



AVISO



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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-4-0978A**

GPR-005008

Página 1 de 3

NOTIFICACIÓN POR AVISO No.:

GPR-005008

16/10/2025

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-004489** del **24 de julio de 2025**, 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 (Lote 6**, según Catastro), ubicado en la vereda **Mandiva** municipio de **Santander de Quilichao**, departamento del **Cauca**, identificado con el Número Predial Nacional **19-698-00-040000-0008-0442-0-00000000** y la Matrícula Inmobiliaria número **132-26416**, 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-4-0978A**

GPR-005008

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.** envió a la dirección conocida del inmueble el oficio de citación número **GPR-004723** del **04 de septiembre de 2025**, a la dirección obrante en el expediente, con el fin de notificar personalmente la mencionada Oferta Formal de Compra al señor **JONATHAN DAVID PARRA QUIGUANAS**, la cual no fue posible entregar y, por consiguiente, se procedió a publicar la citación mediante oficio **GPR-004956** del **01 de octubre de 2025**, 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. y en la oficina de **Atención al Usuario**, ubicada en el **Parque Industrial, entrada a Metecno, margen derecha**, municipio de **Santander de Quilichao, Cauca**; así como en sus correspondientes páginas web **www.ani.gov.co** y **www.nuevocauca.com**, por el término de cinco (5) días, siendo fijada el **03 de octubre de 2025** y desfijada el **09 de octubre de 2025**.

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 **JONATHAN DAVID PARRA QUIGUANAS**, 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 las oficinas 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.



AVISO



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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-4-0978A

GPR-005008

Página 3 de 3

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

- **NUEVO CAUCA S.A.S.** efectúa el Tratamiento de sus Datos Personales para el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la ejecución del Contrato de Concesión bajo el esquema de APP No. 11 del 11 de agosto de 2015; específicamente, para adelantar la adquisición en favor de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, de los Predios requeridos para la construcción del Proyecto vial Popayán - Santander de Quilichao.
- Según lo dispuesto en el artículo 10 de la Ley 1581 de 2012, no se requiere autorización previa, expresa e informada para el uso de sus Datos Personales, toda vez que se trata de información requerida por una entidad pública o administrativa en ejercicio de sus funciones legales.
- Se podrá ejercer los derechos de conocer, actualizar, rectificar y suprimir la información personal, cuando sea procedente, observando la Política de Tratamiento de Datos Personales disponible en **www.nuevocauca.com**, a través de los números de contacto **323 442 6341** o mediante escrito dirigido a predialuf4@gmail.com o radicado en 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.**, 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.
- **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-004489** del **24 de julio de 2025** 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	22 OCT. 2025	A LAS 7:30 a.m.
SE DESFIJA EL	28 OCT. 2025	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: Campo Hormaza S.A.S
Revisó: Fredy Ernesy Echavarría Bastidas – Subdirector Predial
Julián David Pardo Mesa – Profesional Jurídico
Aprobó: Santiago Rojas Parra – Jefe Jurídico
Anexo: Lo Anunciado
Copia: Archivo

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-4-0978A**

GPR-004489

Página 1 de 5

Bogotá D.C., 24 de julio de 2025

Señor

JONATHAN DAVID PARRA QUIGUANÁS

Celular: 317 214 1323

Lote 6, vereda Mandivá

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 (Lote 6, según Catastro)**, ubicado en la vereda **Mandiva** municipio de **Santander de Quilichao**, departamento del **Cauca**, identificado con el Número Predial Nacional **19-698-00-040000-0008-0442-0-00000000** y la Matrícula Inmobiliaria número **132-26416**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **Santander de Quilichao**.

Respetado señor,

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

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

Para la ejecución del Proyecto, por motivo de utilidad pública, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** requiere comprar la zona de terreno del asunto, conforme a la afectación de la Ficha Predial No. **POSQ-4-0978A**, de la **Unidad Funcional 4. Mondomo – Santander de Quilichao**, de la cual se anexa copia.

Esta zona de terreno tiene un área de **VEINTINUEVE COMA TREINTA Y CINCO (29,35 m²) METROS CUADRADOS**; incluidos: 11,00 m de Cerramiento lateral (M1), 15,70 m de



CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-4-0978A**

GPR-004489

Página 2 de 5

Cerramiento lateral (M2) y, se encuentra debidamente delimitada y alinderada dentro de las abscisas inicial **K63+635,34 D** y final **K63+648,37 D**, de la mencionada Unidad Funcional.

El valor de la Oferta de Compra es la suma de **DOS MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS VEINTE PESOS (\$ 2.989.520) 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 **UN MILLÓN OCHENTA Y TRES MIL CIEN PESOS (\$ 1.083.100) MONEDA CORRIENTE.**

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

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

Para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 13 de la Ley 9 de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y en los artículos 2.2.2.3.1. a 2.2.2.3.30 del Decreto 1170 del 28 de mayo de 2015, (que compiló las disposiciones contenidas en el Decreto Reglamentario 1420 del 24 de julio de 1998), se anexa el avalúo elaborado por la Corporación Lonja Inmobiliaria de Avalúos de Colombia Sede Pasto, según **Informe de Avalúo Comercial Predio POSQ-4-0978A**, de fecha **17 de enero de 2025**, 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 **28 de marzo de 2025**, 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.

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-4-0978A**

GPR-004489

Página 3 de 5

Según el estudio de títulos de fecha **07 de noviembre de 2024**, el propietario, de la zona de terreno que se requiere es: **JONATHAN DAVID PARRA QUIGUANAS**, identificado con la cédula de ciudadanía No. **1.062.305.231**.

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 Calle 26 No. 59-51. Edificio Torre 3, Oficina 203, Complejo Ciudad Empresarial Sarmiento Angulo- CEMSA 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



CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-4-0978A**

GPR-004489

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

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

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

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

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

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

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.



