
CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-2-0430

GPR-002361

Página 1 de 3

NOTIFICACIÓN POR AVISO No.:

GPR-002361

18/03/2024

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 **GPR000001966** del **31 de julio de 2023**, 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 La Francesa**, ubicado en la vereda **El Hogar**, municipio de **Piendamó-Tunja**, departamento del **Cauca**, identificado con el Número Predial Nacional **19-548-00-040000-0003-0627-0-00000000** y la Matrícula Inmobiliaria número **120-157652**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **Popayán**.”

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-2-0430**

GPR-002361

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 **GPR000001967 del 31 de julio de 2023**, a la dirección obrante en el expediente, Lote La Francesa, vereda El Hogar, Piendamó-Tunía (Cauca), que corresponde a la del predio objeto de Oferta de Compra, con el fin de notificar personalmente la mencionada Oferta Formal de Compra a los señores **GABRIEL LASSO TRÓCHEZ** y/o **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS**, siendo recibido el **21 de diciembre de 2023** por el señor **JORGE E. TRÓCHEZ**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 16.652.120, como consta en la correspondiente prueba de entrega.

Que, el **26 de diciembre de 2023**, se efectuó la notificación personal a la señora **DACIER TAMAYO SUELTO**, identificada con la cédula de ciudadanía No. 31.272.175, en su calidad de compañera permanente del señor **GABRIEL LASSO TRÓCHEZ** (QEPD).

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 **GABRIEL LASSO TRÓCHEZ** y/o **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS**, 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. 69 – 63, Edificio Torre 26, Oficina 808; 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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-2-0430**

GPR-002361

Página 3 de 3

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

- Según lo dispuesto en el artículo 10 de la Ley 1581 de 2012, no se requiere autorización previa, expresa e informada para el uso de sus Datos Personales, toda vez que se trata de información requerida por una entidad pública o administrativa en ejercicio de sus funciones legales.
- Se podrá ejercer los derechos de conocer, actualizar, rectificar y suprimir la información personal, cuando sea procedente, observando la Política de Tratamiento de Datos Personales disponible en www.nuevocauca.com, a través del número de contacto: 323 442 6341 o mediante escrito dirigido a atencion@nuevocauca.com o radicado en la Avenida Calle 26 No. 69 – 63, Edificio Torre 26, Oficina 808, 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 **GPR000001966** del **31 de julio de 2023** 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 **10/04/2024** A LAS 7:30 a.m.
SE DESFIJA EL **16/04/2024** A LAS 5:30 p.m.

JULIÁN ANTONIO NAVARRO HOYOS

Gerente General de NUEVO CAUCA S.A.S.

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

Proyectó: Bynaria S.A.S.

Revisó: Fredy Ernesy Echavarría Bastidas – Subdirector Predial

Aprobó: Santiago Rojas Parra – Coordinador Jurídico

Anexo: Lo Anunciado

Copia: Archivo

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-2-0430

GPR000001966

Página 1 de 5

Bogotá D.C., 31 de julio de 2023

Señores
GABRIEL LASSO TRÓCHEZ
y/o **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS**
La Francesa, vereda El Hogar
Piendamó-Tunía, Cauca

NUEVO CAUCA SAS
Fecha y hora: Lunes 31 Julio 2023 16:40:13
Enviado por: Julian Antonio Navarro Hoyos
Tercero: GABRIEL LASSO TRÓCHEZ
Procesado por: Fredy Ernesy Echavarria Bastidas
Asunto: Predio POSQ-2-0430. Oferta Formal de Compra
RADICADO
GPR000001966

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 La Francesa**, ubicado en la vereda **El Hogar**, municipio de **Piendamó-Tunía**, departamento del **Cauca**, identificado con el Número Predial Nacional **19-548-00-040000-0003-0627-0-00000000** y la Matrícula Inmobiliaria número **120-157652**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **Popayán**.

Respetados señores,

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

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

Para la ejecución del Proyecto, por motivo de utilidad pública, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** requiere comprar la zona de terreno del asunto, conforme a la afectación de la Ficha Predial No. **POSQ-2-0430**, de la **Unidad Funcional 2. Piendamó - Pescador**, de la cual se anexa copia.

Esta zona de terreno tiene un área de **86,22 m²**; incluidos: 23,01 m de cerramiento; y se encuentra debidamente delimitada y alinderada dentro de las abscisas inicial **K30+919,39 I** y final **K30+923,47 I**, de la mencionada Unidad Funcional.

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 POSQ-2-0430

GPR00001966

Página 2 de 5

El valor de la Oferta de Compra es la suma de **SEIS MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y CINCO PESOS (\$6.384.255) 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 **NOVECIENTOS DIEZ MIL SEISCIENTOS PESOS (\$910.600) 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-2-0430**, de fecha **26 de diciembre de 2022**, 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 **10 de mayo de 2023**, 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 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-2-0430

GPR000001966

Página 3 de 5

Según el estudio de títulos de fecha **24 de marzo de 2017** y su alcance, de fecha **23 de julio de 2023**, el propietario de la zona de terreno que se requiere es: **GABRIEL LASSO TRÓCHEZ** (QEPD), identificado con la cédula de ciudadanía No. 16.646.545.

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

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

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

En esta etapa, según lo dispuesto por el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 4 de la Ley 1742 de 2014 y el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018, cuenta con un plazo máximo de quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad en relación con la misma, bien sea aceptándola o rechazándola, lo cual puede hacerse mediante oficio dirigido a **NUEVO CAUCA S.A.S.**, en las oficinas ubicadas en la Avenida Calle 26 No. 69 – 63, Edificio Torre 26, Oficinas 807 y 808, Bogotá D.C., o en la oficina de **Atención al Usuario**, ubicada en 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**, correo electrónico atencion@nuevocauca.com, donde será atendido por **FREDY ERNESY ECHAVARRÍA BASTIDAS**.

