



AVISO



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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-4-1078**

GPR-003304

Página 1 de 3

NOTIFICACIÓN POR AVISO No.:

GPR-003304

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-003036** del **10 de octubre de 2024**, se formuló Oferta Formal de Compra mediante la cual se dispuso “[...] la adquisición de una zona de terreno a segregarse de un predio rural, denominado **LT DE TERRENO (EL PORVENIR, según Catastro)**, ubicado en la vereda **SANTANDER DE QUILICHAO** (hoy **ALEGRÍAS**) municipio de **Santander de Quilichao**, departamento del **Cauca**, identificado con el Número Predial Nacional **19-698-00-040000-0003-0058-0-00000000** y la Matrícula Inmobiliaria número **132-44700**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **Santander de Quilichao**.”

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



AVISO



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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-4-1078**

GPR-003304

Página 2 de 3

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

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

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

Que de conformidad con lo establecido en los artículos 68 y 69 de la Ley 1437 de 2011 (CPACA), **NUEVO CAUCA S.A.S.** remitió el oficio de citación número **GPR-003037** del **10 de octubre de 2024**, a la dirección de correo electrónico obrante en el expediente: coco.c.o@hotmail.com, con el fin de notificar personalmente la mencionada Oferta Formal de Compra al señor **CARLOS ANDRÉS GARCÍA PERDOMO**, siendo remitido el **25 de octubre de 2024**, a las **14:30 horas**.

Que una vez vencido el término legalmente establecido en el artículo 68 de la Ley 1437 de 2011 (CPACA) y ante la imposibilidad de notificar personalmente al señor **CARLOS ANDRÉS GARCÍA PERDOMO**, 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 del destinatario, se publicará en un lugar visible de las oficinas de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, ubicadas en la Calle 24 A No. 59 – 42, Edificio T3, Torre 4, Piso 2, de la ciudad de Bogotá D.C., y de las oficinas de **NUEVO CAUCA S.A.S.**, ubicadas en la Avenida Calle 26 No. 59 – 51, Torre 3, Oficina 203, Complejo Ciudad Empresarial Sarmiento Angulo, Bogotá D.C.; así como en sus correspondientes páginas web **www.ani.gov.co** y **www.nuevocauca.com**, por el término de cinco (5) días, entendiéndose que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro del aviso.

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

- **NUEVO CAUCA S.A.S.** efectúa el **Tratamiento de sus Datos Personales** para el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la ejecución del Contrato de Concesión bajo el esquema de APP No. 11 del 11 de agosto de 2015; específicamente, para adelantar la adquisición en favor de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, de los Predios requeridos para la construcción del Proyecto vial **Popayán - Santander de Quilichao**.



AVISO



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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-4-1078**

GPR-003304

Página 3 de 3

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

Se adjunta copia íntegra la Oferta Formal de Compra contenida en el oficio número **GPR-003036** del **10 de octubre 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**

Proyectó: Campo Hormaza S.A.S.
Revisó: Fredy Ernesy Echavarría Bastidas – Subdirector Predial
Juanita Arias Rodríguez – Abogada Junior
Aprobó: Santiago Rojas Parra – Jefe Jurídico
Anexo: Lo enunciado
Copia: Archivo

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-4-1078

GPR-003036

Página 1 de 5

Bogotá D.C., 10 de octubre de 2024

Señor

CARLOS ANDRÉS GARCÍA PERDOMO

coco.c.o@hotmail.com

Celulares: 310 597 0193, 314 862 0526

El Porvenir, 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 a segregarse de un predio rural, denominado **LT DE TERRENO (El Porvenir, según Catastro)**, ubicado en la vereda **Santander De Quilichao (hoy Alegrías)** municipio de **Santander de Quilichao**, departamento del **Cauca**, identificado con el Número Predial Nacional **19-698-00-040000-0003-0058-0-00000000** y la Matrícula Inmobiliaria número **132-44700**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **Santander de Quilichao**.

Respetado señor,

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

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

Para la ejecución del Proyecto, por motivo de utilidad pública, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** requiere comprar las zonas de terreno del asunto, conforme a la afectación de la Ficha Predial No. **POSQ-4-1078**, de la **Unidad Funcional 4. Mondomo – Santander de Quilichao**, de la cual se anexa copia.

Esta zona de terreno tiene un área de **1.414,52 m²**; incluidos: 8 unidades de Cerca frontal, 7 unidades de Cerca lateral, 2 unidades de Guayabo DAP 0,20 m, 1072,31 m² de Pasto brachearia, 310,9 m² de Pasto guinea, 2 unidades de Drago DAP 0,10 m; y se encuentra

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

ja

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-4-1078

GPR-003036

Página 2 de 5

debidamente delimitada y alinderada dentro de las abscisas inicial **K68+981,72 D** y final **K69+048,86 D**, de la mencionada Unidad Funcional.

El valor de la Oferta de Compra es la suma de **CIENTO CINCO MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y CINCO MIL SETENTA Y DOS PESOS (\$105.435.072) 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 TRESCIENTOS NOVENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS PESOS (\$2.393.400) MONEDA CORRIENTE.**

Los valores adicionales por concepto de Daño Emergente y Lucro Cesante serán cancelados mediante Contrato de Transacción, de acuerdo con lo establecido en el artículo 2469 y s.s. del Código Civil y en el artículo 312 de la Ley 1564 de 2012, Código General del Proceso; por lo tanto, para la suscripción de dicho contrato, deberá aportar las facturas por los pagos correspondientes a los derechos notariales y de registro, exceptuando el impuesto de retención en la fuente, derivados de la legalización de la escritura pública de compraventa a favor de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA.**

De igual manera, le informamos cordialmente que no obstante la estimación anterior, la indemnización a pagar por concepto de Daño Emergente correspondiente a Notariado y Registro, en concordancia con lo dispuesto en la normatividad vigente, será la que efectivamente se soporte con las facturas antedichas.

