



AVISO



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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-3-0650**

GPR-005341

Página 1 de 4

NOTIFICACIÓN POR AVISO No.:

GPR-005341
10/12/2025

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-005085** del **20 de noviembre de 2025**, se formuló Oferta Formal de Compra mediante la cual se dispuso “[...] la adquisición de una zona de terreno a segregarse de un predio rural denominado **Lt en El Crucero (El Crucero, según Catastro)**, ubicado en la Vereda **Pescador (Hoy Potrerillo)**, Municipio de **Caldono**, Departamento del **Cauca**, identificado con el Número Predial Nacional **19-137-00-030000-0007-0141-0-00000000** y la Matrícula Inmobiliaria número **132-5997**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **Santander de Quilichao**.”



AVISO



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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-3-0650**

GPR-005341

Página 2 de 4

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

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

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

Que de conformidad con lo establecido en los artículos 68 y 69 de la Ley 1437 de 2011 (CPACA), **NUEVO CAUCA S.A.S.** remitió el oficio de citación número **GPR-005086** del **20 de noviembre de 2025**, a la dirección obrante en el expediente, **Lt en El Crucero (El Crucero**, según Catastro), ubicado en la Vereda **Pescador** (Hoy **Potrerillo**), Municipio de **Caldono**, que corresponde a la del predio objeto de Oferta de Compra, con el fin de notificar personalmente la mencionada Oferta Formal de Compra a los señores **HONORIO PRIETO** (Titular de derecho real de dominio) **y/o HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS**, Al igual que a **VÍCTOR JAVIER RAMÍREZ MORERA, JUANA MALAGÓN DE ROJAS, MYRIAM SÁNCHEZ PACHECO, OMAIRA PRIETO y LEONEL PRIETO** (Poseedores regulares inscritos), siendo recibido el **05 de diciembre de 2025** por los señores **VÍCTOR JAVIER RAMÍREZ MORERA**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 10.741.158, **JUANA MALAGÓN DE ROJAS**, identificada con la cédula de ciudadanía No. 31.300.794, **MYRIAM SÁNCHEZ PACHECO**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 31.223.334, como consta en la correspondiente prueba de entrega.

Que el **05 de diciembre de 2025**, se notificó personalmente a los señores **VÍCTOR JAVIER RAMÍREZ MORERA**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 10.741.158, **JUANA MALAGÓN DE ROJAS**, identificada con la cédula de ciudadanía No. 31.300.794, **MYRIAM SÁNCHEZ PACHECO**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 31.223.334.

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 **HONORIO PRIETO** (Titular de derecho real de dominio) **y/o HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS**, al igual que a **OMAIRA PRIETO y LEONEL PRIETO** (Poseedores regulares inscritos), 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 a los señores **HONORIO PRIETO** (Titular de derecho real de dominio) **y/o HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS**, Al igual que a **OMAIRA PRIETO y LEONEL PRIETO** (Poseedores regulares inscritos), que se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del presente aviso en el lugar de destino.

Que de no ser posible la entrega del presente aviso, al desconocer la información de contacto de los destinatarios, se publicará en un lugar visible de las oficinas de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, ubicadas en la Calle 24 A No. 59 – 42, Edificio T3, Torre 4,

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-3-0650

GPR-005341

Página 3 de 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 Km 15+600, Oficinas de la Constructora Casa – Hidalgo S.A., municipio de Popayán, 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**.
- 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 Km 15+600, Oficinas de la Constructora Casa – Hidalgo S.A., municipio de Popayán, 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-005085** del **20 de noviembre 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 **17 DIC. 2025** A LAS 7:30 a.m.

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-3-0650**

GPR-005341

Página 4 de 4

SE DESFIJA EL **23 DIC. 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: Bynaria 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-3-0650**

GPR-005085

Página 1 de 6

Bogotá D.C., 20 de noviembre de 2025

Señores

Propietario

HONORIO PRIETO y/o HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS

Poseedores regulares inscritos

VÍCTOR JAVIER RAMÍREZ MORERA

JUANA MALAGÓN DE ROJAS

MYRIAM SÁNCHEZ PACHECO

OMAIRA PRIETO

LEONEL PRIETO

El Crucero, Vereda Pescador (Hoy El Crucero de Pescador)

Municipio de Caldon - Cauca

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

Asunto: Oficio por el cual se dispone la adquisición de una zona de terreno a segregarse de un predio rural denominado **Lt en El Crucero (El Crucero)**, según Catastro), ubicado en la Vereda **Pescador** (Hoy **Potrillo**), Municipio de **Caldono**, Departamento del **Cauca**, identificado con el Número Predial Nacional **19-137-00-030000-0007-0141-0-00000000** y la Matrícula Inmobiliaria número **132-5997**, 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

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-3-0650**

GPR-005085

Página 2 de 6

afectación de la Ficha Predial No. **POSQ-3-0650**, de la **Unidad Funcional 3 – Pescador - Mondomo**, de la cual se anexa copia.

Esta zona de terreno tiene un área de **DIEZ MIL DIECISIETE COMA CINCUENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (10.017,54 m²)**; incluidos: 204,14 m² de Construcción (C1), 141,46 m² de Construcción (C2), 70,13 m² de Construcción (C3), 160,43 m de Cerca (M1), 828,51 m² de Vivero (M2), 1 Un de Placa en concreto (M3), 37,50 m² de Galpón (M4), 58,16 m² de Vivero (M5), 1 Unidad de Reservorio (M6), 42,46 m² de Acceso vehicular (M7), 7,42 m² de Camino (M8), 23,58 m de Muro (M9), 38,64 m² de Acceso vehicular (M10), 25,56 m de Cerca (M11), 36,57 m² de Ingreso a predio (M12), 151,88 m de Cerca interna (M13), 15,35 m² de Enramada (M14), 1 Unidad de Depósito (M15), 6,66 m² de Estanque (M16), 21,56 m² de Camino interno (M17), 47,50 m² de Zona BBQ (M18), 48,12 m² de Galón (M19), 1 Unidad de Pozo séptico (M20), 4,76 m² de Vivero (M21), 1 Unidad de Pozo séptico (M22), 51,84 m² de Zona BBQ (M23), 1 Unidad de Pozo séptico (M24), 12,18 m² de dos pozos de pesca (M25), 1 Unidad de Pozo séptico (M26), 35,20 m de Cerca (M27), 21,55 m² de Enramada (M28), 14,20 m² de Vivero (M29), 2 Unidades de Arbusto Naranja, 4 Unidades de Árboles de Carbonero, 14 Unidades de Planta de Plátano, 4 Unidades de Arbusto de Uva, 2 Unidades de Arbusto de Balso, 4 Unidades de Arbusto de Camelia, 1 Unidades de Arbusto de Lechero ornamental, 233 Unidades de Planta de Anturio, 18 Unidades de Planta de Lirio, 22 Unidades de Planta de Hortensia, 6 Unidades de Planta de menta, 6 Unidades de Árbol de Cascarillo, 4 Unidades de Árbol de Yarumo, 6 Unidades de Árbol de Sangre de Drago, 3 Unidades de Árbol de Guamo, 6 Unidades de Árbol de Cucharo, 6 Unidades de Planta de Banano, 4 Unidades de Árbol de Aguacate injerto, 6 Unidades de Árbol de Nacadero, 6 Unidades de Árbol de Guanábano, 6 Unidades de Arbusto de Veranera, 2 Unidades de Arbusto de Limón, 1 Unidades de Planta de Maracuyá, 3 Unidades de Arbusto de Mandarin, 8 Unidades de Planta de Duranta, 1 Unidades de Arbusto de Sauco, 2 Unidades de Árbol de Acacia, 120 Unidades de Planta de Limoncillo, 4 Unidades de Planta de Sábila, 2 Unidades de Planta de Jengibre, 2 Unidades de Planta de Dracena roja, 4 Unidades de Palma China, 5 Unidades de Planta de Estrella, 120 Unidades de Plantas Ornamentales, 1 Unidades de Arbusto de Granada, 2 Unidades de Planta de Gólgota, 1 Unidades de Planta de Jazmín, 3 Unidades de Planta de Bore, 11 Unidades de Corona de Cristo, 6 Unidades de Arbusto de Guayabo, 3 Unidades de Árbol de Caimo, 6 Unidades de Palma de la felicidad, 1 Unidades de Arbusto de Totumo, 3 Unidades de Palma ornamental, 2 Unidades de Pino Ornamental, 5 Unidades de Planta de Insulina, 5 Unidades de Arbusto de Higuera, 4 Unidades de Planta de Plátano, 7 Unidades de Aguacate común, 58 Unidades de Planta de Bijao, 7 Unidades de Arbusto de Lechero, 650 Unidades de Pasto de corte Cuba 22, 2284,42 m² de Pasto estrella, 1 Unidades de Árbol de Guamo, 72 Unidades de Planta de Caña brava, 207 Unidades de Árbol de Café de 7 años de edad, 40 Unidades de Planta de Heliconia, 53 Unidades de Planta de Banano, 22 Unidades de Planta de Plátano, 3 Unidades de Árbol de Aguacate, 4 Unidades de Árbol de Guayabo, 6 Unidades de Planta de Iraca, 32 Unidades de Plantas Ornamentales, 1 Unidad de Arbusto de Siete cueros, 1 Unidad de Arbusto de Duranta, 2 Unidades de Árbol de Acebo, 2 Unidades de Árbol de Gualanday, 2406 Unidades de Árbol de café de 6 años de edad, 1 Unidades de Arbusto de Jazmín de noche, 135 Unidades de Planta de Lengua de suegra, 5 Unidades de Arbusto de mandarina, 5 Unidades de Arbusto de Limón, 55 Unidades de Plantas de plátano, 43 Unidades de Plantas de Bore, 754,36 m² de Mata de Guadua, 2 Unidades de Árbol de Caucho, 5 Unidades de Árbol de Yarumo, 4 Unidades de Árbol de Aguacate, 88 Unidades de Planta de Heliconia, 2 Unidades de Árbol de Guamo, 153 Unidades de Planta de Caña brava, 60 Unidades de Arbustos de Mortiño; y



**OFERTA FORMAL
DE COMPRA**



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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-3-0650

GPR-005085

Página 3 de 6

se encuentra debidamente delimitada y alinderada dentro de las abscisas inicial **K43+537,44 ID** y final **K43+657,20 ID**, de la mencionada Unidad Funcional.

El valor de la Oferta de Compra es la suma de **MIL TRES MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS NUEVE PESOS (\$1.003.287.409) 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 **QUINCE MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS PESOS (\$15.852.400) MONEDA CORRIENTE**.

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

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

Para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 13 de la Ley 9 de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y en los artículos 2.2.2.3.1. a 2.2.2.3.30 del Decreto 1170 del 28 de mayo de 2015, (que compiló las disposiciones contenidas en el Decreto Reglamentario 1420 del 24 de julio de 1998), se anexa el avalúo elaborado por la **Corporación Lonjas Inmobiliarias de Avalúos de Colombia - LIC**, según **Informe de Avalúo Comercial Predio POSQ-3-0650**, de fecha **20 de septiembre de 2024**, en su parte pertinente.

Teniendo en cuenta que el parágrafo segundo del artículo 24 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 9 de la Ley 1882 de 2018, dispone que *"El avalúo comercial tendrá una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su comunicación a la entidad solicitante o desde la fecha en que fue decidida y notificada la revisión y/o, impugnación de este [...]"*, la vigencia del avalúo inicia a partir del **26 de mayo de 2025**, fecha en la cual fue comunicado por la Lonja a la entidad solicitante.

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

Igualmente, según lo dispuesto en el parágrafo segundo del artículo 23 de la Ley 1682 de 2013, (adicionado por el artículo 18 de la Ley 1882 de 2018), no procede indemnización, compensación o reconocimiento alguno por obras nuevas o mejoras, derechos,



CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILCHAO. **PREDIO POSQ-3-0650**

GPR-005085

Página 4 de 6

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 **17 de agosto de 2023**, el propietario de la zona de terreno es el señor **HONORIO PRIETO**, sin que se haya determinado su cédula de ciudadanía, en los términos indicados en el estudio de títulos. De igual manera, se determinó los siguientes poseedores regulares inscritos, **VÍCTOR JAVIER RAMÍREZ MORERA**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 10.741.158, **JUANA MALAGÓN DE ROJAS**, identificada con la cédula de ciudadanía No. 31.300.794, **MYRIAM SÁNCHEZ PACHECO**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 31.223.334, **Y OMAIRA PRIETO, LEONEL PRIETO** de quienes al momento de la presente comunicación no se tiene información de sus números de identificación.

Aun cuando del estudio de títulos se ha determinado que la titularidad y poseedores regulares inscritos está en cabeza de las personas indicadas en el párrafo anterior, es necesario señalar que se debe elevar solicitud de clarificación de la propiedad a la Agencia Nacional de Tierras para que adelante el proceso de clarificación de la propiedad, que permita decantar la propiedad sobre el bien objeto de oferta. Sin embargo, se deberá adelantar este proceso para proceder al pago del dinero proveniente del terreno requerido.