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

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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-2-0430

GPR00001966

Página 4 de 5

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

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

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

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

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

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

Bajo la anterior premisa, tomando en consideración que sobre el predio recae una medida cautelar consistente en un **Embargo de la Sucesión**, dentro del proceso promovido por **EMZO ALESSANDRO LASSO MÉNDEZ**, cuya inscripción se solicitó mediante el **Oficio No. JPFSC-24 del 14 de enero de 2022 del Juzgado Primero de Familia de Oralidad de Cali, Valle del**

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-2-0430

GPR000001966

Página 5 de 5


Cauca; debidamente inscrito en la Anotación No. 002 del folio de matrícula inmobiliaria No. 120-157652 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán, se informará al Juzgado de la existencia del presente proceso de adquisición.

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

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

Agradezco la atención que le brinde a la presente.

Cordialmente,


JULIAN ANTONIO NAVARRO HOYOS

Gerente General de NUEVO CAUCA S.A.S.

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

Proyectó: Bynaria S.A.S.

Revisó: Fredy Ernesy Echavarría Bastidas – Subdirector Predial

Revisó: Santiago Rojas Parra – Coordinador Jurídico

Aprobó: Santiago Correa Serna – Secretario General

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

Copia: Archivo



MINISTERIO DE TRANSPORTE
AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA
FICHA PREDIAL

PROYECTO DE CONCESIÓN: POPAYÁN - SANTANDER DE QUILICHACÓ
CONTRATO No. 11 de 11 de Agosto de 2015
UNIDAD FUNCIONAL: 2
PRECIO No. POSQ-2-0430
ABSCISA INICIAL: K 30+919,39 |
ABSCISA FINAL: K 30+923,47 |
SECTOR O TRAMO: Piendamó - Pescador
MARGEN: Izquierda
LONGITUD EFECTIVA: 4,08 m

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

Gabriel Lasso Trochez

VEREDA / BARRIO: EL HOGAR
MUNICIPIO: PIENDAMO
DEPARTAMENTO: Cauca
PREDIO REQUERIDO PARA: Segunda Calzada

CLASIFICACIÓN DEL SUELO: Suburbano
ACTIVIDAD ECONÓMICA DEL PREDIO: HABITACIONAL
TOPOGRAFÍA: 0% - 7% Plana

LINDEROS LONGITUD COLINDANTES
NORTE: 23,02 | Puntos 1-3 Irma Diaz Polanco
SUR: 23,05 | Puntos 4-7 mismo predio (Area Sobrante)
ORIENTE: 4,26 | Puntos 3-4 Emma Constanza Garzon Diaz y otro
OCCIDENTE: 2,68 | Puntos 7,1 mismo predio (Area Sobrante)

CÉDULA: 16.646.545
DIRECCIÓN/TELEFONO:
E-MAIL:
DIRECCIÓN DEL PREDIO: LA FRANCESA
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 120-157652
NÚMERO PREDIAL NACIONAL: 19-548-00-040000-0003-0627-0-00000000

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCIÓN	CANT.	DENS.	UNIDAD
NO EXISTEN CULTIVOS O ESPECIES DENTRO DEL AREA REQUERIDA.			
 NIT: 900.869.950-7 PROF. PREDIAL DE INTERVENTORIA Firma: <u>Ing. Luis Freddy Duarte C.</u> MAT 25222-73793 CND			

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

ÍTEM	DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UNIDAD
M1	Cerramiento lateral con malla eslabonada calibre 10, tubos galvanizados de 2" cada 2,30m, muro de apoyo en piedra colocada de h=0,60, e hilos de alambre de púa.	23,01	m
TOTAL ÁREA CONSTRUIDA		0	m²

¿TIENE EL INMUEBLE LICENCIA URBANÍSTICA, URBANIZACIÓN, PARCELACIÓN, SUBDIVISIÓN, CONSTRUCCIÓN, INTERVENCIÓN, ESPACIO PÚBLICO? 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

