



AVISO



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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-4-1036

GPR-004958

Página 1 de 3

NOTIFICACIÓN POR AVISO No.:

GPR-004958
01/10/2025

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-004722** del **04 de septiembre 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 **Sin Direccion Alegrias (La Opcion, según Catastro)**, ubicado en la vereda **Santander De Quilichao (hoy Quinamayo)** municipio de **Santander de Quilichao**, departamento del **Cauca**, identificado con el Número Predial Nacional **19-698-00-040000-0003-0228-0-00000000** y la Matrícula Inmobiliaria número **132-1793**, 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-4-1036**

GPR-004958

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 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 a los señores: **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE PAULINO GONZALEZ REBOLLEDO, EVELYN CHAVEZ DUARTE Y MARIA LUCRECIA MINA DE ZAPATA**, siendo recibido el **10 de septiembre de 2025** por la señora **EVELYN CHAVES**, como consta en la correspondiente prueba de entrega.

Que una vez vencido el término legalmente establecido en el artículo 68 de la Ley 1437 de 2011 (CPACA) y ante la imposibilidad de notificar personalmente a los señores **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE PAULINO GONZALEZ REBOLLEDO, EVELYN CHAVEZ DUARTE Y MARIA LUCRECIA MINA DE ZAPATA**, 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.**, 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; así como en sus correspondientes páginas web **www.ani.gov.co** y **www.nuevocauca.com**, por el término de cinco (5) días, entendiéndose que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro del aviso.

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

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

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



AVISO



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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-4-1036

GPR-004958

Página 3 de 3

- Según lo dispuesto en el artículo 10 de la Ley 1581 de 2012, no se requiere autorización previa, expresa e informada para el uso de sus Datos Personales, toda vez que se trata de información requerida por una entidad pública o administrativa en ejercicio de sus funciones legales.
- Se podrá ejercer los derechos de conocer, actualizar, rectificar y suprimir la información personal, cuando sea procedente, observando la Política de Tratamiento de Datos Personales disponible en **www.nuevocauca.com**, a través 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-004722** del **04 de septiembre 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 03 OCT. 2025 A LAS 7:30 a.m.
SE DESFIJA EL 09 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



CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-4-1036

GPR-004722

Página 1 de 5

Bogotá D.C., 04 de septiembre de 2025

Señores

Propietarios:

**HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE
PAULINO GONZALEZ REBOLLEDO**

Poseedoras Regulares Inscritas:

EVELYN CHAVES DE DUARTE

MARIA LUCRECIA MINA DE ZAPATA

Celular: 310 484 9967

La Opción, Vereda Quinamayo

Municipio de 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 **Sin Dirección Alegrías (La Opción, según Catastro)**, ubicado en la vereda **Santander de Quilichao** (hoy **Quinamayo**) municipio de **Santander de Quilichao**, departamento del **Cauca**, identificado con el Número Predial Nacional **19-698-00-040000-0003-0228-0-00000000** y la Matrícula Inmobiliaria número **132-1793**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **Santander de Quilichao**.

Respetados señores,

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

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

Para la ejecución del Proyecto, por motivo de utilidad pública, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** requiere comprar la zona de terreno del asunto, conforme a la afectación de la Ficha Predial No. **POSQ-4-1036**, de la **Unidad Funcional 4. Mondomo – Santander de Quilichao**, de la cual se anexa copia.

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-4-1036

GPR-004722

Página 2 de 5

Esta zona de terreno tiene un área de **TRES MIL CIENTO DOS COMA CUARENTA Y UNO (3.102,41 m²)**, incluidos: 5 unidades de Nacedero DAP 0,30 m, 1 unidad de Palo blanco DAP 0,30 m, 1 unidad de Drago DAP 0,25 m, 6 unidades de Drago DAP 0,15 m, 1 unidad de Plátano, 11 unidades de Heliconias, 601 unidades de Guadua, 8 unidades de Carbonero DAP 0,25 m, 3 unidades de Cucharo DAP 0,20 m, 4 unidades de Cucharo DAP 0,10 m, 8 unidades de Mafafa, 2 unidades de Mano de oso DAP 0,35 m, 1 unidad de Lechero DAP 0,15 m, 2 unidades de Aguacatillo DAP 0,15 m, 1 unidad de Jiguo DAP 0,20 m, 2 unidades de Aguacate DAP 0,20 m, 8 unidades de Siete hijos DAP 0,15 m, 1 unidad de Tachuelo DAP 0,45 m; y se encuentra debidamente delimitada y alinderada dentro de las abscisas inicial **K67+065,16 I** y final **K67+170,90 I**, de la mencionada Unidad Funcional.

El valor de la Oferta de Compra es la suma de **CIENTO SETENTA Y CINCO MILLONES QUINIENTOS QUINCE MIL OCHOCIENTOS QUINCE PESOS (\$ 175.515.815) 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 **TRES MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL CIENTOS PESOS (\$ 3.466.100) 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-4-1036**, de fecha **20 de noviembre de 2024**, en su parte pertinente.

Teniendo en cuenta que el párrafo segundo del artículo 24 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 9 de la Ley 1882 de 2018, dispone que *"El avalúo comercial tendrá una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su comunicación a la entidad solicitante o desde la fecha en que fue decidida y notificada la revisión y/o, impugnación de este (...)"*, la vigencia del avalúo inicia a partir del **21 de noviembre de 2024**, fecha en la cual fue comunicado por la Lonja a la entidad solicitante.

El Avalúo fue elaborado teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal vigente y la destinación económica del inmueble objeto de la presente oferta, siguiendo



CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-4-1036

GPR-004722

Página 3 de 5

las directrices dadas en las normas en mención, así como los procedimientos establecidos en las Resoluciones 620 de 2008, 0898 de 2014 y 1044 de 2014, todas proferidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

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

Según el estudio de títulos de fecha **22 de abril de 2024**, los propietarios, de la zona de terreno que se requiere son: **PAULINO GONZALEZ REBOLLEDO (Titular fallecido)** identificado en vida con la cédula de ciudadanía No. **34.595.699**, **EVELYN CHAVES DE DUARTE** identificada con la cédula de ciudadanía No. **31.255.860** y **MARIA LUCRECIA MINA DE ZAPATA** identificada con la cédula de ciudadanía No. **25.649.886**.

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 párrafo 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**,



**OFERTA FORMAL
DE COMPRA**



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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-4-1036

GPR-004722

Página 4 de 5

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 párrafo segundo del artículo 25 de la Ley 1682 de 2013, adicionado por el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, a través del Concesionario **NUEVO CAUCA S.A.S.**, dispone de un plazo de noventa (90) días contados a partir de la suscripción del contrato de compraventa del bien objeto de la presente Oferta de Compra, para realizar el pago correspondiente. Si no se efectúa el pago dentro de este plazo, usted podrá acudir al proceso ejecutivo y se causarán intereses de mora.

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

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

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

Igualmente, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 37 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 6 de la Ley 1742 de 2014, el pago del Predio será cancelado de forma previa teniendo en cuenta el avalúo catastral y la indemnización calculada al 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



**OFERTA FORMAL
DE COMPRA**



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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-4-1036

GPR-004722

Página 5 de 5

su favor todas las disputas o litigios relativos a la propiedad. Lo anterior, sin perjuicio de los conflictos que puedan existir entre terceros sobre el inmueble, los cuales se resolverán a través de las diferentes formas de resolución de conflictos.