Para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 13 de la Ley 9 de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y en los artículos 2.2.2.3.1. a 2.2.2.3.30 del Decreto 1170 del 28 de mayo de 2015, (que compiló las disposiciones contenidas en el Decreto Reglamentario 1420 del 24 de julio de 1998), se anexa el avalúo elaborado por la Corporación Lonja Inmobiliaria de Avalúos de Colombia Sede Pasto, según **Informe de Avalúo Comercial Predio POSQ-4-1078**, de fecha **07 de marzo de 2024**, en su parte pertinente.

Teniendo en cuenta que el parágrafo segundo del artículo 24 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 9 de la Ley 1882 de 2018, dispone que *"El avalúo comercial tendrá 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 **22 de agosto de 2024** en la cual fue comunicado por la Lonja a la entidad solicitante.

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

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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-4-1078

GPR-003036

Página 3 de 5

Según el estudio de títulos de fecha **08 de septiembre de 2023**, el propietario de la zona de terreno que se requiere es: **CARLOS ANDRES GARCIA PERDOMO**, identificado con la cédula de ciudadanía No. **94.403.238**.

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

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

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

En esta etapa, según lo dispuesto por el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 4 de la Ley 1742 de 2014 y el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018, cuenta con un plazo máximo de quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad en relación con la misma, bien sea aceptándola o rechazándola, lo cual puede hacerse mediante oficio dirigido a **NUEVO CAUCA S.A.S.**, en las oficinas ubicadas en la **Avenida Calle 26 No. 59 – 51, Torre 3, Oficina 203, Complejo Ciudad Empresarial Sarmiento Angulo, Bogotá D.C.**, o en la oficina de **Atención al Usuario**, ubicada en el **Parque Industrial, entrada a Metecno, margen derecha**, municipio de **Santander de Quilichao – Cauca**, teléfono **323 442 6341**, e-mail **predialuf4@gmail.com**, donde será atendido por **DIANI NOSCUÉ**.

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

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.

Ja

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-4-1078

GPR-003036

Página 4 de 5

bien objeto de la presente Oferta de Compra, para realizar el pago correspondiente. Si no se efectúa el pago dentro de este plazo, usted podrá acudir al proceso ejecutivo y se causarán intereses de mora.

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

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

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

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

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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILCHAO. PREDIO POSQ-4-1078

GPR-003036

Página 5 de 5

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

Agradezco la atención que le brinde a la presente.

Cordialmente,



JULIAN ANTONIO NAVARRO HOYOS

Gerente General de NUEVO CAUCA S.A.S.

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

Proyectó: Campo Hormaza S.A.S.

Revisó: Fredy Emesy Echavarría Bastidas – subdirector Predial
Juanita Arias Rodríguez– Abogada Junior

Aprobó: Santiago Rojas Parra – Jefe Jurídico

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



SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN

PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	CÓDIGO	GCSP-F-185
FORMATO	FICHA PREDIAL	VERSIÓN	002
		FECHA	06/02/2020

PROYECTO DE CONCESIÓN: POPAYÁN - SANTANDER DE QUILICHAO

CONTRATO No.: 11 de 11 de Agosto de 2015

PREDIO No.: POSQ-4-1078

ABSC. INICIAL: 68+981,72 Km

ABSC. FINAL: 69+048,86 Km

UNIDAD FUNCIONAL: 4

SECTOR O TRAMO: Mondomo - Santander de Quilichao

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO: CARLOS ANDRES GARCIA PERDOMO

VEREDA/BARRIO: ALEGRIAS / Santander de Cauca

MUNICIPIO: Cauca

DPTO: Cauca

Predio requerido para: Segunda Calzada

CÉDULA: 94.403.238

DIRECCIÓN / EMAIL: 3105970193 - 3148620526

DIRECCIÓN DEL PREDIO: EL PORVENIR

MARGEN: Derecha

LONGITUD EFECTIVA: 67,14

MATRÍCULA INMOBILIARIA: 132-44700

CÉDULA CATASTRAL: 19898004000000000000000000000000

VEREDA/BARRIO	ALGRIAS	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
MUNICIPIO	Santander de Cauca	Suburbano	NORTE	31,53 m	Virgitta Perdomo Hernandez (Puntos 1-3)
DPTO	Cauca	Corredor Interregional:	SUR	17,86 m	Carreteable Via Veredal (Puntos 8-9)
		Agropecuario	ORIENTE	64,07 m	Mismo predio (Area sobranste) Carlos Andres Garcia Perdomo (Puntos 3-8)
		8-25% Ondulada	OCIDENTE	62,49 m	Via Nacional Popáyan - Santander de Quilichao (Puntos 9-

DESCRIPCIÓN	CANT	DENS	UN	ITEM	DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID
Guayabo DAP 0,20 m	2		Und	C1	No hay construcciones en el Área Requerida		
Pasto brachearia	1072,31	12	m²	M1	Cerca frontal: postes en concreto de (0.10m) x (0.10m) x (2.20m) de altura.	0,00	m²
Pasto guinea	310,90	12	m²	M2	Cerca lateral: Postes en concreto de (0.10m) x (0.10m) x (2.20m) de altura	8,00	Un
Drago DAP 0,10 m	2		Und			7,00	Un
TOTAL AREA CONSTRUIDA							
DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS							
Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, intervención, Espacio Público?							SI/NO
Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001?							No
Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?							No
Aplica Informe de análisis de Área Remanente?							No
Tiene el área requerida afectación por servidumbres?							No
Tiene el área requerida afectación por área protegida?, ronda hídrica?							No

