTAS				
180816	TEJA ZINC	40,50	M2	\$ 28.700	\$ 1.162.350
180209	ENTRAMADO TEJA ZINC	4,50	M2	\$ 55.500	\$ 249.750
06	PISOS Y ENCHAPES				
1.06.0577	Placa base en concreto 17 MPa (2500 psi) (e=0.08 m).	39,35	m2	\$ 48.600	\$ 1.912.410
07	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES				
150501	PUNTO SANITARIO PVC 1,1/2 [V]	7,00	PTO	\$ 24.900	\$ 174.300
150508	PUNTO SANITARIO PVC 6" [CODO]	2,00	PTO	\$ 208.000	\$ 416.000
250450	COMBO SANITARIO LINEA MEDIA [S+L+G+]	2,00	JGO	\$ 635.600	\$ 1.271.200
250810	INSTALACION SANITARIO	2,00	UND	\$ 28.800	\$ 57.600
160801	PUNTO AGUA FRIA PVC ,1/2	8,00	PTO	\$ 51.100	\$ 408.800
250444	LAVAMANOS COLGAR PEDESTAL LINEA MEDIA	2,00	JGO	\$ 186.700	\$ 373.400
250518	GRIFO LAVAMANOS LINEA MEDIA SENC	2,00	UND	\$ 52.600	\$ 105.200
250807	INSTALACION LAVAMANOS	2,00	UND	\$ 28.500	\$ 57.000
250522	MEZCLADOR DUCHA LINEA MEDIA	2,00	UND	\$ 121.000	\$ 242.000
250104	INCRUST.CERAM. JGO 4 PZ ESTILO (A)	2,00	JGO	\$ 115.600	\$ 231.200
250806	INSTALACION INCRUSTACION CERAMICA	2,00	UND	\$ 8.900	\$ 17.800
240311	DIV.METALICA BANO LAM.COLD ROLL C. 18 LL.	5,88	M2	\$ 310.700	\$ 1.826.916
250710	LAVADERO PR.CONCRETO 100X 60-70X15-20C	1,00	UND	\$ 166.100	\$ 166.100
140404	MESON EN CONCRETO H=8. 1-10CM	2,40	M2	\$ 163.100	\$ 391.440
250709	LAVAPLATOS A.INOX. 50X 60CM PESTA.GRIFO	1,00	UND	\$ 125.600	\$ 125.600
250525	GRIFO SENCILLO LAVAPLATOS LINEA MEDIA	1,00	UND	\$ 99.500	\$ 99.500
161005	TANQUE AGUA 1000 LTS PLASTICO-COMPLETO	1,00	UND	\$ 824.500	\$ 824.500
08	INSTALACIONES ELÉCTRICAS				
170533	SALIDA S2 PVC	9,00	UND	\$ 155.200	\$ 1.396.800
170722	SAL TOMA 120 PVC	4,00	UND	\$ 98.800	\$ 395.200
170725	SAL TOMA 120 EMT ZONA HUMEDA	5,00	UND	\$ 191.700	\$ 958.500
09	CARPINTERÍA Y MUEBLES EN MADERA				
210174	NAVE MAD.TRIPLEX 4MM 60- 75CM-NORMAL	3,00	UND	\$ 220.600	\$ 661.800
210903	MARCO MACHARE 80-90 H=210C	3,00	UND	\$ 207.200	\$ 621.600
210101	COLOC.PUERTA MADERA	3,00	UND	\$ 68.100	\$ 204.300
10	CARPINTERÍA METÁLICA				
221237	NAVE ALUM.ENTAMBORADA-LLENA BAT.	1,00	M2	\$ 632.300	\$ 632.300
221301	MARCO ALUM. 0.61-0.80 M LISO C/LUCETA	1,00	UND	\$ 281.300	\$ 281.300
220903	INSTALACION MARCO PUERTA LAMINA CAL.20	1,00	UND	\$ 38.700	\$ 38.700
220904	INSTALACION NAVE PUERTA LAMINA	1,00	UND	\$ 19.500	\$ 19.500
220102	VENTANA LAM.VIDRIO SENCILLA CAL.20 COR.	7,20	M2	\$ 291.100	\$ 2.095.920
220202	MARCO VENTANA LAM.CEL.H >0.51 M CAL.20	7,20	M2	\$ 151.000	\$ 1.087.200
220906	INSTALACION VENTANA EXISTENTE LAMINA	7,20	M2	\$ 22.400	\$ 161.280
				Total Costo Directo	\$ 27.676.612
				AIU 25%	\$ 6.919.153
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 34.595.765
				Costo de Reposición por m²	\$ 768.795
				Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)	\$ 768.800

Fuentes Precios:

*Banco de la República de Colombia. Índice de precios de la vivienda nueva (IPVNB) de Cali. <https://www.banrep.gov.co/es/estadisticas/indice-precios-vivienda-nueva-ipvnb>.
 *DataCauca. Sistema de base de costos de infraestructura que sirve de soporte y referencia a la actividad de la ingeniería civil en el departamento del Cauca, que se encuentra en construcción por parte de la Gobernación del Cauca. <https://datacauca.gov.co/apu/apu/querquery>

15.7.1 DEPRECIACIÓN OFERTAS DE MERCADO

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

CAPITULO 2. INDEMNIZACIONES RESOLUCIONES 898 y 1044 DE 2014

DETERMINACIÓN DAÑO EMERGENTE POR NOTARIADO Y REGISTRO	
CONCEPTO	VALOR
Valor del Inmueble	\$ 120.593.016
Salario Mínimo Mensual Legal Vigente	\$ 1.300.000
Valor de la UVT	\$ 47.065
Número de Zonas de Terreno a Comprar	1
Derechos Notariales	\$ 1.200.800
Derechos Notariales por Compraventa	\$ 389.000
Derechos Notariales por Declaración de Área Restante	\$ 81.900
Copia Original en Papel de Seguridad	\$ 80.000
Copia Protocolo en Papel de Seguridad	\$ 425.000
IVA	\$ 185.400
Recaudos Fondo Especial y SNR	\$ 39.500
Impuesto de Registro	\$ 776.300
Impuesto de Registro por Compraventa	\$ 603.000
Impuesto de Registro por Declaración de Área Restante	\$ 173.300
Derechos de Registro	\$ 610.000
Derechos de Registro por Compraventa	\$ 497.400
Derechos de Registro por Declaración de Área Restante	\$ 26.800
Apertura de Folios	\$ 13.900
Constancia de Inscripción	\$ 15.700
Compra de Certificados	\$ 44.200
Conservación Documental	\$ 12.000
Daño Emergente por Notariado y Registro	\$ 2.587.100

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.