



AVISO



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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-4-1070

GPR-004959

Página 1 de 3

NOTIFICACIÓN POR AVISO No.:

GPR-004959
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-004492** del **24 de julio de 2025**, se formuló Oferta Formal de Compra mediante la cual se dispuso “[...] la adquisición unas zonas de terreno a segregarse de un predio rural, denominado **Un Agrícola Familiar Finca El Arazat Lt Baldío (Lo, según Catastro)**, ubicado en la vereda **Santander de Quilichao** (hoy **Alegrías**) municipio de **Santander de Quilichao**, departamento del **Cauca**, identificado con el Número Predial Nacional **19-698-00-040000-0003-0054-0-00000000** y la Matrícula Inmobiliaria número **132-51397**, 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-4-1070**

GPR-004959

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-004493** del **24 de julio de 2025**, a la dirección obrante en el expediente, con el fin de notificar personalmente la mencionada Oferta Formal de Compra a el señor: **MARIO ARCADIO ZAPATA PAZ y HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS**, siendo recibido el **31 de julio de 2025** por la señora **ELCIRA FERNANDEZ RAYO**, 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 el señor **MARIO ARCADIO ZAPATA PAZ y HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS**, se procederá a Notificar por Aviso, conforme a lo dispuesto en el artículo 69 de la Ley 1437 de 2011.

Que, en consecuencia, se procede a realizar la notificación por Aviso, que se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del presente aviso en el lugar de destino.

Que de no ser posible la entrega del presente aviso, al desconocer la información de contacto 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**.



AVISO



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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-4-1070

GPR-004959

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.
- 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-004492** 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	<u>03 OCT. 2025</u>	A LAS 7:30 a.m.
SE DESFIJA EL	<u>09 OCT. 2025</u>	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 Esmery 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-4-1070**

GPR-004492

Página 1 de 5

Bogotá D.C., 24 de julio de 2025

Señores

ELCIRA FERNÁNDEZ RAYO

MARIO ARCADIO ZAPATA PAZ

mariozapata2050@gmail.com

Celulares: 317 481 5899, 318 876 2814

Lo, vereda Alegrías

Santander de Quilichao, Cauca

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

Asunto: Oficio por el cual se dispone la adquisición de una zona de terreno a segregarse de un predio rural, denominado **Un Agrícola Familiar Finca El Arazat LT Baldío (Lo, según Catastro)**, ubicado en la vereda **Santander De Quilichao** (hoy **Alegrías**) municipio de **Santander de Quilichao**, departamento del **Cauca**, identificado con el Número Predial Nacional **19-698-00-040000-0003-0054-0-00000000** y la Matrícula Inmobiliaria número **132-51397**, 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-4-1070**, de la **Unidad Funcional 4. Mondomo – Santander de Quilichao**, de la cual se anexa copia.



CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-4-1070**

GPR-004492

Página 2 de 5

Esta zona de terreno tiene un área de **DOSCIENTOS VEINTIUNO COMA CUARENTA Y NUEVE (221,49 m²) METROS CUADRADOS**, incluidos: 5,60 m de Cerca lateral (M1), 51,43 m de Cerca frontal (M2), 3 unidades de Ficus Ø = 0,15m, 1 unidad de Mango Ø = 0,20m, 1 unidad de Mango Ø = 0,15m, 1 unidad de Mango Ø < 0,10m, 6 unidades de Guayabo Ø = 0,15m, 15 unidades de Caña de azúcar, 20 unidades de Plátano, 1 unidad de Aguacate Ø = 0,35m, 1 unidad de Aguacate Ø = 0,25m, 2 unidades de Aguacate Ø = 0,15m, 4 unidades de Aguacate Ø = 0,10m, 5 unidades de Mandarino Ø = 0,15m, 3 unidades de Manto de rey Ø = 0,10m, 4 unidades de Felicidad, 2 unidades de Naranjo Ø = 0,20m, 1 unidad de Naranjo Ø = 0,10m, 3 unidades de Cucharo Ø = 0,15m, 2 unidades de Arazá Ø < 0,10m y, se encuentra debidamente delimitada y alinderada dentro de las abscisas inicial **K68+714,53 D** y final **K68+751,93 D**, de la mencionada Unidad Funcional.

El valor de la Oferta de Compra es la suma de **VEINTITRÉS MILLONES SEISCIENTOS VEINTISIETE MIL QUINIENTOS QUINCE PESOS (\$ 23.627.515) 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 TRESCIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS PESOS (\$ 1.334.900) 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-4-1070**, de fecha **21 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 **20 de marzo de 2025**, fecha en la cual fue comunicado por la Lonja a la entidad solicitante.



CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILCHAO. **PREDIO POSQ-4-1070**

GPR-004492

Página 3 de 5

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

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

Según el estudio de títulos de fecha **22 de diciembre de 2022**, los propietarios, de la zona de terreno que se requiere son: **ELCIRA FERNANDEZ RAYO** identificada con la cédula de ciudadanía No. **34.594.257** y **MARIO ARCADIO ZAPATA PAZ**, identificado con la cédula de ciudadanía No. **10.478.050**.

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 Avenida Calle 26 No. 59 – 51,



CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-4-1070**

GPR-004492

Página 4 de 5

Torre 3, Oficina 203, Complejo Ciudad Empresarial Sarmiento Angulo, Bogotá D.C., o en la oficina de **Atención al Usuario**, ubicada en el **Parque Industrial, entrada a Metecno, margen derecha**, municipio de **Santander de Quilichao – Cauca**, teléfono **323 442 6341**, e-mail **predialuf4@gmail.com**, donde será atendido por **DIANI NOSCUÉ**.

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

De igual manera, según lo dispuesto en el 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**.



CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILCHAO. **PREDIO POSQ-4-1070**

GPR-004492

Página 5 de 5

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

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

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

Agradezco la atención que le brinde a la presente.

Cordialmente,


JULIÁN ANTONIO NAVARRO HOYOS

Gerente General de NUEVO CAUCA S.A.S.

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

Proyectó: Campo Hormaza Cía. S en C.

Revisó: Fredy Emesy 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

GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE

CÓDIGO GCSP-F-18S
VERSIÓN 002
FECHA 6/02/2020

PROCESO

FORMATO

FICHA PREDIAL

POPAYÁN - SANTANDER DE QUILICHAO

11 de 11 de Agosto de 2015

POSQ-4-1070

K 68+714,53
K 68+751,93

PROYECTO DE CONCESIÓN

CONTRATO No.:

PREDIO No.
ABSC. INICIAL
ABSC. FINAL

Mundomo - Santander de Quilichao

MARGEN LONGITUD EFECTIVA

Derecha
37,40

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO

ELCIRA FERNANDEZ RAYO y OTRO

CÉDULA DIRECCIÓN / EMAIL DIRECCIÓN DEL PREDIO

Vrda. Alegrias/3174815899 – 3188762814 ALEGRÍAS

MATRÍCULA INMOBILIARIA 132-51397 CÉDULA CATASTRAL 196980040400000030054000000000

VEREDA/BARRIO:

MUNICIPIO:

DPTO:

Alegrías
Santander de Quilichao
Cauca

CLASIFICACIÓN DEL SUELO ACTIVIDAD ECONÓMICA DEL PREDIO

LINDEROS NORTE SUR ORIENTE OCCIDENTE

LONGITUD 5,60 m 0,00 m 50,79 m 51,44 m

Punto 1-2 Callejon via veredal Punto 4 mismo predio (Area Sobrante) ELCIRA FERNANDEZ RAYO y OTRO Predio 2-4 mismo predio (Area Sobreabrante) ELCIRA FERNANDEZ RAYO y OTRO Puntos 4-9,1 Callejon via veredal

COLINDANTES

Predio requerido para:

TOPOGRAFÍA

No existen Construcciones dentro del Area Requerida

TOTAL AREA CONSTRUIDA 0,00

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

M1 Cerca lateral: Cercamiento vivo en swinglea separada a (0,30m) x (4,00m) de altura, cuatro (4) hilos de alambre de púas.

M2 Cerca frontal: Cercamiento vivo en swinglea separada a (0,30m) x (4,00m) de altura, cuatro (4) hilos de alambre de púas.

Si/NO

No

No

No

No

No

No

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCIÓN CANT DEN UN

Ficus Ø = 0,15m 3 Un

Mango Ø = 0,20m 1 Un

Mango Ø = 0,15m 1 Un

Mango Ø < 0,10m 1 Un

Guayabo Ø = 0,15m 6 Un

Caña de azúcar 15 Un

Plátano 20 Un

Aguacate Ø = 0,35m 1 Un

Aguacate Ø = 0,25m 1 Un

Aguacate Ø = 0,15m 2 Un

Aguacate Ø = 0,10m 4 Un

Mandarino Ø = 0,15m 5 Un

Manto de rey Ø = 0,10m 3 Un

Felicidad 4 Un

Naranja Ø = 0,20m 2 Un

Naranja Ø = 0,10m 1 Un

Cucharito Ø = 0,15m 3 Un

Araza Ø < 0,10m 2 Un

FECHA DE ELABORACIÓN:
Elaboró:
CAMPO HERRAZZA Y CIA. S. EN C.
Revisó y Aprubó:
UNION TEMPORAL AG

JUL 22/Julio/2022
LUIS M. NARVAEZ V. MP: 19738-79924 CAU

OBSERVACIONES:

ÁREA TOTAL PREDIO 7.957,00 m²

ÁREA REQUERIDA POR DISEÑO 221,49 m²

ÁREA REMANENTE 0,00 m²

TOTAL ÁREA REQUERIDA 221,49 m²

ÁREA SOBRANTE 7.735,51 m²



**NUEVO
CAUCA**
ABRIENDO PUERTAS PARA EL FUTURO

**MINISTERIO DE TRANSPORTE
AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**

ANEXO A FICHA PREDIAL - PROPIETARIOS

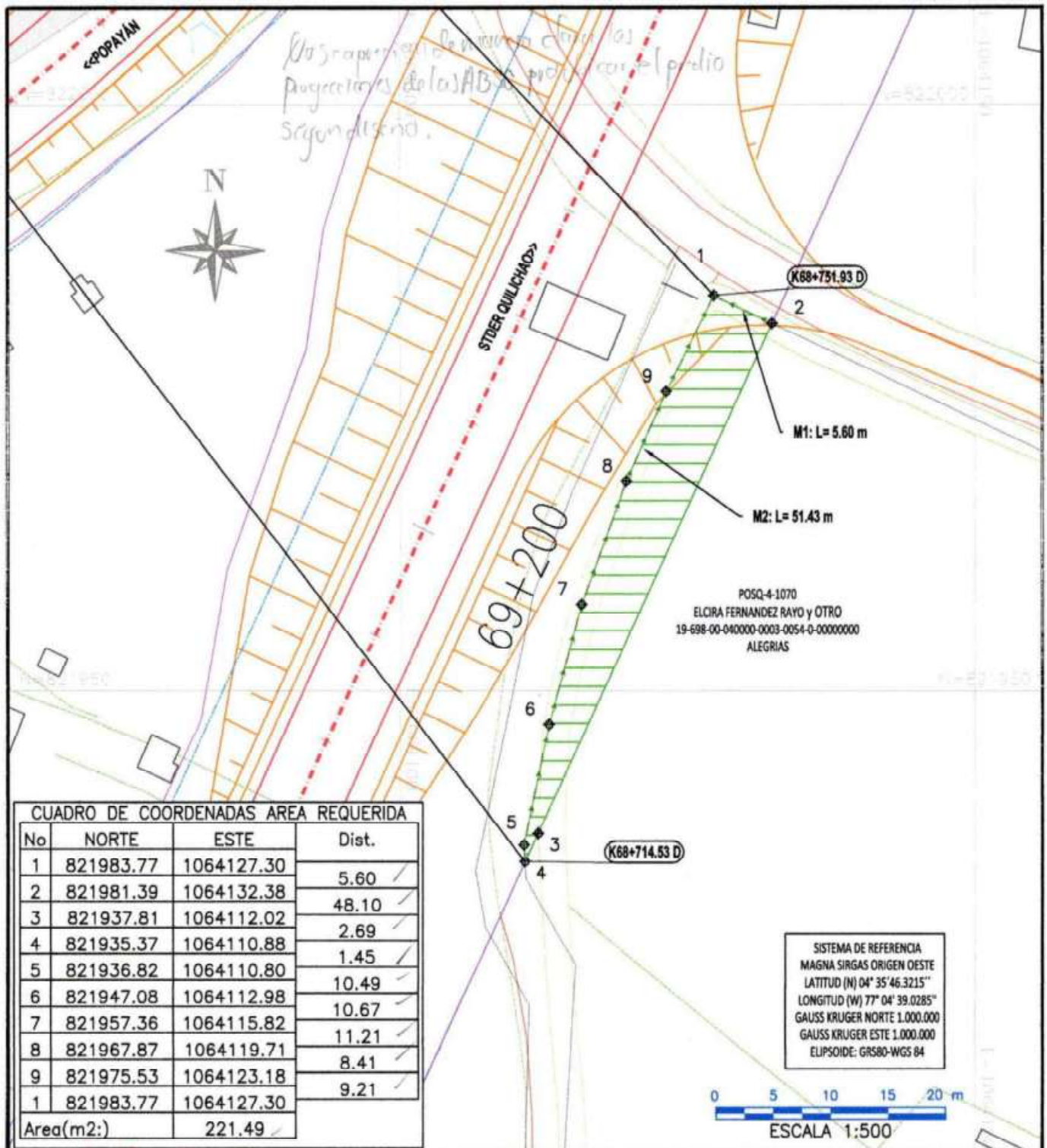
CONCESIÓN POPAYÁN - SANTANDER DE QUILICHAO

Contrato No. 11 de 11 de Agosto de 2015

PREDIO No.

POSQ-4-1070

PROPIETARIO	IDENTIFICACIÓN	DIRECCIÓN	e-mail
ELCIRA FERNANDEZ RAYO	34.594.257 ✓	vereda alegrías / 3174815899 – 3188762814	mariozapata2050@gmail.com
MARIO ARCADIO ZAPATA PAZ	10.478.050 ✓	vereda alegrías / 3174815899 – 3188762814	mariozapata2050@gmail.com



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

REVISIÓN No.
0



DISEÑO Y CÁLCULO:

CAMPO HORMAZA Y CIA. S. EN C.

PROPIETARIO:

ELCIRA FERNANDEZ RAYO y OTRO

CONVENCIONES

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

CUADRO DE ÁREAS

ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONSTRUIDA:	ÁREA REMANENTE:	ÁREA SOBRIANTE:
221.49 m²	7957.00 m²	0.00 m²	0.00 m²	7735.51 m²

FECHA ELAB.:
2022-09-22

ESCALA:
1:500

UNIDAD FUNCIONAL:

4

SECTOR:
MONDOMO - SANTANDER DE QUILCHAO

NÚMERO PREDIAL NACIONAL

19-698-00-040000-0003-0054-0-00000000

FICHA GRÁFICA No.

POSQ-4-1070

00-04-0004-1126-000	132-38667	PRODUCCION ECONOMICA	AGROPECUARIA BAJA	AGROPECUARIO	AGRICOLA(PRODUCTOS DE PECUARIOS (PANCOSER) ESPECIES MENORES) SISTEMAS AGROFORESTALES, FORESTAL PRODUCTORA PARCELACION INDICADA COMERCIO	AGROFORESTAL, FORESTAL Y DEMAS USOS QUE ESTABLEZCA EL ACUERDO	SUELO URBANO Y DE EXPANSION URBANA	NO
00-04-0004-1307-000	132-41425	PROTECCION	DE MANEJO ESPECIAL	AGROFORESTAL CORREDOR VIAL	AGROPECUARIO	AGROFORESTAL, FORESTAL Y DEMAS USOS QUE ESTABLEZCA EL ACUERDO	AGROPECUARIO	NO
00-04-0004-1125-000	132-21431	PRODUCCION ECONOMICA	AGROPECUARIA BAJA	AGROPECUARIO	AGRICOLA(PRODUCTOS DE PECUARIOS (PANCOSER) ESPECIES MENORES) SISTEMAS AGROFORESTALES, FORESTAL PRODUCTORA PARCELACION INDICADA COMERCIO	AGROFORESTAL, FORESTAL Y DEMAS USOS QUE ESTABLEZCA EL ACUERDO	SUELO URBANO Y DE EXPANSION URBANA	NO
		PROTECCION	DE MANEJO ESPECIAL	AGROFORESTAL CORREDOR VIAL	AGROPECUARIO	AGROFORESTAL, FORESTAL Y DEMAS USOS QUE ESTABLEZCA EL ACUERDO	AGROPECUARIO	NO
00-04-0003-0054-000	132-51397	PRODUCCION ECONOMICA	AGROPECUARIA BAJA	AGROPECUARIO	AGRICOLA(PRODUCTOS DE PECUARIOS (PANCOSER) ESPECIES MENORES) SISTEMAS AGROFORESTALES, FORESTAL PRODUCTORA PARCELACION INDICADA COMERCIO	AGROFORESTAL, FORESTAL Y DEMAS USOS QUE ESTABLEZCA EL ACUERDO	SUELO URBANO Y DE EXPANSION URBANA	NO
		PROTECCION	DE MANEJO ESPECIAL	AGROFORESTAL CORREDOR VIAL	AGROPECUARIO	AGROFORESTAL, FORESTAL Y DEMAS USOS QUE ESTABLEZCA EL ACUERDO	AGROPECUARIO	NO
00-04-0003-0268-000	132-20346	PRODUCCION ECONOMICA	AGROPECUARIA BAJA	AGROPECUARIO	AGRICOLA(PRODUCTOS DE PECUARIOS (PANCOSER) ESPECIES MENORES) SISTEMAS AGROFORESTALES, FORESTAL PRODUCTORA PARCELACION INDICADA COMERCIO	AGROFORESTAL, FORESTAL Y DEMAS USOS QUE ESTABLEZCA EL ACUERDO	SUELO URBANO Y DE EXPANSION URBANA	NO
		URBANO Y DE EXPANSION	ASENTAMIENTOS POBLADOS	AGROFORESTAL VIVIENDA Y COMERCIO	AGROPECUARIO	AGROFORESTAL, FORESTAL Y DEMAS USOS QUE ESTABLEZCA EL ACUERDO	PROTECCION A EXCEPCION DE ZONAS VERDES	NO