FECHA DE ELABORACIÓN: 16/may/2023

Elaboró:

Revisó y Aprobó: LUIS M. NORVAZ - MP: 82738-FR524 CAU

UNION TEMPORAL 4G

ÁREA TOTAL PREDIO: 2.400,00 m²

ÁREA REQUERIDA POR DISEÑO: 1.414,52 m²

ÁREA REMANENTE: 0,00 m²

TOTAL ÁREA REQUERIDA: 1.414,52 m²

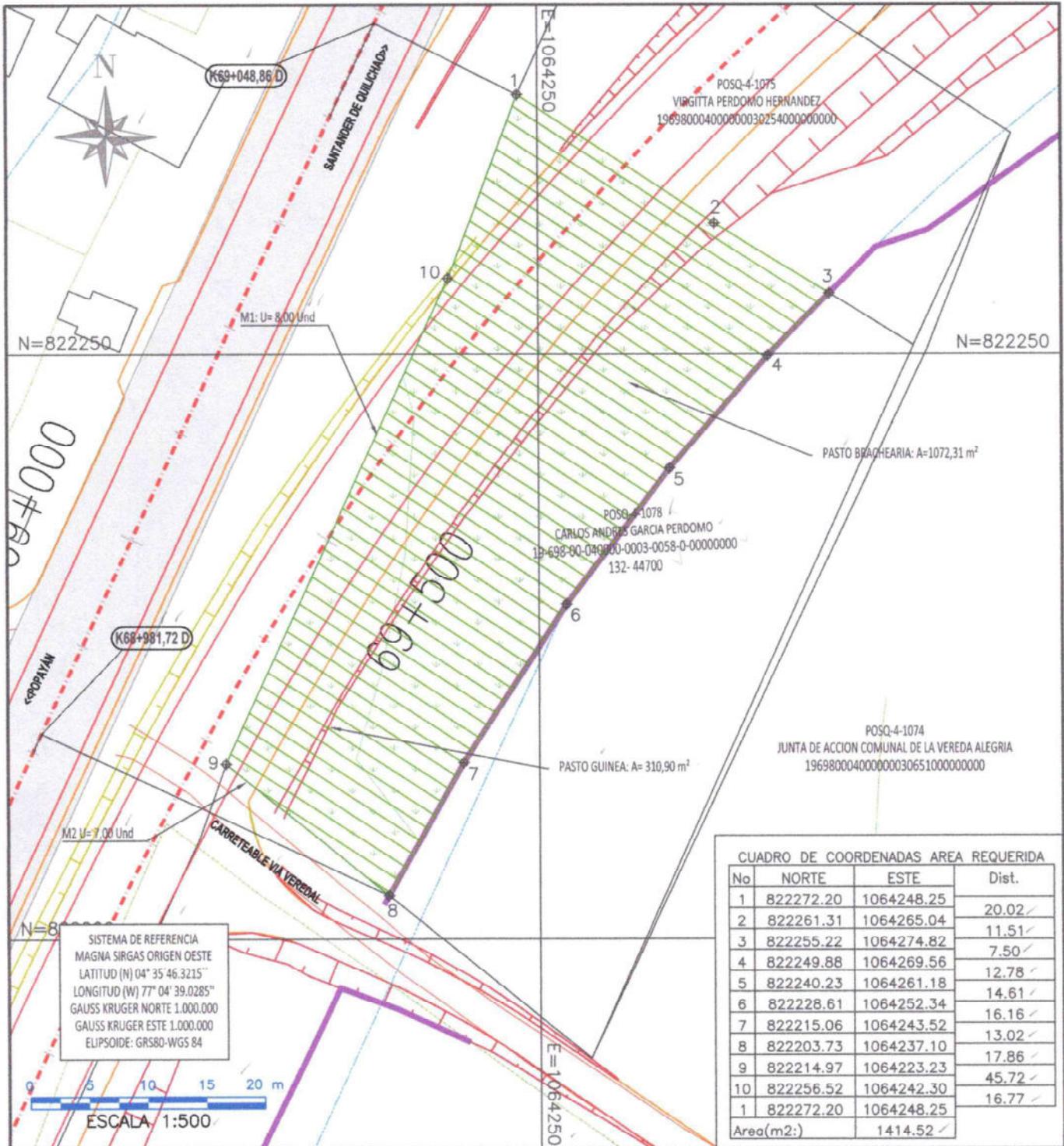
ÁREA SOBROANTE: 985,48 m²

OBSERVACIONES: Unión Temporal 4G
IHT: 900 859 950-7

16 ABR 2024

Gestión Predial Interventoría

Profesional Predial:



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

No	NORTE	ESTE	Dist.
1	822272.20	1064248.25	20.02 ✓
2	822261.31	1064265.04	11.51 ✓
3	822255.22	1064274.82	7.50 ✓
4	822249.88	1064269.56	12.78 ✓
5	822240.23	1064261.18	14.61 ✓
6	822228.61	1064252.34	16.16 ✓
7	822215.06	1064243.52	13.02 ✓
8	822203.73	1064237.10	17.86 ✓
9	822214.97	1064223.23	45.72 ✓
10	822256.52	1064242.30	16.77 ✓
1	822272.20	1064248.25	
Area(m2):			1414.52 ✓