**OFERTA FORMAL
DE COMPRA**



CÓDIGO: FTGP-006 SPV-NC
VERSIÓN: 03
FECHA: 11/10/2024

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-4-0978A

GPR-004489

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**

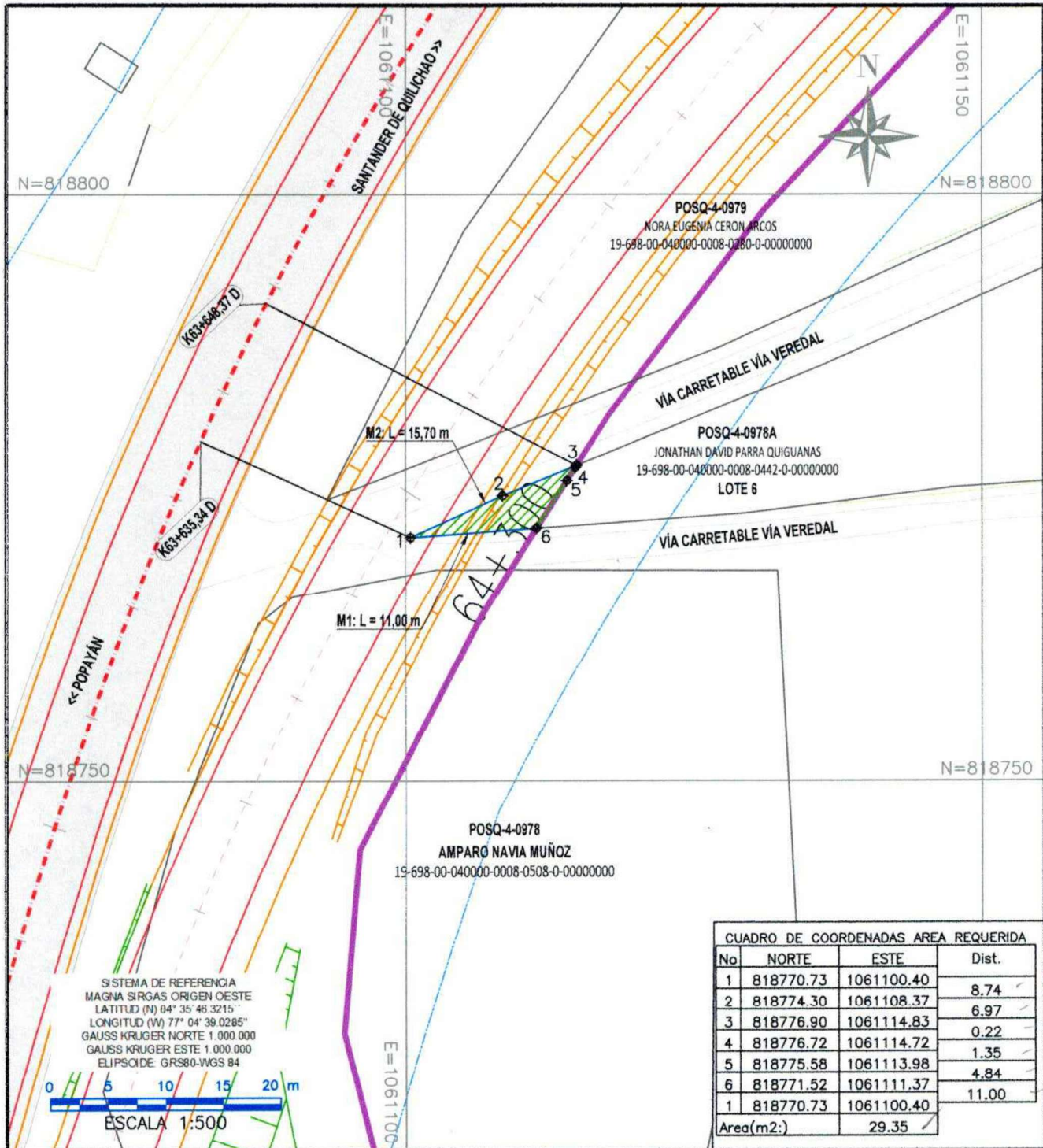
Proyectó: Campo Hormaza Cia. S en C.

Revisó: Fredy Ernesy Echavarría Bastidas – Subdirector Predial
Julián David Pardo Mesa – Profesional Jurídico

Aprobó: Santiago Rojas Parra – Jefe Jurídico

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

Copia: Archivo



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

REVISIÓN No.
0



DISEÑO Y CALCULO:

CAMPO HORMAZA Y CIA. S. EN C.

PROPIETARIO:

JONATHAN DAVID PARRA QUIGUANAS

CONVENCIONES

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

CUADRO DE ÁREAS

ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONSTRUIDA:	ÁREA REMANENTE:	ÁREA SOBANTE:
29,35 m ²	3.000,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	2.970,65 m ²

FECHA ELAB.:
2024-11-08

ESCALA:
1:500

UNIDAD FUNCIONAL:

4

SECTOR:
MONDOMO - SANT. DE QUILCHAO

NÚMERO PREDIAL NACIONAL

19-698-00-040000-0008-0442-0-00000000

FICHA GRÁFICA No.

POSQ-4-0978A

 REPÚBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DEL CAUCA MUNICIPIO DE SANTANDER DE QUILICHAO NIT 891.500.269-2 SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEACIÓN, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y VIVIENDA	 CERTIFICACIÓN	CÓDIGO: F1-MC-I3-1060
		VERSIÓN: 3
		FECHA: 01-04-2022

1070 - ID:165.194/Pref:CD/Cons:5.301 /Pin:8E61AFF5
 Santander de Quilichao, 10 agosto 2023

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

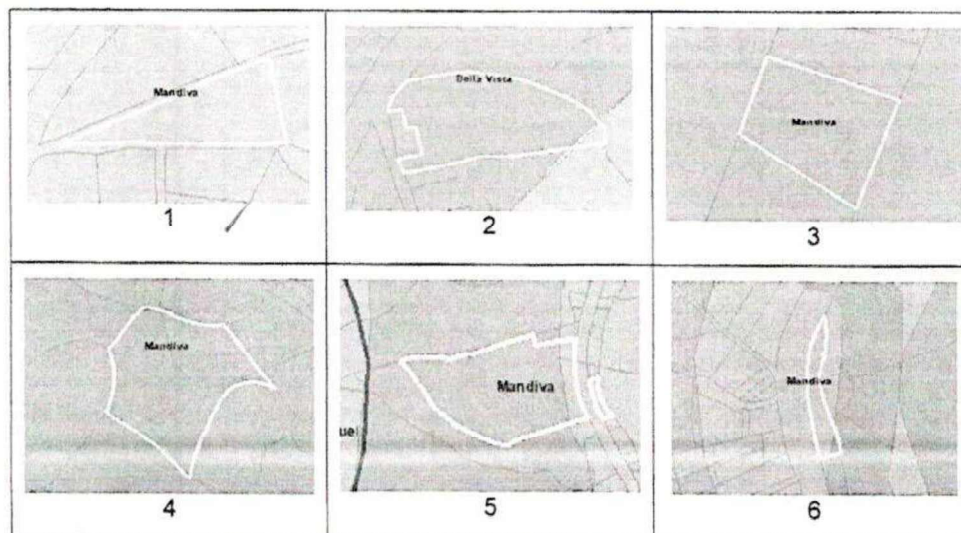
En el marco de su competencia expide el siguiente documento de conformidad a lo establecido en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio (PBOT) aprobado mediante el acuerdo 022 de 2002 modificado por el acuerdo 007 de 2011,

C E R T I F I C A:

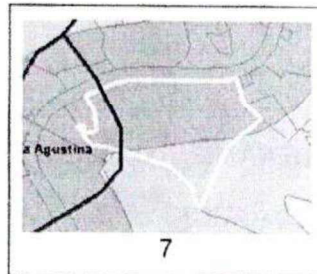
Que los predios identificados con códigos prediales y con matrículas inmobiliarias presentados en *tabla 1*, localizados en la zona rural del municipio de Santander de Quilichao, se determina qué;

	Código predial	Matricula inmobiliaria
1	196980004000000080442000000000	132-26416 ✓
2	196980004000000060766000000000	132-63385
3	196980004000000080359000000000	132-33745
4	196980004000000060409000000000	132-64123
5	196980004000000080401000000000	132-21593
6	196980004000000080134000000000	132-27597
7	196980004000000060070000000000	-

1. Ubicación:



 REPÚBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DEL CAUCA MUNICIPIO DE SANTANDER DE QUILICHAO NIT 891.500.269-2 SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEACIÓN, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y VIVIENDA	 CERTIFICACIÓN	CÓDIGO: F1-MC-I3-1060
		VERSIÓN: 3
		FECHA: 01-04-2022



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

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

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

REGLAMENTACIÓN USO DE SUELO							
No. Catastral	áreas de ordenamiento	subáreas de ordenamiento	usos	definición	uso principal	uso complementario	uso restringido
196980004000000080442 000000000	PROTECCION	DE MANEJO ESPECIAL	corredor vial	Corredores interregionales de 100 y 100mt al lado y lado de la vía panamericana con cierto manejo especial	PARCELACIÓN INDICADA Y COMERCIO	Recreación y turismo	agropecuario
196980004000000060766 000000000							
196980004000000080359 000000000							
196980004000000060409 000000000	PRODUCCIÓN ECONÓMICA	AGROPECUARIA BAJA	agropecuario y agroforestal	Permite una actividad productiva de cultivos permanentes resistentes. Por tratarse de suelos erosionados requieren de prácticas culturales de recuperación de suelos y/o conservación	Agrícola (productos de pan coger) pecuarios (especies menores) sistemas agroforestales, forestal productora.	Agroforestal, forestal y demás usos que establezca el acuerdo	Suelo Urbano Expansión Urbana
196980004000000080401 000000000							
196980004000000080134 000000000							
19698000400000006007 000000000	PROTECCIÓN	AGROFORESTAL	agrosilvopastoril	Comprende áreas de montaña que por su relieve, suelos y clima permite asociar cultivos agrícolas, bosques comerciales y actividades pecuarias manejadas de especies menores y/o mayores.	AGRÍCOLA FORESTAL PRODUCTOR-PROTECTOR	Agropecuario y ecoturismo dirigidos	Suelo urbano
			silvopastoril	Comprende áreas de montaña que, por su relieve, suave permite pastoreo en praderas arboladas o protegidos con barreras arbóreas o plantaciones con sistema Taungya.	PASTOREO SEMI INTENSIVO Y CONSERVACIÓN	Agropecuario turismo recreación forestal Productor-Protector	Suelo urbano



 REPÚBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DEL CAUCA MUNICIPIO DE SANTANDER DE QUILICHAO NIT 891.500.269-2 SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEACIÓN, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y VIVIENDA	 CERTIFICACIÓN	CÓDIGO: F1-MC-I3-1060
		VERSIÓN: 3
		FECHA: 01-04-2022

			otros usos agroforestales	Son áreas que pueden ser utilizadas en cualquier otro tipo de cultivo agroforestal como: café con sombra, plátano-café, plátano con sombra entre otros.	FORESTAL: CAFÉ SOMBRIO PLÁTANO-CAFÉ FRUTALES	Agropecuario Forestal Forestal-Productor Forestal Protector	Suelo urbano
--	--	--	---------------------------	---	---	---	--------------

3. Determinantes ambientales:

Código predial	Clasificación bioclimáticamente			Clasificación hidrológica	
	Descripción	Zona de bosque	Altitud	Subcuenca	Microcuenca
196980004000000080442000000000	Tierra moderadamente cálida, húmeda con estación seca	Bosque húmedo tropical premontano	1001-1400	Rio Quinamayo	Rio Mandiva
196980004000000060766000000000					
196980004000000080359000000000					
196980004000000060409000000000					
196980004000000080401000000000					
196980004000000080134000000000					
196980004000000060070000000000					

CLASIFICACIÓN FIOGRÁFICA - PAISAJE								
Código predial	Provincia fisiográfica	unidad climática	Paisaje	Subpaisaje	Definición	Características del suelo	Cobertura	Uso
196980004000000080442000000000	Depresión de Rio Cauca	Cálido	Valles – Aluviales de ríos	Vegas	Origen sedimentario y origen ígneo desarrollados a partir de sedimentos derivados de alevines finos, influencia de sedimentos coluviales	Suelos de pesados a livianos, moderadamente profundos a muy profundos, suelos francos, texturas medias a livianas, estructura buena a moderada	áreas cultivadas, vegetación natural	Agrícola, Protección y producción
196980004000000060766000000000	Vertiente occidental de la cordillera central	Moderadamente cálido	Crestas ramificadas	Laderas altas	Formados a partir de depósitos de cenizas volcánicas, sedimentos terciarios principalmente intercalados	Suelos con buen drenaje a moderadamente bueno, suelos superficiales a profundos baja fertilidad con limitantes de	áreas cultivadas, vegetación natural, tierras eriales, tierras con manifestación minera	Agrícola, Protección y producción



 REPÚBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DEL CAUCA MUNICIPIO DE SANTANDER DE QUILICHAO NIT 891.500.269-2 SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEACIÓN, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y VIVIENDA	 CERTIFICACIÓN	CÓDIGO: F1-MC-I3-1060
		VERSIÓN: 3
		FECHA: 01-04-2022

					con fósiles carboníferos	roca, erosión ligera		
196980004000000080359 000000000	Depresión de Río Cauca	Cálido	Valles – Aluviales de ríos	Vegas	Origen sedimentario y origen ígneo desarrollados a partir de sedimentos derivados de alevines finos, influencia de sedimentos coluviales	Suelos de pesados a livianos, moderadamente profundos a muy profundos, suelos francos, texturas medias a livianas, estructura buena a moderada	áreas cultivadas, vegetación natural	Agrícola, Protección y producción
196980004000000060409 000000000	Vertiente occidental de la cordillera central	Moderadamente cálido	Crestas ramificadas	Laderas altas	Formados a partir de depósitos de cenizas volcánicas, sedimentos terciarios principalmente intercalados con fósiles carboníferos	Suelos con buen drenaje a moderadamente bueno, suelos superficiales a profundos baja fertilidad con limitantes de roca, erosión ligera	áreas cultivadas, vegetación natural, tierras eriales, tierras con manifestación minera	Agrícola, Protección y producción
196980004000000080401 000000000								
196980004000000080134 000000000	Depresión de Río Cauca	Cálido	Valles – Aluviales de ríos	Vegas	Origen sedimentario y origen ígneo desarrollados a partir de sedimentos derivados de alevines finos, influencia de sedimentos coluviales	Suelos de pesados a livianos, moderadamente profundos a muy profundos, suelos francos, texturas medias a livianas, estructura buena a moderada	áreas cultivadas, vegetación natural	Agrícola, Protección y producción
19698000400000006007 000000000	Vertiente occidental de la cordillera central	Moderadamente cálido	Crestas ramificadas	Laderas altas	Formados a partir de depósitos de cenizas volcánicas, sedimentos terciarios principalmente intercalados con fósiles carboníferos	Suelos con buen drenaje a moderadamente bueno, suelos superficiales a profundos baja fertilidad con limitantes de roca, erosión ligera	áreas cultivadas, vegetación natural, tierras eriales, tierras con manifestación minera	Agrícola, Protección y producción



 REPÚBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DEL CAUCA MUNICIPIO DE SANTANDER DE QUILICHAO NIT 891.500.269-2 SECRETARÍA MUNICIPAL DE PLANEACIÓN, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y VIVIENDA	 CERTIFICACIÓN	CÓDIGO: F1-MC-I3-1060
		VERSIÓN: 3
		FECHA: 01-04-2022

Codigo predial	Clasificación geológica, riesgos y amenazas			
	Unidad litologica superficial	Pendiente	Procesos erosivos	Amenaza por deslizamiento
196980004000000080442 000000000 ✓	Qal: Depósitos aluviales. Cuaternario Qca: cono aluvial de Santander de Quilichao Cuaternario.	0% a 7%	Muy baja	Sin amenaza
196980004000000060766 000000000	TQp: Rocas sedimentarias Estratificadas de la formación Popayán. Terciario - Tme: Rocas Sedimentarias de la formación Esmita. Terciario.	25% a 50%	Muy alta o alta	Muy alta
196980004000000080359 000000000	Qal: Depósitos aluviales. Cuaternario Qca: cono aluvial de Santander de Quilichao Cuaternario.	0% a 7%	Muy baja	Sin amenaza
196980004000000060409 000000000	TQp: Rocas sedimentarias Estratificadas de la formación Popayán. Terciario - Tme: Rocas Sedimentarias de la formación Esmita. Terciario.	50% a 75%	Muy alta o alta	Moderada
196980004000000080401 000000000				
196980004000000080134 000000000	Qal: Depósitos aluviales. Cuaternario Qca: cono aluvial de Santander de Quilichao Cuaternario.	0% a 7%	Muy baja	Sin amenaza
19698000400000006007 000000000	TQp: Rocas sedimentarias Estratificadas de la formación Popayán. Terciario - Tme: Rocas Sedimentarias de la formación Esmita. Terciario.	25% a 50%	Muy alta o alta	Muy alta

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

Se expide la siguiente certificación a solicitud del señor Luis Miguel Narváez, Gestor predial de la empresa Nuevo Cauca, quien presento solicitud formal, mediante formato requerido por la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Vivienda, radicado con el No.: 164.760CR6752 de agosto 4 de 2023.