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.



CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-3-0650**

GPR-005085

Página 5 de 6

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, cuentan con un plazo máximo de quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad en relación con la misma, bien sea aceptándola o rechazándola, lo cual puede hacerse mediante oficio dirigido a **NUEVO CAUCA S.A.S.**, en las oficinas ubicadas en la Avenida Calle 26 No. 59 – 51, Torre 3, Oficina 203, Complejo Ciudad Empresarial Sarmiento Angulo, Bogotá D.C, o en la oficina de **Atención al Usuario**, ubicada en el **Km 15+600**, oficinas de la Constructora **Casa-Hidalgo S.A.S.**, municipio de **Cajibío, Cauca**, teléfono **310 704 4144**, correo electrónico **contactenos@bynariasas.com.co**, donde serán atendidos por **Reiner Esneider Echavarría Bastidas**.

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

De igual manera, según lo dispuesto en el parágrafo segundo del artículo 25 de la Ley 1682 de 2013, adicionado por el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, a través del Concesionario **NUEVO CAUCA S.A.S.**, dispone de un plazo 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



CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-3-0650**

GPR-005085

Página 6 de 6

transferencia imperfecta del dominio por el vendedor o la existencia de limitaciones, gravámenes, afectaciones o medidas cautelares que impidan el uso, goce y disposición plena del Predio para el Proyecto, la Entidad podrá recurrir a la figura del **Saneamiento Automático**.

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

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

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 brinden a la presente.

Cordialmente,

Gerente General de NUEVO CAUCA S.A.S.

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

Proyectó: Bynaria S.A.S.

Revisó: Fredy Ernesy Echavarría Bastidas – Subdirector Predial
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

<div><div><div>ANI</div><div>Agencia Nacional de Infraestructura</div></div><div><div><div><div></div><div>Nuevo Cauca</div><div>CONCESIONARIA VIAL</div></div></div></div></div>		<div>SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN</div> <div><div>GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE</div><div>FICHA PREDIAL - ALCANCE</div></div>		<div>CÓDIGO</div> <div>GCS-P-F-185</div>	
<div>PROCESO</div> <div>FORMATO</div>		<div>GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE</div> <div>FICHA PREDIAL - ALCANCE</div>		<div>VERSIÓN</div> <div>002</div>	
<div>PROYECTO DE CONCESIÓN</div> <div>CONTRATO No.:</div> <div>PREDIO No.</div> <div>ABSC. INICIAL</div> <div>ABSC. FINAL</div>		<div>POPAYÁN - SANTANDER DE QUILICHAO</div> <div>11 de 11 de Agosto de 2015</div> <div>POSQ-3-0650</div> <div>43+537,44 Km</div> <div>43+657,20 Km</div>		<div>FECHA</div> <div>6/02/2020</div>	
<div>PROYECTO DE CONCESIÓN</div> <div>CONTRATO No.:</div> <div>PREDIO No.</div> <div>ABSC. INICIAL</div> <div>ABSC. FINAL</div>		<div>UNIDAD FUNCIONAL</div> <div>3</div>			
<div>NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO</div> <div>VICTOR JAVIER RAMIREZ MORERA Y OTROS</div>		<div>SECTOR O TRAMO</div> <div>Pescador - Mondomo</div>			
<div>VEREDA/BARRIO:</div> <div>MUNICIPIO:</div> <div>DPTO:</div> <div>Predio requerido para:</div>		<div>MARGEN</div> <div>LONGITUD EFECTIVA</div> <div>119,76 m</div>			
<div>VEREDA/BARRIO:</div> <div>MUNICIPIO:</div> <div>DPTO:</div> <div>Predio requerido para:</div>		<div>CÉDULA</div> <div>DIRECCIÓN / EMAIL</div> <div>DIRECCIÓN DEL PREDIO</div> <div>10.741.158</div> <div>El Crucero</div> <div>El Crucero</div>		<div>MATRÍCULA INMOBILIARIA</div> <div>132-5997</div> <div>CÉDULA CATASTRAL</div> <div>19-137-00-030000-0007-0141-0-00000000</div>	
<div>INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES</div> <div>DESCRIPCION</div> <div>CANT</div> <div>DENS</div> <div>UN</div>		<div>COLINDANTES</div> <div>LONGITUD</div> <div>LINDEROS</div> <div>NORTE</div> <div>SUR</div> <div>ORIENTE</div> <div>OCIDENTE</div> <div>153,72 m</div> <div>58,58 m</div> <div>118,92 m</div> <div>172,91 m</div> <div>Puntos 1-11 con predio de Jorge Isaac Sarria Cometa</div> <div>Puntos 21-22 Con predio de José Fernelly Moreno Tulandí</div> <div>Puntos 11-21 Mismo propietario (Área sobranste del predio)</div> <div>Puntos 22-1 Mismo propietario (Área sobranste del predio)</div>		<div>CANTIDAD</div> <div>204,14</div> <div>141,46</div> <div>70,13</div> <div>415,73</div>	<div>UNID</div> <div>m²</div> <div>m²</div> <div>m²</div> <div>m²</div>
<div>DESCRIPCION</div> <div>CANT</div> <div>DENS</div> <div>UN</div>		<div>DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES</div> <div>CONSTRUCCIÓN: estructura aporticada, muros en bloque a la vista, piso en cerámica y gress, techo con estructura de soporte en perflería metálica, con teja termo acústica. Consta de 1 sala, 3 habitaciones, 2 baños enchapados con tres servicios, Cocina enchapada en un 50%, cielo raso en icopor y machimbre. Las puertas metálicas y madera, ventanas metálicas son con su respectiva vidriería.</div> <div>CONSTRUCCIÓN: estructura aporticada, muros en ladrillo a la vista, piso en concreto afinado en mineral, techo con estructura de soporte en madera, con teja de asbesto cemento. Cocina: con mesón en concreto enchapado en baldosa, paredes enchapadas en cerámica. Baños: pisos y paredes enchapadas un 70%, cielo raso en icopor, 3 servicios. Las puertas y ventanas son metálicas y tienen su respectiva vidriería.</div> <div>CONSTRUCCIÓN: estructura aporticada, muros en ladrillo a la vista lacado en un 15%, y pañetado, pintado y estucado en un 85%, piso en mineral afinado, techo con vigas en madera y teja de asbesto cemento. Consta de 1 sala, 2 habitaciones, 1 baño enchapados con tres servicios. Las puertas metálicas, ventanas metálicas son con su respectiva vidriería.</div>		<div>TOTAL AREA CONSTRUIDA</div> <div>160,43</div> <div>828,51</div> <div>1,00</div> <div>37,50</div> <div>58,16</div>	<div>DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS</div> <div>Cerca medianera, con postes en guadua dispuestos cada 2,40 m, con 4 hilos de alambre de púa.</div> <div>Vivero con piso en tierra, estructura en postes de guadua y techo en polisombra</div> <div>Placa en concreto que soporta tanque plástico, de dimensiones 1,10*1,10 m.</div> <div>Galpón, con piso en tierra, estructura en guadua, con una línea perimetral a la altura del piso en bloques pintados, techo en teja de zinc, cerramiento en malla gallinero y polisombra verde. Con una puerta en madera y malla.</div> <div>Vivero con piso en tierra. estructura en postes de guadua y techo en polisombra negra.</div>

<div><div><div>ANI</div><div>Agencia Nacional de Infraestructura</div></div><div><div><div>Nuevo Cauca</div><div>CONCESIONARIA VIAL</div></div></div></div>		<div>SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN</div> <div>GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE</div> <div>FICHA PREDIAL - ALCANCE</div>		<div>CÓDIGO</div> <div>002</div> <div>6/02/2020</div>		
<div>PROYECTO DE CONCESIÓN</div> <div>CONTRATO No.:</div> <div>PREDIO No.</div>		<div>POPAYÁN - SANTANDER DE QUILICHAO</div> <div>11 de 11 de Agosto de 2015</div> <div>POSQ-3-0650</div>	<div>UNIDAD FUNCIONAL</div> <div>3</div> <div>SECTOR O TRAMO</div> <div>Pescador - Mondomo</div>			
Árbol de Acacia	2	Un	M6	Reservorio de agua, con placa en concreto, de dimensiones 2,30*3,00*3,00 m.	1,00	Un
Planta de Limoncillo	120	Un	M7	Acceso vehicular, con dos huellas en concreto. Cuenta con un ancho de 2,20 m y dos cintas en concreto de 0,70 m cada una.	42,46	m²
Planta de Sábila	4	Un	M8	Camino de entrada, con estructura en piedra pegada y muro en ladrillo ala vista de altura promedio de 0,90 m.	7,42	m²
Planta de Jengibre	2	Un	M9	Muro en piedra pegada y concreto, con altura promedio de 1,40 m.	23,58	m
Planta de Dracena roja	2	Un	M10	Acceso vehicular en tierra a C2	38,64	m²
Palma China	4	Un	M11	Cerca interna en postes de concreto y guadua, con 4 hilos de alambre de púa.	25,56	m
Planta de Estrella	5	Un	M12	Ingreso a predio con una placa en concreto de 0,70 m de ancho.	36,57	m²
Plantas Ornamentales	120	Un	M13	Cerca interna en madera rolliza y guadua, con 6 hilos de alambre de púa.	151,88	m
Arbusto de Granada	1	Un	M14	Enramada con piso en concreto rústico, columnas en concreto reforzado, vigas en madera y techo en teja de asbesto cemento.	15,35	m²
Planta de Gólgota	2	Un	M15	Depósito, con estructura en ladrillo a la vista, con una puerta y ventana metálica de dimensiones 2,00*1,50 m.	1,00	Un
Planta de Jazmin	1	Un	M16	Estanque para peces, con paredes en piedra pegada, y profundidad aproximada de 0,50 m.	5,66	m²
Planta de Bore	3	Un	M17	Camino interno en piedra pegada y concreto rústico.	21,56	m²
Corona de Cristo	11	Un	M18	Zona BBQ: estructura en madera y guadua, techo en teja de zinc, con coccineta en ladrillo pañetado, pintado y estucado.	47,50	m²
Arbusto de Guayabo	6	Un	M19	Galpón con piso en concreto, sistema estructural el madera rolliza, muro perimetral en ladrillo con altura promedio de 0,90 m y cerramiento en malla gallinero y polisombra internamente con división en madera, 6 pertas en madera con malla gallinero, soporte del techo en madera y teja de zinc.	48,12	m²
Arbol de Caimito	3	Un	M20	Pozo séptico con placa en concreto, de dimensiones 2,20*2,20*3,00 m.	1,00	Un
Palma de la felicidad	6	Un	M21	Vivero: estructura en madera y techo en poli sombra	4,76	m²
Palma ornamental	3	Un	M22	Pozo séptico con placa en concreto, de dimensiones 3,00*3,00*5,00 m.	1,00	Un
Pino Ornamental	2	Un	M23	Zona BBQ: piso en concreto rústico, estructura en madera y guadua con cerramiento en malla gallinero y polisombra verde, techo en teja de zinc.	51,84	m²
Planta de Insulina	5	Un	M24	Pozo séptico con placa en concreto, de dimensiones 3,00*3,00*5,00 m.	1,00	Un
Arbusto de Higuierilla	5	Un	M25	Dos pozos para pescados, con geomembrana, de dimensiones 2,10*2,90, con una profundidad promedio de 0,80 m.	12,18	m²
Planta de Plátano	4	Un	M26	Pozo séptico: de dimensiones 3,00*3,00*6,00 m. con placa de concreto reforzada	1,00	Un
Aguacate común	7	Un	M27	Cerca interna en postes de concreto y guadua dispuestos cada 2,10 m y 4 hilos de alambre de púa.	35,20	m
Planta de Bijao	58	Un	M28	Enramada con sistema estructural en guadua y madera, cerramiento en polisombra verde, y techo en teja de zinc.	21,55	m²
Arbusto de Lechero	7	Un	M29	Vivero, con estructura en guadua y madera, con polisombra negra.	14,20	m²
Pasto de corte Cuba 22	650	Un				
Pasto estrella	2284,42	12Un*m2				
Árbol de Guamo.	1	Un				
Planta de Caña brava.	72	Un				
Árbol de Café de 7 años de edad	207	Un				
Planta de Heliconia.	40	Un				
Planta de Banano.	53	Un				
Planta de Plátano.	22	Un				
Árbol de Aguacate.	3	Un				
Árbol de Guayabo.	4	Un				
Planta de Iraca.	6	Un				
Plantas Ornamentales.	32	Un				
Arbusto de Siete cueros.	1	Un				
Arbusto de Duranta.	1	Un				
Árbol de Acebo.	2	Un				
Árbol de Gualanday	2	Un				
Árbol de café de 6 años de edad	2406	Un				
Arbusto de Jazmin de noche	1	Un				