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

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

Cordialmente,


JULIÁN ANTONIO NAVARRO HOYOS
Gerente General de NUEVO CAUCA S.A.S.

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

Proyectó: Campo Hormaza y 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

SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN

PROCESO: GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE
 FORMATO: FICHA PREDIAL

CÓDIGO: GCSF-F-185

VERSIÓN: 002

FECHA: 6/02/2020

PROYECTO DE CONCESIÓN: POPAYÁN - SANTANDER DE QUILICHAO

CONTRATO No.: 11 de 11 de Agosto de 2015

PREDIO No.: POSQ-4-1036

ABSC. INICIAL: K 67+065,16

ABSC. FINAL: K 67+170,90

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO

PAULINO GONZALEZ REBOLLEDO Y OTROS

VEREDA/BARRIO: QUINAMAYO

MUNICIPIO: Santander de Quilichao

DPTO: Cauca

ACTIVIDAD ECONÓMICA DEL PREDIO

Predio requerido para: Segundia Calzada TOPOGRAFÍA

UNIDAD FUNCIONAL: 4

SECTOR O TRAMO: Mondomo - Santander de Quilichao

MARGEN: Izquierda

LONGITUD EFECTIVA: 105,74

CÉDULA

DIRECCIÓN / EMAIL

DIRECCIÓN DEL PREDIO

34.595.699

LA OPCION

MATRÍCULA INMOBILIARIA

132-1793

CÉDULA CATASTRAL

1969600040000000000000000000000000

LINDEROS

NORTE

SUR

ORIENTE

Occidente

LONGITUD

103,11 m

24,75 m

44,94 m

105,15 X 105,50 m

8

COLINDANTES

Puntos 8-1 GLORIA MARIA ZAPATA MINA POSQ-4-1034

Puntos 2-6 Mismo predio (Área sobrante) EVELYN CHAVEZ DE DUARTE

Puntos 1-2 EDIE JOSE HURTADO POLINDARA POSQ-4-1037-

Puntos 6-8 GLORIA MARIA ZAPATA MINA POSQ-4-1034

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
Nacadero DAP 0,30 m	5		Und
Palo blanco DAP 0,30 m	1		Und
Drago DAP 0,25 m	1		Und
Drago DAP 0,15 m	6		Und
Platano	1		Und
Heliconias	11		Und
Guadua	601		Und
Carbonero DAP 0,25 m	8		Und
Cucharo DAP 0,20 m	3		Und
Cucharo DAP 0,10 m	4		Und
Mafafa	8		Und
Mano de oso DAP 0,35 m	2		Und
Lechero DAP 0,15 m	1		Und
Aguaatillo DAP 0,15 m	2		Und
Jiguo DAP 0,20 m	1		Und
Aguaate DAP 0,20 m	2		Und
Siete hijos DAP 0,15 m	8		Und
Tachuelo DAP 0,45 m	1		Und

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES

ITEM C1 No existen construcciones dentro del Área Requerida

TOTAL AREA CONSTRUIDA

CANTIDAD: 0,00 m²

0,00 m²

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

ITEM M1 No existen mejoras dentro del Área Requerida

CANTIDAD: 0,00 m

SI/NO

No

No

No

No

No

No

Unión Temporal 4G

111-930-554-330-7

13 SEP 2024

Gestión Predial Interventoría

Profesional Prehial

OBSERVACIONES:

ÁREA TOTAL PREDIO: 10.000,00 m²

ÁREA REQUERIDA POR DISEÑO: 3.102,41 m²

ÁREA REMANENTE: 0,00 m²

TOTAL ÁREA REQUERIDA: 3.102,41 m²

ÁREA SOBRANTE: 6.897,59 m²

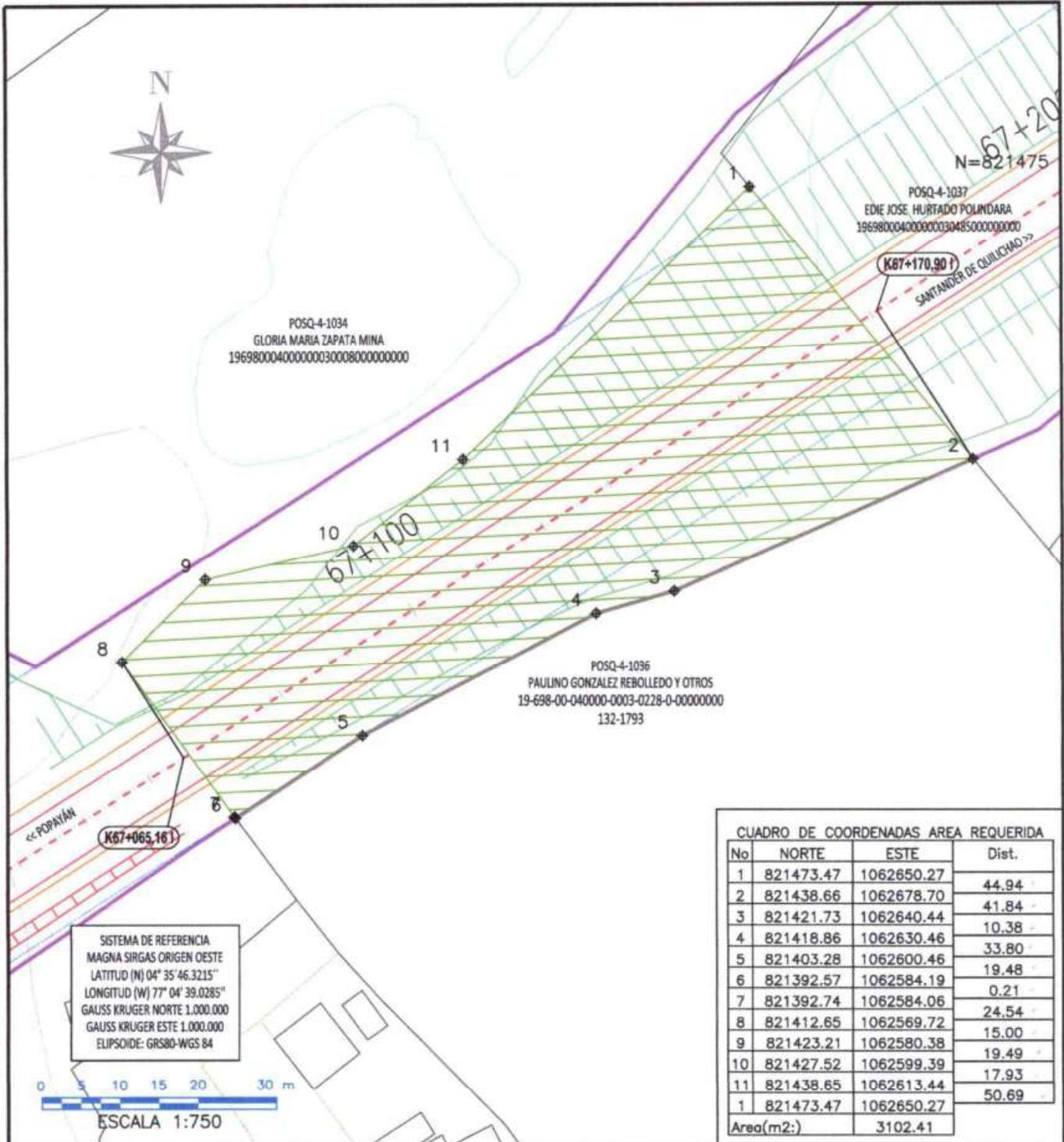
FECHA DE ELABORACIÓN: 31/04/2023

Elaboró:

LUIS M. NARVAZ V. - MP. 19238-75924 CAU

Revisó y Aprobó:

UNION TEMPORAL 4G



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

No	NORTE	ESTE	Dist.
1	821473.47	1062650.27	44.94
2	821438.66	1062678.70	41.84
3	821421.73	1062640.44	10.38
4	821418.86	1062630.46	33.80
5	821403.28	1062600.46	19.48
6	821392.57	1062584.19	0.21
7	821392.74	1062584.06	24.54
8	821412.65	1062569.72	15.00
9	821423.21	1062580.38	19.49
10	821427.52	1062599.39	17.93
11	821438.65	1062613.44	50.69
1	821473.47	1062650.27	
Area(m2:)		3102.41	

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

REVISIÓN No.
0



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

PROPIETARIO:
PAULINO GONZALEZ REBOLLEDO Y OTROS

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

ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONSTRUIDA:	ÁREA REMANENTE:	ÁREA SOBRIANTE:
3.102,41	10.000,00m²	0,00 m²	0,00 m²	6.897,59 m²

FECHA ELAB.:
2023-04-31
ESCALA:
1:750

UNIDAD FUNCIONAL:
4
SECTOR:
MONDOMO - SANTANDER DE QUILCHAO

NÚMERO PREDIAL NACIONAL
19-698-00-040000-0003-0228-0-00000000
FICHA GRÁFICA No.
POSQ-4-1036



NUEVO CAUCA
ABRIENDO PUERTAS PARA EL FUTURO

MINISTERIO DE TRANSPORTE
AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

ANEXO A FICHA PREDIAL - PROPIETARIOS

CONCESIÓN POPAYÁN - SANTANDER DE QUILICHAO

Contrato No. 11 de 11 de Agosto de 2015

PREDIO No.

POSQ-4-1036

PROPIETARIO	IDENTIFICACIÓN	DIRECCIÓN	e-mail
PAULINO GONZALEZ REBOLLEDO	34.595.699	Vereda Quinamayo	
EVELYN CHAVES DE DUARTE	31.255.860	Vereda Quinamayo	3104849967
MARIA LUCRECIA MINA DE ZAPATA	25.649.886	Vereda Quinamayo	

5	00-04-0008-0178-000	132-9360	PRODUCCION ECONOMICA	AFROPECUARIA INTENSIVA	AGROPECUARIO	AGRICOLA, PECUARIO FORESTAL PRODUCTOR	AGROFORESTAL, CENTROS DE INVESTIGACION ASOCIADOS A OTROS COMPLEMENTARIOS O AL PRINCIPAL	SUELO URBANO Y DE EXPANSION URBANA	
6	00-04-0006-0643-000	132-29240	PROTECCION	DE MANEJO ESPECIAL	RIOS Y CUERPOS DE AGUA	PROTECTORA	ECOTURISMO DIRIGIDO, FORESTAL PRODUCTOR	AGROPECUARIO, SUELO URBANO	
7	00-04-0003-0228-000	132-1793	URBANO Y DE EXPANSION	ASENTAMIENTOS POBLADOS	VIVIENDA Y COMERCIO	Y VIVIENDA Y COMERCIO	INDUSTRIA	PROTECCION A EXCEPCION DE ZONAS VERDES	NO
8	00-04-0004-1113-000	132-35590	PRODUCCION ECONOMICA	AFROPECUARIA INTENSIVA	AGROPECUARIO	AGRICOLA, PECUARIO FORESTAL PRODUCTOR	AGROFORESTAL, CENTROS DE INVESTIGACION ASOCIADOS A OTROS COMPLEMENTARIOS O AL PRINCIPAL	SUELO URBANO Y DE EXPANSION URBANA	
9	00-03-0011-0200-000	132-15540	PROTECCION	DE MANEJO ESPECIAL	CORREDOR VIAL	PARCELACION INDICADA COMERCIO	Y RECREACION Y TURISMO	AGROPECUARIO	
10	00-04-0004-1605-000	132-44512	PRODUCCION ECONOMICA	AGROPECUARIA BAJA	AGROPECUARIO	AGRICOLA(PRODUCTOS DE PANCOSER) PECUARIOS ESPECIES (MENORES) SISTEMAS AGROFORESTALES, FORESTAL	(AGROFORESTAL, FORESTAL Y DEMAS USOS QUE ESTABLEZCA EL ACUERDO	SUELO URBANO Y DE EXPANSION URBANA	NO
11	00-04-0008-0397-000	132-38540	PROTECCION	DE MANEJO ESPECIAL	AGROFORESTAL CORREDOR VIAL	PRODUCTORA PARCELACION INDICADA COMERCIO	Y RECREACION Y TURISMO	AGROPECUARIO	NO
2	00-04-0008-0396-000	132-36137	PROTECCION	DE MANEJO ESPECIAL	CORREDOR VIAL	PARCELACION INDICADA COMERCIO	Y RECREACION Y TURISMO	AGROPECUARIO	NO
3	00-04-0004-1470-000	132-43320	PROTECCION	DE MANEJO ESPECIAL	CORREDOR VIAL	PARCELACION INDICADA COMERCIO	Y RECREACION Y TURISMO	AGROPECUARIO	
4	00-04-0004-1483-000	132-43279	PROTECCION	DE MANEJO ESPECIAL	CORREDOR VIAL	PARCELACION INDICADA COMERCIO	Y RECREACION Y TURISMO	AGROPECUARIO	NO
						VER ANEXO			
			PROTECCION	DE MANEJO ESPECIAL	CORREDOR VIAL	PARCELACION INDICADA COMERCIO	Y RECREACION Y TURISMO	AGROPECUARIO	



**INFORME DE AVALÚO COMERCIAL
PREDIO POSQ-4-1036 ✓
DIRECCIÓN: LA OPCION ✓
VEREDA: QUINAMAYO ✓
MUNICIPIO DE SANTANDER DE QUILICHAO ✓
DEPARTAMENTO DEL CAUCA**

**PROPIETARIO:
PAULINO GONZALEZ REBOLLEDO ✓
EVELYN CHAVES DE DUARTE ✓
MARIA LUCRECIA MINA DE ZAPATA ✓**

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

SANTANDER DE QUILICHAO, NOVIEMBRE DE 2024

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

1. INFORMACIÓN GENERAL		
1.1 SOLICITANTE	CONSORCIO EPC NUEVO CAUCA NUEVO CAUCA S.A.S., 21 de octubre de 2024	
1.2 TIPO DE INMUEBLE	Lote de terreno – Suburbano	
1.3 TIPO DE AVALÚO	Comercial Corporativo	
1.4 DEPARTAMENTO	Cauca	
1.5 MUNICIPIO	Santander de Quilichao	
1.6 VEREDA O CORREGIMIENTO	Quinamayo	
1.7 DIRECCIÓN DEL INMUEBLE	La Opción	
1.8 ABSCISAS	Inicial: K67+065,16 l Final: K67+170,90 l	
1.9 USO ACTUAL DEL INMUEBLE	Corredor Interregional: Agropecuario	
1.10 USO POR NORMA	Vivienda y comercio	
1.11 INFORMACIÓN CATASTRAL	Número Predial	19-698-00-04-00-00-0003- 0228-0-00-00-0000
	Área de Terreno	1 Ha 0.0 m ²
	Área Construida	64.0 m ²
	Avalúo 2024	\$ 15,438,000
1.12 FECHA VISITA AL PREDIO	23 de octubre de 2024	
1.13 FECHA DEL INFORME DE AVALÚO	20 de noviembre de 2024	

