



AVISO



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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-4-1062

GPR-003997

Página 1 de 3

NOTIFICACIÓN POR AVISO No.:

GPR-003997
30/05/2025

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-003865** del **05 de mayo de 2025**, se formuló Oferta Formal de Compra mediante la cual se dispuso “[...] la adquisición una zona de terreno a segregarse de un predio rural, denominado **LT de Terreno** (hoy **Alegrías**), ubicado en la Vereda **Quinamayo** (hoy **Alegrías**) Municipio de **Santander de Quilichao**, Departamento del **Cauca**, identificado con el Número Predial Nacional **19-698-00-040000-0003-0048-0-00000000** y la Matrícula Inmobiliaria número **132-10489**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **Santander de Quilichao**”.

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.

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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-4-1062**

GPR-003997

Página 2 de 3

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), se envió el oficio de citación número **GPR-003866** de fecha **05 de mayo de 2025**, a la dirección obrante en el expediente, **LT de Terreno** (hoy **Alegrías**), ubicado en la Vereda **Quinamayo** (hoy **Alegrías**), municipio de **Santander de Quilichao, Cauca**, que corresponde a la del predio objeto de Oferta de Compra, con el fin de notificar personalmente la mencionada Oferta Formal de Compra a **PRISCILA PALACIOS ZAPATA, DANIEL PALACIOS ZAPATA y/o HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS, MARIA ERSILIA PALACIOS y/o HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS**, propietarios del bien objeto de la comunicación, oficio recibido por la señora **Heidy Molina** el día **20 de mayo de 2025**.

Que una vez vencido el término legalmente establecido en el artículo 68 de la Ley 1437 de 2011 (CPACA) y ante la imposibilidad de notificar personalmente a **PRISCILA PALACIOS ZAPATA, DANIEL PALACIOS ZAPATA y/o HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS, MARIA ERSILIA PALACIOS y/o HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS**, teniendo en cuenta que se encuentran fallecidos, 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 **PRISCILA PALACIOS ZAPATA, DANIEL PALACIOS ZAPATA y/o HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS, MARIA ERSILIA PALACIOS y/o HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS**, que se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del presente aviso en el lugar de destino.

Que de no ser posible la entrega del presente aviso, al desconocer la información de contacto del destinatario, se publicará en un lugar visible de las oficinas de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, ubicadas en la Calle 24 A No. 59 – 42, Edificio T3, Torre 4, Piso 2, de la ciudad de Bogotá D.C., y de las oficinas de **NUEVO CAUCA S.A.S.**, en las oficinas ubicadas en la Avenida Calle 26 No. 59 – 51, Torre 3, Oficina 203, Complejo Ciudad Empresarial Sarmiento Angulo, Bogotá D.C, o en la oficina de **Atención al Usuario**, ubicada en el Parque Industrial, entrada a Metecno, margen derecha, municipio de Santander de Quilichao, Cauca; así como en sus correspondientes páginas web www.ani.gov.co y www.nuevocauca.com, por el término de cinco (5) días, entendiéndose que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro del aviso.

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

- **NUEVO CAUCA S.A.S.** efectúa el **Tratamiento de sus Datos Personales** para el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la ejecución del Contrato de Concesión



AVISO



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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-4-1062

GPR-003997

Página 3 de 3

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

- Según lo dispuesto en el artículo 10 de la Ley 1581 de 2012, no se requiere autorización previa, expresa e informada para el uso de sus Datos Personales, toda vez que se trata de información requerida por una entidad pública o administrativa en ejercicio de sus funciones legales.
- Se podrá ejercer los derechos de conocer, actualizar, rectificar y suprimir la información personal, cuando sea procedente, observando la Política de Tratamiento de Datos Personales disponible en www.nuevocauca.com, a través de los números de contacto **323 442 6341** o mediante escrito dirigido a predialuf4@gmail.com o radicado en las oficinas de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, ubicadas en la Calle 24 A No. 59 – 42, Edificio T3, Torre 4, Piso 2, de la ciudad de Bogotá D.C., y de las oficinas de **NUEVO CAUCA S.A.S.**, en las oficinas ubicadas en la Avenida Calle 26 No. 59 – 51, Torre 3, Oficina 203, Complejo Ciudad Empresarial Sarmiento Angulo, Bogotá D.C, o en la oficina de **Atención al Usuario**, ubicada en el Parque Industrial, entrada a Metecno, margen derecha, municipio de Santander de Quilichao, Cauca.
- **NUEVO CAUCA S.A.S.** garantiza la confidencialidad, libertad, seguridad, veracidad, transparencia, acceso y circulación restringida a los datos y se reserva el derecho de modificar su Política de Tratamiento de Datos Personales en cualquier momento. Cualquier cambio será informado y publicado oportunamente.