Agencia Nacional de
Infraestructura

CONCESIÓN POPAYÁN - SANTANDER DE QUILICHAO

Contrato No. 11 de 11 de Agosto de 2015



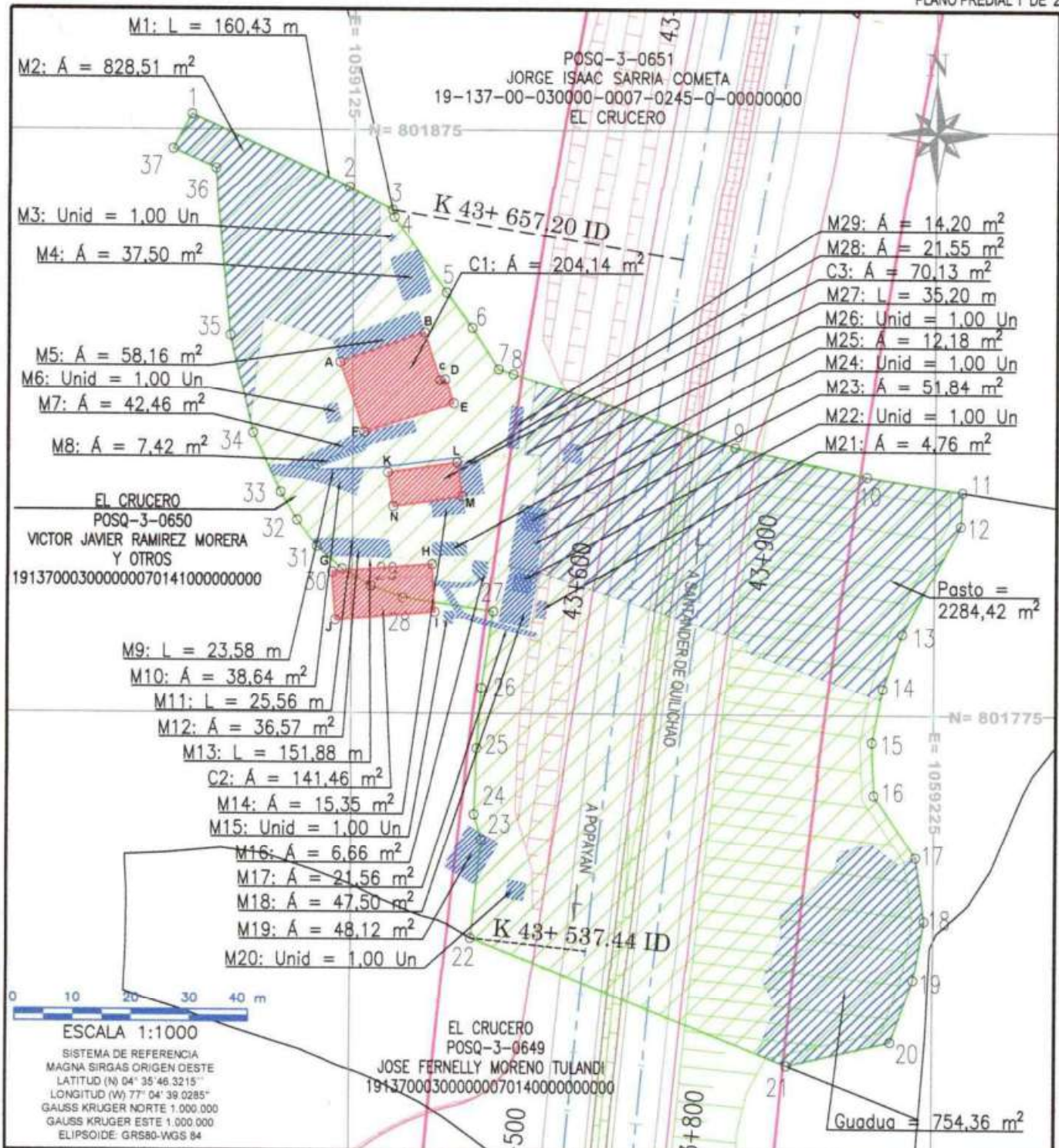
MINISTERIO DE TRANSPORTE
AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

ANEXO A FICHA PREDIAL - PROPIETARIOS

PREDIO No.

POSQ-3-0650

PROPIETARIO	IDENTIFICACIÓN	DIRECCIÓN	e-mail
VICTOR JAVIER RAMIREZ MORERA	10.741.158	El Crucero, vereda Pescador	
JUANA MALAGON DE ROJAS	31.300.794	El Crucero, vereda Pescador	
MYRIAM SANCHEZ PACHECO	31.223.334	El Crucero, vereda Pescador	
HONORIO PRIETO	No reporta	El Crucero, vereda Pescador	


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

 REVISIÓN No.
0

 Agencia Nacional de
Infraestructura


DISEÑO Y CALCULO:

BYNARIA S.A.S.

PROPIETARIO:

VICTOR JAVIER RAMIREZ MORERA Y OTROS

CONVENCIONES

CALZADA VIA PROYECTADA	LINEA DE COMPRA
EJE DE VIA PROYECTADA	AREA REQUERIDA
BERMA PROYECTADA	AREA CONSTRUIDA REQUERIDA
CALZADA VIA EXISTENTE	AREA REMANENTE
CHAFLAN CORTE/RELLENO	AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS
CONSTRUCCIONES EXISTENTES	ALCANTARILLAS EXISTENTES
QUEBRADAS	ARBOL
LINDERO	CERCA VIVA
CERCA	Linea de Retiro Obligatorio

CUADRO DE ÁREAS

ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONSTRUIDA:	ÁREA REMANENTE:	ÁREA SOBRANTE:
1 Ha 0.017,54 m^2	1 Ha 9.200,00 m^2	415,73 m^2	0,00 m^2	9.182,46 m^2

 FECHA ELAB.:
2023-08-17

 ESCALA:
1:1000

UNIDAD FUNCIONAL:

3

 SECTOR:
PESCADOR - MONDOMO

NÚMERO PREDIAL NACIONAL

19-137-00-030000-0007-0141-0-00000000

FICHA GRÁFICA No.

POSQ-3-0650

CUADRO DE COORDENADAS ÁREA REQUERIDA			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
1	801.877,61	1.059.097,06	29,84
2	801.865,21	1.059.124,21	
3	801.861,34	1.059.131,70	8,44
4	801.860,10	1.059.132,00	1,27
5	801.847,21	1.059.141,07	15,77
6	801.841,19	1.059.145,49	7,46
7	801.834,07	1.059.150,07	8,47
8	801.833,23	1.059.152,62	2,68
9	801.820,70	1.059.190,65	40,05
10	801.815,82	1.059.213,28	23,15
11	801.813,30	1.059.229,68	16,59
12	801.807,58	1.059.229,44	5,72
13	801.788,93	1.059.219,57	21,11
14	801.779,57	1.059.216,28	9,92
15	801.770,39	1.059.214,48	9,36
16	801.761,23	1.059.214,74	9,16
17	801.750,57	1.059.221,93	12,86
18	801.739,78	1.059.223,45	10,89
19	801.729,65	1.059.221,68	10,29
20	801.718,97	1.059.217,84	11,35
21	801.714,86	1.059.200,05	18,26
22	801.736,47	1.059.145,60	58,58
23	801.753,33	1.059.147,38	16,95
24	801.757,67	1.059.146,12	4,53
25	801.769,02	1.059.146,62	11,36
26	801.779,43	1.059.147,39	10,44
27	801.792,47	1.059.149,34	13,19
28	801.794,80	1.059.133,78	15,73
29	801.796,78	1.059.128,27	5,85
30	801.799,71	1.059.123,23	5,83
31	801.803,55	1.059.118,85	5,81
32	801.808,06	1.059.115,43	5,67
33	801.812,83	1.059.112,59	5,55
34	801.822,85	1.059.107,89	11,07
35	801.839,77	1.059.103,96	17,36
36	801.868,41	1.059.101,24	28,77
37	801.871,72	1.059.093,85	8,09
1	801.877,61	1.059.097,06	6,71
ÁREA REQUERIDA = 10017,54 m²			

CUADRO DE COORDENADAS ÁREA CONSTRUIDA C1			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
A	801.835,27	1.059.122,84	15,31
B	801.840,40	1.059.137,26	
C	801.832,15	1.059.140,04	8,70
D	801.832,31	1.059.140,86	0,84
E	801.828,05	1.059.142,30	4,50
F	801.823,08	1.059.126,91	16,16
A	801.835,27	1.059.122,84	12,86
ÁREA CONSTRUIDA C1 = 204,14 m²			

CUADRO DE COORDENADAS ÁREA CONSTRUIDA C2			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
G	801.799,17	1.059.121,54	17,22
H	801.800,56	1.059.138,70	
I	801.792,33	1.059.139,32	8,25
J	801.791,00	1.059.122,20	17,18
G	801.799,17	1.059.121,54	8,20
ÁREA CONSTRUIDA C2 = 141,46 m²			

CUADRO DE COORDENADAS ÁREA CONSTRUIDA C3			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
K	801.816,21	1.059.131,00	12,05
L	801.817,96	1.059.142,93	
M	801.812,21	1.059.143,85	5,82
N	801.810,47	1.059.131,93	12,04
K	801.816,21	1.059.131,00	5,82
ÁREA CONSTRUIDA C3 = 70,13 m²			

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

REVISIÓN No.
0



DISEÑO Y CALCULO:

BYNARIA S.A.S. *L*

PROPIETARIO:

VICTOR JAVIER RAMIREZ MORERA Y OTROS

CONVENCIONES

CALZADA VIA PROYECTADA		LÍNEA DE COMPRA	
EJE DE VIA PROYECTADA		ÁREA REQUERIDA	
BERMA PROYECTADA		ÁREA CONSTRUIDA REQUERIDA	
CALZADA VIA EXISTENTE		ÁREA REMANENTE	
CHAFLÁN CORTE/RELLENO		ÁREA 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 SOBRANTE:
1 Ha 0.017,54 m²	1 Ha 9.200,00 m²	415,73 m²	0,00 m²	9.182,48 m²

FECHA ELAB.:
2023-08-17

ESCALA:
1:1000

UNIDAD FUNCIONAL:



3

SECTOR:
PESCADOR - MONDOMO

NÚMERO PREDIAL NACIONAL

19-137-00-030000-0007-0141-0-00000000

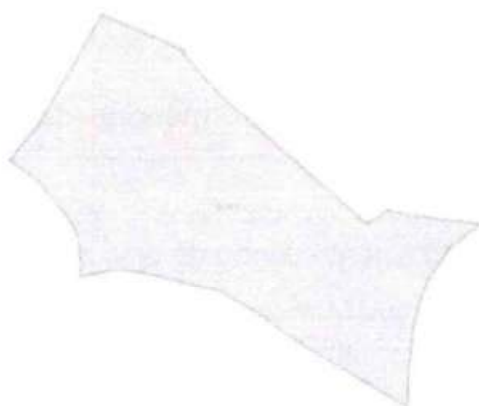
FICHA GRÁFICA No.
POSQ-3-0650

 REPUBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DEL CAUCA MUNICIPIO DE CALDONO	CERTIFICACION		 Libertad y Orden
	Código: SPIDS-300-48.13		
	Version: 1		
	Fecha de Actualización: 04/11/2015		

**EL SECRETARIO DE PLANEACIÓN, INFRAESTRUCTURA Y DESARROLLO
SOCIAL DEL MUNICIPIO DE CALDONO CAUCA,**

CERTIFICADO DE USO DE SUELO RURAL:

Que, de acuerdo a información suministrada por la Unidad de Restitución de Tierras URT y al **PLANO Y MAPA DE USO POTENCIAL DEL SUELO, MAPA DE ZONIFICACION RURAL**, Acuerdo 023 del 2005 Plan Básico de Ordenamiento Territorial **P.B.O.T** el predio con numero predial Nacional: 1913700030000000070141000000000, ubicado, Municipio de Caldonó, para el cual el uso de suelo es:



Consulta Catastral	
Número predial: 1913700030000000070141000000000	
Número predial (anterior): 191370003000070141000	
Municipio: Caldonó, Cauca	
Dirección: EL CRUCEÑO	
Área del terreno: 16971 m ²	
Área de construcción: 187 m ²	
Destino económico: AGROPECUARIO	
Número de construcciones: 2	
Construcciones:	
Construcción #1	
Construcción #2	
Fuente: Instituto Geográfico Agustín Codazzi- 2012	

USO POTENCIAL DEL SUELO: Clase **IVes/G-R**



RELIEVE: Escarpes de planicie disectada; fuertemente quebrados a escarpados y muy escarpados con pendientes de 50% y mayores.

CLIMA: frío semihúmedo y templado subhúmedo.

CARACTERÍSTICAS DE LOS SUELOS: Muy profundos a superficiales, bien a excesivamente drenados, textura variada. Fertilidad baja a muy baja.

LIMITANTES: Acidez, muy bajo en fósforo aprovechable, altas pendientes, erosión severa.

TIERRAS APTAS: Para reforestación con especies nativas de mayor pendiente y con problemas de erosión y generación natural por aislamientos.