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

REVISIÓN No.
0



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

PROPIETARIO:
CARLOS ANDRÉS GARCÍA PERDOMO ✓

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

ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONSTRUIDA:	ÁREA REMANENTE:	ÁREA SOBRIANTE:
1.414,52 m ² ✓	2.400,00 m ² ✓	0,00 m ²	0,00 m ²	985,48 m ² ✓

FECHA ELAB.:
2023-05-16
ESCALA:
1:500 ✓

UNIDAD FUNCIONAL:
4
SECTOR:
MONDOMO - SANTANDER DE QUILICHAO

NÚMERO PREDIAL NACIONAL
19-698-00-040000-0003-0058-0-00000000 ✓
FICHA GRÁFICA No.
POSQ-4-1078 ✓



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

PREDIO	MATRICULA	AREA	DE SUB AREA DE	USOS	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO RESTRINGIDO	AFECCION POR PP
1	00-04-0003-0118-000	INMOBILIARIA ORDENAMIENTO PROTECCION	ORDENAMIENTO DE MANEJO ESPECIAL	CORREDOR VIAL	PARCELACION INDICADA COMERCIO	Y RECREACION Y TURISMO	AGROPECUARIO	NO
2	00-04-0003-0114-000	PRODUCCION ECONOMICA PROTECCION	AGROPECUARIA INTENSIVA DE MANEJO ESPECIAL	AGROPECUARIO RIOS Y CUERPOS DE AGUA	AGRICOLA, PECUARIO FORESTAL PRODUCTOR FORESTAL PROTECTORA	AGROFORESTAL, CENTROS DE INVESTIGACION ASOCIADOS A OTROS USOS COMPLEMENTARIOS O AL PRINCIPAL ECOTURISMO DIRIGIDO, FORESTAL PRODUCTOR	SUELO URBANO Y DE EXPANSION URBANA AGROPECUARIO, SUELO URBANO	NO
3	00-04-0002-0329-000	PROTECCION	DE MANEJO ESPECIAL	CORREDOR VIAL	PARCELACION INDICADA COMERCIO	Y RECREACION Y TURISMO	AGROPECUARIO	NO
4	00-04-0003-0579-000	URBANO Y DE EXPANSION PROTECCION	AGROFORESTAL EXPANSION URSANA	AGROSILVOPASTORIL ORIL SILVOPASTORIL OTROS USOS AGROFORESTAL ES VIVIENDA Y COMERCIO VIVIENDA COMERCIO VIVIENDA COMERCIO COMERCIO CORREDOR VIAL	AGRICOLA, FORESTAL, PRODUCTOR PROTECTOR PASTOREO SEMIINTENSIVO Y CONSERVACION FORESTAL, CAFE SOMBRIO- PLATANO, CAFE, FRUTALES VIVIENDA COMERCIO VIVIENDA COMERCIO COMERCIO COMERCIO COMERCIO PARCELACION INDICADA COMERCIO	AGROPECUARIO Y ECOTURISMO DIRIGIDO AGROPECUARIO ECOTURISMO, RECREACION, FORESTAL PRODUCTOR- PROTECTOR AGROPECUARIO FORESTAL, FORESTAL-PRODUCTOR, FORESTAL-PROTECTOR INDUSTRIA INDUSTRIA INDUSTRIA Y RECREACION Y TURISMO	SUELO URBANO SUELO URBANO SUELO URBANO AGROPECUARIO, PROTECCION, AEXCEPCION DE ZONAS VERDES AGROPECUARIO, PROTECCION, AEXCEPCION DE ZONAS VERDES PROTECCION A EXCEPCION DE ZONAS VERDES AGROPECUARIO	NO

**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
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	El Porvenir
1.8 ABSCISAS	Inicial: K 68+981,72 D ✓ Final: K 69+048,86 D ✓
1.9 USO ACTUAL DEL INMUEBLE	Corredor Interregional: Agropecuario ✓
1.10 USO POR NORMA	Parcelación Indicada y Comercio ✓
1.11 INFORMACIÓN CATASTRAL	Número Predial 19-698-00-04-00-00-0003-0058-0-00-00-0000 ✓ Área de Terreno 2563.0 m ² ✓ Área Construida 0.0 m ² ✓ Avalúo 2024 \$ 1,704,000. ✓
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-4-1078	16 de mayo de 2023 ✓
2.2 PLANO DE AFECTACIÓN POSQ-4-1078	16 de mayo de 2023 ✓
2.3 CERTIFICADO DE USO DEL SUELO	25 de mayo de 2016 ✓
2.4 ESTUDIO DE TÍTULOS	08 de septiembre de 2023 ✓
3. INFORMACIÓN JURÍDICA	
3.1 PROPIETARIOS	Carlos Andrés García Perdomo C.C./ 94.403.238 Fuente: Documento citado en el numeral 2.4 ✓
3.2 TÍTULO DE ADQUISICIÓN	Escritura pública No. 1594 del 30 de octubre de 2003 de la Notaria Única de Santander de Quilichao (Cauca). ✓
3.3 MATRÍCULA INMOBILIARÍA	132-44700 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santander de Quilichao (Cauca). ✓
3.4 OBSERVACIONES JURÍDICAS	Ninguna