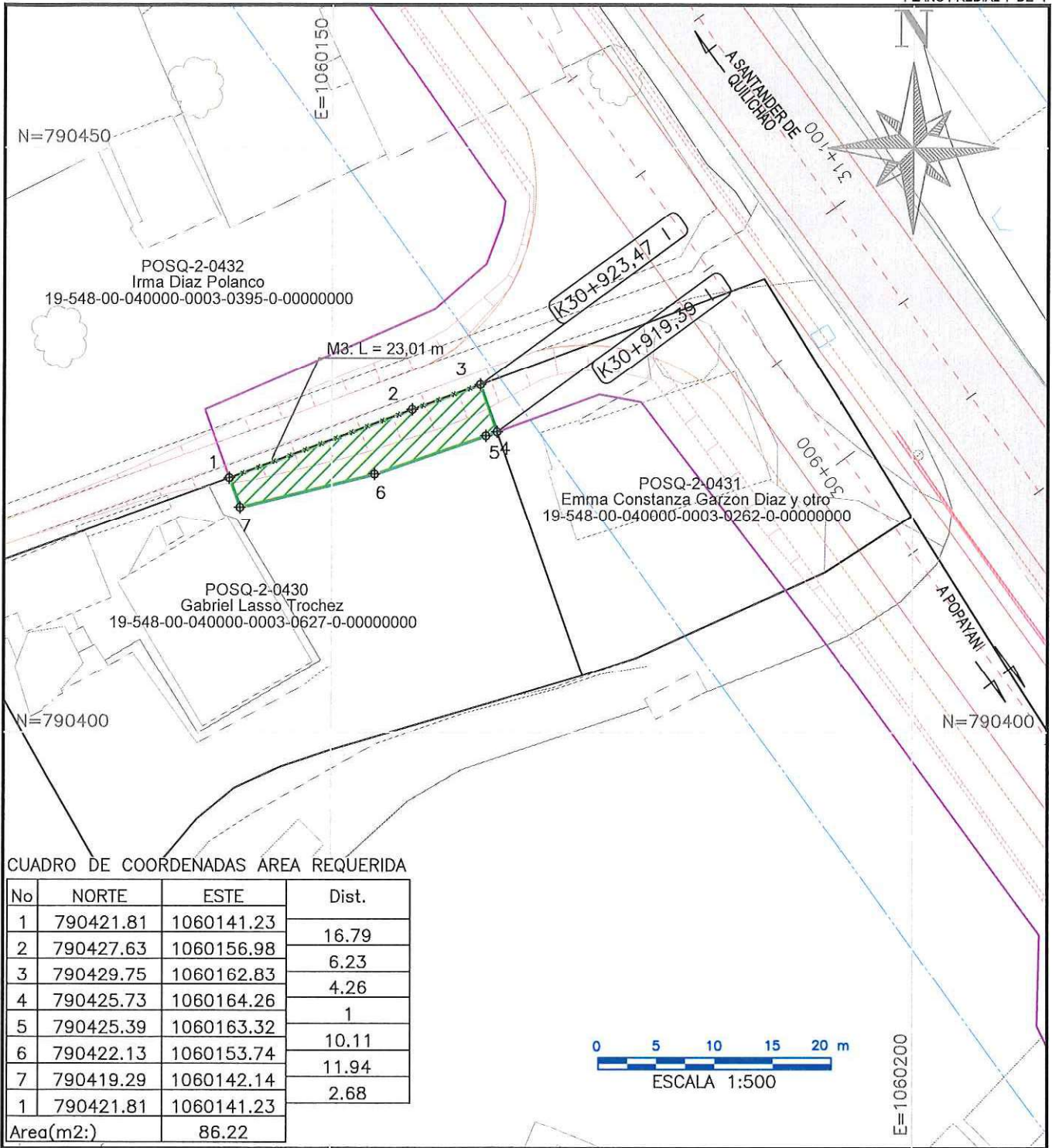
FECHA DE ELABORACIÓN: 2017-03-14

Elaboró: Ing. Luis Miguel Narvaez V.
 CONSORCIO GERENCIA SODOPREDIAL 4G
 MP No 19238178924CAU.
 Revisó y Aprobó: UNIÓN TEMPORAL 4G

ÁREA TOTAL TERRENO: 1.780,00 m²
 ÁREA REQUERIDA: 86,22 m²
 ÁREA REMANENTE: - m²
 ÁREA SOBRANTE: 1.693,78 m²
 ÁREA TOTAL REQUERIDA: 86,22 m²

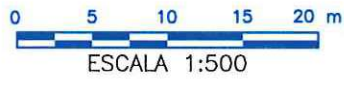
OBSERVACIONES:

El predio se localiza en un corredor suburbano, según el artículo 19 del PBOT del municipio, contenido en el Acuerdo 19 del 04 de diciembre de 2002, que define: " DELIMITACIÓN DEL SUELO SUBURBANO. El suelo suburbano en el Municipio de Piendamó se localiza sobre el corredor urbano inter-regional de la vía arterial principal, denominada Vía Panamericana."



CUADRO DE COORDENADAS AREA REQUERIDA

No	NORTE	ESTE	Dist.
1	790421.81	1060141.23	16.79
2	790427.63	1060156.98	
3	790429.75	1060162.83	6.23
4	790425.73	1060164.26	4.26
5	790425.39	1060163.32	1
6	790422.13	1060153.74	10.11
7	790419.29	1060142.14	11.94
1	790421.81	1060141.23	2.68
Area(m2:)		86.22	



CONCESIÓN POPAYÁN - SANTANDER DE QUILCHAO CONTRATO No. 11 DE 2015		REVISIÓN No. 0																
Agencia Nacional de Infraestructura		ABRIENDO PUERTAS PARA EL FUTURO																
DISEÑO Y CALCULO: CONSORCIO GERENCIA SOCIOPREDIAL 4G		PROPIETARIO: Gabriel Lasso Trochez																
<table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="5">CUADRO DE ÁREAS</th> </tr> <tr> <th>ÁREA REQUERIDA:</th> <th>ÁREA TOTAL:</th> <th>ÁREA CONSTRUIDA:</th> <th>ÁREA REMANENTE:</th> <th>ÁREA SOBRIANTE:</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">86,22 m²</td> <td style="text-align: center;">1.780,00 m²</td> <td style="text-align: center;">0,00 m²</td> <td style="text-align: center;">0,00 m²</td> <td style="text-align: center;">1.693,78 m²</td> </tr> </tbody> </table>		CUADRO DE ÁREAS					ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONSTRUIDA:	ÁREA REMANENTE:	ÁREA SOBRIANTE:	86,22 m ²	1.780,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	1.693,78 m ²	FECHA ELAB.: 2017-03-14	
CUADRO DE ÁREAS																		
ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONSTRUIDA:	ÁREA REMANENTE:	ÁREA SOBRIANTE:														
86,22 m ²	1.780,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	1.693,78 m ²														
UNIDAD FUNCIONAL: 2		NÚMERO PREDIAL NACIONAL 19-548-00-040000-0003-0627-0-00000000																
SECTOR: PIENDAMÓ - PESCADOR		FICHA GRÁFICA No. POSQ-2-0430																

CONVENCIONES

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



REPUBLICA DE COLOMBIA
ALCALDIA MUNICIPAL
PIENDAMO-TUNIA CAUCA
NIT. 891.500.856-6



SECRETARIA DE PLANEACIÓN Y OBRAS PÚBLICAS

Piendamó, 13 AGO 2016

30- 0002008

Doctora:
ELSA CAMPO LOPEZ
Ingeniera Civil
Directora Oficina Cauca
Consortio Gerencia Socio Predial 4G
Calle 4 No 7-32 Oficina 204
Popayán

Asunto: Oficio No 001983 del 20 de abril de 2016.