 <p>GOBIERNO DE COLOMBIA CORPORACIÓN AUTÓNOMA REGIONAL CAUCA MUNICIPIO DE CALDONIO</p>	CERTIFICACION		 <p>Libertad y Orden</p>
	Código: SPIDS-300-48.13		
	Version: 1		
	Fecha de Actualización: 04/11/2015		

Para el desarrollo de las áreas que se establezcan se deberán además considerar los siguientes usos:

USO PRINCIPAL: infraestructuras viales, infraestructura para la mitigación de riesgos por deslizamientos, infraestructura para la mitigación por contaminación atmosférica y por ruidos, Servicios de ruta, paradores, restaurantes y estacionamientos

USO COMPLEMENTARIO: Centros de acopio, bodegas de almacenamiento y distribución

USO COMPATIBLE: Comercio de insumos agropecuarios, usos institucionales, estaciones de servicio y establecimiento de vallas y avisos (según lo dispuesto en la Ley 140 de 1997)

La determinación de viabilidad de estos usos corresponderá al concepto técnico emitido por la autoridad ambiental correspondiente - CRC.

Todos aquellos usos que no aparecen entre los anteriormente mencionados se consideraran como prohibidos.

Aquellos usos que, a pesar de no estar incluidos en los usos principales, complementario y compatible y se encuentran actualmente dentro de esta zona,



Serán notificados por parte de la Oficina de Planeación Municipal, en un tiempo no mayor de seis (6) meses a partir de la aprobación del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, y tendrán un plazo de tres (3) años para Reubicarse en las zonas que este estudio ha determinado para esos usos.

Para constancia se expide y firma en Caldonio Cauca, a los veintiuno (21) días del mes de septiembre dos mil veintidós (2.022).



JULIÁN OCTAVIO RUIZ MAMIAN

Secretario de Planeación, Infraestructura Y Desarrollo Social
Municipio de Caldonio, Cauca

 REPUBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DEL CAUCA MUNICIPIO DE CALDONO	CERTIFICACION		 Libertad y Orden
	Código: SPIDS-300-48.13		
	Version: 1		
	Fecha de Actualización: 04/11/2015		

**EL SUSCRITO SECRETARIO DE PLANEACIÓN, INFRAESTRUCTURA Y
DESARROLLO SOCIAL DEL MUNICIPIO DE CALDONO – CAUCA,**

CERTIFICA;

Que, el Plan Básico de Ordenamiento Territorial (**PBOT**), aprobado por el Honorable Concejo Municipal de Caldonó, Cauca, mediante Acuerdo **No.023** de 2005 continúa vigente.



Que, en el Acuerdo **No.023** de 2005 no se definieron usos complementarios, condicionados y prohibidos para el predio rural identificado con el Número Predial Nacional **19-137-00-030000-0007-0245-0-00000000**.

Al respecto, en el Acuerdo No. 023 de 2005 se indica:

El suelo urbano corresponde a la cabecera municipal (artículo 17); el suelo de expansión urbana corresponde al área destinada a la expansión de la cabecera municipal (artículo 18); el suelo rural es aquel destinado a usos agrícolas, ganaderos, forestales y de explotación de recursos naturales, correspondiendo al territorio existente entre el perímetro urbano, el área de expansión urbana y los límites municipales (artículo 19); no determinó zonas de suelo suburbano debido a que los pequeños centros de enclave rural, en el municipio son categorizados como centros poblados rurales y cumplen esa función (artículo 21); los centros poblados son áreas que se localizan sobre las vías municipales y veredales, y que presentan desarrollos con características de enclave rural (artículo 22), teniendo que el proyecto de doble calzada Popayán – Santander de Quilichao tiene relación con dos (2) de los diez (10) centros poblados definidos en el PBOT: Pescador y El Pital; los suelos de protección son áreas que se deben proteger para garantizar la prestación de servicios ambientales y culturales, que incluyen: rondas de ríos, quebradas y nacimientos, así como los bosques (artículos 24 y 25).

Los usos generales del suelo determinan la aptitud general del suelo, indicando qué actividades socioeconómicas y de utilización de la tierra más aptas o menos aptas en una determinada zona o unidad de tierra del municipio, distinguiendo cuatro categorías: principal, compatible, condicionado y prohibido (artículos 26 al 30).

La carretera Panamericana está catalogada como una vía de primer orden que atraviesa el municipio en sentido sur-norte, eje vial sobre el cual se mueven las actividades económicas y sociales de la región (artículo 47).

 REPUBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DEL CAUCA MUNICIPIO DE CALDONO	CERTIFICACION	 Libertad y Orden
	Código: SPIDS-300-48.13	
	Version: 1	
Fecha de Actualización: 04/11/2015		

Para el desarrollo de las áreas de reserva urbana se definieron usos principal, complementario, compatible y como prohibidos los restantes (*artículo 76*), siendo las únicas para las que fueron establecidos en el Acuerdo No. 023 de 2005.

Los usos potenciales del suelo se encuentran especificados en el Mapa No. 10 del PBOT, con base en los cuales se ha expedido los certificados de uso del suelo.

La vivienda de interés social rural se aplica en todas las zonas definidas como de suelo rural (*artículo 82*).

Que, lo certificado en el punto anterior se puede hacer extensivo a los restantes predios requeridos para la ejecución del proyecto vial Popayán – Santander de Quilichao, toda vez que este discurre en su totalidad por el suelo rural del municipio.

Dado en el Municipio de Caldonó, departamento del Cauca, a los 02 días del mes de octubre de 2023.


JULIÁN OCTAVIO RUIZ MAMIAN

*Secretario de Planeación, Infraestructura Y Desarrollo Social
 Municipio de Caldonó, Cauca*



CORPORACION LONJAS INMOBILIARIAS DE AVALUOS DE COLOMBIA

/AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO POSQ-3-0650 ✓

CLASE DE INMUEBLE:	RURAL - LOTE DE TERRENO CON CONSTRUCCIONES. ✓	
DIRECCIÓN:	EL CRUCERO ✓	
VEREDA:	POTRERILLO ✓	
MUNICIPIO:	CALDONO ✓	
DEPARTAMENTO:	CAUCA ✓	
SOLICITANTE:	CONCESIONARIA CAUCA S.A.S	NUEVO

SEPTIEMBRE DE 2024

Union Temporal 4G
NIT 900.869.950-7



TABLA DE CONTENIDO

1.	INFORMACIÓN GENERAL	
1.1.	Solicitante	
1.2.	Tipo de inmueble	
1.3.	Tipo de avalúo	
1.4.	Marco Normativo	
1.5.	Departamento	
1.6.	Municipio	
1.7.	Vereda o Corregimiento	
1.8.	Dirección del inmueble	
1.9.	Abscisado de área Requerida	
1.10.	Uso Actual Del Inmueble	
1.11.	Uso Por Norma	
1.12.	Información Catastral	
1.13.	Fecha visita al predio	
1.14.	Fecha del informe de avalúo	
2.	DOCUMENTOS	
3.	INFORMACIÓN JURÍDICA	2
3.1.	Propietario	
3.2.	Título de adquisición	
3.3.	Matrícula inmobiliaria	
3.4.	Observaciones jurídicas	
4.	DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR	
4.1.	Delimitación del sector	
4.2.	Actividad predominante	
4.3.	Topografía	
4.4.	Características climáticas	
4.5.	Condiciones agrologicas	
4.6.	Servicios públicos	
4.7.	Servicios comunales	
4.8.	Vías de acceso y transporte	
5.	REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA	
6.	DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO	
6.1.	Ubicación	
6.2.	Área del terreno	
6.3.	Linderos	



- 6.4. Vías de acceso al predio
- 6.5. Servicios públicos
- 6.6. Unidades fisiográficas
- 6.7. Áreas construidas
- 6.8. Características constructivas
- 6.9. Anexos, otras construcciones
- 6.10. Cultivos y especies
- 7. MÉTODOS VALUATORIOS
- 8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA
 - 8.1. Relación de ofertas obtenidas
 - 8.2. Depuración del mercado
- 9. INVESTIGACIÓN DIRECTA
 - 9.1. Procesamiento estadístico (investigación directa)
- 10. CÁLCULOS VALOR TERRENO
 - 10.1. Procesamientos estadísticos (método de comparación)
 - 10.2. Análisis de los datos obtenidos descriptivamente
 - 10.3. Ejercicios Residuales
 - 10.4. Servidumbres
 - 10.5. Zonas de protección
- 11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS
 - 11.1. Costos de reposición
 - 11.2. Depreciación (Fitto y Corvinni)
- 12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES
 - 12.1. Soportes de valores de cultivos y especies
- 13. CONSIDERACIONES GENERALES
- 14. RESULTADO DE AVALÚO
- 15. DOCUMENTOS O INFORMACIÓN ANEXA

1. INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1. **SOLICITANTE:** Concesionaria Nuevo Cauca S.A.S., 26 de julio de 2024.
- 1.2. **TIPO DE INMUEBLE:** Lote de terreno con construcciones.
- 1.3. **TIPO DE AVALÚO:** Avalúo comercial corporativo.
- 1.4. **MARCO JURÍDICO:** En la realización de este estudio hemos tenido en cuenta los parámetros establecidos en la Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997, Ley 1682 de 2013, Ley 1673 de 2013, Decreto 1170 de 2015, Decreto 2181 de 2006, Decreto 556 de 2014, Resolución IGAC 620 de 2008, Resolución 898 de 2014, Resolución 1044 de 2014, Resolución IGAC 316 de 2015 y demás normatividad legal vigente en materia de avalúos.
- 1.5. **DEPARTAMENTO:** Cauca.
- 1.6. **MUNICIPIO:** Caldon.
- 1.7. **VEREDA O CORREGIMIENTO:** Potrerillo.
- 1.8. **DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:** El Crucero.
- 1.9. **ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:** Abscisa inicial 43+537,44 Km I-D y abscisa final 43+657,20 Km I-D.
- 1.10. **USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** Al momento de la inspección del predio se encontró que tiene uso Residencial.
- 1.11. **USO POR NORMA:** De acuerdo con el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaría de Planeación Infraestructura y Desarrollo Social del Municipio de Caldon Cauca, la clasificación Del uso potencial se suelo es Clase IVse/G-R.
- 1.12. **INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:**

Cedula. Catastral actual	19-137-00-030000-0007-0141-0-00000000
Área de terreno	1 Ha 6971,00 m ²
Área de construcción	187,00 m ²
Avalúo Catastral Año 2024	\$8.600.000

Fuente: Consulta Catastral Nacional IGAC (Ver Anexo 15.2 – Consulta Catastral IGAC).



1.13. FECHA DE VISITA AL PREDIO: 10 de septiembre de 2024.

1.14. FECHA DE INFORME DE AVALÚO: 20 de septiembre de 2024. ✓

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

- Ficha Predial del PREDIO POSQ-3-0650 del 17 de agosto de 2023. ✓
- Estudio de Títulos del PREDIO POSQ-3-0650 del 17 de agosto de 2023. ✓
- Escritura Pública No. 08 del 06 de febrero de 1962. ✓
- Plano de Afectación PREDIO POSQ-3-0650 del 17 de agosto de 2023. ✓
- Certificado de uso del suelo del PREDIO POSQ-3-0650 del 21 de septiembre de 2022. ✓

DOCUMENTOS CONSULTADOS

- Estudio de títulos de PREDIO POSQ-3-0650.
- Certificado Catastral IGAC.
- Certificado de Uso de Suelo del Predio POSQ-3-0650.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. PROPIETARIOS:

5

- | | |
|----------------------------------|-------------------|
| • MYRIAM SÁNCHEZ PACHECO ✓ | C.C.31.223.334 ✓ |
| • VICTOR JAVIER RAMIREZ MORERA ✓ | C.C.10.741.158 ✓ |
| • JUANA MALAGON DE ROJAS ✓ | C.C. 31.300.794 ✓ |
| • HONORIO PRIETO (FALLECIDO) ✓ | I.D. NO REPORTA ✓ |
| • OMARIA PRIETO ✓ | I.D. NO REPORTA ✓ |
| • LEONEL PRIETO ✓ | I.D. NO REPORTA ✓ |

3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN:

- Escritura Pública No. 08 del 06 de febrero de 1962, Notaría Única de Caldono (Cauca). ✓

3.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA: 132-5997, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santander de Quilichao.

3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria No. 120-5997 sobre el inmueble en la actualidad no se encuentran registradas medidas cautelares o limitaciones al dominio.

Fuente: Estudio de títulos del predio POSQ-3-0650.

Nota: El presente resumen no constituye un estudio jurídico de los títulos.

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

- 4.1. **DELIMITACIÓN DEL SECTOR:** El predio está ubicado en la vereda Cabuyal, que se ubica geográficamente al oeste del perímetro urbano del municipio de Caldon, el cual limita al norte con el municipio de Santander de Quilichao, al oriente con el municipio de Jambaló, al sur con los municipios de Piendamó Tunia y Silvia y al Occidente con los municipios de Piendamó-Tunia y Morales.