2. DOCUMENTOS	
DOCUMENTO	FECHA
2.1 FICHA PREDIAL POSQ-4-1036	20 de abril de 2023
2.2 PLANO DE AFECTACIÓN POSQ-4-1036	20 de abril de 2023
2.3 CERTIFICADO DE USO DEL SUELO	25 de mayo de 2016
2.4 ESTUDIO DE TÍTULOS	22 de abril de 2024

3. INFORMACIÓN JURÍDICA	
3.1 PROPIETARIOS	Titular inscrito: Paulino González Rebolledo C.C: 34.595.699 (Fallecido) Titular en Falsa Tradición: Evelyn Chaves De Duarte C.C: 31.255.860 María Lucrecia Mina De Zapata C.C: 25.649.886 Fuente: Documento citado en el numeral 2.4
3.2 TÍTULO DE ADQUISICIÓN	Escritura Pública No. 162 del 03 de junio de 1957, otorgada por la Notaría Única de Santander de Quilichao.

	Escritura Pública No. 1547 del 20 de marzo de 2002, otorgada por la Notaría Séptima de Cali. Escritura Pública No. 155 del 18 de abril de 1975 otorgada por la Notaría Única de Santander de Quilichao.
3.3 MATRÍCULA INMOBILIARIA	132-1793 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Santander de Quilichao.
3.4 OBSERVACIONES JURÍDICAS	El predio presenta una FALSA TRADICIÓN.

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR	
4.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR	El predio se encuentra en la Vereda Quinamayo, la cual se encuentra delimitada de la siguiente manera: <ul style="list-style-type: none"> • Norte: Vereda El Tajo • Sur: Vereda San Jerónimo • Oriente: Vereda Carbonero • Occidente: Vereda Mandivá
4.2 ACTIVIDAD PREDOMINANTE	Sector que presenta uso agropecuario y vivienda.
4.3 TOPOGRAFÍA	Ondulada 8-25%
4.4 CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS	<ul style="list-style-type: none"> • Altura: 1.071 m.s.n.m. • Temperatura: 23,2°C.
4.5 CONDICIONES AGROLÓGICAS¹	<ul style="list-style-type: none"> • Tipo de suelo: AQCc • Clima: Templado Húmedo. • Litología: Typic Dystrudepts, Oxic Dystrudepts • Características de suelos: Bien drenados, Moderadamente Profundos. • Erosión: No Aplica
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 Sur del municipio, por lo cual es de fácil acceso tanto vehicular como peatonal, el sector cuenta con acceso por vías veredales desde 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).

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.

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

Principal: Vivienda y comercio.

Complementarios: Industria.

Restringido: Protección a excepción de zonas verdes.

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO

6.1 UBICACIÓN	La Opción, Vereda Quinamayo			
6.2 ÁREA DEL TERRENO	Área Total:	10.000,00 m ²		
	Área Requerida:	3.102,41 m ²		
	Área Remanente:	0,00 m ²		
	Área Sobrante:	6.897,59 m ²		
	Área Total Requerida:	3.102,41 m ²		
Fuente: Documento citado en el numeral 2.1				
6.3 LINDEROS: Linderos identificados con base en la Ficha Predial POSQ-4-1036 levantada por CAMPO HORMAZA Y CIA S. EN C., sujetos a verificación por parte de la entidad solicitante.	NORTE: longitud 103,11 m, Puntos 8-1 Gloria Maria Zapata Mina POSQ-4-1034			
	SUR: longitud 105,50 m, Puntos 2-6 Mismo predio (Área sobrante) Evelyn Cháves de Duarte			
	ORIENTE: longitud 44,94 m Puntos 1-2 Edie Jose Hurtado Polindara POSQ-4-1037			
	OCCIDENTE : longitud 24,75 m, Puntos 6-8 Gloria Maria Zapata Mina POSQ-4-1034			
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 acueducto Veredal y energía eléctrica.			
6.6 UNIDADES FISIOGRÁFICAS	Unidad Fisiográfica	Topografía	Uso Actual	Norma
	1	8-25% Ondulada	Corredor Interregional: Agropecuario	Vivienda y comercio

6.7 ÁREAS CONSTRUIDAS		Uso	Área (m ²)	Edad (Años)	Estado de conservación	Vida útil (Años)
		No existen construcciones dentro del Área Requerida	-	-	-	-
6.8 CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS		No existen construcciones dentro del Área Requerida				
6.9 CONSTRUCCIONES ANEXAS						
	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	EDAD	ESTADO DE CONSERVACIÓN	
-	No existen mejoras dentro del Área Requerida	-	-	-	-	
6.10 CULTIVOS, ESPECIES		Especie	Descripción	Cantidad	Unidad	
		Nacedero DAP 0,30 m	Nacedero DAP 0,30 m en buen estado fitosanitario.	5	Un	
		Palo blanco DAP 0,30 m	Palo blanco DAP 0,30 m en buen estado fitosanitario.	1	Un	
		Drago DAP 0,25 m	Drago DAP 0,25 m en buen estado fitosanitario.	1	Un	
		Drago DAP 0,15 m	Drago DAP 0,15 m en buen estado fitosanitario.	6	Un	
		Plátano	Plátano en buen estado fitosanitario.	1	Un	
		Heliconias	Heliconias en buen estado fitosanitario.	11	Un	
		Guadua	Guadua en buen estado fitosanitario.	601	Un	
		Carbonero DAP 0,25 m	Carbonero DAP 0,25 m en buen estado fitosanitario.	8	Un	
		Cucharo DAP 0,20 m	Cucharo DAP 0,20 m en buen estado fitosanitario.	3	Un	
		Cucharo DAP 0,10 m	Cucharo DAP 0,10 m en buen estado fitosanitario.	4	Un	
		Mafafa	Mafafa en buen estado fitosanitario.	8	Un	
		Mano de oso DAP 0,35 m	Mano de oso DAP 0,35 m en buen estado fitosanitario.	2	Un	
		Lechero DAP 0,15 m	Lechero DAP 0,15 m en buen estado fitosanitario.	1	Un	
		Aguacatillo DAP 0,15 m	Aguacatillo DAP 0,15 m en buen estado fitosanitario.	2	Un	
		Jiguo DAP 0,20 m	Jiguo DAP 0,20 m en buen estado fitosanitario.	1	Un	
		Aguacate DAP 0,20 m	Aguacate DAP 0,20 m en buen estado fitosanitario.	2	Un	
		Siete hijos DAP 0,15 m	Siete hijos DAP 0,15 m en buen estado fitosanitario.	8	Un	
		Tachuelo DAP 0,45 m	Tachuelo DAP 0,45 m en buen estado fitosanitario.	1	Un	
Nota: Las especies frutales evidenciadas en el predio se encuentran en estado de producción.						