Cordial saludo,

Atendiendo el oficio de la referencia, me permito dar a conocer los Usos del suelo que según el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, aprobado por el Honorable Concejo Municipal mediante Acuerdo 019 del 04 de diciembre del 2002, corresponden a los predios solicitados:

No.	No. CATASTRAL	MATRICULA INMOBILIARIA	USO DE SUELO
1	19548-00-02-0002-0545-000	120-60727	Area residencial uno (AR1), Area suburbana no urbanizable (SUBNU) y zona forestal protectora-productora.
2	19548-00-02-0002-0546-000	120-131389	Area residencial uno (AR1), Area suburbana no urbanizable (SUBNU) y zona forestal protectora-productora.
3	19548-00-02-0002-0199-000	120-62765	Area residencial uno (AR1), Area suburbana no urbanizable (SUBNU) y zona forestal protectora-productora.

**"Piendamó – Tunía, Tierra de Paz, Cultura y Desarrollo
El Cambio es Posible"**



REPUBLICA DE COLOMBIA
ALCALDIA MUNICIPAL
PIENDAMO-TUNIA CAUCA
NIT. 891.500.856-6



SECRETARIA DE PLANEACIÓN Y OBRAS PÚBLICAS

156	19548-00-04-0003-0627-000	120-91667	Agropecuario semi-intensivo
157	19548-00-04-0003-0262-000	120-113947	Agropecuario semi-intensivo
158	19548-00-04-0003-0395-000	120-89149	Agropecuario semi-intensivo
159	19548-00-04-0003-0080-000	120-107498	Agropecuario semi-intensivo
160	19548-00-04-0003-0420-000	120-62262	Agropecuario semi-intensivo
161	19548-00-04-0003-0353-000	120-62264	Agropecuario semi-intensivo
162	19548-00-04-0003-0629-000	120-80488	Agropecuario semi-intensivo
163	19548-00-04-0003-0947-000	120-140040	Agropecuario semi-intensivo
164	19548-00-04-0003-0921-000	120-136491	Agropecuario semi-intensivo
165	19548-00-04-0003-0354-000	120-136756	Agropecuario semi-intensivo y zona de bosque nativo
166	19548-00-04-0003-0538-000	120-94902	Agropecuario semi-intensivo
167	19548-00-04-0003-0079-000	120-65383	Agropecuario semi-intensivo
168	19548-00-04-0003-0078-000	120-53176	Agropecuario semi-intensivo
169	19548-00-04-0003-0144-000		Agropecuario semi-intensivo
170	19548-00-04-0003-0048-000	120-95970	Agropecuario semi-intensivo
171	19548-00-04-0003-0201-000	120-31937	Agropecuario semi-intensivo
172	19548-00-04-0003-0732-000	120-101570	Agropecuario semi-intensivo
173	19548-00-04-0003-0942-000	120-139490	Agropecuario semi-intensivo y zona forestal protectora-productora.
174	19548-00-04-0003-1049-000	120-156373	Agropecuario semi-intensivo y zona forestal protectora-productora.

**"Piendamó – Tunía, Tierra de Paz, Cultura y Desarrollo
El Cambio es Posible"**

Carrera 5 No. 9-93, Edificio CAM - Teléfono 8250099- Telefax 8250921

Página Web: www.piendamó-cauca.gov.co



REPUBLICA DE COLOMBIA
ALCALDIA MUNICIPAL
PIENDAMO-TUNIA CAUCA
NIT. 891.500.856-6




SECRETARIA DE PLANEACIÓN Y OBRAS PÚBLICAS

	0684-000		
351	19548-00-04-0001-0142-000	120-139468	Agropecuario semi-intensivo
352	19548-00-04-0001-0683-000	120-139467	Agropecuario semi-intensivo

Cabe anotar que según el Decreto 3600 de 20 de septiembre de 2007, en su **Artículo 10. Corredores viales suburbanos. Modificado por el art. 3. Decreto Nacional 4066 de 2008. El nuevo texto es el siguiente:** Para efectos de lo dispuesto en el artículo 34 de la Ley 388 de 1997, en los planes de ordenamiento territorial sólo se podrán clasificar como **corredores viales suburbanos las áreas paralelas a las vías arteriales o de primer orden y vías intermunicipales o de segundo orden.**

"El ancho máximo de los corredores viales suburbanos será de 300 metros medidos desde el borde exterior de las fajas mínimas de retiro obligatorio o áreas de exclusión de que tratan los numerales 1 y 2 del artículo 2° de la Ley 1228 de 2008, y en ellos sólo se permitirá el desarrollo de actividades con restricciones de uso, intensidad y densidad, cumpliendo con lo dispuesto en el presente decreto.

Atentamente,


Ing. DIEGO ALEXANDER ARANGO DIAZ
Secretario de Planeación y Obras públicas

**"Piendamó – Tunía, Tierra de Paz, Cultura y Desarrollo
El Cambio es Posible"**



**INFORME DE AVALÚO COMERCIAL
PREDIO POSQ-2-0430
DIRECCION: LA FRANCESA
VEREDA: EL HOGAR
MUNICIPIO DE PIENDAMO
DEPARTAMENTO DEL CAUCA**

**PROPIETARIO:
GABRIEL LASSO TROCHEZ**

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

PIENDAMÓ, DICIEMBRE DE 2022

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

1. INFORMACIÓN GENERAL		
1.1 SOLICITANTE	CONSORCIO EPC NUEVO CAUCA NUEVO CAUCA S.A.S., 28 de noviembre de 2022	
1.2 TIPO DE INMUEBLE	Lote de terreno	
1.3 TIPO DE AVALÚO	Comercial Corporativo	
1.4 DEPARTAMENTO	Cauca	
1.5 MUNICIPIO	Piendamó	
1.6 VEREDA O CORREGIMIENTO	El Hogar	
1.7 DIRECCIÓN DEL INMUEBLE	La Francesa	
1.8 ABSCISAS	Inicial: K 30+919,39 Final: K 30+923,47	
1.9 USO ACTUAL DEL INMUEBLE	Habitacional	
1.10 USO POR NORMA	Agropecuario semi-intensivo	
1.11 INFORMACIÓN CATASTRAL	Número Predial	19-548-00-040000-0003-0627-0-00000000
	Área de Terreno	1780.0 m ²
	Área Construida	0.0 m ²
	Avalúo 2022	\$ 984,000
1.12 FECHA VISITA AL PREDIO	01 de diciembre de 2022	
1.13 FECHA DEL INFORME DE AVALÚO	26 de diciembre de 2022	