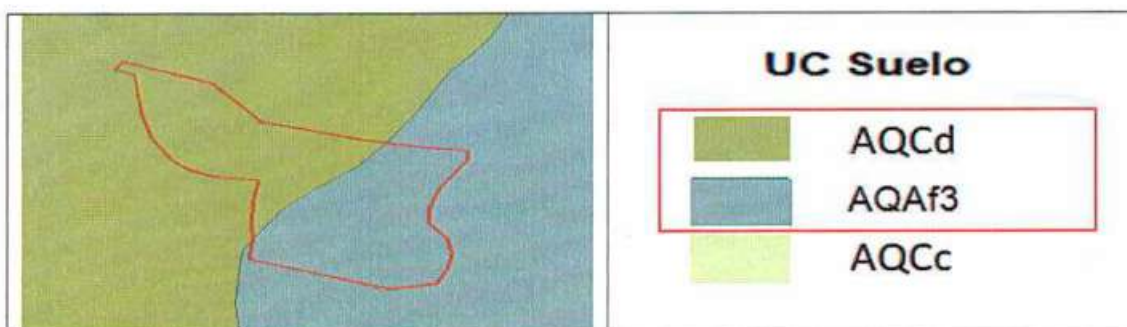
6

- 4.2. **ACTIVIDAD PREDOMINANTE:** En el municipio su desarrollo económico depende principalmente de las actividades relacionadas con Agricultura y el Comercio.¹
- 4.3. **TOPOGRAFÍA:** La superficie del sector es de topografía ondulada con pendientes entre 8-25 %.
- 4.4. **CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:** El sector donde se localiza el predio objeto de estudio, se ubica en un piso térmico cálido. La temperatura promedio del municipio de Caldon es de 24° C y una altura promedio de 1.100 m.s.n.m.
- 4.5. **CONDICIONES AGROLÓGICAS:** El área requerida se encuentra en la Unidad Cartográfica AQCd y AQAf3, las cuales cuenta con las siguientes características:

¹ <https://www.dane.gov.co/files/censo2005/perfiles/cauca/caldono.pdf>

TIPO DE SUELOS	PISO CLIMA	LITOLOGÍA	TAXONOMÍA	CARACTERÍSTICAS SUELOS	EROSIÓN
AQCd	Templado húmedo	Cenizas Volcánicas Sobre Rocas Ígneas	Typic Hapludants, Typic Dystrudepts, Typic Paleudults	Profundo, textura media, fuertemente ácido y ácido, bien drenado, údico y baja saturación	2
AQAf3	Templado húmedo	Cenizas Volcánicas Sobre Rocas Ígneas	Typic Hapludants, Typic Dystrudepts,	Profundo, textura media, fuertemente ácido y ácido, bien drenado, údico y baja saturación	3

Fuente: Estudio General de suelos del Departamento del Cauca. Clasificación de las tierras por su capacidad de uso, Bogotá D.C., 1994. IGAC – Subdirección de Agrología.



4.6. **SERVICIOS PÚBLICOS:** El sector cuenta con la disponibilidad de los servicios de acueducto, energía eléctrica y gas domiciliario, los cuales se encuentran en pleno uso en los predios donde se encuentran viviendas, los demás lotes no cuentan aún con la respectiva conexión, la disposición final de aguas negras se realiza en pozo séptico individualizado para cada inmueble.

7

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 Caldoño.

4.8. **VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE:** El sector se ubica al norte del perímetro urbano del municipio de Caldoño por lo cual es de fácil acceso tanto vehicular como peatonal, al predio se puede acceder en servicio particular, publico individual (taxi) y/o mototaxi y público colectivo (rutas intermunicipales y veredales), a cualquier hora prestados desde el centro del municipio, cuenta con una frecuencia de transporte aproximada de 10 minutos.

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

5.1. **NORMA URBANÍSTICA APLICADA:** De conformidad con el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Caldoño– Cauca, aprobado mediante el acuerdo 023 del 2005 “Por Medio del cual se adopta El Plan Básico De Ordenamiento Territorial Municipal” y el certificado de uso del suelo expedido por la Oficina asesora de Planeación municipal de Caldoño Cauca, el predio objeto de

avalúo se encuentra clasificado con uso del suelo rural, en el cual no se definieron usos complementarios, condicionados y prohibidos. El predio está clasificado en Uso Potencial del Suelo la Clase IVse/G-R. (Ver anexo 15.3 – Certificación uso del suelo).

Fuente: Plano Usos del suelo - Oficina asesora de Planeación municipal de Caldoño Cauca.
(Ver Anexo 15.3. – Certificación Uso del suelo)

6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

- 6.1. **UBICACIÓN:** Se trata de un predio ubicado en la vereda Potrerillo, que se encuentra ubicada geográficamente al oeste del perímetro urbano del municipio de Caldoño, y al cual se accede mediante la vía Mondomo- Pescador.



Fuente: Google Earth, Consulta: 20 de septiembre de 2024.

- 6.2. **ÁREA DEL TERRENO:** El predio objeto de avalúo presenta las siguientes dimensiones respecto a su terreno:

ÁREA TOTAL TERRENO:	19.200,00 m2	✓
ÁREA REQUERIDA:	10.017,54 m2	✓
ÁREA REMANENTE NO DESARROLLABLE:	0,00 m2	✓
ÁREA SOBRANTE	9.182,46 m2	✓
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	10.017,54 m2	✓

Fuente: Ficha predial POSQ-3-0650.

6.3. **LINDEROS:** Los linderos del área de adquisición se relaciona a continuación:

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	153,72 m ✓	Puntos 1-11 con predio de Jorge Isaac Sarria Cometa ✓
SUR	58,58 m ✓	Puntos 21-22 con predio de José Fernelly Moreno Tulandi ✓
ORIENTE	118,92 m ✓	Puntos 11-21 mismo propietario (Área sobrante del predio) ✓
OCCIDENTE	172,91 m ✓	Puntos 22-1 mismo propietario (Área sobrante del predio) ✓

Fuente: Ficha predial POSQ-3-0650.

6.4. **VÍAS DE ACCESO AL PREDIO:** : Al predio objeto de avalúo se accede por la vía Panamericana en el sector que comunica al municipio de Caldonó con el perímetro urbano del municipio de Santander de Quilichao, la cual se encuentra pavimentada, en buen estado de conservación y con una calzada con dos carriles bidireccionales.

6.5. **SERVICIOS PÚBLICOS:** De acuerdo con la visita de campo se verificó que la franja objeto de avalúo cuenta con acometidas de servicios públicos.

6.6. **UNIDADES FISIOTRÁFICAS:** La franja del área requerida presenta la siguiente unidad fisiográfica.

UNIDAD FISIOTRÁFICA	ÁREA (m2)	TOPOGRAFÍA	USO ACTUAL	NORMA
1	10.017,54	Ondulada 8-25 %	Residencial ✓	Clase IVse/G-R

9

6.7. **ÁREAS CONSTRUIDAS:** La franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones principales:

CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNIDAD	EDAD APROXIMADA (AÑOS)	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA UTIL (AÑOS)
C1 – Construcción: estructura aporticada, muros en bloque a la vista, piso en cerámica y gres, techo con estructura de soporte en perfiles metálica, con teja termo acústica. Consta de 1 sala, 3 habitaciones, 2 baños enchapados con tres servicios, Cocina enchapada en un 50%, cielo raso en icopor y machimbre. Las puertas metálicas y madera, ventanas metálicas son con su respectiva vidriería.	204,14	m²	20	Bueno/ Regular	100
C2 – Construcción: estructura aporticada, muros en ladrillo a la vista, piso en concreto afinado en mineral, techo con estructura de soporte en madera, con teja de asbesto cemento. Cocina: con mesón en concreto enchapado en baldosa, paredes	141,46	m²	20	Bueno/ Regular	100



enchapadas en cerámica. Baños: pisos y paredes enchapadas un 70%, cielo raso en icopor, 3 servicios. Las puertas y ventanas son metálicas y tienen su respectiva vidriería.					
C3 – Construcción: estructura aporticada, muros en ladrillo a la vista lacado en un 15%, y pañetado, pintado y estucado en un 85%, piso en mineral afinado, techo con vigas en madera y teja de asbesto cemento. Consta de 1 sala, 2 habitaciones, 1 baño enchapados con tres servicios. Las puertas metálicas, ventanas metálicas son con su respectiva vidriería.	70,13	m²	20	Bueno /Regular	100

6.8. **CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS:** La franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones principales:

ÍTEM	CARACTERÍSTICAS		
	C1	C2	C3
CIMENTACIÓN	Concreto. ✓	Concreto. ✓	Concreto. ✓
ESTRUCTURA	Aporticada. ✓	Aporticada. ✓	Aporticada. ✓
ENTREPISO	No aplica ✓	No aplica ✓	No aplica ✓
FACHADA	Estuco, pintada. ✓	Estuco, pintada. ✓	Estuco, pintada. ✓
CUBIERTA	Teja termo acústica. ✓	Teja de asbesto. ✓	Teja de asbesto. ✓
CIELO RASO	Icopor y Machimbre ✓	Icopor. ✓	No aplica.
PISOS	Cerámica y Gress. ✓	Concreto afinado mineral. ✓	Mineral afinado.
COCINA	Enchapado. ✓	Mesón en concreto enchapado ✓	No aplica
BAÑOS	Sencillo ✓	Sencillo	Sencillo.
ACABADOS BAÑO	Enchape ✓	Enchapado en un 70%	Enchapado.
ACABADOS MUROS	Bloque a la vista. ✓	Ladrillo a la vista.	Ladrillo a la vista lacado.
VETUSTEZ	20 ✓	20 ✓	20
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno/Regular ✓	Bueno/Regular	Bueno/Regular.

10

6.9. ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES: La franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones anexas:

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID	EDAD APROXIMADA (AÑOS)	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA UTIL (AÑOS)
CA1 – Cerca medianera, con postes en guadua dispuestos cada 2,40 m, con 4 hilos de alambre de púa.	160,43	m	8	Bueno	15
CA2 – Vivero con piso en tierra, estructura en postes de guadua y techo en poli sombra.	828,51	m²	8	Bueno	30
CA3 – Placa en concreto que soporta tanque plástico, de dimensiones 1,10*1,10 m.	1,00	und	8	Bueno	30
CA4 – Galpón, con piso en tierra, estructura en guadua, con una línea perimetral a la altura del piso en bloques pintados, techo en teja de zinc, cerramiento en malla gallinero y poli sombra verde. Con una puerta en madera y malla.	37,50	m²	8	Bueno	30
CA5 – Vivero con piso en tierra, estructura en postes de guadua y techo en poli sombra negra.	58,16	m²	8	Bueno	30
CA6 – Reservorio de agua, con placa en concreto, de dimensiones 2,20*3,00*3,00 m.	1,00	und	8	Bueno	30
CA7 – Acceso vehicular con dos huellas en concreto. Cuenta con un ancho de 2,20 m y dos cintas en concreto de 0,70 m cada una.	42,46	m²	8	Bueno	30
CA8 – Camino de entrada, con estructura en piedra pegada y muro en ladrillo a la vista de altura promedio de 0,90 m.	7,42	m²	8	Bueno	30
CA9 – Muro en piedra pegada y concreto, con altura promedio de 1,40 m.	23,58	m	8	Bueno	70
CA10 – Acceso vehicular en tierra a C2.	38,64	m²	8	Bueno	30
CA11 – Cerca interna en postes de concreto y guadua, con 4 hilos de alambre de púa.	25,56	m	8	Bueno	15
CA12 – Ingreso a predio con una placa en concreto de 0,70 m de ancho.	36,57	m²	8	Bueno	30
CA13 – Cerca interna en madera rolliza y guadua, con 6 hilos de alambre de púa.	151,88	m	8	Bueno	15
CA14 – Enramada con piso en concreto rústico, columnas en concreto reforzado, vigas en madera y techo en teja de asbesto cemento.	15,35	m²	8	Bueno	30
CA15 – Depósito, con estructura en ladrillo a la vista, con una puerta y	1,00	und	8	Bueno	70