Se adjunta copia íntegra la Oferta Formal de Compra contenida en el oficio número **GPR-003865** del **05 de mayo 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 04 JUN. 2025 A LAS 7:30 a.m.

SE DESFIJA EL 10 JUN. 2025 A LAS 5:30 p.m.

JULIAN ANTONIO
NAVARRO HOYOS

Firmado digitalmente
por JULIAN ANTONIO
NAVARRO HOYOS

JULIÁN ANTONIO NAVARRO HOYOS

Gerente General de **NUEVO CAUCA S.A.S.**

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

Proyectó: Campo Hormaza S.A.S
Revisó: Fredy Ernesy Echavarría Bastidas – Subdirector Predial
Julián David Pardo Mesa – Profesional Jurídico
Aprobó: Santiago Rojas Parra – Jefe Jurídico
Anexo: Lo anunciado
Copia: Archivo

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



**OFERTA FORMAL
DE COMPRA**



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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-4-1062

GPR-003865

Página 1 de 5

Bogotá D.C., 05 de mayo de 2025

Señores

PRISCILA PALACIOS ZAPATA

DANIEL PALACIOS ZAPATA y/o HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS

MARIA ERSILIA PALACIOS y/o HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS

Celular: 312 876 1695

Alegrías, Vereda Alegrías

Santander de Quilichao, Cauca

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

Asunto: Oficio por el cual se dispone la adquisición de una zona de terreno a segregarse de un predio rural, denominado **Lt de Terreno (Alegrías**, según Catastro), ubicado en la Vereda **Quinamayo** (hoy **Alegrías**) Municipio de **Santander de Quilichao**, Departamento del **Cauca**, identificado con el Número Predial Nacional **19-698-00-040000-0003-0048-0-00000000** y la Matrícula Inmobiliaria número **132-10489**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **Santander de Quilichao**.

Respetados señores,

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

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

Para la ejecución del Proyecto, por motivo de utilidad pública, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** requiere comprar la zona de terreno del asunto, conforme a la afectación de la Ficha Predial No. **POSQ-4-1062**, de la **Unidad Funcional 4. Mondomo – Santander de Quilichao**, de la cual se anexa copia.



**OFERTA FORMAL
DE COMPRA**



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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-4-1062

GPR-003865

Página 2 de 5

Esta zona de terreno tiene un área de **MIL DOSCIENTOS OCHO COMA OCHENTA Y DOS METROS CUADRADOS (1.208,82 m²)**, incluidos: 9,00 m² de Ramada bodega (M1), 49,06 m² de Vía interna (M2), 3 unidades de Manto de rey Ø = 0,15m, 1 unidad de Aguacate Ø = 0,15m, 2 unidades de Piñuela, 1 unidad de Jigua Ø = 0,25m, 1 unidad de Cucharó Ø = 0,20 m, 5 unidades de Aguacate Ø < 0,15 m, 162 unidades de Plátano y; se encuentra debidamente delimitada y alinderada dentro de las abscisas inicial **K68+317,50 D** y final **K68+352,97 D**, de la mencionada Unidad Funcional.

El valor de la Oferta de Compra es la suma de **SESENTA Y NUEVE MILLONES TRESCIENTOS VEINTISIETE MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y DOS PESOS (\$69.327.432) MONEDA CORRIENTE**.

Adicionalmente, según lo dispuesto por la normatividad vigente en la materia, se ha determinado la aplicación de una indemnización por Daño Emergente, por concepto de Notariado y Registro, tasada, para efectos de efectuar la reserva presupuestal, en la suma de **UN MILLÓN NOVECIENTOS DIECIOCHO MIL SETECIENTOS PESOS (\$1.918.700) MONEDA CORRIENTE**.