Atentamente:


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

Página Web: www.santanderdequilichao-cauca.gov.co, Correo Electrónico: alcaldia@santanderdequilichao-cauca.gov.co
 Calle 3 9-75 - CAM, PBX+57 2 8443000, línea gratuita 01-8000-180213 Código Postal 191030, Colombia
 "Quilichao Vive"





CORPORACIÓN LONJA DE AVALÚOS DE COLOMBIA

Afiliada a Asolonjas

**INFORME DE AVALÚO COMERCIAL
PREDIO POSQ-4-0978A
DIRECCIÓN: LOTE 6
VEREDA: MANDIVA
MUNICIPIO DE SANTANDER DE QUILICHAO
DEPARTAMENTO DEL CAUCA**

**PROPIETARIOS:
JONATHAN DAVID PARRA QUIGUANAS**

**SOLICITADO POR:
CONCESIONARIA NUEVO CAUCA S.A.S.**

SANTANDER DE QUILICHAO, ENERO DE 2025

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

1. INFORMACIÓN GENERAL		
1.1 SOLICITANTE	CONCESIONARIA NUEVO CAUCA S.A.S. 3 de enero de 2025 ✓	
1.2 TIPO DE INMUEBLE	Lote ✓	
1.3 TIPO DE AVALÚO	Comercial Corporativo ✓	
1.4 DEPARTAMENTO	Cauca ✓	
1.5 MUNICIPIO	Santander de Quilichao ✓	
1.6 VEREDA O CORREGIMIENTO	Mandiva ✓	
1.7 DIRECCIÓN DEL INMUEBLE	Lote 6 ✓	
1.8 ABSCISAS	Inicial: 63+635,34 D ✓ Final: 63+648,37 D ✓	
1.9 USO ACTUAL DEL INMUEBLE	Corredor Interregional: Agropecuario ✓	
1.10 USO POR NORMA	Protección	
1.11 INFORMACIÓN CATASTRAL	Número Predial	19-698-00-04-00-00-0008-0442-0-00-00-0000 ✓
	Área de Terreno	0 Ha 3000,0 m ² ✓
	Área Construida	0,0 m ²
	Avalúo 2025	\$ 24.162.000 ✓
1.12 FECHA VISITA AL PREDIO	07 de enero de 2025	
1.13 FECHA DEL INFORME DE AVALÚO	17 de enero de 2025.	

2. DOCUMENTOS	
DOCUMENTO	FECHA
2.1 FICHA PREDIAL POSQ-4-0978A	08 de noviembre del 2024 ✓
2.2 PLANO DE AFECTACIÓN POSQ-4-0978A	08 de noviembre del 2024 ✓
2.3 CERTIFICADO DE USO DEL SUELO	10 de agosto de 2023 ✓
2.4 ESTUDIO DE TÍTULOS	07 de noviembre del 2024 ✓

3. INFORMACIÓN JURÍDICA	
3.1 PROPIETARIOS	Jonathan David Parra Quiguanas C.C: 1.062.305.231 ✓ Fuente: Documento citado en el numeral 2.4
3.2 TÍTULO DE ADQUISICIÓN	Escritura pública No. 938 del 18 de julio del 2024 de la Notaria 22 de Cali (Valle). ✓
3.3 MATRÍCULA INMOBILIARIA	132-26416 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	El predio se encuentra en la Vereda Mandivá, la cual se encuentra delimitada de la siguiente manera: • Norte: Veredas La Toma y El Arca ✓ • Sur: Vereda Cachimbal ✓ • Oriente: Vereda Santa Ana y San Jerónimo ✓ • Occidente: Vereda Emanuel y Altos de San José de Mandivá ✓
4.2 ACTIVIDAD PREDOMINANTE	Corredor Interregional: Agropecuario ✓
4.3 TOPOGRAFÍA	Plana (0-7%)
4.4 CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS	Altura: 1.000 – 1.200 m.s.n.m. ✓ Temperatura: 24 °C. ✓
4.5 CONDICIONES AGROLÓGICAS¹	• Tipo de suelo: LWAa ✓ • Clima: Cálido seco. ✓ • Litología: Depositos Coluvio-aluviales ✓ • Características de suelos: Suelos superficiales a profundos, pobre a bien drenados. ✓
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 suroeste 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

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.

Adicionalmente, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 33 del POT, el predio se ubica dentro del Corredor Interregional Santander - Popayán, que se extiende hasta 100m desde

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.



el eje de la vía existente, permitiendo un manejo especial, dándole connotaciones suburbanas a esta franja.

Protección:

Principal	Complementario	Restringido
Parcelación indicada y comercio.	Recreación y turismo.	Agropecuario

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO

6.1 UBICACIÓN	Mandivá, Vereda Mandivá				
6.2 ÁREA DEL TERRENO	Área Total:		0 Ha 3.000,00 m ² ✓		
	Área Requerida:		0 Ha 29,35 m ² ✓		
	Área Remanente:		0,00 m ² ✓		
	Área Sobrante:		0 Ha 2.970,65 m ² ✓		
	Área Total Requerida:		0 Ha 29,35 m ² ✓		
Fuente: Documento citado en el numeral 2.1					
6.3 LINDEROS:	NORTE: Longitud 15,71 m, Carreteable Vía veredal (Puntos 1-3). ✓				
Linderos identificados con base en la Ficha Predial POSQ-4-0978A levantada por CAMPO HORMAZA Y CIA. S. EN C., sujetos a verificación por parte de la entidad solicitante.	SUR: Longitud 11,00 m, Carreteable Vía veredal (Puntos 6,1) ✓				
	ORIENTE: Longitud 6,41 m, Mismo Predio Jonathan David Parra Quiguanas (Área Sobrante) (Puntos 3-6). ✓				
	OCCIDENTE: Longitud 0,00 m, Carreteable Vía veredal (Punto 1). ✓				
6.4 VÍAS DE ACCESO AL PREDIO	Predio al cual se llega por la vía Nacional Panamericana Santander de Quilichao - Popayán.				
6.5 SERVICIOS PÚBLICOS	El predio cuenta con disponibilidad de acueducto Veredal y energía eléctrica.				
6.6 UNIDADES FISIOGRÁFICAS	Unidad Fisiográfica	Topografía	Uso Actual	Norma	
	1	0-7% Plana	Corredor Interregional: Agropecuario.	Protección	
6.7 ÁREAS CONSTRUIDAS					
		Uso	Área (m ²)	Edad (Años)	Estado de conservación
					Vida útil (Años)
No hay construcciones principales en el área requerida.					
6.8 CONSTRUCCIONES ANEXAS					
	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD D	UNIDAD	EDAD	ESTADO DE CONSERVACIÓN
M1	Cerramiento lateral: Cerca viva en swinglea separados a (0,40m), con cuatro (4) hilos de alambre de púas.	11.00 ✓	m	5 ✓	Bueno
M2	Cerramiento lateral: Cerca viva en swinglea separados a (0,40m), postes en concreto de (0,10m) x (0,10m) x (1,60m) de altura, separados a (5,00m), con cuatro (4) hilos de alambre de púas.	15,70 ✓	m	5 ✓	Bueno

6.11. Estado de conservación	No hay cultivos y/o especies en el 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° 58' 8,5" N 76° 31' 18,4" W	https://inmueble.mercadolibre.com.co/MCO-2221283204-santander-vereda-dominguillo-5600-m2-casa-campestre-_JM#position=3&search_layout=grid&type=item&tracking_id=145cad1d-e537-4257-95e7-8ba9bec6f3fb	-	\$ 450.000.000	5.600 m²	400 m²
2	2° 57' 15,854" N 76° 31' 42,236" W	https://fincaraiz.elpais.com.co/aviso/fincas-y-casas-campestres-venta-santander-de-quilichao-vp1599125-Agrupoinmobiliario?utm_source=li-full-connect&utm_medium=referrer	(2)6536076 - 3969495 3108461104	\$ 290.000.000	4.000 m²	130 m²
3	2° 58' 19,2" N 76° 31' 19,2" W	https://fincaraiz.elpais.com.co/aviso/fincas-y-casas-campestres-venta-santander-de-quilichao-vp1907779-CuervoBienesRaices	317 535 21 83	\$ 230.000.000	3.000 m²	200 m²