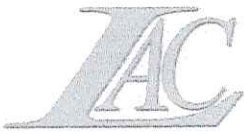
2. DOCUMENTOS	
DOCUMENTO	FECHA
2.1 FICHA PREDIAL POSQ-2-0430	14 de marzo de 2017
2.2 PLANO DE AFECTACIÓN POSQ-2-0430	14 de marzo de 2017
2.3 CERTIFICADO DE USO DEL SUELO	13 de agosto de 2016
2.4 ESTUDIO DE TÍTULOS	24 de marzo de 2017

3. INFORMACIÓN JURÍDICA	
3.1 PROPIETARIOS	✓ Gabriel Lasso Trochez C.C. 16.646.545
3.2 TÍTULO DE ADQUISICIÓN	✓ Escritura Pública No 385 del 05 de mayo de 2005 de la Notaria Única de Piendamó.
3.3 MATRÍCULA INMOBILIARIA	✓ 120-157652
3.4 OBSERVACIONES JURÍDICAS	✓ Ninguna

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR	
4.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR	El predio se encuentra en la Vereda El Hogar la cual se encuentra en un sector determinado de la siguiente manera <ul style="list-style-type: none"> • Norte: Vereda El Mango y vereda Melcho. • Sur: Vereda Tunía. • Oriente: Vereda La María. • Occidente: Vereda Arrayanes.
4.2 ACTIVIDAD PREDOMINANTE	Sector que presenta uso agropecuario y vivienda.
4.3 TOPOGRAFÍA	0% - 7% Plana
4.4 CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS¹	<ul style="list-style-type: none"> • Altura: 1.685 m.s.n.m. • Temperatura: 18°C.
4.5 CONDICIONES AGROLÓGICAS	<ul style="list-style-type: none"> • Tipo de suelo: AQCd2 • Clima: Templado Húmedo. • Litología: Typic Hapludands, Typic Dystrudepts, Typic Paleudults. • Características de suelos: Moderadamente Profundos, bien drenados. • Erosión: Moderada.
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 Piendamó.
4.8 VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE	El sector se ubica al Norte del municipio, por lo cual es de fácil acceso tanto vehicular como peatonal. El sector cuenta con acceso desde la carretera Panamericana que comunica a Piendamó con Santander de Quilichao. Al sector se puede acceder en servicio particular y público colectivo (rutas intermunicipales).

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA
Según Acuerdo Municipal 019 del 4 de diciembre de 2002 "PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE PIENDAMÓ" y el certificado de uso de suelo expedido la Secretaría de Planeación e Infraestructura del municipio, el predio se clasifica como Suburbano.
Adicionalmente, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 019 del PBOT, el predio se ubica dentro del corredor urbano inter-regional de la vía arteria principal, denominada Vía

¹ Fuente: Ibidem



Panamericana., que se extiende hasta 300 m desde el eje de la vía existente, permitiendo un manejo especial, dándole connotaciones suburbanas a esta franja, con los siguientes usos:

Principal: Agropecuario Semi-intensivo

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO					
6.1 UBICACIÓN	La Francesa, Vereda El Hogar				
6.2 ÁREA DEL TERRENO	Área Total:	1.780,00 m ²			
	Área Requerida:	86,22 m ²			
	Área Remanente:	- m ²			
	Área Sobrante:	1.693,78 m ²			
	Área Total Requerida:	86,22 m ²			
6.3 LINDEROS: Linderos identificados con base en la Ficha Predial POSQ-2-0430 levantada por Consorcio Gerencia Socio Predial 4G, sujetos a verificación por parte de la entidad solicitante.	<p>NORTE: en longitud de 23,02, Puntos 1-3 Irma Diaz Polanco</p> <p>SUR: en longitud de 23,05, Puntos 4-7 mismo predio (Área Sobrante)</p> <p>ORIENTE: en longitud de 4,26, Puntos 3-4 Emma Constanza Garzón Diaz y otro</p> <p>OCCIDENTE: en longitud de 2,68, Puntos 7,1 mismo predio (Área Sobrante)</p>				
6.4 VÍAS DE ACCESO AL PREDIO	Cuenta con acceso desde la carretera Panamericana que comunica a Piendamó con Santander de Quilichao.				
6.5 SERVICIOS PÚBLICOS	El predio cuenta con disponibilidad de acueducto Veredal y energía eléctrica.				
6.6 UNIDADES FISIGRÁFICAS	Unidad Fisiográfica	Topografía	Uso Actual	Norma	
	1	0% - 7% Plana	Habitacional	Agropecuario Semi-intensivo	
6.7 ÁREAS CONSTRUIDAS	No existen construcciones dentro del área requerida.				
6.8 CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS	No existen construcciones dentro del área requerida.				
6.9 CONSTRUCCIONES ANEXAS					
	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	EDAD	ESTADO DE CONSERVACIÓN
M1	Cerramiento lateral con malla eslabonada calibre 10, tubos galvanizados de 2" cada 2,30m, muro de apoyo en piedra colocada de h=0,60, e hilos de alambre de púa.	23,01	m	5	Bueno
6.10 CULTIVOS, ESPECIES	No existen cultivos o especies dentro del área requerida.				