CORPORACIÓN LONJA DE AVALÚOS DE COLOMBIA

Afiliada a Asolonjas

**INFORME DE AVALÚO COMERCIAL
PREDIO POSQ-4-1070
DIRECCIÓN: ALEGRIAS
VEREDA: ALEGRIAS
MUNICIPIO DE SANTANDER DE QUILICHAO
DEPARTAMENTO DEL CAUCA**

**PROPIETARIOS:
ELCIRA FERNANDEZ RAYO
MARIO ARCADIO ZAPATA PAZ**

**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 de terreno ✓	
1.3	TIPO DE AVALÚO	Comercial Corporativo	
1.4	DEPARTAMENTO	Cauca	
1.5	MUNICIPIO	Santander de Quilichao	
1.6	VEREDA O CORREGIMIENTO	Alegrías ✓	
1.7	DIRECCIÓN DEL INMUEBLE	Alegrías	
1.8	ABSCISAS	Inicial: K 68+714,53 D ✓ Final: K 68+751,93 D ✓	
1.9	USO ACTUAL DEL INMUEBLE	Corredor interregional: Agropecuario ✓	
1.10	USO POR NORMA	Agropecuaria y Agroforestal – Corredor vial	
1.11	INFORMACIÓN CATASTRAL	Número Predial	19-698-00-04-00-00-0003-0054-0-00-00-0000
		Área de Terreno	0 ha 7957.00 m² ✓
		Área Construida	136.0 m² ✓
		Avalúo 2025	\$ 19,154,000 ✓
1.12	FECHA VISITA AL PREDIO	8 de enero de 2024	
1.13	FECHA DEL INFORME DE AVALÚO	21 de enero de 2025	
2. DOCUMENTOS			
	DOCUMENTO	FECHA	
2.1	FICHA PREDIAL POSQ-4-1070	22 de septiembre de 2022 ✓	
2.2	PLANO DE AFECTACIÓN POSQ-4-1070	22 de septiembre de 2022 ✓	
2.3	CERTIFICADO DE USO DEL SUELO	25 de mayo de 2016 ✓	
2.4	ESTUDIO DE TÍTULOS	22 de diciembre de 2022 ✓	
3. INFORMACIÓN JURÍDICA			
3.1	PROPIETARIOS	Elcira Fernández Rayo. C.C.: 34.594.257 ✓ Mario Arcadio Zapata Paz. C.C.: 10.478.050 ✓ Fuente: Documento Citado En El Numeral 2.4	
3.2	TÍTULO DE ADQUISICIÓN	Adjudicación de Baldío mediante la Resolución número 1202 del 26 de diciembre de 2008 emitido por el instituto colombiano de desarrollo - INCODER. ✓	

3.3 MATRÍCULA INMOBILIARIA	132-51397 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 Alegrías el cual se encuentra delimitado de la siguiente manera: Norte: Vereda Santa María Sur: Vereda Quinamayo Oriente: Vereda El Tajo Occidente: Alto San Francisco
4.2 ACTIVIDAD PREDOMINANTE	Sector que presenta uso industrial y agropecuario.
4.3 TOPOGRAFÍA	Plana 0-7%
4.4 CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS	• Altura: 1.001 – 1.200 m.s.n.m. • Temperatura: 24 °C.
4.5 CONDICIONES AGROLÓGICAS¹	Tipo de suelo: PQAe3 Clima: Templado Húmedo. Litología: Typic Paleudults, Entic Hapludolls Características de suelos: Excesivamente drenados, Moderadamente Profundos. Erosión: Severa
4.6 SERVICIOS PÚBLICOS	Acueductos Veredales y energía eléctrica.
4.7 SERVICIOS COMUNALES	Los servicios de educación, así como los servicios básicos de salud, asistencias técnicas y financieras se encuentran en la cabecera urbana del municipio de Santander de Quilichao.
4.8 VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE	El sector se ubica al norte del municipio y cuenta con fácil acceso tanto vehicular como peatonal, ya que presenta frente sobre vías veredales que conectan con la vía Nacional Popayán – Santander de Quilichao. Al predio se puede acceder en servicio particular, publico

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



	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 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:

PRODUCCION ECONOMICA:

Principal	Complementario	Restringido
Agropecuario y Agroforestal. Agrícola (Productos de pan coger), Pecuarios (Especies menores), Sistemas agroforestales, Forestal Productora.	Agroforestal, Forestal y demás usos que establezca el acuerdo	Suelo urbano y de expansión urbana.