8.2 DEPURACIÓN DEL MERCADO:

No. Fuente	Valor Pedido	Margen de Negociación	Valor Depurado	Área de Terreno	Área Construida
1	\$ 450.000.000	1%	\$ 445.500.000	5.600 m²	400 m²
2	\$ 290.000.000	1%	\$ 287.100.000	4.000 m²	130 m²
3	\$ 230.000.000	1%	\$ 227.700.000	3.000 m²	200 m²

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

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

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

No. Fuente	Valor total depurado	Área Construida	Vr. m ² Construc.	Vr. Total Construcción	Valor Total Terreno	Área de Terreno	Vr. m ² Terreno
1	\$ 445.500.000	400 m ²	\$ 311.000	\$ 124.400.000	\$ 321.100.000	5.600 m ²	\$ 57.339
2	\$ 287.100.000	130 m ²	\$ 474.000	\$ 61.620.000	\$ 225.480.000	4.000 m ²	\$ 56.370
3	\$ 227.700.000	200 m ²	\$ 223.000	\$ 44.600.000	\$ 183.100.000	3.000 m ²	\$ 61.033
Promedio							\$ 58.247
Desviación Estándar							\$ 2.461
Coeficiente de Variación							4,23%
Límite Superior							\$ 60.708
Límite Inferior							\$ 55.786
Valor Adoptado por m ² (Ajustado a la Centena)							\$ 58.200

Se adopta el valor del promedio encontrado en la zona (\$ 58.200 por metro cuadrado)

10.2 ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:

Oferta 1: Finca en Santander de Quilichao, vereda Domingullo con acceso a través de la vía Panamericana. Cuenta con un área de terreno de 5.600 m² y una construcción de 400 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.

Oferta 2: Finca en Santander de Quilichao, vereda Mandivá con acceso a través de la vía Panamericana. Cuenta con un área de terreno de 4.000 m² y una construcción de dos pisos con un total de 130 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.

Oferta 3: Finca en Santander de Quilichao, vereda Domingullo con acceso a través de la vía Panamericana. Cuenta con un área de terreno de 3.000 m² y una construcción de 200 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 el predio no cuenta con servidumbres.

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

El área requerida no cuenta con zonas de protección.

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS

11.1 COSTOS DE REPOSICIÓN:

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

11.2 DEPRECIACIÓN (FITTO Y CORVINNI):

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINNI									
DESCRIPCIÓN	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIACIÓN	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
M1 - Cerramiento lateral	5	15	33%	2	24,19%	\$ 51.100	\$ 12.361	\$ 38.739	\$ 38.700
M2 - Cerramiento lateral	5	15	33%	2	24,19%	\$ 71.900	\$ 17.333	\$ 54.507	\$ 54.500

12. CALCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

12.1 SOPORTE DE LOS VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES:

No hay cultivos y/o especies en el 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 está ubicado en un sector donde hay presencia de desarrollo agropecuario, recreacional, institucional y de vivienda.
- El sector cuenta con disponibilidad de los servicios de energía eléctrica y acueducto veredal.
- El predio presenta una topografía definida como Plana 0-7%.



- El valor definido en este estudio es el más probable en un contexto normal del mercado inmobiliario, es decir, donde se presenta interés de compra y venta de un bien inmueble, sin presiones externas y manteniendo las condiciones típicas de transacciones comerciales por cada una de las partes interesadas.
- En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, asumimos que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de éste.

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 U.F.1	29,35	m²	\$ 58.200	\$ 1.708.170
M1 - Cerramiento lateral	11,00	m	\$ 38.700	\$ 425.700
M2 - Cerramiento lateral	15,70	m	\$ 54.500	\$ 855.650
VALOR TOTAL				\$ 2.989.520

RESUMEN	
ÍTEM	SUBTOTAL
Terreno	\$ 1.708.170
Construcciones Anexas	\$ 1.281.350
VALOR TOTAL	\$ 2.989.520

SON: DOS MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS VEINTE PESOS (\$ 2.989.520) M/CTE.

AVALÚO COMERCIAL MÁS DAÑO EMERGENTE

AVALÚO COMERCIAL MÁS DAÑO EMERGENTE	
ÍTEM	SUBTOTAL
Avalúo Comercial	\$ 2.989.520
Daño Emergente por Notariado y Registro	\$ 1.083.100
VALOR TOTAL	\$ 4.072.620

SON: CUATRO MILLONES SETENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS VEINTE PESOS (\$ 4.072.620) M/CTE.

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

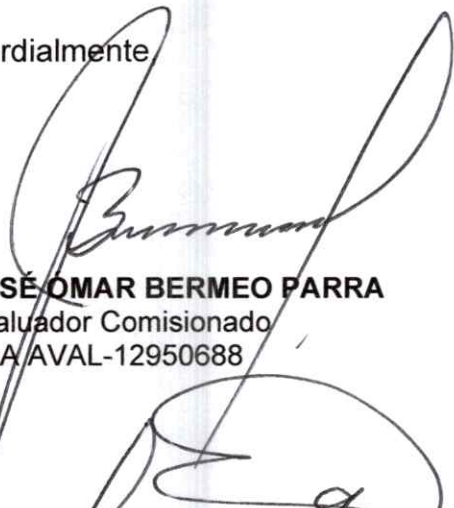
LA CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE AVALÚOS DE COLOMBIA SEDE PASTO DEJA CONSTANCIA QUE NO TIENE INTERÉS ACTUAL O CONTEMPLADO EN EL INMUEBLE AVALUADO.

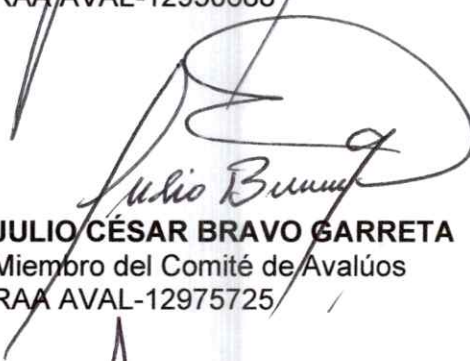


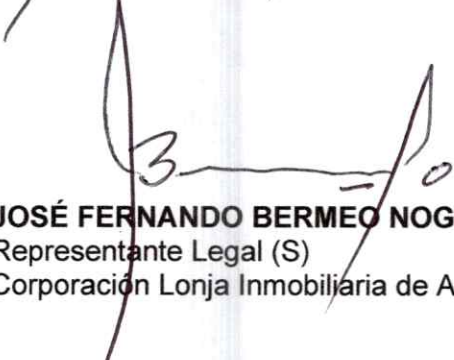
13 MAY 2025



Cordialmente


JOSÉ OMAR BERMEO PARRA
Avaluator Comisionado
RAA AVAL-12950688


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


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

Santander de Quilichao, diciembre de 2024

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



13 MAY 2025

Gestión Predial Interventoría

Profesional Predial:



ANEXOS

14.1 REGISTRO FOTOGRÁFICO DEL PREDIO



**14.2 SOPORTE CONSTRUCCIONES**

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M1 – CERRAMIENTO LATERAL					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
3.02.0228	Localización y Replanteo	2,20	m2	\$ 2.900	\$ 6.380
1.01.0364	Excavación manual en material común	0,50	m3	\$ 20.100	\$ 10.050
301209	ALAMBRE DE PUAS # 12.5 - 1 HILO	44,00	ML	\$ 1.100	\$ 48.400
**	Swinglea	28,00	Un	\$ 14.400	\$ 403.200
				Total Costo Directo	\$ 468.030
				AIU 20%	\$ 93.606
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 561.636
				Costo de Reposición por m	\$ 51.058
				Valor Adoptado por m (Ajustado a la Centena)	\$ 51.100

Fuentes Precios:

*Banco de la República de Colombia. Índice de precios de la vivienda nueva (IPVNB) de Cali. <https://www.banrep.gov.co/es/estadisticas/indice-precios-vivienda-nueva-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 – CERRAMIENTO LATERAL					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
3.02.0228	Localización y Replanteo	3,14	m2	\$ 2.900	\$ 9.106
1.01.0364	Excavación manual en material común	0,70	m3	\$ 20.100	\$ 14.070
301209	ALAMBRE DE PUAS # 12.5 - 1 HILO	62,80	ML	\$ 1.100	\$ 69.080
B0014820	Postes de 1.20m de concreto reforzado de 21 MPa para cercas (según e	4,00	u	\$ 68.100	\$ 272.400
**	Swinglea	40,00	Un	\$ 14.400	\$ 576.000
				Total Costo Directo	\$ 940.656
				AIU 20%	\$ 188.131
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 1.128.787
				Costo de Reposición por m	\$ 71.897
				Valor Adoptado por m (Ajustado a la Centena)	\$ 71.900

Fuentes Precios:

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

14.3 SOPORTE DE CULTIVOS Y/O ESPECIES**INVESTIGACIÓN DE PRECIOS DE OTROS CULTIVOS / ESPECIES**

Cultivo / Especie	Valor Unitario	Unidad
Swinglea	\$ 14.400,00	und

Fuentes Precios:

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

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



14.4 CONSTRUCCIÓN OFERTA DE MERCADO 1

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO DE LA CONSTRUCCIÓN - FUENTE No. 1					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
01	PRELIMINARES DE OBRA				
1.01.0361	Localización y replanteo para edificaciones	400,00	m2	\$ 2.600	\$ 1.040.000
1.01.0362	Descapote a máquina hasta 30 cm.	400,00	m2	\$ 4.900	\$ 1.960.000
02	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN				
1.01.0364	Excavación manual en material común	39,31	m3	\$ 20.100	\$ 790.131
1.03.0380	Vigas de cimentación en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	40,82	m3	\$ 774.100	\$ 31.598.762
1.04.0383	Acero de refuerzo 420 MPa (60000 psi), incluye figurado, amarre e instalación.	4796,26	kg	\$ 4.600	\$ 22.062.796
03	ESTRUCTURAS				
1.04.0384	Columnas en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	22,05	m3	\$ 856.200	\$ 18.879.210
1.04.0386	Viga aérea en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	19,20	m3	\$ 896.600	\$ 17.214.720
1.04.0383	Acero de refuerzo 420 MPa (60000 psi), incluye figurado, amarre e instalación.	3118,48	kg	\$ 4.600	\$ 14.345.008
ME0105	MEZCLA CONCRETO 1:2:3 3100 PSI 21 MPA	15,80	M3	\$ 409.600	\$ 6.471.680
130111	MALLA ELECTROSOLDADA	316,32	KLS	\$ 8.200	\$ 2.593.824
04	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES				
1.05.0560	Muro en ladrillo común en Soga	203,80	m2	\$ 56.500	\$ 11.514.700
1.08.0403	Pañete para muros con mortero 1:3. espesor 1.5 cm.	407,60	m2	\$ 18.300	\$ 7.459.080
05	CUBIERTAS				
1.13.0434	Teja ondulada fibrocemento P7	400,00	m2	\$ 32.500	\$ 13.000.000
180202	ENTRAMADO TEJA FIBRO CEMENTO	400,00	M2	\$ 61.300	\$ 24.520.000
181210	INSTALACION TEJA ASBESTO CEMENTO	400,00	M2	\$ 14.500	\$ 5.800.000
180412	C.F. MADERA LISTON MACH. PINO CIPREX-MADER	330,00	M2	\$ 60.500	\$ 19.965.000
1.14.0438	Entramado madera para cielo raso	70,00	m2	\$ 21.400	\$ 1.498.000
181207	INSTALACION CIELO FALSO EXISTENTE	330,00	M2	\$ 11.000	\$ 3.630.000
290915	INMUNIZACION MACHIMBRE-CIELOS MADERA	330,00	M2	\$ 7.800	\$ 2.574.000
290905	BARNIZ MACHIMBRE-CIELO MADERA [2M]	330,00	M2	\$ 14.800	\$ 4.884.000
1.08.0400	Pañete con mortero 1:3 para cieloraso con malla. Espesor 1.5 cm	70,00	m2	\$ 26.900	\$ 1.883.000
06	PISOS Y ENCHAPES				
1.06.0577	Placa base en concreto 17 MPa (2500 psi) (e=0.08 m).	349,60	m2	\$ 48.600	\$ 16.990.560
200225	CERAMICA 30.01-32 50x30.01-32 50 TRAF.3	330,00	M2	\$ 56.200	\$ 18.546.000
200508	BALDOSA VINILO 30X30 1.6 MM	70,00	M2	\$ 46.800	\$ 3.276.000
190505	CERAMICO PISO-PARED 20-50X20-50CM	46,74	M2	\$ 71.500	\$ 3.341.910
190504	CENEFA CER.: LISTELLO COC 4 COMPL 25 C	24,70	ML	\$ 29.500	\$ 728.650
190539	MURETE DUCHA EN CERAMICA 20X20 ML	3,60	ML	\$ 66.800	\$ 240.480
190541	RESANE CERAMICA	24,70	ML	\$ 26.700	\$ 659.490
07	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES				
150501	PUNTO SANITARIO PVC 1,1/2 [V]	9,00	PTO	\$ 24.900	\$ 224.100
150508	PUNTO SANITARIO PVC 6" [CODO]	3,00	PTO	\$ 208.000	\$ 624.000
250450	COMBO SANITARIO LINEA MEDIA [S+L+G+I]	3,00	JGO	\$ 635.600	\$ 1.906.800
250810	INSTALACION SANITARIO	3,00	UND	\$ 28.800	\$ 86.400
160801	PUNTO AGUA FRIA PVC 1/2	10,00	PTO	\$ 51.100	\$ 511.000
250444	LAVAMANOS COLGAR PEDESTAL LINEA MEDIA	3,00	JGO	\$ 186.700	\$ 560.100
250518	GRIFO LAVAMANOS LINEA MEDIA SENC	3,00	UND	\$ 52.600	\$ 157.800
250807	INSTALACION LAVAMANOS	3,00	UND	\$ 28.500	\$ 85.500
250522	MEZCLADOR DUCHA LINEA MEDIA	3,00	UND	\$ 121.000	\$ 363.000
250104	INCRUST. CERAM. JGO 4 PZ ESTILO (A)	3,00	JGO	\$ 115.600	\$ 346.800
250806	INSTALACION INCRUSTACION CERAMICA	3,00	UND	\$ 8.900	\$ 26.700
240311	DIV. METALICA BANO LAM. COLD ROLL C. 18 LL.	8,82	M2	\$ 310.700	\$ 2.740.374
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	12,00	UND	\$ 155.200	\$ 1.862.400
170722	SAL TOMA 120 PVC	12,00	UND	\$ 98.800	\$ 1.185.600
09	CARPINTERÍA Y MUEBLES EN MADERA				
210174	NAVE MAD. TRIPLEX 4MM 60- 75CM-NORMAL	6,00	UND	\$ 220.600	\$ 1.323.600
210903	MARCO MACHARE 80-90 H=210C	6,00	UND	\$ 207.200	\$ 1.243.200
210101	COLOC. PUERTA MADERA	6,00	UND	\$ 68.100	\$ 408.600
10	CARPINTERÍA METÁLICA				
221237	NAVE ALUM. ENTAMBORADA-LLENA BAT.	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.	5,40	M2	\$ 291.100	\$ 1.571.940
220202	MARCO VENTANA LAM. CEL. H > 0.51 M CAL. 20	5,40	M2	\$ 151.000	\$ 815.400
220906	INSTALACION VENTANA EXISTENTE LAMINA	5,40	M2	\$ 22.400	\$ 120.960
11	PINTURAS Y ESTUCOS				
290110	ESTUCO PLASTICO MURO [PASTA]	407,60	M2	\$ 11.300	\$ 4.605.880
290303	VINILO MURO TIPO 1 [2M]	407,60	M2	\$ 7.300	\$ 2.975.480
				Total Costo Directo	\$ 283.625.475
				AIU 25%	\$ 70.906.369
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 354.531.844
				Costo de Reposición por m²	\$ 886.330
				Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)	\$ 886.300