11



ventana metálica de dimensiones 2,00*1,50 m.					
CA16 – Estanque para peces, con paredes en piedra pegada, y profundidad aproximada de 0,50 m.	6,66	m ²	N/A	N/A	N/A
CA17 – Camino interno en piedra pegada y concreto rústico.	21,56	m ²	8	Bueno	30
CA18 – Zona BBQ: estructura en madera y guadua, techo en teja de zinc, con cocineta en ladrillo pañetado, pintado y estucado.	47,50	m ²	8	Bueno	50
CA19 – Galpón con piso en concreto, sistema estructural en madera rolliza, muro perimetral en ladrillo con altura promedio de 0,90 m y cerramiento en malla gallinero y poli sombra internamente con división en madera, 6 puertas en madera con malla gallinero, soporte del techo en madera y teja de zinc.	48,12	m ²	8	Bueno	30
CA20 – Pozo séptico con placa en concreto, de dimensiones 2,20*2,20*3,00 m.	1,00	und	8	Bueno	30
CA21 – Vivero: estructura en madera y techo en poli sombra.	4,76	m ²	8	Bueno	30
CA22 – Pozo séptico: con placa en concreto, de dimensiones 3,00*3,00*5,00 m.	1,00	und	8	Bueno	30
CA23 – Zona BBQ: piso en concreto rústico, estructura en madera y guadua con cerramiento en malla gallinero y poli sombra verde, techo en teja de zinc.	51,84	m ²	8	Bueno	30
CA24 – Pozo séptico con placa en concreto, de dimensiones 3,00*3,00*5,00 m.	1,00	und	8	Bueno	30
CA25 – Dos pozos para pescados, con geomembrana, de dimensiones 2,10*2,90, con una profundidad promedio de 0,80 m.	12,18	m ²	N/A	N/A	N/A
CA26 – Pozo séptico: de dimensiones 3,00*3,00*6,00 m. con placa de concreto reforzada.	1,00	und	8	Bueno	30
CA27 – Cerca interna en postes de concreto y guadua dispuestos cada 2,10 m y 4 hilos de alambre de púa.	35,20	m	8	Bueno	15
CA28 – Enramada con sistema estructural en guadua y madera, cerramiento en poli sombra verde, y techo en teja de zinc.	21,55	m ²	8	Bueno	30
CA29 – Vivero, con estructura y guadua y madera, con poli sombra negra.	14,20	m ²	8	Bueno	30

6.10. CULTIVOS ESPECIES: La franja objeto de adquisición predial al momento de visita presenta los siguientes cultivos y/o especies:



CULTIVO	ESTADO FITOSANITARIO	CANTIDAD	DENSIDAD	UNIDAD
Arbusto Naranjo ✓	Arbusto Naranjo. En buen estado fitosanitario.	2 ✓		Und
Árboles de Carbonero ✓	Árboles de Carbonero. En buen estado fitosanitario.	4 ✓		Und
Planta de Plátano ✓	Planta de Plátano. En buen estado fitosanitario.	14 ✓		Und
Arbusto de uva ✓	Arbusto de uva. En buen estado fitosanitario.	4 ✓		Und
Arbusto de Balso ✓	Arbusto de Balso. En buen estado fitosanitario.	2 ✓		Und
Arbusto de Camelia ✓	Arbusto de Camelia. En buen estado fitosanitario.	4 ✓		Und
Arbusto de Lechero ornamental ✓	Arbusto de Lechero ornamental. En buen estado fitosanitario.	1 ✓		Und
Planta de Anturio ✓	Planta de Anturio. En buen estado fitosanitario.	233 ✓		Und
Planta de Lirio ✓	Planta de Lirio. En buen estado fitosanitario.	18 ✓		Und
Planta de Hortensia ✓	Planta de Hortensia. En buen estado fitosanitario.	22 ✓		Und
Planta de menta ✓	Planta de menta. En buen estado fitosanitario.	6 ✓		Und
Árbol de Cascarillo ✓	Árbol de Cascarillo. En buen estado fitosanitario.	6 ✓		Und
Árbol de Yarumo ✓	Árbol de Yarumo. En buen estado fitosanitario.	4 ✓		Und
Árbol de Sangre de Drago ✓	Árbol de Sangre de Drago. En buen estado fitosanitario.	6 ✓		Und
Árbol de Guamo ✓	Árbol de Guamo. En buen estado fitosanitario.	3 ✓		Und
Árbol de Cucharo ✓	Árbol de Cucharo. En buen estado fitosanitario.	6 ✓		Und
Planta de Banano ✓	Planta de Banano. En buen estado fitosanitario.	6 ✓		Und
Árbol de Aguacate injerto ✓	Árbol de Aguacate injerto. En buen estado fitosanitario.	4 ✓		Und
Árbol de Nacedero ✓	Árbol de Nacedero. En buen estado fitosanitario.	6 ✓		Und
Árbol de Guanábano ✓	Árbol de Guanábano. En buen estado fitosanitario.	6 ✓		Und
Arbusto de Veranera ✓	Arbusto de Veranera. En buen estado fitosanitario.	6 ✓		Und
Arbusto de Limón ✓	Arbusto de Limón. En buen estado fitosanitario.	2 ✓		Und
Planta de Maracuyá ✓	Planta de Maracuyá. En buen estado fitosanitario.	1 ✓		Und
Arbusto de Mandarinero ✓	Arbusto de Mandarinero. En buen estado fitosanitario.	3 ✓		Und
Planta de Durlanta ✓	Planta de Durlanta. En buen estado fitosanitario.	8 ✓		Und
Arbusto de Sauco ✓	Arbusto de Sauco. En buen estado fitosanitario.	1 ✓		Und
Árbol de Acacia ✓	Árbol de Acacia. En buen estado fitosanitario.	2 ✓		Und



Planta de Limoncillo ✓	Planta de Limoncillo. En buen estado fitosanitario.	120 ✓		Und
Planta de Sábila ✓	Planta de Sábila. En buen estado fitosanitario.	4 ✓		Und
Planta de Jengibre ✓	Planta de Jengibre. En buen estado fitosanitario.	2 ✓		Und
Planta de Dracena roja ✓	Planta de Dracena roja. En buen estado fitosanitario.	2 ✓		Und
Palma China ✓	Palma China. En buen estado fitosanitario.	4 ✓		Und
Planta de Estrella ✓	Planta de Estrella. En buen estado fitosanitario.	5 ✓		Und
Plantas Ornamentales ✓	Plantas Ornamentales. En buen estado fitosanitario.	120 ✓		Und
Arbusto de Granada ✓	Arbusto de Granada. En buen estado fitosanitario.	1 ✓		Und
Planta de Gólgota ✓	Planta de Gólgota. En buen estado fitosanitario.	2 ✓		Und
Planta de Jazmín ✓	Planta de Jazmín. En buen estado fitosanitario.	1 ✓		Und
Planta de Bore ✓	Planta de Bore. En buen estado fitosanitario.	3 ✓		Und
Corona de Cristo ✓	Corona de Cristo. En buen estado fitosanitario.	11 ✓		Und
Arbusto de Guayabo ✓	Arbusto de Guayabo. En buen estado fitosanitario.	6 ✓		Und
Árbol de Caimo ✓	Árbol de Caimo. En buen estado fitosanitario.	3 ✓		Und
Palma de la Felicidad ✓	Palma de la Felicidad. En buen estado fitosanitario.	6 ✓		Und
Arbusto de Totumo ✓	Arbusto de Totumo. En buen estado fitosanitario.	1 ✓		Und
Palma ornamental ✓	Palma ornamental. En buen estado fitosanitario.	3 ✓		Und
Pino Ornamental ✓	Pino Ornamental. En buen estado fitosanitario.	2 ✓		Und
Planta de Insulina ✓	Planta de Insulina. En buen estado fitosanitario.	5 ✓		Und
Arbusto de Higuera ✓	Arbusto de Higuera. En buen estado fitosanitario.	5 ✓		Und
Planta de Plátano ✓	Planta de Plátano. En buen estado fitosanitario.	4 ✓		Und
Aguacate común ✓	Aguacate común. En buen estado fitosanitario.	7 ✓		Und
Planta de Bijao ✓	Planta de Bijao. En buen estado fitosanitario.	58 ✓		Und
Arbusto de Lechero ✓	Arbusto de Lechero. En buen estado fitosanitario.	7 ✓		Und
Pasto de corte Cuba 22 ✓	Pasto de corte Cuba 22. En buen estado fitosanitario.	650 ✓		Und
Pasto estrella ✓	Pasto estrella. En buen estado fitosanitario.	2.284,42 ✓	12und* m²	m²
Árbol de Guamo ✓	Árbol de Guamo. En buen estado fitosanitario.	1 ✓		Und



Planta de Caña brava ✓	Planta de Caña brava. En buen estado fitosanitario.	72 ✓		Und
Árbol de Café de 7 años de edad ✓	Árbol de Café de 7 años de edad. En buen estado fitosanitario.	207 ✓		Und
Planta de Heliconia ✓	Planta de Heliconia. En buen estado fitosanitario.	40 ✓		Und
Planta de Banano ✓	Planta de Banano. En buen estado fitosanitario.	53 ✓		Und
Planta de Plátano ✓	Planta de Plátano. En buen estado fitosanitario.	22 ✓		Und
Árbol de Aguacate ✓	Árbol de Aguacate. En buen estado fitosanitario.	3 ✓		Und
Árbol de Guayabo ✓	Árbol de Guayabo. En buen estado fitosanitario.	4 ✓		Und
Planta de Iraca ✓	Planta de Iraca. En buen estado fitosanitario.	6 ✓		Und
Plantas Ornamentales ✓	Plantas Ornamentales. En buen estado fitosanitario.	32 ✓		Und
Arbusto de Siete cueros ✓	Arbusto de Siete cueros. En buen estado fitosanitario.	1 ✓		Und
Arbusto de Duranta ✓	Arbusto de Duranta. En buen estado fitosanitario.	1 ✓		Und
Árbol de Acebo ✓	Árbol de Acebo. En buen estado fitosanitario.	2 ✓		Und
Árbol de Gualanday ✓	Árbol de Gualanday. En buen estado fitosanitario.	2 ✓		Und
Árbol de Café de 6 años de edad ✓	Árbol de Café de 6 años de edad. En buen estado fitosanitario.	2.406 ✓		Und
Arbusto de Jazmín de noche ✓	Arbusto de Jazmín de noche. En buen estado fitosanitario.	1 ✓		Und
Planta de Lengua de suegra ✓	Planta de Lengua de suegra. En buen estado fitosanitario.	135 ✓		Und
Arbusto de Mandarin ✓	Arbusto de Mandarin. En buen estado fitosanitario.	5 ✓		Und
Arbusto de Limón ✓	Arbusto de Limón. En buen estado fitosanitario.	5 ✓		Und
Plantas de Plátano ✓	Plantas de Plátano. En buen estado fitosanitario.	55 ✓		Und
Plantas de Bore ✓	Plantas de Bore. En buen estado fitosanitario.	43 ✓		Und
Mata de Guadua ✓	Mata de Guadua. En buen estado fitosanitario.	754,36 ✓	2und* m ²	m ²
Árbol de Caucho ✓	Árbol de Caucho. En buen estado fitosanitario.	2 ✓		Und
Árbol de Yarumo ✓	Árbol de Yarumo. En buen estado fitosanitario.	5 ✓		Und
Árbol de Aguacate ✓	Árbol de Aguacate. En buen estado fitosanitario.	4 ✓		Und
Planta de Heliconia ✓	Planta de Heliconia. En buen estado fitosanitario.	88 ✓		Und
Árbol de Guamo ✓	Árbol de Guamo. En buen estado fitosanitario.	2 ✓		Und
Planta de Caña brava ✓	Planta de Caña brava. En buen estado fitosanitario.	153 ✓		Und



Arbustos de Mortiño ✓	Arbustos de Mortiño. En buen estado fitosanitario.	60 ✓	Und
-----------------------	--	------	-----

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

Fuente: Ficha predial POSQ-3-0650.

7. MÉTODO DE AVALÚO

Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio se siguen los lineamientos normativos establecidos en el Decreto No. 1170 del 2015, el cual compila las disposiciones del decreto 1420 del 1998, y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 0620 de 2008.

7.1. MÉTODO COMPARACIÓN 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. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

7.2. 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.

Ya que no se trata de una edificación nueva, el punto de partida será determinar el valor de reposición, o de construirlo nuevo y aplicar un factor de depreciación física y la depreciación por estado de conservación, para eso se utilizaron las ecuaciones consignadas en la Resolución IGAC 620 de 2008, las cuales relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvinni, para así hallar el valor actual de la construcción.