PROTECCION:

Principal	Complementario	Restringido
Corredor Vial. Parcelación Indicada y Comercio	Recreación y turismo	Agropecuario

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO

6.1 UBICACIÓN	Alegrías, Vereda Alegrías.
6.2 ÁREA DEL TERRENO	Área Total: 0 ha 7.957,00 m ² ✓ Área Requerida: 221,49 m ² ✓ Área Remanente: 0,00 m ² ✓ Área Sobrante: 0 ha 221,49 m ² ✓ Área Total Requerida: 7.735,51 m ² ✓ Fuente: Documento citado en el numeral 2.1
6.3 LINDEROS: Linderos identificados con base en la Ficha Predial POSQ-4-1070 levantada por CAMPO HORMAZA Y CIA. S. EN C., sujetos a verificación por	NORTE: Longitud 5,60 m, Callejón vía veredal. (Puntos 1-2) ✓ SUR: Longitud 0,00 m, mismo predio (Área Sobrante), Elcira Fernández Rayo y otro. (Punto 4). ✓ ORIENTE: Longitud 50,79 m, mismo predio (Área Sobrante), Elcira Fernández Rayo y otro (Puntos 2 -4) ✓

parte de la entidad solicitante.	OCCIDENTE: Longitud 51,44 m, Callejón Vía Veredal (Puntos 4 - 9,1)					
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.	Agropecuario y Agroforestal – Corredor vial		
6.7 ÁREAS CONSTRUIDAS						
		Uso	Área (m²)	Edad (Años)	Estado de conservación	Vida útil (Años)
6.8 CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS	No hay construcciones principales dentro del área requerida.					
6.9 CONSTRUCCIONES ANEXAS						
	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	EDAD	ESTADO DE CONSERVACIÓN	
M1	M1 Cerca lateral: Cerramiento vivo en swinglea separada a (0,30 m) x (4,00 m) de altura, cuatro (4) hilos de alambre de púas.	5,60	m	N/A	Bueno	
M2	M2 Cerca frontal: Cerramiento vivo en swinglea separada a (0,30 m) x (4,00 m) de altura, cuatro (4) hilos de alambre de púas.	51,43	m	N/A	Bueno	
6.10 CULTIVOS, ESPECIES	Especie		Descripción	Cantidad	Unidad	
	Ficus Ø = 0,15 m		Ficus Ø = 0,15 m, en buen estado fitosanitario.	3	Und	
	Mango Ø = 0,20 m		Mango Ø = 0,20 m, en buen estado fitosanitario.	1	Und	
	Mango Ø = 0,15 m		Mango Ø = 0,15 m, en buen estado fitosanitario.	1	Und	
	Mango Ø < 0,10 m		Mango Ø < 0,10 m, en buen estado fitosanitario.	1	Und	
	Guayabo Ø = 0,15 m		Guayabo Ø = 0,15 m, en buen estado fitosanitario.	6	Und	
	Caña de azúcar		Caña de azúcar, en buen estado fitosanitario.	15	Und	
	Plátano		Plátano, en buen estado fitosanitario.	20	Und	
	Aguacate Ø = 0,35 m		Aguacate Ø = 0,35 m, en buen estado fitosanitario.	1	Und	
	Aguacate Ø = 0,25 m		Aguacate Ø = 0,25 m, en buen estado fitosanitario.	1	Und	
	Aguacate Ø = 0,15 m		Aguacate Ø = 0,15 m, en buen estado fitosanitario.	2	Und	

Aguacate Ø = 0,10 m ✓	Aguacate Ø = 0,10 m, en buen estado fitosanitario.	4 ✓	Und
Mandarino Ø = 0,15 m ✓	Mandarino Ø = 0,15 m, en buen estado fitosanitario.	5 ✓	Und
Manto de rey Ø = 0,10 m ✓	Manto de rey Ø = 0,10 m, en buen estado fitosanitario.	3 ✓	Und
Felicidad ✓	Felicidad, en buen estado fitosanitario.	4 ✓	Und
Naranja Ø = 0,20 m ✓	Naranja Ø = 0,20 m, en buen estado fitosanitario.	2 ✓	Und
Naranja Ø = 0,10 m ✓	Naranja Ø = 0,10 m, en buen estado fitosanitario.	1 ✓	Und
Cucharo Ø = 0,15 m ✓	Cucharo Ø = 0,15 m, en buen estado fitosanitario.	3 ✓	Und
Arazá Ø < 0,10 m ✓	Arazá Ø < 0,10 m, en buen estado fitosanitario.	2 ✓	Und

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: Busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de oferta o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al objeto de Avalúo, para lo cual se realiza una investigación de precios en la zona, utilizando técnicas de investigación de mercado, haciendo las averiguaciones sobre predios donde las condiciones generales de mercadeo y características de los mismos sean similares a las del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)