7. MÉTODOS VALUATORIOS

ANÁLISIS VALUATORIO:

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

PARA EL TERRENO

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

PARA LAS CONSTRUCCIONES

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

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)

8.1 RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS:

No. Fuente	Coordenadas	Fuente	Teléfono	Valor Pedido	Área de Terreno	Área Construida
1	2°43'48,96" N 76°32'43,63" O	Escritura Pública No. 3138 del 27 de diciembre de 2021 de la Notaría Única de Santander de Quilichao, Cauca	-	\$ 213,724,132	4,728 m ²	0 m ²
2	2°41'50,55" N 76°32'01,89" O	https://fincaraiz.com.co/inmueble/lote-venta/tunia/piendam07128685	-	\$ 82,000,000	1,634 m ²	0 m ²
3	2°40'59,87" N 76°31'50,49" O	https://co.vendoo.net/propiedad/7342490_venta-casa-piendam0	300 679 2686	\$ 100,000,000	1,000 m ²	90 m ²

8.2 DEPURACIÓN DEL MERCADO:

No. Fuente	Valor Pedido	Margen de Negociación	Valor Depurado	Área de Terreno	Área Construida
1	\$ 213,724,132	0%	\$ 213,724,132	4,728 m ²	0 m ²
2	\$ 82,000,000	0%	\$ 82,000,000	1,634 m ²	0 m ²
3	\$ 100,000,000	5%	\$ 95,000,000	1,000 m ²	90 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	\$ 213,724,132	0 m ²	\$ -	\$ -	\$ 213,724,132	4,728 m ²	\$ 45,200	
2	\$ 82,000,000	0 m ²	\$ -	\$ -	\$ 82,000,000	1,634 m ²	\$ 50,184	
3	\$ 95,000,000	90 m ²	\$ 476,000	\$ 42,840,000	\$ 52,160,000	1,000 m ²	\$ 52,160	
							Promedio \$	49,181
							Desviación Estándar \$	3,587
							Coefficiente de Variación	7.29%
							Límite Superior \$	52,768
							Límite Inferior \$	45,594
							Valor Adoptado por m ² (Ajustado a la Centena) \$	49,200

Se adopta el valor del promedio encontrado en la zona (\$49.200 por metro cuadrado)

10.2 ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:

Oferta 1: Lote ubicado en Piendamó, con acceso a través de la vía Panamericana. Cuenta con un área de terreno de 4.728 m².

Oferta 2: Lote ubicado en Piendamó, sector Tunia con fácil acceso a través de la vía Panamericana. Cuenta con un área de terreno de 1.634 m².

Oferta 3: Finca ubicada en Piendamó sector Tunia con fácil acceso a través de la vía Panamericana. Cuenta con un área de terreno de 1.000 m² y una construcción de 90 m².

10.3 EJERCICIOS RESIDUALES. MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL:

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

10.4 SERVIDUMBRES:

De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria 120-157652 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 Decreto 1583 del 07 octubre 2020 de la Gobernación del Valle del Cauca "Por medio del cual se establece el Listado de Precios Unitarios de referencia para la contratación de obras civiles del Departamento del Valle del Cauca", el sistema de base de costos de infraestructura que sirve de soporte y referencia a la actividad de la ingeniería civil en el departamento del Cauca - DATAUCA, que se encuentra en construcción por parte de la Gobernación del Cauca, y los Análisis de Precios Unitarios para el departamento del Cauca, publicados por el Instituto Nacional de Vías – INVIAS.

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 - Cerramiento	5	35	14%	2	10,48%	\$ 104.000	\$ 10.899	\$ 93.101	\$ 93.100

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. Sin embargo, NO existen cultivos o especies dentro del área requerida.

13. CONSIDERACIONES GENERALES

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

- El predio esta ubicado en un sector donde hay presencia de desarrollo agropecuario, recreacional, institucional y de vivienda El sector cuenta con disponibilidad de los servicios de energía electrica y acueducto veredal.
- El predio presenta una topografía definida como Plana de 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. 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	86,22	m ²	\$ 49.200	\$ 4.242.024
M1 - Cerramiento	23,01	m	\$ 93.100	\$ 2.142.231
VALOR TOTAL				\$ 6.384.255

RESUMEN	
ÍTEM	SUBTOTAL
Terreno	\$ 4.242.024
Construcciones Anexas	\$ 2.142.231
VALOR TOTAL	\$ 6.384.255

SON: SEIS MILLONES TRESCIENTAS OCHENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTAS CINCUENTA Y CINCO PESOS (\$ 6.384.255) M/CTE.

AVALÚO COMERCIAL MÁS DAÑO EMERGENTE

AVALÚO COMERCIAL MÁS DAÑO EMERGENTE	
ÍTEM	SUBTOTAL
Avalúo Comercial	\$ 6.384.255
Daño Emergente por Notariado y Registro	\$ 910.600
VALOR TOTAL	\$ 7.294.855

SON: SIETE MILLONES DOSCIENTAS NOVENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTAS CINCUENTA Y CINCO PESOS (\$ 7.294.855) 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

Piendamó, diciembre de 2022

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.



30 JUN 2023

Gestión Predial Interventoría

Profesional Predial:

15. ANEXOS

15.1 REGISTRO FOTOGRÁFICO DEL PREDIO



15.2 SOPORTES CONSTRUCCIONES

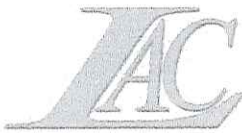
COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M1 - CERRAMIENTO					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
100104	CERRAMIENTO ALAMBRE PUAS 5 HILOS	23,01	ML	\$ 14.090	\$ 324.211
301205	MALLA ESLABONADA GALV # 12 ROMBO 2,1/2"	34,52	M2	\$ 20.340	\$ 702.137
B0015010	Soldadura 7018	2,76	kg	\$ 15.344	\$ 42.349
301004	POSTE TUBO GALV. 2" x2.3MM C.13"	25,01	ML	\$ 27.250	\$ 681.523
B0014700	Piedra para concreto ciclópeo (rajón o canto rodado)	4,14	m3	\$ 59.151	\$ 244.883
Total Costo Directo					\$ 1.995.103
AIU 20%					\$ 399.021
Costo Directo + Costo Indirecto					\$ 2.394.124
Costo de Reposición por m					\$ 104.047
Valor Adoptado por m (Ajustado a la Centena)					\$ 104.000

Fuentes Precios:

* Decreto 1-17-1276 de 2021 de la Gobernación del Valle del Cauca, por medio del cual se establece el Listado de Precios Unitarios de referencia para la contratación de obras civiles del Departamento del Valle del Cauca.