7. MÉTODOS VALUATORIOS

ANÁLISIS VALUATORIO:

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

PARA EL TERRENO

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

PARA LAS CONSTRUCCIONES

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

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)

8.1 RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS:

No. Fuente	Localización	Fuente	Teléfono	Valor Pedido	Área de Terreno	Área Construida
1	Vereda Carbonero vía San Pedro a 5 minutos de Santander de Quilichao.	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/lote-en-venta/vereda-carbonero/santander-de-quilichao/7846457	304 395 88 44	\$ 55.000.000.	1.060 m²	0 m²
2	Vereda La Arboleda, Santander de Quilichao	https://www.doomos.com.co/de/7277723_venta-de-fincas-en-santander-de-quilichao.html?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer	317 409 47 40 516 51 24	\$ 350.000.000	4.125 m²	150 m²
3	Vereda Lomitas - Santander de Quilichao	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/finca-en-venta/vereda-lomitas/santander-de-quilichao/7852243	317 854 26 15	\$ 1.300.000.000	12.000 m²	500 m²

8.2 DEPURACIÓN DEL MERCADO:

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

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS)

9.1 PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO (INVESTIGACIÓN DIRECTA):

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

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

No. Fuente	Valor total depurado	Área Construida	Vr. m ² Construc.	Vr. Total Construcción	Valor Total Terreno	Área de Terreno	Vr. m ² Terreno
1	\$ 53.350.000	0 m ²	\$ -	\$ -	\$ 53.350.000	1.060 m ²	\$ 50.330
2	\$ 339.500.000	150 m ²	\$ 826.000	\$ 123.900.000	\$ 215.600.000	4.125 m ²	\$ 52.267
3	\$ 1.040.000.000	500 m ²	\$ 832.000	\$ 416.000.000	\$ 624.000.000	12.000 m ²	\$ 52.000
Promedio							\$ 51.532
Desviación Estándar							\$ 1.050
Coeficiente de Variación							2,04%
Límite Superior							\$ 52.582
Límite Inferior							\$ 50.482
Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)							\$ 51.500

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

10.2 ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:

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

Oferta 2: Finca en Santander de Quilichao, con acceso a través de la vía Panamericana. Cuenta con un área de terreno de 4.125 m² y una construcción de dos pisos con un total de 150 m². 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 Lomitas con acceso a través de la vía Panamericana. Cuenta con un área de terreno de 12.000 m² y una construcción de 500 m². La información de edad y áreas de construcción se encuentran acorde a lo informado en llamada telefónica y lo evidenciado en el registro fotográfico del inmueble.

10.3 EJERCICIOS RESIDUALES. MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL:

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

10.4 SERVIDUMBRES:

De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria 132-1793 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. Sin embargo, el área objeto de adquisición predial no cuenta con construcciones.

11.2 DEPRECIACIÓN (FITTO Y CORVINNI):

El área objeto de adquisición predial no cuenta con construcciones.

12. CALCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

12.1 SOPORTE DE LOS VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES:

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

CULTIVO / ESPECIE	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	SUBTOTAL
Nacedero DAP 0,30 m	5	Un	\$ 36.000	\$ 180.000
Palo blanco DAP 0,30 m	1	Un	\$ 70.000	\$ 70.000
Drago DAP 0,25 m	1	Un	\$ 70.000	\$ 70.000
Drago DAP 0,15 m	6	Un	\$ 70.000	\$ 420.000
Platano	1	Un	\$ 9.600	\$ 9.600
Heliconias	11	Un	\$ 28.800	\$ 316.800
Guadua	601	Un	\$ 19.900	\$ 11.959.900
Carbonero DAP 0,25 m	8	Un	\$ 70.000	\$ 560.000
Cucharo DAP 0,20 m	3	Un	\$ 70.000	\$ 210.000
Cucharo DAP 0,10 m	4	Un	\$ 70.000	\$ 280.000
Mafafa	8	Un	\$ 28.100	\$ 224.800
Mano de oso DAP 0,35 m	2	Un	\$ 28.100	\$ 56.200
Lechero DAP 0,15 m	1	Un	\$ 172.000	\$ 172.000
Aguacatillo DAP 0,15 m	2	Un	\$ 70.000	\$ 140.000
Jiguo DAP 0,20 m	1	Un	\$ 70.000	\$ 70.000
Aguacate DAP 0,20 m	2	Un	\$ 191.800	\$ 383.600
Siete hijos DAP 0,15 m	8	Un	\$ 28.100	\$ 224.800
Tachuelo DAP 0,45 m	1	Un	\$ 394.000	\$ 394.000
			VALOR TOTAL	\$ 15.741.700

Nota 2: En la visita realizada al predio se evidencia que este ya se encuentra intervenido por el proyecto Vial corredor Popayán – Santander de Quilichao.

13. CONSIDERACIONES GENERALES

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

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



14. RESULTADO DE AVALÚO

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

RESULTADO DE AVALÚO COMERCIAL

RESULTADO DE AVALÚO COMERCIAL				
ÍTEM	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNITARIO	SUBTOTAL
Terreno	3.102,41	m ²	\$ 51.500	\$ 159.774.115
Cultivos y/o Especies	1,00	Gl	\$ 15.741.700	\$ 15.741.700
VALOR TOTAL				\$ 175.515.815

RESUMEN	
ÍTEM	SUBTOTAL
Terreno	\$ 159.774.115
Cultivos y/o Especies	\$ 15.741.700
VALOR TOTAL	\$ 175.515.815

SON: CIENTO SETENTA Y CINCO MILLONES QUINIENTOS QUINCE MIL OCHOCIENTOS QUINCE PESOS (\$ 175.515.815) M/CTE.

AVALÚO COMERCIAL MÁS DAÑO EMERGENTE

AVALÚO COMERCIAL MÁS DAÑO EMERGENTE	
ÍTEM	SUBTOTAL
Avalúo Comercial	\$ 175.515.815
Daño Emergente por Notariado y Registro	\$ 3.466.100
VALOR TOTAL	\$ 178.981.915

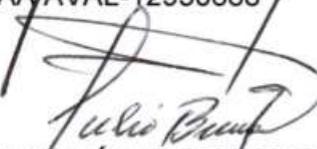
SON: CIENTO SETENTA Y OCHO MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA Y UN MIL NOVECIENTOS QUINCE PESOS (\$ 178.981.915,00) M/CTE.

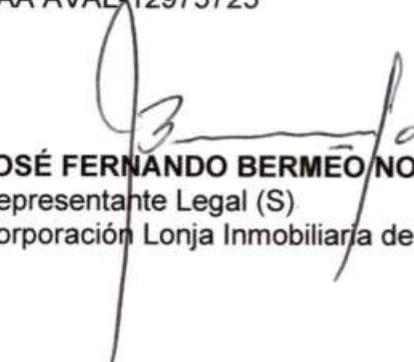
La valuación no crea valor, sino que mide los aspectos que influyen en el valor, tanto factores intrínsecos como externos al inmueble.