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>



CONSTRUCCIÓN OFERTA DE MERCADO 2

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO DE LA CONSTRUCCIÓN - FUENTE No. 2					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
01	PRELIMINARES DE OBRA				
1.01.0361	Localización y replanteo para edificaciones	70,00	m2	\$ 2.600	\$ 182.000
1.01.0362	Descapote a máquina hasta 30 cm.	70,00	m2	\$ 4.900	\$ 343.000
02	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN				
1.01.0364	Excavación manual en material común	6,86	m3	\$ 20.100	\$ 137.886
1.03.0380	Vigas de cimentación en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	3,21	m3	\$ 774.100	\$ 2.484.861
1.04.0383	Acero de refuerzo 420 MPa (60000 psi), incluye figurado, amarre e instalación.	836,35	kg	\$ 4.600	\$ 3.847.210
03	ESTRUCTURAS				
1.04.0384	Columnas en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	2,40	m3	\$ 856.200	\$ 2.054.880
1.04.0386	Viga aérea en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	6,00	m3	\$ 896.600	\$ 5.379.600
1.04.0383	Acero de refuerzo 420 MPa (60000 psi), incluye figurado, amarre e instalación.	1164,80	kg	\$ 4.600	\$ 5.358.080
ME0105	MEZCLA CONCRETO 1:2:3 3100 PSI 21 MPA	2,77	M3	\$ 409.600	\$ 1.134.592
130111	MALLA ELECTROSOLDADA	55,39	KLS	\$ 8.200	\$ 454.198
04	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES				
1.05.0560	Muro en ladrillo común en Soga	170,45	m2	\$ 56.500	\$ 9.630.425
1.08.0403	Pañete para muros con mortero 1:3. espesor 1.5 cm.	340,90	m2	\$ 18.300	\$ 6.238.470
05	CUBIERTAS				
1.13.0133	Teja termoacústica	126,00	m2	\$ 66.400	\$ 8.366.400
180211	ENTRAMADO METAL CF.PER.CHR.4X2-TUB. 1.1/2	126,00	M2	\$ 59.400	\$ 7.484.400
181210	INSTALACION TEJA ASBESTO CEMENTO	126,00	M2	\$ 14.500	\$ 1.827.000
180412	C.F.MADERA LISTON MACH.PINO CIPREX-MADER	92,00	M2	\$ 60.500	\$ 5.566.000
1.14.0438	Entramado madera para cielo raso	38,00	m2	\$ 21.400	\$ 813.200
181207	INSTALACION CIELO FALSO EXISTENTE	92,00	M2	\$ 11.000	\$ 1.012.000
290915	INMUNIZACION MACHIMBRE-CIELOS MADERA	92,00	M2	\$ 7.800	\$ 717.600
290905	BARNIZ MACHIMBRE-CIELO MADERA [2M]	92,00	M2	\$ 14.800	\$ 1.361.600
1.08.0400	Pañete con mortero 1:3 para cielo raso con malla. Espesor 1.5 cm	38,00	m2	\$ 26.900	\$ 1.022.200
06	PISOS Y ENCHAPES				
1.06.0577	Placa base en concreto 17 MPa (2500 psi) (e=0.08 m).	61,20	m2	\$ 48.800	\$ 2.974.320
200225	CERAMICA 30.01-32.50X30.01-32.50 TRAF.3	92,00	M2	\$ 56.200	\$ 5.170.400
200508	BALDOSA VINILO 30X30 1.6 MM	38,00	M2	\$ 46.800	\$ 1.778.400
190505	CERAMICO PISO-PARED 20-50X20-50CM	30,08	M2	\$ 71.500	\$ 2.150.720
190504	CENEFA CER. LISTELLO COC 4 COMPL 25 C	17,90	ML	\$ 29.500	\$ 528.050
190539	MURETE DUCHA EN CERAMICA 20X20 ML	1,20	ML	\$ 66.800	\$ 80.160
190541	RESANE CERAMICA	17,90	ML	\$ 26.700	\$ 477.930
07	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES				
150501	PUNTO SANITARIO PVC 1.1/2 [V]	5,00	PTO	\$ 24.900	\$ 124.500
150508	PUNTO SANITARIO PVC 6" [CODO]	1,00	PTO	\$ 208.000	\$ 208.000
250450	COMBO SANITARIO LINEA MEDIA [S+L+G+H]	1,00	JGO	\$ 635.600	\$ 635.600
250810	INSTALACION SANITARIO	1,00	UND	\$ 28.800	\$ 28.800
160801	PUNTO AGUA FRIA PVC 1/2	6,00	PTO	\$ 51.100	\$ 306.600
250444	LAVAMANOS COLGAR PEDESTAL LINEA MEDIA	1,00	JGO	\$ 186.700	\$ 186.700
250518	GRIFO LAVAMANOS LINEA MEDIA SENC	1,00	UND	\$ 52.600	\$ 52.600
250807	INSTALACION LAVAMANOS	1,00	UND	\$ 28.500	\$ 28.500
250522	MEZCLADOR DUCHA LINEA MEDIA	1,00	UND	\$ 121.000	\$ 121.000
250104	INCRUST.CERAM. JGO 4 PZ ESTILO (A)	1,00	JGO	\$ 115.600	\$ 115.600
250806	INSTALACION INCRUSTACION CERAMICA	1,00	UND	\$ 8.900	\$ 8.900
240311	DIV.METALICA BANO LAM.COLD ROLL C. 18 LL	2,94	M2	\$ 310.700	\$ 913.458
250710	LAVADERO PR.CONCRETO 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	8,00	UND	\$ 155.200	\$ 1.241.600
170722	SAL.TOMA 120 PVC	8,00	UND	\$ 98.800	\$ 790.400
09	CARPINTERÍA Y MUEBLES EN MADERA				
210174	NAVE MAD.TRIPLEX 4MM 60-75CM-NORMAL	8,00	UND	\$ 220.600	\$ 1.764.800
210903	MARCO MACHARE 80-90 H=210C	8,00	UND	\$ 207.200	\$ 1.657.600
210101	COLOC.PUERTA MADERA	8,00	UND	\$ 68.100	\$ 544.800
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
11	PINTURAS Y ESTUCOS				
290110	ESTUCO PLASTICO MURO [PASTA]	340,90	M2	\$ 11.300	\$ 3.852.170
290303	VINLO MURO TIPO 1 [2M]	340,90	M2	\$ 7.300	\$ 2.488.570
				Total Costo Directo	\$ 99.569.120
				AIU 25%	\$ 24.892.280
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 124.461.400
				Costo de Reposición por m²	\$ 957.395
				Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)	\$ 957.400