16

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA

8.1. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS:

Para determinar el valor por metro cuadrado de terreno para inmuebles del sector rural parcelados con destino de vivienda campesina se encontraron las siguientes ofertas:

Acta de Inscripción Temporal 43
NIT 300.809.950-7



Unidad fisiográfica 1

ESTUDIO DE MERCADO RURAL								
ITEM	TEL. CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	ÁREA TERRENO (m ²)	ÁREA CONSTRUIDA (m ²)
1	(300) 832-8359/(301) 235-8439	Yair Vidal	Piendamó	Vereda Octavio piendamó a 5,5 km de la cabecera municipal	Lote con construcción	\$ 380.000.000,00	5000,00	120,00
2	3133561424	GEAMultiservicios Inmobiliarios S.A.S	cajibío	LA VENTA CAJIBÍO Parcelación "Villa Patricia"	Lote	\$ 84.990.000,00	2277,00	0,00
3	3226240276	Timana	Popayan	Tomas, al occidente del perímetro urbano de Popayan, cercano al Centro Recreacional la Playa	Lote	\$ 27.000.000,00	612,00	0,00

8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO:

Unidad fisiográfica 1

Método de Comparación o de Mercado: Para determinar el valor por metro cuadrado de terreno se realizó la investigación de mercado de inmuebles similares al del objeto del avalúo, se encontró tres ofertas representativas en la zona, las cuales se presentan a continuación:

ESTUDIO DE MERCADO RURAL												
ITEM	TEL. CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES		
								ÁREA (m2)	VALOR (m2)	ÁREA (m2)	VALOR (m2)	VALOR TOTAL
1	(300) 832-8359/(301) 235-8439	Yair Vidal	Piendamó	Vereda Octavio piendamó a 5,5 km de la cabecera municipal	Lote con construcción	\$ 380.000.000	\$ 342.000.000	5.000	48.187	120,00	\$ 1.176.800	\$ 141.216.800
2	3133561424	GEAMultiservicios Inmobiliarios S.A.S	cajibío	LA VENTA CAJIBÍO Parcelación "Villa Patricia"	Lote	\$ 84.990.000	\$ 84.140.100	2.277	36.982	0,00	\$ -	\$ -
3	3226240276	Timana	Popayan	Tomas, al occidente del perímetro urbano de Popayan, cercano al Centro Recreacional la Playa	Lote	\$ 27.000.000	\$ 24.300.000	612	39.706	0,00	\$ -	\$ -
MEDIA ARITMETICA						\$ 26.839,28						
DEVIACION ESTANDAR						1.724,74	LÍMITE SUPERIOR					\$ 46.673,62
COEFICIENTE DE VARIACION						6,43%	LÍMITE INFERIOR					\$ 57.258,88
VALOR ADOPTADO / m2						\$38.900						

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA

9.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO ENCUESTAS:

De acuerdo con el artículo 9 de la Resolución 620 de 2008 del IGAC, como se encontraron ofertas de alguna manera comparables, se pueden adoptar valores, por lo que no es necesario realizar la investigación directa.

10. CÁLCULOS VALOR TERRENO

10.1. PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)

De acuerdo con el estudio de mercado realizado se adopta el valor promedio encontrado en la zona teniendo en cuenta las características normativas del predio objeto de avalúo, y considerando que tanto el inmueble como los puntos de la

investigación del análisis de mercado presentado corresponden a parcelaciones con destinos de vivienda campesina por lo cual se adopta el siguiente valor de terreno:

Unidad fisiográfica 1

ESTUDIO DE MERCADO RURAL			
ÍTEM	SECTOR - VEREDA	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR TERRENO/m2
1	Vereda Octavio	Lote con construccion	\$ 40.157
2	Parcelación Villa Patricia	Lote	\$ 36.952
3	Torres	Lote	\$ 39.706
PROMEDIO			\$ 38.938
DESVIACIÓN ESTÁNDAR			1.735
COEF DE VARIACIÓN			4,46%
LÍMITE SUPERIOR			\$ 40.673
LÍMITE INFERIOR			\$ 37.204

UNIDAD FISIOGRAFICA	UNIDAD		VALOR
U.F.1	Metro cuadrado	m2	\$ 38.900

18

10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:

Unidad fisiográfica 1

Oferta 1: Finca en la vereda Octavio ubicada en el Municipio de Piéndamo a 5,5 km de la cabecera municipal, cuenta con un área de terreno de 5.000 m2 y un área construida de 120 m2.

Nota: información recopilada mediante página web.

Oferta 2: Lote de 2277 metros cuadrados en la Vereda la Venta en la Parcelación Villa patricia y con disponibilidad de servicios públicos.

Nota: información recopilada mediante página web.

Oferta 3: Lote de terreno de 612 metros cuadrados ubicado en el sector Torres en Popayán.

Nota: información recopilada mediante página web.

10.3. SERVIDUMBRES

La franja objeto de avalúo no presenta zonas de servidumbre en el área de terreno requerida.

**10.4. ZONAS DE PROTECCIÓN**

La franja objeto de avalúo no presenta zona de protección en el área de terreno requerida.

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS**11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN**

Para la determinación del costo de la construcción se realizó mediante la metodología de costo de reposición teniendo en cuenta el tipo los materiales y la tipología constructiva, aplicando depreciación según tablas de Fitto y Corvinni, lo que produce como resultado el valor final adoptado. Para este ejercicio se tuvieron en cuenta los costos descritos en la revista Construdata vigente y precios unitarios tomados del sector.

11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINNI CONSTRUCCIONES PRINCIPALES

La franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones principales:

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
C1	20	100	20,00%	2,5	19,11%	\$991.575,59	\$189.478,20	\$ 802.097,39	\$ 802.100
C2	20	100	20,00%	2,5	19,11%	\$1.006.109,05	\$192.255,37	\$ 813.853,68	\$ 813.900
C3	20	100	20,00%	2,5	19,11%	\$983.855,72	\$188.003,02	\$ 795.852,69	\$ 795.900

11.3. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINNI CONSTRUCCIONES ANEXAS

La franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones anexas:



ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
CA1	8	15	53,33%	2	42,40%	\$21.820,85	\$9.252,87	\$ 12.567,98	\$ 12.600
CA2	8	30	26,67%	2	18,99%	\$62.620,70	\$11.890,30	\$ 50.730,40	\$ 50.700
CA3	8	30	26,67%	2	18,99%	\$671.134,92	\$127.433,83	\$ 543.701,09	\$ 543.700
CA4	8	30	26,67%	2	18,99%	\$209.297,18	\$39.740,95	\$ 169.556,23	\$ 169.600
CA5	8	30	26,67%	2	18,99%	\$111.885,26	\$21.244,56	\$ 90.640,70	\$ 90.600
CA6	8	30	26,67%	2	18,99%	\$2.676.503,07	\$508.209,35	\$ 2.168.293,73	\$ 2.168.300
CA7	8	30	26,67%	2	18,99%	\$292.921,29	\$55.619,34	\$ 237.301,95	\$ 237.300
CA8	8	30	26,67%	2	18,99%	\$245.608,18	\$46.635,62	\$ 198.972,56	\$ 199.000
CA9	8	70	11,43%	2	8,74%	\$240.931,37	\$21.048,07	\$ 219.883,30	\$ 219.900
CA10	8	30	26,67%	2	18,99%	\$70.160,72	\$13.321,98	\$ 56.838,73	\$ 56.800
CA11	8	15	53,33%	2	42,40%	\$39.132,96	\$16.593,87	\$ 22.539,09	\$ 22.500
CA12	8	30	26,67%	2	18,99%	\$227.629,73	\$43.221,90	\$ 184.407,83	\$ 184.400
CA13	8	15	53,33%	2	42,40%	\$27.340,21	\$11.593,29	\$ 15.746,92	\$ 15.700
CA14	8	30	26,67%	2	18,99%	\$604.389,74	\$114.760,38	\$ 489.629,36	\$ 489.600
CA15	8	70	11,43%	2	8,74%	\$2.794.978,64	\$244.172,93	\$ 2.550.805,71	\$ 2.550.800
CA16	N/A	N/A	#VALORI	N/A	FALSO	\$347.801,92	\$0,00	\$ 347.801,92	\$ 347.800
CA17	8	30	26,67%	2	18,99%	\$247.318,44	\$46.960,36	\$ 200.358,08	\$ 200.400
CA18	8	50	16,00%	2	11,57%	\$430.629,60	\$49.835,47	\$ 380.794,13	\$ 380.800
CA19	8	30	26,67%	2	18,99%	\$976.031,45	\$185.327,01	\$ 790.704,44	\$ 790.700
CA20	8	30	26,67%	2	18,99%	\$2.928.230,89	\$556.006,95	\$ 2.372.223,94	\$ 2.372.200
CA21	8	30	26,67%	2	18,99%	\$367.441,78	\$69.769,15	\$ 297.672,63	\$ 297.700
CA22	8	30	26,67%	2	18,99%	\$5.109.086,80	\$970.103,75	\$ 4.138.983,05	\$ 4.139.000
CA23	8	30	26,67%	2	18,99%	\$299.263,31	\$56.823,55	\$ 242.439,76	\$ 242.400
CA24	8	30	26,67%	2	18,99%	\$5.109.086,80	\$970.103,75	\$ 4.138.983,05	\$ 4.139.000
CA25	N/A	N/A	#VALORI	N/A	FALSO	\$147.238,93	\$0,00	\$ 147.238,93	\$ 147.200
CA26	8	30	26,67%	2	18,99%	\$6.673.050,59	\$1.267.066,24	\$ 5.405.984,35	\$ 5.406.000
CA27	8	15	53,33%	2	42,40%	\$47.853,46	\$20.291,69	\$ 27.561,77	\$ 27.600
CA28	8	30	26,67%	2	18,99%	\$224.786,41	\$42.682,02	\$ 182.104,39	\$ 182.100
CA29	8	30	0,00%	2	18,99%	\$206.008,15	\$39.116,44	\$ 166.891,71	\$ 166.900

20

12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES**12.1. SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES**

En el área a intervenir presenta los siguientes cultivos y/o especies objeto de avalúo:



CULTIVOS / ESPECIES	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	SUBTOTAL
Arbusto Naranja	2	Und	\$ 57.500	\$ 115.000
Arboles de Carbonero	4	Und	\$ 70.000	\$ 280.000
Planta de Plátano	14	Und	\$ 9.600	\$ 134.400
Arbusto de uva	4	Und	\$ 57.500	\$ 230.000
Arbusto de Balsa	2	Und	\$ 70.000	\$ 140.000
Arbusto de Camelia	4	Und	\$ 28.100	\$ 112.400
Arbusto de Lechero ornamental	1	Und	\$ 28.100	\$ 28.100
Planta de Anturio	233	Und	\$ 28.100	\$ 6.547.300
Planta de Lirio	18	Und	\$ 28.100	\$ 505.800
Planta de Hortensia	22	Und	\$ 28.100	\$ 618.200
Planta de menta	6	Und	\$ 28.100	\$ 168.600
Arbol de Cascanillo	6	Und	\$ 70.000	\$ 420.000
Arbol de Yarumo	4	Und	\$ 70.000	\$ 280.000
Arbol de Sangre de Drago	6	Und	\$ 70.000	\$ 420.000
Arbol de Guamo	3	Und	\$ 57.500	\$ 172.500
Arbol de Cucharo	6	Und	\$ 70.000	\$ 420.000
Planta de Banano	6	Und	\$ 9.600	\$ 57.600
Arbol de Aguacate injerto	4	Und	\$ 191.800	\$ 767.200
Arbol de Nacadero	6	Und	\$ 36.000	\$ 216.000
Arbol de Guanábano	6	Und	\$ 191.800	\$ 1.150.800
Arbusto de Veranera	6	Und	\$ 31.700	\$ 190.200
Arbusto de Limón	2	Und	\$ 57.500	\$ 115.000
Planta de Maracuyá	1	Und	\$ 38.400	\$ 38.400
Arbusto de Mandarino	3	Und	\$ 57.500	\$ 172.500
Planta de Duranta	8	Und	\$ 31.700	\$ 253.600
Arbusto de Sauco	1	Und	\$ 36.000	\$ 36.000
Arbol de Acacia	2	Und	\$ 70.000	\$ 140.000
Planta de Limoncillo	120	Und	\$ 5.800	\$ 696.000
Planta de Sábila	4	Und	\$ 13.700	\$ 54.800
Planta de Jengibre	2	Und	\$ 28.100	\$ 56.200
Planta de Dracena roja	2	Und	\$ 28.100	\$ 56.200
Palma China	4	Und	\$ 202.900	\$ 811.600
Planta de Estrella	5	Und	\$ 28.100	\$ 140.500
Plantas Ornamentales	120	Und	\$ 28.100	\$ 3.372.000
Arbusto de Granada	1	Und	\$ 92.100	\$ 92.100
Planta de Gólgota	2	Und	\$ 28.100	\$ 56.200
Planta de Jazmín	1	Und	\$ 28.100	\$ 28.100
Planta de Bore	3	Und	\$ 28.100	\$ 84.300
Corona de Cristo	11	Und	\$ 28.100	\$ 309.100
Arbusto de Guayabo	6	Und	\$ 57.500	\$ 345.000
Arbol de Calmo	3	Und	\$ 57.500	\$ 172.500