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

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

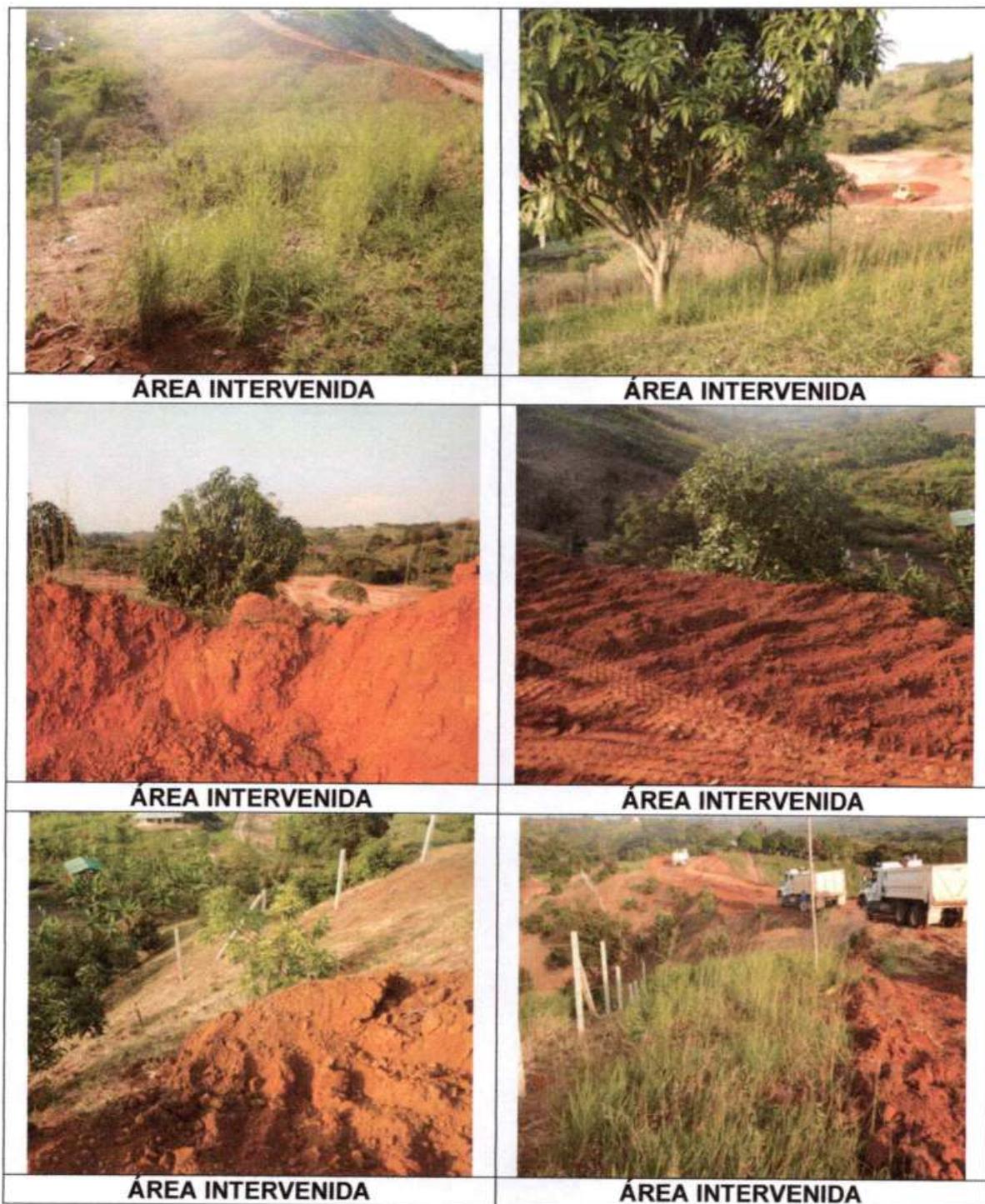
Santander de Quilichao, noviembre de 2024

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.

15. ANEXOS

15.1 REGISTRO FOTOGRÁFICO DEL PREDIO







15.2 SOPORTES CULTIVOS Y ESPECIES

15.2.1 FRUTALES

INVESTIGACIÓN DE PRECIOS DE FRUTALES

Cultivo / Especie	Desarrollo			Producción			Decadencia		
	Bueno	Regular	Malo	Bueno	Regular	Malo	Bueno	Regular	Malo
Plátano	\$ 5.800	\$ 4.000	\$ 900	\$ 9.600	\$ 6.700	\$ 1.000	\$ 3.800	\$ 2.700	\$ 600
Aguacate	\$ 115.100	\$ 80.600	\$ 17.300	\$ 191.800	\$ 134.300	\$ 20.100	\$ 76.700	\$ 53.700	\$ 11.500

Fuentes Precios:

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

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

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

15.2.2 MADERABLES

PRECIO ADOPTADO PARA LAS ESPECIES MADERABLES

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

Especie	Tipo de Madera	DAP (m)	Valor Adoptado
Nacedero	Sombra	0,30 m	\$ 36.000
Palo blanco	Segunda	0,30 m	\$ 70.000
Drago	Segunda	0,25 m	\$ 70.000
Drago	Segunda	0,15 m	\$ 70.000
Carbonero	Segunda	0,25 m	\$ 70.000
Cucharo	Segunda	0,20 m	\$ 70.000
Cucharo	Segunda	0,10 m	\$ 70.000
Lechero	Primera	0,15 m	\$ 172.000
Aguacatillo	Segunda	0,15 m	\$ 70.000
Jigua	Segunda	0,20 m	\$ 70.000
Tachuelo	Primera	0,45 m	\$ 394.000

Fuentes Precios:

* Universidad del Tolima. Cadenas Forestales en Colombia.

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

* Ministerio de Agricultura. Ventanilla Única Forestal.

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

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

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

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

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

15.2.3 ESPECIES

INVESTIGACIÓN DE PRECIOS DE OTROS CULTIVOS / ESPECIES

Cultivo / Especie	Valor Unitario	Unidad
Heliconia	\$ 28.800	Un
Bambú / Guadua	\$ 19.900	Un
Mafafa	\$ 28.100	Un
Mano de Oso	\$ 28.100	Un
Siete hijos	\$ 28.100	Un

Fuentes Precios:

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

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



15.3 CONSTRUCCIÓN OFERTA DE MERCADO 2

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO DE LA CONSTRUCCIÓN - FUENTE No. 2					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
01	PRELIMINARES DE OBRA				
1.01.0361	Localización y replanteo para edificaciones	150,00	m2	\$ 2.600	\$ 390.000
1.01.0362	Descapote a máquina hasta 30 cm.	150,00	m2	\$ 4.900	\$ 735.000
02	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN				
1.01.0364	Excavación manual en material común	14,11	m3	\$ 20.100	\$ 283.611
1.03.0380	Vigas de cimentación en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	14,33	m3	\$ 774.100	\$ 11.092.853
1.04.0383	Acero de refuerzo 420 MPa (60000 psi). Incluye figurado, amarre e instalación.	1713,66	kg	\$ 4.600	\$ 7.882.836
03	ESTRUCTURAS				
1.04.0384	Columnas en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	7,50	m3	\$ 856.200	\$ 6.421.500
1.04.0386	Viga aérea en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	10,88	m3	\$ 896.600	\$ 9.755.008
1.04.0383	Acero de refuerzo 420 MPa (60000 psi). Incluye figurado, amarre e instalación.	1365,80	kg	\$ 4.600	\$ 6.420.880
ME0105	MEZCLA CONCRETO 1:2:3 3100 PSI 21 MPA	5,97	M3	\$ 409.600	\$ 2.445.312
130111	MALLA ELECTROSOLDADA	119,50	KL5	\$ 8.200	\$ 879.900
04	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES				
1.05.0560	Muro en ladrillo común en Soga	140,75	m2	\$ 56.500	\$ 7.952.375
1.08.0403	Pañete para muros con mortero 1:3. espesor 1.5 cm.	281,50	m2	\$ 18.300	\$ 5.151.450
05	CUBIERTAS				
1.13.0133	Teja termoacústica	270,00	m2	\$ 66.400	\$ 17.928.000
180211	ENTRAMADO METAL CF.PER.CHR.4X2-TUB.1.1/2	270,00	M2	\$ 59.400	\$ 16.038.000
181210	INSTALACION TEJA ASBESTO CEMENTO	270,00	M2	\$ 14.500	\$ 3.915.000
180412	C. F. MADERA LISTON MACH. PINO CIPREX-MADER	120,00	M2	\$ 60.500	\$ 7.260.000
1.14.0438	Entramado madera para cielo raso	30,00	m2	\$ 21.400	\$ 642.000
181207	INSTALACION CIELO FALSO EXISTENTE	120,00	M2	\$ 11.000	\$ 1.320.000
290915	INMUNIZACION MACHIMBRE-CIELOS MADERA	120,00	M2	\$ 7.800	\$ 936.000
290905	BARNIZ MACHIMBRE-CIELO MADERA [2M]	120,00	M2	\$ 14.800	\$ 1.776.000
1.08.0400	Pañete con mortero 1:3 para cielo raso con malla. Espesor 1.5 cm	30,00	m2	\$ 26.900	\$ 807.000
06	PISOS Y ENCHAPES				
1.06.0577	Placa base en concreto 17 MPa (2500 psi) (e=0.08 m).	131,63	m2	\$ 48.600	\$ 6.397.218
200225	CERAMICA 30.01-32.50x30.01-32.50 TRAF.3	120,00	M2	\$ 56.200	\$ 6.744.000
200508	BALDOGA VINILO 30X30 1.6 MM	30,00	M2	\$ 46.800	\$ 1.404.000
190505	CERAMICO PISO-PARED 20-50X20-50CM	30,08	M2	\$ 71.500	\$ 2.150.720
190504	CENEF. 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" [CODC]	1,00	PTO	\$ 208.000	\$ 208.000
250450	COMBO SANITARIO LINEA MEDIA [S+L+G+I]	1,00	JGO	\$ 635.600	\$ 635.600
250810	INSTALACION SANITARIO	1,00	UND	\$ 28.800	\$ 28.800
160801	PUNTO AGUA FRIA PVC. 1/2	6,00	PTO	\$ 51.100	\$ 306.600
250444	LAVAMANOS COLGAR PEDESTAL LINEA MEDIA	1,00	JGO	\$ 186.700	\$ 186.700
250518	GRIFO LAVAMANOS LINEA MEDIA SENC	1,00	UND	\$ 52.600	\$ 52.600
250807	INSTALACION LAVAMANOS	1,00	UND	\$ 28.500	\$ 28.500
250522	MEZCLADOR DUCHA LINEA MEDIA	1,00	UND	\$ 121.000	\$ 121.000
250104	INCRUST. CERAM. JGO 4 PZ ESTILO (A)	1,00	JGO	\$ 115.600	\$ 115.600
250806	INSTALACION INCRUSTACION CERAMICA	1,00	UND	\$ 8.900	\$ 8.900
240311	DIV. METALICA BANO LAM. COLD ROLL C. 18 LL.	2,94	M2	\$ 310.700	\$ 913.458
250710	LAVADERO PR. CONCRETO 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	7,00	UND	\$ 155.200	\$ 1.086.400
170722	SAL TOMA 120 PVC	7,00	UND	\$ 98.800	\$ 691.600
09	CARPINTERÍA Y MUEBLES EN MADERA				
210174	NAVE MAD. TRIPLEX 4MM 60- 75CM-NORMAL	7,00	UND	\$ 220.600	\$ 1.544.200
210903	MARCO MACHARE 80-90 H=210C	7,00	UND	\$ 207.200	\$ 1.450.400
210101	COLOC. PUERTA MADERA	7,00	UND	\$ 68.100	\$ 476.700
10	CARPINTERÍA METÁLICA				
221237	NAVE ALUM. ENTAMBORADA-LLENA BAT.	2,00	M2	\$ 832.300	\$ 1.264.600
221301	MARCO ALUM. 0.61-0.80 M LISO CALUCETA	2,00	UND	\$ 261.300	\$ 562.600
220903	INSTALACION MARCO PUERTA LAMINA CAL. 20	2,00	UND	\$ 38.700	\$ 77.400
220904	INSTALACION NAVE PUERTA LAMINA	2,00	UND	\$ 19.500	\$ 39.000
220102	VENTANA LAM. VIDRIO SENCILLA CAL. 20 COR.	10,80	M2	\$ 291.100	\$ 3.143.880
220202	MARCO VENTANA LAM. CEL. H > 0.51 M CAL. 20	10,80	M2	\$ 151.000	\$ 1.630.800
220906	INSTALACION VENTANA EXISTENTE LAMINA	10,80	M2	\$ 22.400	\$ 241.920
11	PINTURAS Y ESTUCOS				
290110	ESTUCO PLASTICO MURO [PASTA]	281,50	M2	\$ 11.300	\$ 3.180.950
290303	VINILO MURO TIPO 1 [2M]	281,50	M2	\$ 7.300	\$ 2.054.950
				Total Costo Directo	\$ 149.897.401
				AIU 25%	\$ 37.424.350
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 187.321.751
				Costo de Reposición por m²	\$ 1.247.478
				Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)	\$ 1.247.600

Fuentes Precios:

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



CONSTRUCCIÓN OFERTA DE MERCADO 3

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO DE LA CONSTRUCCIÓN - FUENTE No. 3					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
01 PRELIMINARES DE OBRA					
1.01.0361	Localización y replanteo para edificaciones	330,00	m ²	\$ 2.500	\$ 858.000
1.01.0362	Desicopote a máquina hasta 30 cm.	330,00	m ²	\$ 4.900	\$ 1.617.000
02 EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN					
1.01.0364	Excavación manual en material común	32,71	m ³	\$ 20.100	\$ 657.471
1.03.0380	Vigas de cimentación en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo	44,16	m ³	\$ 774.100	\$ 34.194.296
1.04.0383	Acero de refuerzo 420 MPa (60000 psi), incluye: figurado, amarre e instalación.	4431,36	kg	\$ 4.600	\$ 20.384.256
03 ESTRUCTURAS					
1.04.0384	Columnas en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	28,33	m ³	\$ 858.200	\$ 24.256.148
1.04.0386	Viga aérea en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	45,82	m ³	\$ 896.800	\$ 41.082.212
1.04.0383	Acero de refuerzo 420 MPa (60000 psi), incluye: figurado, amarre e instalación.	4977,00	kg	\$ 4.600	\$ 22.894.200
ME0105	MEZCLA CONCRETO 1.2.3 3100 PSI 21 MPA	13,02	M3	\$ 409.800	\$ 5.332.962
130111	MALLA ELECTROSOLDADA	260,58	KL5	\$ 8.200	\$ 2.136.756
04 MAMPOSTERÍA Y PAÑETES					
130501	LOSA PREFABRICADA H+10CM 4R2	228,00	M2	\$ 108.300	\$ 24.662.400
140216	MURO LAD SOGA LIMPIO 1C	402,84	M2	\$ 62.700	\$ 25.258.068
1.06.0403	Pañete para muros con mortero 1:3 espesor 1.5 cm.	752,99	m ²	\$ 18.300	\$ 13.779.717
05 CUBIERTAS					
130625	LOSA CASETON ESTERILLA E=21-25CM (TORTA)	330,00	M2	\$ 145.400	\$ 47.982.000
180412	C.F. MADERA LISTON MACH FINO CIPREX-MACIER	467,00	M2	\$ 60.500	\$ 28.253.500
1.14.0438	Entramado madera para cielo raso	33,00	m ²	\$ 21.400	\$ 706.200
181207	INSTALACION CIELO FALSO EXISTENTE	467,00	M2	\$ 11.000	\$ 5.137.000
290915	INSTALACION MACHIMBRE-CIELOS MADERA	467,00	M2	\$ 7.800	\$ 3.642.600
290905	BARIZ MACHIMBRE-CIELO MADERA [2M]	467,00	M2	\$ 14.800	\$ 6.911.600
1.08.0400	Pañete con mortero 1:3 para cielo raso con malla. Espesor 1.5 cm	33,00	m ²	\$ 26.900	\$ 887.700
06 PISOS Y ENCHAPES					
1.06.0577	Placa base en concreto 17 MPa (2500 psi) (e=0.08 m)	288,19	m ²	\$ 48.600	\$ 14.006.034
200225	CERAMICA 30.01-32.50x30.01-32.50 TRAF 3	487,00	M2	\$ 56.200	\$ 27.348.400
200508	BALDOSA VINILO 30X30 1.6 MM	33,00	M2	\$ 46.800	\$ 1.544.400
190505	CERAMICO PISO-PARED 20-50X20-50CM	60,24	M2	\$ 71.500	\$ 4.307.160
190504	CENEFA CER - LISTELLO COC 4 COMPL 25 C	33,70	ML	\$ 29.500	\$ 994.150
190539	MURETE DUCHA EN CERAMICA 20X20 ML	3,60	ML	\$ 60.800	\$ 240.480
190541	RESANE CERAMICA	33,70	ML	\$ 26.700	\$ 899.790
07 ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES					
150501	PUNTO SANITARIO PVC 1.1/2 [V]	10,00	PTO	\$ 24.900	\$ 249.000
150508	PUNTO SANITARIO PVC 8" [CODO]	3,00	PTO	\$ 208.000	\$ 624.000
250450	COMBO SANITARIO LINEA MEDIA [S+L+GH]	1,00	JGO	\$ 635.800	\$ 1.906.800
250810	INSTALACION SANITARIO	3,00	UND	\$ 28.800	\$ 86.400
160801	PUNTO AGUA FRIA PVC 1/2	11,00	PTO	\$ 51.100	\$ 562.100
250444	LAVAMANOS COLGAR PEDESTAL LINEA MEDIA	3,00	JGO	\$ 186.700	\$ 560.100
250519	GRIFO LAVAMANOS LINEA MEDIA SENC	3,00	UND	\$ 52.600	\$ 157.800
250607	INSTALACION LAVAMANOS	3,00	UND	\$ 28.500	\$ 85.500
250522	MEZCLADOR DUCHA LINEA MEDIA	3,00	UND	\$ 121.000	\$ 363.000
250104	INCRUST CERAM. JGO 4 PZ ESTILO (A)	3,00	JGO	\$ 115.600	\$ 346.800
250806	INSTALACION INCRUSTACION CERAMICA	3,00	UND	\$ 8.900	\$ 26.700
240311	DIV METALICA BANDO LAM COLD ROLL C. 18 LL	8,82	M2	\$ 310.700	\$ 2.740.374
250710	LAVADERO PR CONCRETO 100X 60-70X15-20C	1,00	UND	\$ 196.100	\$ 196.100
140404	MESON EN CONCRETO H=8.1-10CM	4,80	M2	\$ 163.100	\$ 782.880
250709	LAVAPLATOS A INOX. 50X 60CM PESTA GRIFO	2,00	UND	\$ 125.800	\$ 251.200
250525	GRIFO SENCILLO LAVAPLATOS LINEA MEDIA	2,00	UND	\$ 99.500	\$ 199.000
161005	TANQUE AGUA 1000 LBS PLASTICO-COMPLETO	1,00	UND	\$ 624.500	\$ 624.500
08 INSTALACIONES ELÉCTRICAS					
170533	SALIDA 52 PVC	15,00	UND	\$ 155.200	\$ 2.328.000
170722	SAL TOMA 120 PVC	10,00	UND	\$ 88.800	\$ 888.000
170725	SAL TOMA 120 EMT ZONA HUMEDA	5,00	UND	\$ 191.700	\$ 958.500
09 CARPINTERÍA Y MUEBLES EN MADERA					
210174	NAVE MAD TRIPLEX 4MM 80- 75CM NORMAL	10,00	UND	\$ 220.600	\$ 2.206.000
210903	MARCO MACHARE 80-80 H=210C	10,00	UND	\$ 207.200	\$ 2.072.000
210101	COLOC PUERTA MADERA	10,00	UND	\$ 68.100	\$ 681.000
10 CARPINTERÍA METÁLICA					
221237	NAVE ALUM ENTAMORADA-LLENA BAT.	3,00	M2	\$ 632.300	\$ 1.896.900
221301	MARCO ALUM 0.61-0.80 M LISO CALICETA	3,00	UND	\$ 281.300	\$ 843.900
220903	INSTALACION MARCO PUERTA LAMINA CAL 20	3,00	UND	\$ 38.700	\$ 116.100
220904	INSTALACION NAVE PUERTA LAMINA	3,00	UND	\$ 19.500	\$ 58.500
220102	VENTANA LAM VIDRIO SENCILLA CAL 20 CGR	21,60	M2	\$ 291.100	\$ 6.287.760
220202	MARCO VENTANA LAM CEL H=0.51 M CAL 20	21,60	M2	\$ 151.000	\$ 3.261.600
220906	INSTALACION VENTANA EXISTENTE LAMINA	21,60	M2	\$ 22.400	\$ 485.840
220608	BARANDA-PASAM TUB GALV 1,12X 1/2 VAR.	52,66	M2	\$ 359.500	\$ 18.942.055
11 PINTURAS Y ESTUCOS					
260110	ESTUCO PLASTICO MURO (PASTA)	752,99	M2	\$ 11.300	\$ 8.508.787
260303	VINLO MURO TIPO 1 [2M]	752,99	M2	\$ 7.300	\$ 5.486.627
				Total Costo Directo	\$ 423.953.511
				AIU	25% \$ 105.988.376
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 529.941.889
				Costo de Reposición por m ²	\$ 1.059.884
				Valor Adoptado por m ² (Ajustado a la Centena)	\$ 1.068.900

Fuentes Precios:
 *Banco de la República de Colombia. Índice de precios de la vivienda nueva (IPVNB) de Cal. <https://www.banrep.gov.co/col/informacion/indicadores-precios-vivienda-nueva-ventil>
 *DataCauce. 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://bitacora.gov.co/col/quilpu/quilpu>

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





CAPITULO 2. INDEMNIZACIONES RESOLUCIONES 898 y 1044 DE 2014

DETERMINACIÓN DAÑO EMERGENTE POR NOTARIADO Y REGISTRO	
CONCEPTO	VALOR
Valor del Inmueble	\$ 175.515.815
Salario Mínimo Mensual Legal Vigente	\$ 1.300.000
Valor de la UVT	\$ 47.065
Número de Zonas de Terreno a Comprar	1
Derechos Notariales	\$ 1.396.800
Derechos Notariales por Compraventa	\$ 553.700
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	\$ 216.700
Recaudos Fondo Especial y SNR	\$ 39.500
Impuesto de Registro	\$ 1.050.900
Impuesto de Registro por Compraventa	\$ 877.600
Impuesto de Registro por Declaración de Área Restante	\$ 173.300
Derechos de Registro	\$ 1.018.400
Derechos de Registro por Compraventa	\$ 897.800
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	\$ 20.000
Daño Emergente por Notariado y Registro	\$ 3.466.100

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.