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR	
4.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR	<p>El predio se encuentra en la Vereda Alegrías, la cual se encuentra en un sector determinado 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 agropecuario y vivienda. ✓
4.3 TOPOGRAFÍA	Ondulada 8% - 25% ✓
4.4 CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS	<ul style="list-style-type: none"> • Altura: 1.000 – 1.200 m.s.n.m. • Temperatura: 24 °C. ✓
4.5 CONDICIONES AGROLÓGICAS¹	<p>Tipo de suelo: PQAe3 Clima: Templado Húmedo. Litología: Typic Paleudults, Entic Hapludolls Características de suelos: Excesivamente drenados, Moderadamente Profundos. Erosión: Severa ✓</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> <p>Adicionalmente, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 33 del PBOT, el predio se ubica dentro del Corredor Interregional Santander – Popayán, que se extiende hasta 100 m desde el eje de la vía existente, permitiendo un manejo especial, dándole connotaciones suburbanas a esta franja, con los siguientes usos: ✓</p>	

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



Principal	Complementario	Restringido			
Parcelación indicada y comercio ✓	Recreación y turismo ✓	Agropecuario ✓			
6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO					
6.1 UBICACIÓN	El Porvenir, Vereda Alegrías				
6.2 ÁREA DEL TERRENO	Área Total:	2.400,00 m ² ✓			
	Área Requerida:	1.414,52 m ² ✓			
	Área Remanente:	0,00 m ²			
	Área Sobrante:	985,48 m ² ✓			
	Área Total Requerida:	1.414,52 m ² ✓			
	Fuente: Documento citado en el numeral 2.1				
6.3 LINDEROS: Linderos identificados con base en la Ficha Predial POSQ-4-1078 levantada por CAMPO HORMAZA Y CIA. S. EN C., sujetos a verificación por parte de la entidad solicitante. ✓	<p>NORTE: Longitud 31,53 m, Virgitta Perdomo Hernández (Puntos 1-3). ✓</p> <p>SUR: Longitud 17,86 m, Carreteable Vía Veredal (Puntos 8-9). ✓</p> <p>ORIENTE: Longitud 64,07 m, Mismo predio (Área sobrante) Carlos Andrés García Perdomo (Puntos 3-8). ✓</p> <p>OCCIDENTE: Longitud 62,49 m, Vía Nacional Popayán – Santander de Quilichao (Puntos 9-10,1). ✓</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 FISIAGRÁFICAS	Unidad Fisiográfica	Topografía	Uso Actual	Norma	
	1	8-25% Ondulada ✓	Corredor Interregional: Agropecuario	Parcelación Indicada y Comercio ✓	
6.7 ÁREAS CONSTRUIDAS	Uso	Área (m ²)	Edad (Años)	Estado de conservación	Vida útil (Años)
	No existen Construcciones dentro del Área Requerida ✓	-	-	-	-
6.8 CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS	No existen Construcciones dentro del Área Requerida				
6.9 CONSTRUCCIONES ANEXAS					
	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	EDAD	ESTADO DE CONSERVACIÓN
M1	Cerca frontal: postes en concreto de (0.10m) x (0.10m) x (2.20m) de altura. ✓	8,00 ✓	Un	5 ✓	Bueno ✓
M2	Cerca lateral: Postes en concreto de (0.10m) x (0.10m) x (2.20m) de altura ✓	7,00 ✓	Un	5 ✓	Bueno ✓

6.10 CULTIVOS, ESPECIES	Especie	Descripción	Cantidad	Unidad
	Guayabo Ø = 0,20m ✓	Guayabo Ø = 0,20m en buen estado fitosanitario. ✓	2 ✓	Un
	Pasto Brachearia ✓	Brachearia en buen estado fitosanitario. (Densidad 12 Un/ m ²) ✓	1072,31 ✓	m ²
	Pasto Guinea	Pasto Guinea en buen estado fitosanitario. (Densidad 12 Un/ m ²) ✓	310,90 ✓	m ²
	Drago Ø = 0,10m ✓	Drago Ø = 0,10m en buen estado fitosanitario. ✓	2 ✓	Un

Nota: Las especies frutales evidenciadas en el predio se encuentran en estado de producción.

7. MÉTODOS VALUATORIOS

ANÁLISIS VALUATORIO:

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

PARA EL TERRENO

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

PARA LAS CONSTRUCCIONES

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

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)

8.1 RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS:

No. Fuente	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=lifull-connect&utm_medium=referer	312 276 08 24	\$ 395.000.000 ✓	5.215 m ² ✓	0 m ² ✓
2	A 10 minutos del municipio de Mondomo y a 5 minutos de la vía Panamericana.	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-lote-o-casalote-santander-de-quilichao/16473-M4821388	-	\$ 95.000.000 ✓	1.200 m ² ✓	0 m ² ✓
3	Condominio Campestre el Manantial	https://www.doomos.com.co/de/8228683_casa-finca-santander-de-quilichao.html?utm_source=lifull-connect&utm_medium=referer	311 360 53 34	\$ 85.000.000 ✓	565 m ² ✓	45 m ² ✓

8.2 DEPURACIÓN DEL MERCADO:

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

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS)

9.1 PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO (INVESTIGACIÓN DIRECTA):

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

10. CÁLCULOS VALOR TERRENO

10.1 PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN):

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

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

10.2 ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:

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

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

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

10.3 EJERCICIOS RESIDUALES. MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL:

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

10.4 SERVIDUMBRES:

De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria 132-44700 el predio no cuenta con servidumbres.

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

El área requerida no cuenta con zonas de protección.

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS

11.1 COSTOS DE REPOSICIÓN:

La determinación de los costos de las construcciones ubicadas dentro del área requerida se realiza mediante la Metodología de costo de reposición teniendo en cuenta el tipo de los materiales y la tipología constructiva, lo que produce como resultado el valor final adoptado. Como fuentes de los precios se tomaron el Índice de precios de la vivienda nueva (IPVNBR) de Cali emitido por el Banco de la República de Colombia del año 2024, el sistema de base de costos de infraestructura que sirve de soporte y referencia a la actividad de la ingeniería civil en el departamento del Cauca - DATAUCA, que se encuentra en construcción por parte de la Gobernación del Cauca, y los Análisis de Precios Unitarios para el departamento del Cauca, publicados por el Instituto Nacional de Vías - INVIAS.