8.1 RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS:

No. Fuente	Coordenadas	Fuente	Teléfono	Valor Pedido	Área de Terreno	Área Construida
1	3° 0' 2,4" N 76° 29' 45,6" W	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/lote-en-venta/la-variante/santander-de-quilichao/7016980?utm_source=ifull-connect&utm_medium=referer	312 276 08 24	\$ 395.000.000	5.215 m²	0 m²
2	2° 53' 45,7" N 76° 32' 53,2" W	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-lote-o-casalote-santander-de-quilichao/16473-M4821388	-	\$ 95.000.000	1.200 m²	0 m²
3	2° 59' 26,1" N 76° 29' 47,3" W	https://www.doomos.com.co/de/8228683_casa-finca-santander-de-quilichao.html?utm_source=ifull-connect&utm_medium=referer	311 360 53 34	\$ 85.000.000	565 m²	45 m²

8.2 DEPURACIÓN DEL MERCADO:

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

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS)

9.1 PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO (INVESTIGACIÓN DIRECTA):

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

10. CÁLCULOS VALOR TERRENO

10.1 PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN):

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

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

10.2 ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:

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

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

Oferta 3: Finca en Santander de Quilichao, vereda Alegría con acceso a través de la vía Panamericana. Cuenta con un área de terreno de 565 m² y una construcción de 45 m².

Nota: 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. Sin embargo, el área objeto de adquisición predial no cuenta con construcciones.

11.2 DEPRECIACIÓN (FITTO Y CORVINI):

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI									
DESCRIPCIÓN	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIACIÓN	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
M1 - Cerca Lateral	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	\$ 60.800	N/A	\$ 60.800	\$ 60.800
M2 - Cerca Frontal	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	\$ 62.700	N/A	\$ 62.700	\$ 62.700

Nota: por tratarse de especies, M1 y M2, no son objetos de depreciación.

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
Ficus Ø = 0,15 m	3	Und	\$ 70.000	\$ 210.000
Mango Ø = 0,20 m	1	Und	\$ 230.200	\$ 230.200
Mango Ø = 0,15 m	1	Und	\$ 230.200	\$ 230.200
Mango Ø < 0,10 m	1	Und	\$ 230.200	\$ 230.200
Guayabo Ø = 0,15 m	6	Und	\$ 57.500	\$ 345.000
Caña de azúcar	15	Und	\$ 1.900	\$ 28.500
Plátano	20	Und	\$ 9.600	\$ 192.000
Aguacate Ø = 0,35 m	1	Und	\$ 191.800	\$ 191.800
Aguacate Ø = 0,25 m	1	Und	\$ 191.800	\$ 191.800
Aguacate Ø = 0,15 m	2	Und	\$ 191.800	\$ 383.600
Aguacate Ø = 0,10 m	4	Und	\$ 191.800	\$ 767.200
Mandarino Ø = 0,15 m	5	Und	\$ 57.500	\$ 287.500
Manto de rey Ø = 0,10 m	3	Und	\$ 28.100	\$ 84.300
Felicidad	4	Und	\$ 28.100	\$ 112.400
Naranja Ø = 0,20 m	2	Und	\$ 57.500	\$ 115.000
Naranja Ø = 0,10 m	1	Und	\$ 57.500	\$ 57.500
Cucharo Ø = 0,15 m	3	Und	\$ 70.000	\$ 210.000
Arazá Ø < 0,10 m	2	Und	\$ 57.500	\$ 115.000
VALOR TOTAL				\$ 3.982.200

Nota Se adopta el valor de la especie "guayaba" como nombre común de la especie "guayabo"; se adopta el valor de la especie "caña panelera" como nombre común de la especie "caña de azúcar"; se adopta el valor de la especie "mandarina" como nombre común de la especie "mandarino"; se adopta el valor de la especie "ornamental" como nombre común de las especies "manto de rey", "felicidad"; se adopta el valor de la especie "guayaba" como nombre común de la especie "arazá".

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	221,49	m²	\$ 72.600	\$ 16.080.174
M1 - Cerca Lateral	5,60	m	\$ 60.800	\$ 340.480
M2 - Cerca Frontal	51,43	m	\$ 62.700	\$ 3.224.661
Cultivos y/o Especies	1,00	Gl	\$ 3.982.200	\$ 3.982.200
VALOR TOTAL				\$ 23.627.515

RESUMEN	
ÍTEM	SUBTOTAL
Terreno	\$ 16.080.174
Construcciones Anexas	\$ 3.565.141
Cultivos y/o Especies	\$ 3.982.200
VALOR TOTAL	\$ 23.627.515 ✓

SON: VEINTITRÉS MILLONES SEISCIENTOS VEINTISIETE MIL QUINIENTOS QUINCE PESOS (\$ 23.627.515) M/CTE.

AVALÚO COMERCIAL MÁS DAÑO EMERGENTE

AVALÚO COMERCIAL MÁS DAÑO EMERGENTE	
ÍTEM	SUBTOTAL
Avalúo Comercial	\$ 23.627.515
Daño Emergente por Notariado y Registro	\$ 1.334.900
VALOR TOTAL	\$ 24.962.415

SON: VEINTICUATRO MILLONES NOVECIENTOS SESENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS QUINCE PESOS (\$ 24.962.415) 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.