Palma de la Felicidad	6	Und	\$	202.900	\$	1.217.400	✓
Arbusto de Totumo	1	Und	\$	36.000	\$	36.000	✓
Palma ornamental	3	Und	\$	202.900	\$	608.700	✓
Pino Ornamental	2	Und	\$	28.100	\$	56.200	✓
Planta de Insulina	5	Und	\$	31.700	\$	158.500	✓
Arbusto de Higuera	5	Und	\$	28.100	\$	140.500	✓
Planta de Plátano	4	Und	\$	9.600	\$	38.400	✓
Aguacate común	7	Und	\$	191.800	\$	1.342.600	✓
Planta de Bijao	58	Und	\$	28.800	\$	1.670.400	✓
Arbusto de Lechero	7	Und	\$	172.000	\$	1.204.000	✓
Pasto de corte Cuba 22	650	Und	\$	808	\$	525.200	✓
Pasto estrella	2.284,42	m2	\$	444	\$	1.014.282	✓
Árbol de Guamo	1	Und	\$	57.500	\$	57.500	✓
Planta de Caña brava	72	Und	\$	19.200	\$	1.382.400	✓
Árbol de Café de 7 años de edad	207	Und	\$	9.400	\$	1.945.800	✓
Planta de Heliconia	40	Und	\$	28.800	\$	1.152.000	✓
Planta de Banano	53	Und	\$	9.600	\$	508.800	✓
Planta de Plátano	22	Und	\$	9.600	\$	211.200	✓
Árbol de Aguacate	3	Und	\$	191.800	\$	575.400	✓
Árbol de Guayabo	4	Und	\$	57.500	\$	230.000	✓
Planta de Iraca	6	Und	\$	28.100	\$	168.600	✓
Plantas Ornamentales	32	Und	\$	28.100	\$	899.200	✓
Arbusto de Siete cueros	1	Und	\$	28.100	\$	28.100	✓
Arbusto de Duranta	1	Und	\$	31.700	\$	31.700	✓
Árbol de Acebo	2	Und	\$	36.000	\$	72.000	✓
Árbol de Gualanday	2	Und	\$	36.000	\$	72.000	✓
Árbol de Café de 6 años de edad	2.406	Und	\$	9.400	\$	22.616.400	✓
Arbusto de Jazmin de noche	1	Und	\$	28.100	\$	28.100	✓
Planta de Lengua de suegra	135	Und	\$	28.100	\$	3.793.500	✓
Arbusto de Mandarin	5	Und	\$	57.500	\$	287.500	✓
Arbusto de Limón	5	Und	\$	57.500	\$	287.500	✓
Plantas de Plátano	55	Und	\$	9.600	\$	528.000	✓
Plantas de Bore	43	Und	\$	28.100	\$	1.208.300	✓
Mata de Guadua	754,36	m2	\$	6.400	\$	4.827.904	✓
Árbol de Caucho	2	Und	\$	70.000	\$	140.000	✓
Árbol de Yarumo	5	Und	\$	70.000	\$	350.000	✓
Árbol de Aguacate	4	Und	\$	191.800	\$	767.200	✓
Planta de Heliconia	88	Und	\$	28.800	\$	2.534.400	✓
Árbol de Guamo	2	Und	\$	57.500	\$	115.000	✓
Planta de Caña brava	153	Und	\$	19.200	\$	2.937.600	✓
Arbustos de Mortiño	60	Und	\$	70.000	\$	4.200.000	✓
TOTAL DE CULTIVOS / ESPECIES					\$	79.972.486	



13. CONSIDERACIONES GENERALES

- Al predio objeto de avalúo se accede por la vía Panamericana en el sector que comunica al municipio de Caldonio con el perímetro urbano del municipio de Santander de Quilichao, la cual se encuentra pavimentada, en buen estado de conservación y con una calzada con dos carriles bidireccionales.
- El predio esta ubicado en un sector donde hay presencia de desarrollo urbanístico campestre-recreativo, el sector cuenta con disponibilidad inmediata de servicios públicos básicos.
- El predio objeto de avalúo se encuentra clasificado como suelo suburbano el cual tiene asignado el Uso Potencial del Suelo Clase IVse/G-R.
- Al momento de la inspección del predio se encontró que su uso actual es
- El predio presenta una topografía ondulada con pendientes entre 8-25%.
- La franja objeto de avalúo no presenta zonas de servidumbres en el área de terreno requerida.
- El predio objeto de avalúo no presenta zona de protección del área de terreno requerida.
- De acuerdo con lo establecido por los decretos 1170/2015 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble avaluado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.
- 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.
- Aclaramos 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.



14. RESULTADO DE AVALÚO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO UF1	m2	10017,54	\$ 38.900	\$ 389.682.306
TOTAL DE TERRENO				\$ 389.682.306
CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				
C1	m2	204,14	\$ 802.100,00	\$ 163.740.694
C2	m2	141,46	\$ 813.900,00	\$ 115.134.294
C3	m2	70,13	\$ 795.900,00	\$ 55.816.467
TOTAL CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				\$ 334.691.455
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
CA1	m	160,43	\$ 12.600,00	\$ 2.021.418
CA2	m2	828,51	\$ 50.700,00	\$ 42.005.457
CA3	und	1,00	\$ 543.700,00	\$ 543.700
CA4	m2	37,50	\$ 169.600,00	\$ 6.360.000
CA5	m2	58,16	\$ 90.600,00	\$ 5.269.296
CA6	und	1,00	\$ 2.168.300,00	\$ 2.168.300
CA7	m2	42,46	\$ 237.300,00	\$ 10.075.758
CA8	m2	7,42	\$ 199.000,00	\$ 1.476.580
CA9	m	23,58	\$ 219.900,00	\$ 5.185.242
CA10	m2	38,64	\$ 56.800,00	\$ 2.194.752
CA11	m	25,56	\$ 22.500,00	\$ 575.100
CA12	m2	36,57	\$ 184.400,00	\$ 6.743.508
CA13	m	151,88	\$ 15.700,00	\$ 2.384.516
CA14	m2	15,35	\$ 489.600,00	\$ 7.515.360
CA15	und	1,00	\$ 2.550.800,00	\$ 2.550.800
CA16	m2	6,66	\$ 347.800,00	\$ 2.316.348
CA17	m2	21,56	\$ 200.400,00	\$ 4.320.624
CA18	m2	47,50	\$ 380.800,00	\$ 18.088.000
CA19	m2	48,12	\$ 790.700,00	\$ 38.048.484
CA20	und	1,00	\$ 2.372.200,00	\$ 2.372.200
CA21	m2	4,76	\$ 297.700,00	\$ 1.417.052
CA22	und	1,00	\$ 4.139.000,00	\$ 4.139.000
CA23	m2	51,84	\$ 242.400,00	\$ 12.566.016
CA24	und	1,00	\$ 4.139.000,00	\$ 4.139.000
CA25	m2	12,18	\$ 147.200,00	\$ 1.792.896
CA26	und	1,00	\$ 5.406.000,00	\$ 5.406.000
CA27	m	35,20	\$ 27.600,00	\$ 971.520
CA28	m2	21,55	\$ 182.100,00	\$ 3.924.255
CA29	m2	14,20	\$ 166.900,00	\$ 2.369.980
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 198.941.162
TOTAL ESPECIES Y CULTIVOS				\$ 79.972.486
TOTAL				\$ 1.003.287.409

24

 **Union Temporal 4G**
NIT 900.869.950-7

2025 JUL. 1 0

Interventoria

Profesional Predial

 **Union Temporal 4G**
NIT 900.869.950-7



CORPORACION LONJAS INMOBILIARIAS DE AVALUOS DE COLOMBIA

POSQ-3-0650

TOTAL AVALÚO: MIL TRES MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS NUEVE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$1.003.287.409).

Bogotá, D.C., 20 de septiembre de 2024.

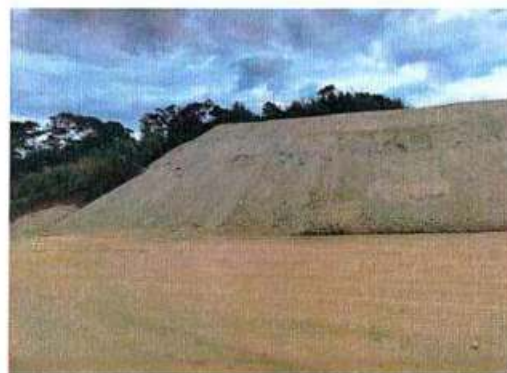
Cordialmente,

OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
Perito avaluador
Representante Legal
Corporación Lonjas Inmobiliarias de avalúos de Colombia
RAA AVAL-1014242133

CRISTIAN CAMILO CASAS
Miembro Comité
RAA AVAL-1030560049

15. DOCUMENTOS ANEXOS
15.1. ANEXO FOTOGRÁFICO

ENTORNO



CONSTRUCCIONES PRINCIPALES

C1



C1



26

C2



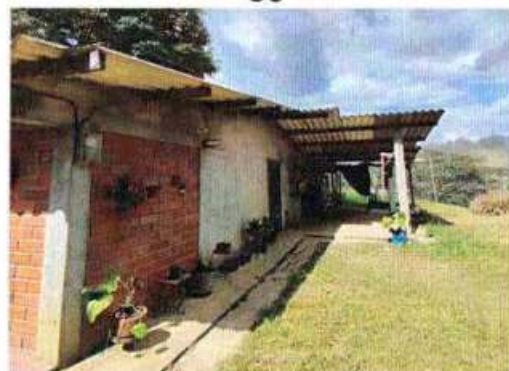
C2



C3



C3



CONSTRUCCIONES ANEXAS

M1-Cerca



M2 Vivero



M3-Placa



M4 - Galpón



M5- Vivero



M6-



M7- Acceso



M8 -



M9 - Muro



M10 - Acceso



M11 – Cerca



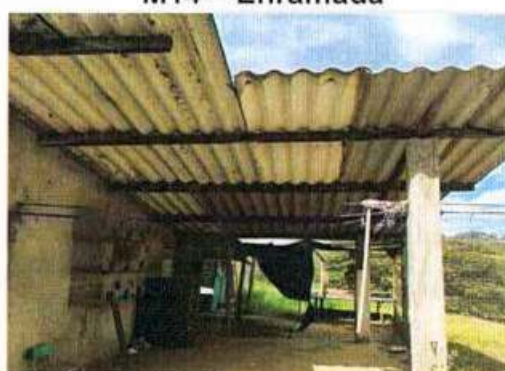
M12 – Ingreso



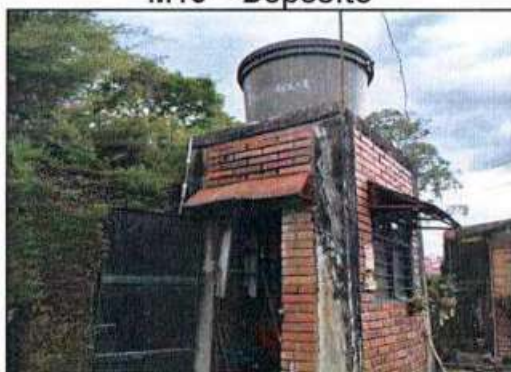
M13 – Cerca



M14 – Enramada



M15 – Deposito



M16 – Estanque



M17 – Camino



M18 – Zona BBQ



M19 – Galpón



M20 – Pozo



M21 – Vivero



M22 – Pozo



M23 – Zona BBQ



M24 – Pozo



M25 – Dos Estanques



M26 – Pozo



M27 – Cerca



M28 – Enramada

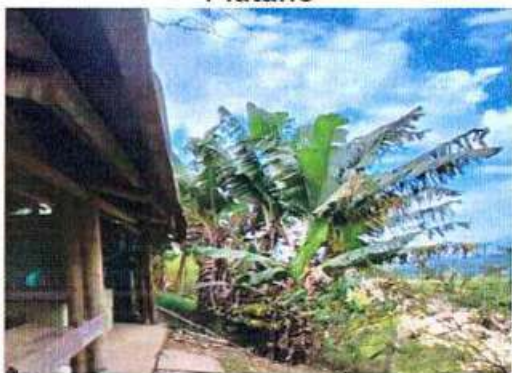


M29 – Vivero



CULTIVOS Y/O ESPECIES

Platano



Veranera



Platano



Ornamentales



CAÑA BRAVA



CARBONERO



ARBUSTO DE VERANERA



ARBUSTO DE MANDARINO



CORONA DE CRISTO



PLATANO



MATA DE GUADUA



CAFÉ



15.2 CONSULTA CATASTRAL IGAC

☐ Antiguo ☒ Nuevo

NUMERO PREDIAL NACIONAL (nuevo)

DE	MUN	ZO	SE	CO	BA	MAVE	TERR	CP	ED	PI	UP
19	137	00	03	00	00	0007	0141	0	00	00	0000

AYUDA - Información Adicional

Buscar Limpiar

Resultado Búsqueda

PREDIO No 1

DATOS GENERALES

Departamento: 19-CAUCA
Municipio: 137-CALDONO
Dirección: EL CRUCERO
Número Predial Nacional: 00-03-00-00-0007-0141-0-00-00-0000
Número Predial: 00-03-0007-0141-000
Destino Económico: D - Agropecuario
Matrícula Inmobiliaria: 132-5997
Área Terreno: 1 Ha 6971.0m²
Área Construida: 167.0m²
Avalúo: \$ 8.600.000

Propietarios

Tipo Documento	Número Documento:	Nombre
NO TIENE DOCUMENTO	0	LUIS ALBERTO TULANDY
CÉDULA DE CIUDADANÍA	31300794	JUANA MALAGON ROJAS
CÉDULA DE CIUDADANÍA	10741156	VICTOR JAVIER RAMIREZ MORERA
CÉDULA DE CIUDADANÍA	31223334	MYRIAM SANCHEZ PACHECO

Terrenos

Zona Física	Zona Geoeconómica	Área
10	04	1 Ha 6971.0m ²

Construcciones

Habitaciones	Baños	Locales	Pisos	Uso	Puntaje	Área
3	3	1	1	1 - Vivienda hasta 3 pisos	36	131.0m ²
2	2	1	1	1 - Vivienda hasta 3 pisos	7	56.0m ²