11.2 DEPRECIACIÓN (FITTO Y CORVINI):

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI									
DESCRIPCIÓN	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIACIÓN	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
M1 - Cerca Frontal	5	20	25%	2	17,76%	\$ 146.000	\$ 25.930	\$ 120.070	\$ 120.100
M2 - Cerca Lateral	5	20	25%	2	17,76%	\$ 146.000	\$ 25.930	\$ 120.070	\$ 120.100

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
Guayabo DAP 0,20 m	2 ✓	Un	\$ 57.500 ✓	\$ 115.000 ✓
Pasto brachearia	1072,31 ✓	m ²	\$ 404 ✓	\$ 433.213 ✓
Pasto guinea	310,9 ✓	m ²	\$ 808 ✓	\$ 251.207 ✓
Drago DAP 0,10 m	2 ✓	Un	\$ 70.000 ✓	\$ 140.000 ✓
VALOR TOTAL				\$ 939.420 ✓

13. CONSIDERACIONES GENERALES

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

- El predio está ubicado en un sector donde hay presencia de desarrollo agropecuario, recreacional, institucional y de vivienda. ✓
- El sector cuenta con disponibilidad de los servicios de energía eléctrica y acueducto veredal. ✓
- El predio presenta una topografía definida como Ondulada 8-25%. ✓
- El valor definido en este estudio es el más probable en un contexto normal del mercado inmobiliario, es decir, donde se presenta interés de compra y venta de un bien inmueble, sin presiones externas y manteniendo las condiciones típicas de transacciones comerciales por cada una de las partes interesadas. ✓
- En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, asumimos que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de éste. Aclaremos que el evaluador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad evaluada en este informe y no tiene interés personal o sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesadas en esta propiedad en la fecha ✓
- El valor que asigna la 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	1.414,52	m ²	\$ 72.600	\$ 102.694.152
M1 - Cerca Frontal	8,00	Un	\$ 120.100	\$ 960.800
M2 - Cerca Lateral	7,00	Un	\$ 120.100	\$ 840.700
Cultivos y/o Especies	1,00	Gl	\$ 939.420	\$ 939.420
VALOR TOTAL				\$ 105.435.072

RESUMEN	
ÍTEM	SUBTOTAL
Terreno	\$ 102.694.152
Construcciones Anexas	\$ 1.801.500
Cultivos y/o Especies	\$ 939.420
VALOR TOTAL	\$ 105.435.072

SON: CIENTO CINCO MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y CINCO MIL SETENTA Y DOS PESOS (\$ 105.435.072,00) M/CTE.

AVALÚO COMERCIAL MÁS DAÑO EMERGENTE

AVALÚO COMERCIAL MÁS DAÑO EMERGENTE	
ÍTEM	SUBTOTAL
Avalúo Comercial	\$ 105.435.072
Daño Emergente por Notariado y Registro	\$ 2.393.400
VALOR TOTAL	\$ 107.828.472

SON: CIENTO SIETE MILLONES OCHOCIENTOS VEINTIOCHO MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y DOS PESOS (\$ 107.828.472,00) M/CTE.

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

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

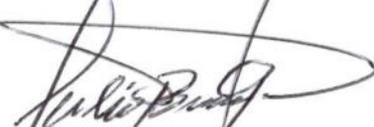


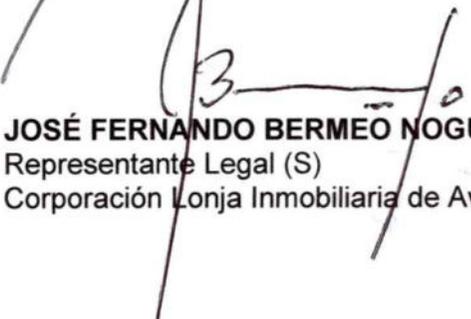
24 SEP 2024

Gestión Predial Interventoría
Profesional Predial: *[Signature]*

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.