 **Unión Temporal 4G**
NIT. 900.869.950-7

24 ABR 2025

Gestión Predial Interventoría

Profesional Predial:





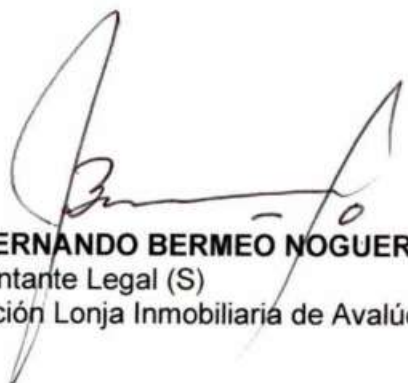
Cordialmente,



JOSÉ ÓMAR BERMEO PARRA
Avaluador Comisionado
RAA AVAL-12950688



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



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



24 ABR 2025

Gestión Predial Interventoría:

Profesional Predial:

Santander de Quilichao, enero de 2025

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

	
ENTORNO	ENTORNO
	
M1	M2
CULTIVOS Y/O ESPECIES	
	
Cucharo - Arazá	Felicidad-Naranja

	
Caña de azúcar- Plátano	Ficus
	
Mandarino-Manto de rey	Aguacate
	
Mango	Guayabo



15.2 PRESUPUESTO DE CONSTRUCCIONES

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M1 – CERCA LATERAL					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
800.1	Swinglea	18,00	Und	\$ 14.400	\$ 259.200
301209	ALAMBRE DE PUAS # 12.5 - 1 HILO	22,40	ML	\$ 1.100	\$ 24.640
Total Costo Directo					\$ 283.840
AIU 20%					\$ 56.768
Costo Directo + Costo Indirecto					\$ 340.608
Costo de Reposición por m					\$ 60.823
Valor Adoptado por m (Ajustado a la Centena)					\$ 60.800

Fuentes Precios:

*Banco de la República de Colombia. Índice de precios de la vivienda nueva (IPVNB) de Cali. <https://www.banrep.gov.co/es/estadisticas/indice-precios-vivienda-nueva-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 M1 – CERCA LATERAL					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
800.1	Swinglea	171,00	Und	\$ 14.400	\$ 2.462.400
301209	ALAMBRE DE PUAS # 12.5 - 1 HILO	205,72	ML	\$ 1.100	\$ 226.292
Total Costo Directo					\$ 2.688.692
AIU 20%					\$ 537.738
Costo Directo + Costo Indirecto					\$ 3.226.430
Costo de Reposición por m					\$ 62.734
Valor Adoptado por m (Ajustado a la Centena)					\$ 62.700

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-ipvnbr>.

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

15.3 SOPORTE ESPECIES

15.4 FRUTALES

INVESTIGACIÓN DE PRECIOS DE FRUTALES

Cultivo / Especie	Desarrollo			Producción			Decadencia		
	Bueno	Regular	Malo	Bueno	Regular	Malo	Bueno	Regular	Malo
Mango	\$ 138.100	\$ 96.700	\$ 20.700	\$ 230.200	\$ 161.100	\$ 24.200	\$ 92.100	\$ 64.400	\$ 13.800
Guayaba	\$ 34.500	\$ 24.200	\$ 5.200	\$ 57.500	\$ 40.300	\$ 6.000	\$ 23.000	\$ 16.100	\$ 3.500
Caña Panelera	\$ 1.200	\$ 800	\$ 200	\$ 1.900	\$ 1.300	\$ 200	\$ 800	\$ 500	\$ 100
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
Mandarina	\$ 34.500	\$ 24.200	\$ 5.200	\$ 57.500	\$ 40.300	\$ 6.000	\$ 23.000	\$ 16.100	\$ 3.500
Naranja	\$ 34.500	\$ 24.200	\$ 5.200	\$ 57.500	\$ 40.300	\$ 6.000	\$ 23.000	\$ 16.100	\$ 3.500

Fuentes Precios:

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

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

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

15.5 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
Ficus Ø = 0,15 m	Segunda	0,15 m	\$ 70.000
Cucharo Ø = 0,15 m	Segunda	0,15 m	\$ 70.000

Fuentes Precios:

- * Universidad del Tolima. Cadenas Forestales en Colombia.
http://maderas.ut.edu.co/comercializacion/pagina_com_items.php?tema=5.5&subtema=5.4&item=5.4.1
- * Ministerio de Agricultura. Ventanilla Única Forestal.
<https://vuf.minagricultura.gov.co/Style%20Library/StylesVUF/Index.aspx>
- * Federación Nacional de Industriales de la Madera. <https://fedemaderas.org.co/>
- * IndexMundi. Portal de datos que recopila hechos y estadísticas.
<https://www.indexmundi.com/es/precios-de-mercado/?mercancia=madera-dura&meses=60&moneda=cop>
- * Organización Internacional de las Maderas Tropicales. <https://www.itto.int/es/>

15.6 ESPECIES

INVESTIGACIÓN DE PRECIOS DE OTROS CULTIVOS / ESPECIES

Cultivo / Especie	Valor Unitario	Unidad
Ornamental	\$ 28.100	Un
Swinglea	\$ 14.400	Un

Fuentes Precios:

- * Establecimiento, Manejo y Utilización de Recursos Forrajeros en Sistemas Ganaderos de Suelos Ácidos - CORPOICA. Actualizado IPC.
- * Agronet - Red de Información y Comunicación del Sector Agropecuario Colombiano. www.agronet.gov.co