* <https://datacauca.gov.co/apu/apu/apuquery>

DataCauca es un 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.



15.3 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	90.00	m2	\$ 2,207	\$ 198,665
1.01.0362	Descapote a máquina hasta 30 cm.	90.00	m2	\$ 4,097	\$ 368,706
02	EXCAVACION Y CIMENTACION				
1.01.0364	Excavación manual en material común	6.40	m3	\$ 16,889	\$ 108,089
1.03.0380	Vigas de cimentación en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	8.61	m3	\$ 648,866	\$ 5,586,737
1.04.0383	Acero de refuerzo 420 MPa (60000 psi), incluye figurado, amarre e instalación.	758.61	kg	\$ 3,823	\$ 2,900,026
03	ESTRUCTURAS				
1.04.0384	Columnas en concreto 21 MPA (3000 psi). No incluye refuerzo.	2.45	m3	\$ 717,684	\$ 1,758,327
1.04.0386	Viga aérea en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	7.47	m3	\$ 751,526	\$ 5,613,901
1.04.0383	Acero de refuerzo 420 MPa (60000 psi), incluye figurado, amarre e instalación.	612.85	kg	\$ 3,823	\$ 2,342,812
04	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES				
140215	MURO LAD.SOGA LIMPIO	233.03	ML	\$ 26,490	\$ 6,172,965
1.08.0403	Pañete para muros con mortero 1:3. espesor 1.5 cm.	298.72	m2	\$ 15,372	\$ 4,591,938
05	CUBIERTAS				
1.14.0438	Entramado madera para cielo raso	9.00	m2	\$ 17,895	\$ 161,056
181207	INSTALACION CIELO FALSO EXISTENTE	81.00	M2	\$ 9,240	\$ 748,440
290915	INMUNIZACION MACHIMBRE-CIELOS MADERA	81.00	M2	\$ 6,540	\$ 529,740
290905	BARNIZ MACHIMBRE-CIELO MADERA [2M]	81.00	M2	\$ 12,370	\$ 1,001,970
06	PISOS Y ENCHAPES				
1.06.0577	Placa base en concreto 17 MPa (2500 psi) (e=0.08 m).	81.01	m2	\$ 40,772	\$ 3,302,959
200225	CERAMICA 30.01-32.50x30.01-32.50 TRAF.3	81.00	M2	\$ 47,120	\$ 3,816,720
07	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES				
150501	PUNTO SANITARIO PVC 1,1/2 [M]	3.00	PTO	\$ 20,910	\$ 62,730
150508	PUNTO SANITARIO PVC 6" [CODO]	1.00	PTO	\$ 174,340	\$ 174,340
250450	COMBO SANITARIO LINEA MEDIA [S+L+G+H]	1.00	JGO	\$ 532,730	\$ 532,730
250810	INSTALACION SANITARIO	1.00	UND	\$ 24,130	\$ 24,130
160801	PUNTO AGUA FRIA PVC 1/2	4.00	PTO	\$ 42,840	\$ 171,360
250444	LAVAMANOS COLGAR PEDESTAL LINEA MEDIA	1.00	JGO	\$ 156,520	\$ 156,520
250518	GRIFO LAVAMANOS LINEA MEDIA SENC	1.00	UND	\$ 44,100	\$ 44,100
250807	INSTALACION LAVAMANOS	1.00	UND	\$ 23,910	\$ 23,910
250522	MEZCLADOR DUCHA LINEA MEDIA	1.00	UND	\$ 101,400	\$ 101,400
250104	INCRUST.CERAM. JGO 4 PZ ESTILO (A)	1.00	JGO	\$ 96,930	\$ 96,930
250806	INSTALACION INCRUSTACION CERAMICA	1.00	UND	\$ 7,420	\$ 7,420
240311	DIV.METALICA BANO LAM.COLD ROLL C.18 LL	2.94	M2	\$ 260,410	\$ 765,605
140404	MESON EN CONCRETO H=8.1-10CM	2.40	M2	\$ 136,700	\$ 328,080
250709	LAVAPLATOS A.INOX. 50X 60CM PESTA.GRIFO	1.00	UND	\$ 105,300	\$ 105,300
250525	GRIFO SENCILLO LAVAPLATOS LINEA MEDIA	1.00	UND	\$ 83,370	\$ 83,370
161005	TANQUE AGUA 1000 LTS PLASTICO-COMPLETO	1.00	UND	\$ 691,100	\$ 691,100
08	INSTALACIONES ELECTRICAS				
170533	SALIDA S2 PVC	8.00	UND	\$ 130,080	\$ 1,040,640
170722	SAL TOMA 120 PVC	3.00	UND	\$ 82,790	\$ 248,370
170725	SAL TOMA 120 EMT ZONA HUMEDA	5.00	UND	\$ 160,690	\$ 803,450
09	CARPINTERÍA Y MUEBLES EN MADERA				
210174	NAVE MAD.TRIPLEX 4MM 60- 75CM-NORMAL	7.00	UND	\$ 184,870	\$ 1,294,090
210903	MARCO MACHARE 80-90 H=210C	7.00	UND	\$ 173,670	\$ 1,215,890
210101	COLOC.PUERTA.MADERA	7.00	UND	\$ 57,070	\$ 399,490
10	CARPINTERÍA METÁLICA				
221237	NAVE ALUM.ENTAMBORADA-LLENA BAT.	1.00	M2	\$ 530,020	\$ 530,020
221301	MARCO ALUM. 0.61-0.80 M LISO CALUCETA	1.00	UND	\$ 235,760	\$ 235,760
220903	INSTALACION MARCO PUERTA LAMINA CAL.20	1.00	UND	\$ 32,420	\$ 32,420
220904	INSTALACION NAVE PUERTA LAMINA	1.00	UND	\$ 16,340	\$ 16,340
220102	VENTANA LAM.VIDRIO SENCILLA CAL.20 COR.	14.40	M2	\$ 243,960	\$ 3,513,024
220202	MARCO VENTANA LAM.CEL.H >0.51 M CAL.20	14.40	M2	\$ 126,600	\$ 1,823,040
220906	INSTALACION VENTANA EXISTENTE LAMINA	14.40	M2	\$ 18,740	\$ 269,856
220508	BARANDA-PASAM.TUB.GALV 1,1/2x. 1/2 VAR.	27.52	M2	\$ 301,350	\$ 8,293,152
11	PINTURAS Y ESTUCOS				
290110	ESTUCO PLASTICO MURO [PASTA]	298.72	M2	\$ 9,470	\$ 2,828,878
290303	VINILO MURO TIPO 1 [2M]	298.72	M2	\$ 6,140	\$ 1,834,141
				Total Costo Directo	\$ 66,950,437
				AIU 25%	\$ 16,737,609
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 83,688,046
				Costo de Reposición por m²	\$ 929,867
				Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)	\$ 929,900