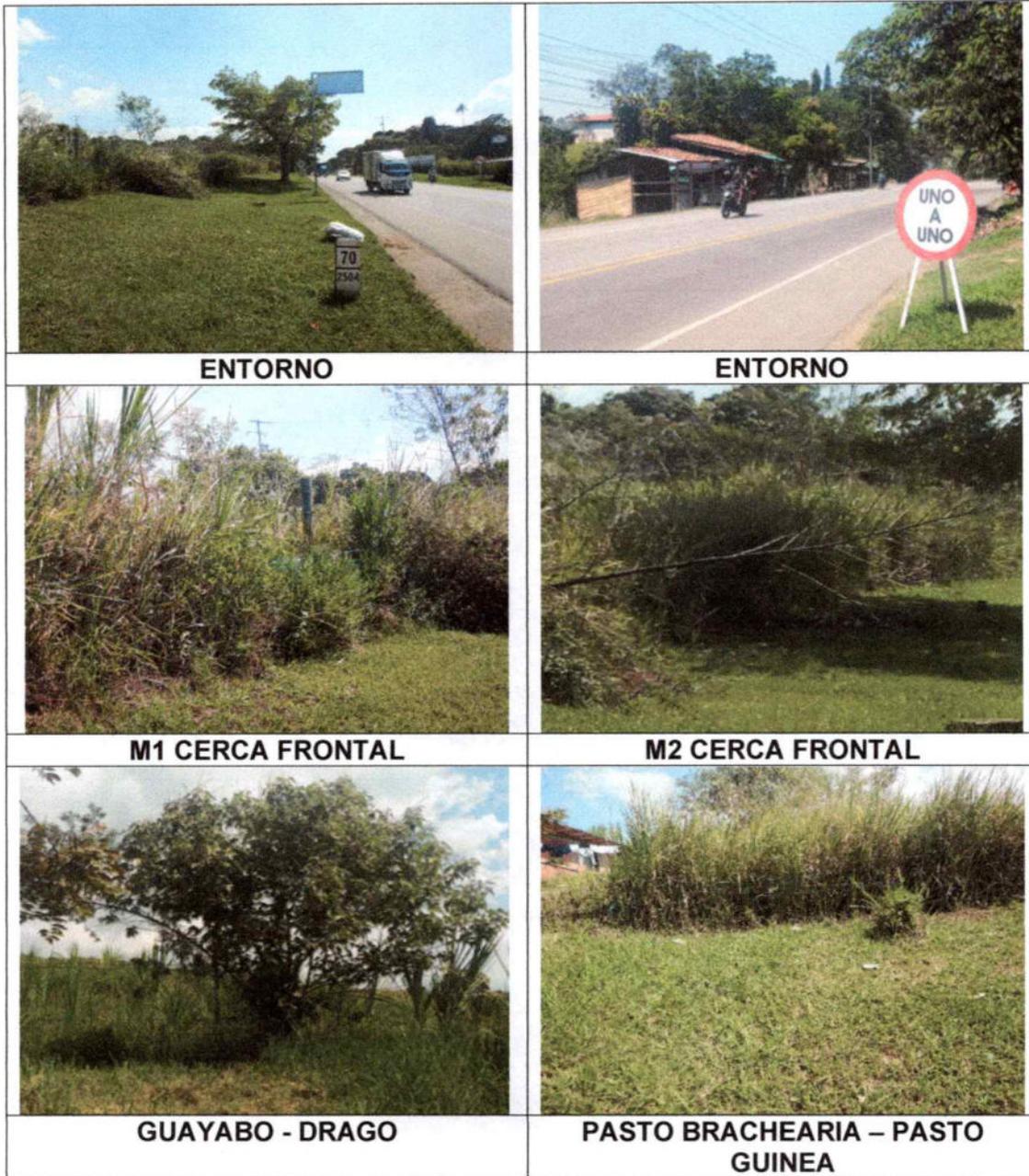
24 SEP 2024

Gestión Predial Interventoría

Profesional Predial: 

15. ANEXOS

15.1 REGISTRO FOTOGRÁFICO DEL PREDIO





15.2 PRESUPUESTOS CONSTRUCCIONES

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M1 - CERCA					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
300601	POSTE DE CONCRETO PREF.-0.10X0.10X 1.80M	1,00	UND	\$ 121.700	\$ 121.700
				Total Costo Directo	\$ 121.700
				AIU 20%	\$ 24.340
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 146.040
				Costo de Reposición por Un	\$ 146.040
				Valor Adoptado por Un (Ajustado a la Centena)	\$ 146.000

Fuentes Precios:

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

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

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M2 - CERCA					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
300601	POSTE DE CONCRETO PREF.-0.10X0.10X 1.80M	1,00	UND	\$ 121.700	\$ 121.700
				Total Costo Directo	\$ 121.700
				AIU 20%	\$ 24.340
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 146.040
				Costo de Reposición por Un	\$ 146.040
				Valor Adoptado por Un (Ajustado a la Centena)	\$ 146.000

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

INVESTIGACIÓN DE PRECIOS DE FRUTALES

Cultivo / Especie	Desarrollo			Producción			Decadencia		
	Bueno	Regular	Malo	Bueno	Regular	Malo	Bueno	Regular	Malo
Guayaba	\$ 34.500	\$ 24.200	\$ 5.200	\$ 57.500	\$ 40.300	\$ 6.000	\$ 23.000	\$ 16.100	\$ 3.500

Fuentes Precios:

* Manual de Valores Unitarios para el Proyecto Hidroeléctrico El Quimbo, Comisión Tripartita IGAC - Emgesa S.A. ESP - 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.asohfruticol.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
Drago DAP 0,10 m	Segunda	0,10 m	\$ 70.000

Fuentes Precios:

* Universidad del Tolima. Cadenas Forestales en Colombia.

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

* Ministerio de Agricultura. Ventanilla Única Forestal.

<https://vuf.minagricultura.gov.co/Style%20Library/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
Pasto Brachearia	\$ 404	m2
Pasto Guinea	\$ 808	m2

Fuentes Precios:

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

* Agronet - Red de Información y Comunicación del Sector Agropecuario Colombiano.