**15.7 CONSTRUCCIÓN OFERTA DE MERCADO 3**

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO DE LA CONSTRUCCIÓN - FUENTE No. 3					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
01	PRELIMINARES DE OBRA				
1.01.0361	Localización y replanteo para edificaciones	45,00	m2	\$ 2.600	\$ 117.000
1.01.0362	Descapote a máquina hasta 30 cm.	45,00	m2	\$ 4.900	\$ 220.500
02	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN				
1.01.0364	Excavación manual en material común	4,40	m3	\$ 20.100	\$ 88.440
1.03.0380	Vigas de cimentación en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	3,00	m3	\$ 774.100	\$ 2.322.300
1.04.0383	Acero de refuerzo 420 MPa (60000 psi), incluye figurado, amarre e instalación.	301,61	kg	\$ 4.600	\$ 1.387.406
04	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES				
130501	LOSA PREFABRICADA H=10CM 492	45,00	M2	\$ 108.300	\$ 4.873.500
05	CUBIERTAS				
180816	TEJA ZINC	40,50	M2	\$ 28.700	\$ 1.162.350
180209	ENTRAMADO TEJA ZINC	4,50	M2	\$ 55.500	\$ 249.750
06	PISOS Y ENCHAPES				
1.06.0577	Placa base en concreto 17 MPa (2500 psi) (e=0.08 m).	39,35	m2	\$ 48.600	\$ 1.912.410
07	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES				
150501	PUNTO SANITARIO PVC 1,1/2 [V]	7,00	PTO	\$ 24.900	\$ 174.300
150508	PUNTO SANITARIO PVC 6" [CODO]	2,00	PTO	\$ 208.000	\$ 416.000
250450	COMBO SANITARIO LINEA MEDIA [S+L+G+I]	2,00	JGO	\$ 635.600	\$ 1.271.200
250810	INSTALACION SANITARIO	2,00	UND	\$ 28.800	\$ 57.600
160801	PUNTO AGUA FRIA PVC 1/2	8,00	PTO	\$ 51.100	\$ 408.800
250444	LAVAMANOS COLGAR PEDESTAL LINEA MEDIA	2,00	JGO	\$ 186.700	\$ 373.400
250518	GRIFO LAVAMANOS LINEA MEDIA SENC	2,00	UND	\$ 52.600	\$ 105.200
250807	INSTALACION LAVAMANOS	2,00	UND	\$ 28.500	\$ 57.000
250522	MEZCLADOR DUCHA LINEA MEDIA	2,00	UND	\$ 121.000	\$ 242.000
250104	INCRUST. CERAM. JGO 4 PZ ESTILO (A)	2,00	JGO	\$ 115.600	\$ 231.200
250806	INSTALACION INCRUSTACION CERAMICA	2,00	UND	\$ 8.900	\$ 17.800
240311	DIV.METALICA BANO LAM.COLD ROLL C.18 LL	5,88	M2	\$ 310.700	\$ 1.826.916
250710	LAVADERO PR.CONCRETO 100X 60-70X15-20C	1,00	UND	\$ 166.100	\$ 166.100
140404	MESON EN CONCRETO H=8.1-10CM	2,40	M2	\$ 163.100	\$ 391.440
250709	LAVAPLATOS A.INOX. 50X 60CM PESTA.GRIFO	1,00	UND	\$ 125.600	\$ 125.600
250525	GRIFO SENCILLO LAVAPLATOS LINEA MEDIA	1,00	UND	\$ 99.500	\$ 99.500
161005	TANQUE AGUA 1000 LTS PLASTICO-COMPLETO	1,00	UND	\$ 824.500	\$ 824.500
08	INSTALACIONES ELÉCTRICAS				
170533	SALIDA S2 PVC	9,00	UND	\$ 155.200	\$ 1.396.800
170722	SAL TOMA 120 PVC	4,00	UND	\$ 98.800	\$ 395.200
170725	SAL TOMA 120 EMT ZONA HUMEDA	5,00	UND	\$ 191.700	\$ 958.500
09	CARPINTERÍA Y MUEBLES EN MADERA				
210174	NAVE MAD.TRIPLEX 4MM 60-75CM-NORMAL	3,00	UND	\$ 220.600	\$ 661.800
210903	MARCO MACHARE 80-90 H=210C	3,00	UND	\$ 207.200	\$ 621.600
210101	COLOC.PUERTA MADERA	3,00	UND	\$ 68.100	\$ 204.300
10	CARPINTERÍA METÁLICA				
221237	NAVE ALUM.ENTAMBORADA-LLENA BAT.	1,00	M2	\$ 632.300	\$ 632.300
221301	MARCO ALUM. 0.61-0.80 M LISO C/LUCETA	1,00	UND	\$ 281.300	\$ 281.300
220903	INSTALACION MARCO PUERTA LAMINA CAL 20	1,00	UND	\$ 38.700	\$ 38.700
220904	INSTALACION NAVE PUERTA LAMINA	1,00	UND	\$ 19.500	\$ 19.500
220102	VENTANA LAM.VIDRIO SENCILLA CAL 20 COR.	7,20	M2	\$ 291.100	\$ 2.095.920
220202	MARCO VENTANA LAM.CEL.H >0.51 M CAL 20	7,20	M2	\$ 151.000	\$ 1.087.200
220906	INSTALACION VENTANA EXISTENTE LAMINA	7,20	M2	\$ 22.400	\$ 161.280
				Total Costo Directo	\$ 27.676.612
				AIU 25%	\$ 6.919.153
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 34.595.765
				Costo de Reposición por m²	\$ 768.795
				Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)	\$ 768.800

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

15.7.1 DEPRECIACIÓN OFERTAS DE MERCADO

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

CAPITULO 2. INDEMNIZACIONES RESOLUCIONES 898 y 1044 DE 2014

DETERMINACIÓN DAÑO EMERGENTE POR NOTARIADO Y REGISTRO	
CONCEPTO	VALOR
Valor del Inmueble	\$ 23.627.515
Salario Mínimo Mensual Legal Vigente	\$ 1.300.000
Valor de la UVT	\$ 47.065
Número de Zonas de Terreno a Comprar	1
Derechos Notariales	\$ 841.400
Derechos Notariales por Compraventa	\$ 98.100
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	\$ 130.200
Recaudos Fondo Especial y SNR	\$ 26.200
Impuesto de Registro	\$ 291.400
Impuesto de Registro por Compraventa	\$ 118.100
Impuesto de Registro por Declaración de Área Restante	\$ 173.300
Derechos de Registro	\$ 202.100
Derechos de Registro por Compraventa	\$ 97.500
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	\$ 4.000
Daño Emergente por Notariado y Registro	\$ 1.334.900

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