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/apuquery>



CONSTRUCCIÓN OFERTA DE MERCADO 3

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO DE LA CONSTRUCCIÓN - FUENTE No. 3					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
01	PRELIMINARES DE OBRA				
1.01.0361	Localización y replanteo para edificaciones	200,00	m2	\$ 2.600	\$ 520.000
1.01.0362	Descapote a máquina hasta 30 cm.	200,00	m2	\$ 4.900	\$ 980.000
02	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN				
1.01.0364	Excavación manual en material común	18,63	m3	\$ 20.100	\$ 374.463
1.03.0380	Vigas de cimentación en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	8,70	m3	\$ 774.100	\$ 6.734.670
1.04.0383	Acero de refuerzo 420 MPa (60000 psi), incluye figurado, amarre e instalación.	1158,48	kg	\$ 4.600	\$ 5.329.008
03	ESTRUCTURAS				
1.04.0384	Columnas en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	9,80	m3	\$ 856.200	\$ 8.390.760
1.04.0386	Viga aérea en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	8,57	m3	\$ 896.600	\$ 7.683.862
1.04.0383	Acero de refuerzo 420 MPa (60000 psi), incluye figurado, amarre e instalación.	1757,37	kg	\$ 4.600	\$ 8.083.902
ME0105	MEZCLA CONCRETO 1:2:3 3100 PSI 21 MPA	7,97	M3	\$ 409.600	\$ 3.264.512
130111	MALLA ELECTROSOLDADA	159,60	KLS	\$ 8.200	\$ 1.308.720
04	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES				
140216	MURO LAD.SOGA LIMPIO 1C	159,14	M2	\$ 62.700	\$ 9.978.078
1.08.0403	Pañete para muros con mortero 1:3. espesor 1.5 cm.	277,27	m2	\$ 18.300	\$ 5.074.041
05	CUBIERTAS				
130625	LOSA CASETÓN ESTERILLA E=21-25CM [TORTA]	100,00	M2	\$ 145.400	\$ 14.540.000
180412	C.F.MADERA LISTÓN MACH.PIÑO CIPREX-MADER	180,00	M2	\$ 60.500	\$ 10.890.000
1.14.0438	Entramado madera para cielo raso	20,00	m2	\$ 21.400	\$ 428.000
181207	INSTALACION CIELO FALSO EXISTENTE	180,00	M2	\$ 11.000	\$ 1.980.000
290915	INMUNIZACION MACHIMBRE-CIELOS MADERA	180,00	M2	\$ 7.800	\$ 1.404.000
290905	BARNIZ MACHIMBRE-CIELO MADERA [2M]	180,00	M2	\$ 14.800	\$ 2.664.000
1.08.0400	Pañete con mortero 1:3 para cieloraso con malla. Espesor 1.5 cm	20,00	m2	\$ 26.900	\$ 538.000
06	PISOS Y ENCHAPES				
1.06.0577	Placa base en concreto 17 MPa (2500 psi) (e=0.08 m).	175,66	m2	\$ 48.600	\$ 8.537.076
200225	CERAMICA 30.01-32 50x30.01-32 50 TRAF.3	180,00	M2	\$ 56.200	\$ 10.116.000
200508	BALDOSA VINILO 30X30 1.6 MM	20,00	M2	\$ 46.800	\$ 936.000
190505	CERAMICO PISO-PARED 20-50X20-50CM	30,08	M2	\$ 71.500	\$ 2.150.720
190504	CENEFA CER. LISTELLO COC 4 COMPL 25 C	17,90	ML	\$ 29.500	\$ 528.050
190539	MURETE DUCHA EN CERAMICA 20X20 ML	1,20	ML	\$ 66.800	\$ 80.160
190541	RESANE CERAMICA	17,90	ML	\$ 26.700	\$ 477.930
07	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES				
150501	PUNTO SANITARIO PVC 1,1/2 [V]	5,00	PTO	\$ 24.900	\$ 124.500
150508	PUNTO SANITARIO PVC 6" [CODO]	1,00	PTO	\$ 208.000	\$ 208.000
250450	COMBO SANITARIO LINEA MEDIA [S+L+G+I]	1,00	JGO	\$ 635.600	\$ 635.600
250810	INSTALACION SANITARIO	1,00	UND	\$ 28.800	\$ 28.800
160801	PUNTO AGUA FRIA PVC 1,1/2	6,00	PTO	\$ 51.100	\$ 306.600
250444	LAVAMANOS COLGAR PEDESTAL LINEA MEDIA	1,00	JGO	\$ 186.700	\$ 186.700
250518	GRIFO LAVAMANOS LINEA MEDIA SENC	1,00	UND	\$ 52.600	\$ 52.600
250807	INSTALACION LAVAMANOS	1,00	UND	\$ 28.500	\$ 28.500
250522	MEZCLADOR DUCHA LINEA MEDIA	1,00	UND	\$ 121.000	\$ 121.000
250104	INCRUST.CERAM. JGO 4 PZ ESTILO (A)	1,00	JGO	\$ 115.600	\$ 115.600
250806	INSTALACION INCRUSTACION CERAMICA	1,00	UND	\$ 8.900	\$ 8.900
240311	DIV.METALICA BANO LAM.COLD ROLL C.18 LL	2,94	M2	\$ 310.700	\$ 913.458
250710	LAVADERO PR.CONCRETO 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	8,00	UND	\$ 155.200	\$ 1.241.600
170722	SAL TOMA 120 PVC	3,00	UND	\$ 98.800	\$ 296.400
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	4,00	UND	\$ 220.600	\$ 882.400
210903	MARCO MACHARE 80-90 H=210C	4,00	UND	\$ 207.200	\$ 828.800
210101	COLOC.PUERTA MADERA	4,00	UND	\$ 68.100	\$ 272.400
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/ILUCETA	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
220608	BARANDA-PASAM.TUB.GALV 1,1/2x. 1/2 VAR.	41,01	M2	\$ 359.500	\$ 14.743.095
11	PINTURAS Y ESTUCOS				
290110	ESTUCO PLASTICO MURO [PASTA]	277,27	M2	\$ 11.300	\$ 3.133.151
290303	VINILO MURO TIPO 1 [2M]	277,27	M2	\$ 7.300	\$ 2.024.071
				Total Costo Directo	\$ 146.025.967
				AIU 25%	\$ 36.506.492
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 182.532.459
				Costo de Reposición por m²	\$ 912.662
				Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)	\$ 912.700

Fuentes Precios:

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

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

14.4.1 DEPRECIACIÓN OFERTAS DE MERCADO

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI - CONSTRUCCIONES FUENTES									
DESCRIPCIÓN	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIACIÓN	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
Fuente No. 1	68	100	68%	3	64,89%	\$ 886.300	\$ 575.103	\$ 311.197	\$ 311.000
Fuente No. 2	52	100	52%	3	50,47%	\$ 957.400	\$ 483.189	\$ 474.211	\$ 474.000
Fuente No. 3	55	70	79%	3	75,57%	\$ 912.700	\$ 689.698	\$ 223.002	\$ 223.000

CAPITULO 2. INDEMNIZACIONES RESOLUCIONES 898 y 1044 DE 2014

DETERMINACIÓN DAÑO EMERGENTE POR NOTARIADO Y REGISTRO	
CONCEPTO	VALOR
Valor del Inmueble	\$ 2.989.520
Salario Mínimo Mensual Legal Vigente	\$ 1.300.000
Valor de la UVT	\$ 47.065
Número de Zonas de Terreno a Comprar	1
Derechos Notariales	\$ 767.700
Derechos Notariales por Compraventa	\$ 36.200
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	\$ 118.400
Recaudos Fondo Especial y SNR	\$ 26.200
Impuesto de Registro	\$ 188.200
Impuesto de Registro por Compraventa	\$ 14.900
Impuesto de Registro por Declaración de Área Restante	\$ 173.300
Derechos de Registro	\$ 127.200
Derechos de Registro por Compraventa	\$ 24.100
Derechos de Registro por Declaración de Área Restante	\$ 26.800
Apertura de Folios	\$ 13.900
Constancia de Inscripción	\$ 15.700
Compra de Certificados	\$ 44.200
Conservación Documental	\$ 2.500
Daño Emergente por Notariado y Registro	\$ 1.083.100

Notas:

- 1) Los Derechos Notariales se tasaron con base en la Resolución No. 773 del 26 de enero de 2024 de la SNR.
- 2) Los Derechos de Registro se tasaron con base en la Resolución No. 376 del 19 de enero de 2024 de la SNR.
- 3) El Impuesto de Registro se tasó con base en el Decreto 650 de 1996.
- 4) El valor asociados a gastos de notariado y registro, será reconocido por la entidad adquirente