15.7 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				
1.01.0364	Excavación manual en material común	4,40	m3	\$ 20.100	\$ 88.440
1.03.0380	Vigas de cimentación en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	3,00	m3	\$ 774.100	\$ 2.322.300
1.04.0383	Acero de refuerzo 420 MPa (60000 psi), incluye figurado, amarre e instalaci	301,61	kg	\$ 4.600	\$ 1.387.406
04	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES				
130501	LOSA PREFABRICADA H=10CM 492	45,00	M2	\$ 108.300	\$ 4.873.500
05	CUBIERTAS				
180816	TEJA ZINC	40,50	M2	\$ 28.700	\$ 1.162.350
180209	ENTRAMADO TEJA ZINC	4,50	M2	\$ 55.500	\$ 249.750
06	PISOS Y ENCHAPES				
1.06.0577	Placa base en concreto 17 MPa (2500 psi) (e=0.08 m).	39,35	m2	\$ 48.600	\$ 1.912.410
07	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES				
150501	PUNTO SANITARIO PVC 1,1/2 [V]	7,00	PTO	\$ 24.900	\$ 174.300
150508	PUNTO SANITARIO PVC 6" [CODO]	2,00	PTO	\$ 208.000	\$ 416.000
250450	COMBO SANITARIO LINEA MEDIA [S+L+G+I]	2,00	JGO	\$ 635.600	\$ 1.271.200
250810	INSTALACION SANITARIO	2,00	UND	\$ 28.800	\$ 57.600
160801	PUNTO AGUA FRIA PVC ,1/2	8,00	PTO	\$ 51.100	\$ 408.800
250444	LAVAMANOS COLGAR PEDESTAL LINEA MEDIA	2,00	JGO	\$ 186.700	\$ 373.400
250518	GRIFO LAVAMANOS LINEA MEDIA SENC	2,00	UND	\$ 52.600	\$ 105.200
250807	INSTALACION LAVAMANOS	2,00	UND	\$ 28.500	\$ 57.000
250522	MEZCLADOR DUCHA LINEA MEDIA	2,00	UND	\$ 121.000	\$ 242.000
250104	INCRUST.CERAM. JGO 4 PZ ESTILO (A)	2,00	JGO	\$ 115.600	\$ 231.200
250806	INSTALACION INCRUSTACION CERAMICA	2,00	UND	\$ 8.900	\$ 17.800
240311	DIV.METALICA BANO LAM.COLD ROLL C.18 LL.	5,88	M2	\$ 310.700	\$ 1.826.916
250710	LAVADERO PR.CONCRETO 100X 60-70X15-20C	1,00	UND	\$ 166.100	\$ 166.100
140404	MESON EN CONCRETO H=8.1-10CM	2,40	M2	\$ 163.100	\$ 391.440
250709	LAVAPLATOS A.INOX. 50X 60CM PESTA.GRIFO	1,00	UND	\$ 125.600	\$ 125.600
250525	GRIFO SENCILLO LAVAPLATOS LINEA MEDIA	1,00	UND	\$ 99.500	\$ 99.500
161005	TANQUE AGUA 1000 LTS PLASTICO-COMPLETO	1,00	UND	\$ 824.500	\$ 824.500
08	INSTALACIONES ELÉCTRICAS				
170533	SALIDA S2 PVC	9,00	UND	\$ 155.200	\$ 1.396.800
170722	SAL TOMA 120 PVC	4,00	UND	\$ 98.800	\$ 395.200
170725	SAL TOMA 120 EMT ZONA HUMEDA	5,00	UND	\$ 191.700	\$ 958.500
09	CARPINTERÍA Y MUEBLES EN MADERA				
210174	NAVE MAD.TRIPLEX 4MM 60- 75CM-NORMAL	3,00	UND	\$ 220.600	\$ 661.800
210903	MARCO MACHARE 80-90 H=210C	3,00	UND	\$ 207.200	\$ 621.600
210101	COLOC.PUERTA MADERA	3,00	UND	\$ 68.100	\$ 204.300
10	CARPINTERÍA METÁLICA				
221237	NAVE ALUM.ENTAMBORADA-LLENA BAT.	1,00	M2	\$ 632.300	\$ 632.300
221301	MARCO ALUM. 0.61-0.80 M LISO C/LUCETA	1,00	UND	\$ 281.300	\$ 281.300
220903	INSTALACION MARCO PUERTA LAMINA CAL.20	1,00	UND	\$ 38.700	\$ 38.700
220904	INSTALACION NAVE PUERTA LAMINA	1,00	UND	\$ 19.500	\$ 19.500
220102	VENTANA LAM.VIDRIO SENCILLA CAL.20 COR.	7,20	M2	\$ 291.100	\$ 2.095.920
220202	MARCO VENTANA LAM.CEL.H >0.51 M CAL.20	7,20	M2	\$ 151.000	\$ 1.087.200
220906	INSTALACION VENTANA EXISTENTE LAMINA	7,20	M2	\$ 22.400	\$ 161.280
				Total Costo Directo	\$ 27.676.612
				AIU 25%	\$ 6.919.153
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 34.595.765
				Costo de Reposición por m²	\$ 768.795
				Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)	\$ 768.800

Fuentes Precios:

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

15.7.1 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	\$ 105.435.072
Salario Mínimo Mensual Legal Vigente	\$ 1.300.000
Valor de la UVT	\$ 47.065
Número de Zonas de Terreno a Comprar	1
Derechos Notariales	\$ 1.146.700
Derechos Notariales por Compraventa	\$ 343.500
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	\$ 176.800
Recaudos Fondo Especial y SNR	\$ 39.500
Impuesto de Registro	\$ 700.500
Impuesto de Registro por Compraventa	\$ 527.200
Impuesto de Registro por Declaración de Área Restante	\$ 173.300
Derechos de Registro	\$ 546.200
Derechos de Registro por Compraventa	\$ 434.900
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	\$ 10.700
Daño Emergente por Notariado y Registro	\$ 2.393.400

Notas:

- 1) Los Derechos Notariales se tasaron con base en la Resolución No. 773 del 26 de enero de 2024 de la SNR.
- 2) Los Derechos de Registro se tasaron con base en la Resolución No. 376 del 19 de enero de 2024 de la SNR.
- 3) El Impuesto de Registro se tasó con base en el Decreto 650 de 1996.