Fuentes Precios:

* Decreto 1-17-1276 de 2021 de la Gobernación del Valle del Cauca, por medio del cual se estableció el Listado de Precios Unitarios de referencia para la contratación de obras civiles del Departamento del Valle del Cauca.

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

15.3.1 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	50	100	50%	3	48.81%	\$ 929,900	\$ 453,922	\$ 475,978	\$ 476,000



15.3.2 TRANSACCIÓN RECIENTE OFERTA 1

Escritura Pública No. 3138 del 27 de diciembre de 2021 de la Notaría Única de Santander de Quilichao, Cauca

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: TRES MIL CIENTO TREINTA Y OCHO (3.138) ²⁰²¹

FECHA DE OTORGAMIENTO: 27 DE DICIEMBRE DE 2021

OTORGADA ANTE LA NOTARÍA ÚNICA DEL CÍRCULO DE SANTANDER DE QUILICHAO CAUCA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

-----FORMATO DE CALIFICACION-----

MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMERO: 120-88728

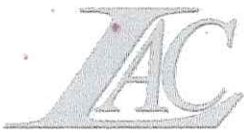
CODIGO CATASTRAL No. 19-548-00-040000-0001-0448-00000000

AVALUO CATASTRAL: \$9.834.000,00

UBICACIÓN DEL PREDIO: RURAL

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE: LOTE "KINOLANDIA" # (KINOLANDA, SEGÚN CATASTRO) CAMILO TORRES

88728 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán. **CLÁUSULA CUARTA. VALOR DEL CONTRATO:** Para todos los efectos fiscales y legales, el precio total y único de la zona de terreno objeto de venta, junto con las Construcciones, Construcciones Anexas, Cultivos y/o Especies en ella contenidas es la cantidad de **DOSCIENTOS CATORCE MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL CIENTO TREINTA Y DOS PESOS (\$214.252.132) MONEDA CORRIENTE**, conforme a la liquidación contenida en el Informe de Avalúo Comercial POSQ-2-0477C, de fecha 26 de enero de 2021 de la Corporación Lonja de Avalúos de Colombia, discriminado así: Terreno: 4.728,41 m² x \$45.200/m² = \$213.724.132; Eucalipto Ø = 0,35 m: 3 Un x \$123.000/Un = \$369.000; Pino Ø = 0,30 m: 3 Un x \$53.000/Un = \$159.000. **PARÁGRAFO:** En cumplimiento de lo dispuesto en el inciso sexto del artículo 90 del Estatuto Tributario, modificado por el artículo 61 de la Ley 2010 de 2019, los comparecientes declaran, bajo la gravedad de juramento, que el precio de venta aquí indicado es real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente y que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera del presente instrumento. **CLÁUSULA QUINTA. FORMA DE PAGO:** EL



CAPITULO 2. INDEMNIZACIONES RESOLUCIONES 898 y 1044 DE 2014

DETERMINACIÓN DAÑO EMERGENTE POR NOTARIADO Y REGISTRO	
CONCEPTO	VALOR
Valor del Inmueble	\$ 6.384.255
Salario Mínimo Mensual Legal Vigente	\$ 1.000.000
Valor de la UVT	\$ 38.004
Número de Zonas de Terreno a Comprar	1
Derechos Notariales	\$ 641.900
Derechos Notariales por Compraventa	\$ 41.100
Derechos Notariales por Declaración de Área Restante	\$ 66.200
Copia Original en Papel de Seguridad	\$ 65.600
Copia Protocolo en Papel de Seguridad	\$ 348.500
IVA	\$ 99.100
Recaudos Fondo Especial y SNR	\$ 21.400
Impuesto de Registro	\$ 165.200
Impuesto de Registro por Compraventa	\$ 31.900
Impuesto de Registro por Declaración de Área Restante	\$ 133.300
Derechos de Registro	\$ 103.500
Derechos de Registro por Compraventa	\$ 19.500
Derechos de Registro por Declaración de Área Restante	\$ 21.800
Apertura de Folios	\$ 11.400
Constancia de Inscripción	\$ 12.800
Compra de Certificados	\$ 36.000
Conservación Documental	\$ 2.000
Daño Emergente por Notariado y Registro	\$ 910.600

Notas:

- 1) Los Derechos Notariales se tasaron con base en la Resolución No. 755 del 26 de enero de 2022 de la SNR.
- 2) Los Derechos de Registro se tasaron con base en la Resolución No. 2170 del 28 de febrero de 2022 de la SNR.
- 3) El Impuesto de Registro se tasó con base en el Decreto 650 de 1996.