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

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

Para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 13 de la Ley 9 de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y en los artículos 2.2.2.3.1. a 2.2.2.3.30 del Decreto 1170 del 28 de mayo de 2015, (que compiló las disposiciones contenidas en el Decreto Reglamentario 1420 del 24 de julio de 1998), se anexa el avalúo elaborado por la **Corporación Lonja Inmobiliaria de Avalúos de Colombia - LIC**, según **Informe de Avalúo Comercial Predio POSQ-4-1062**, de fecha **11 de julio 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 **29 de octubre de 2024**, fecha en la cual fue comunicado por la Lonja a la entidad solicitante.

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

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



CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-4-1062**

GPR-003865

Página 3 de 5

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

Según el estudio de títulos de fecha **09 de enero de 2024**, los propietarios, de la zona de terreno que se requiere son: **DANIEL PALACIOS ZAPATA (Titular Fallecido)** identificado con la cédula de ciudadanía No. **1.509.722**, **MARIA ERSILIA PALACIOS VIUDA DE LASSO (Titular Fallecida)** identificada con la cédula de ciudadanía No. **25.614.703** y **PRISCILA PALACIOS ZAPATA**, sin número de identificación conocido.

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

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

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

En esta etapa, según lo dispuesto por el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 4 de la Ley 1742 de 2014 y el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018, ustedes 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- CEMSA Bogotá D.C., o en la oficina de **Atención al Usuario**, ubicada en el **Parque Industrial, entrada a Metecno, margen derecha**, Municipio de **Santander de Quilichao – Cauca**, teléfono **323 442 6341**, e-mail predialuf4@gmail.com, donde serán atendidos por **DIANI NOSCUÉ**.



**OFERTA FORMAL
DE COMPRA**



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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-4-1062

GPR-003865

Página 4 de 5

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.**, disponen 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, ustedes podrán acudir al proceso ejecutivo y se causarán intereses de mora.

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

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

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

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

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

Esta figura se encuentra definida en el artículo 12 de la Ley 1682 de 2013, de conformidad con lo establecido en los artículos 21 y 22 de la Ley en comento, reglamentados en los artículos 2.4.2.1. a 2.4.2.8. del Decreto 1079 del 26 de mayo de 2015 (que compiló las disposiciones contenidas en el Decreto Reglamentario 737 del 10 de abril de 2014), de tal forma que adquiere 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



**OFERTA FORMAL
DE COMPRA**



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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-4-1062

GPR-003865

Página 5 de 5

conflictos que puedan existir entre terceros sobre el inmueble, los cuales se resolverán a través de las diferentes formas de resolución de conflictos.

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

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

Agradezco la atención que le brinde a la presente.

Cordialmente,


JULIAN ANTONIO NAVARRO HOYOS

Gerente General de NUEVO CAUCA S.A.S.

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

Proyectó: Campo Hormaza y Cía. S. En C.

Revisó: Fredy Ernesy Echavarría Bastidas – Subdirector Predial

Juanita Arias Rodríguez – Abogada Junior

Aprobó: Santiago Rojas Parra – Jefe Jurídico

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

Copia: Archivo

 Agencia Nacional de Infraestructura		 ABRIENDO PUERTAS PARA EL FUTURO		SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		CÓDIGO	GCP-F-185
PROCESO		GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE		FICHA PRELIMINAR		VERSIÓN	002
FORMATO		POPAYÁN - SANTANDER DE QUILICHAO		UNIDAD FUNCIONAL		FECHA	6/02/2020
PROYECTO DE CONCESIÓN		11 de 11 de Agosto de 2015		SECTOR O TRAMO		Mondomo - Santander de Quilichao	
CONTRATO No.:		POSQ-4-1062		OBSERVACIONES:			
PRELIMINAR No.:		27 JUN 2024		ÁREA TOTAL PREDIO		36.732,00 m ²	
Elaboró:		LUIS M. NARVEZ V. - NP: 18238-179924 CAU		ÁREA REQUERIDA POR DISEÑO		1.208,82 m ²	
Revisó y Aprobó:		Unión Temporal 4G		ÁREA REMANENTE		0,00 m ²	
UNIÓN TEMPORAL 4G		21 JUN 2024		TOTAL ÁREA REQUERIDA		1.208,82 m ²	
				ÁREA SOBRANTE		35.523,18 m ²	

Gestión Predial Interventoría
Profesional Predial: 



**NUEVO
CAUCA**
ABRIENDO PUERTAS PARA EL FUTURO

**MINISTERIO DE TRANSPORTE
AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**

CONCESIÓN POPAYÁN - SANTANDER DE QUILICHAO

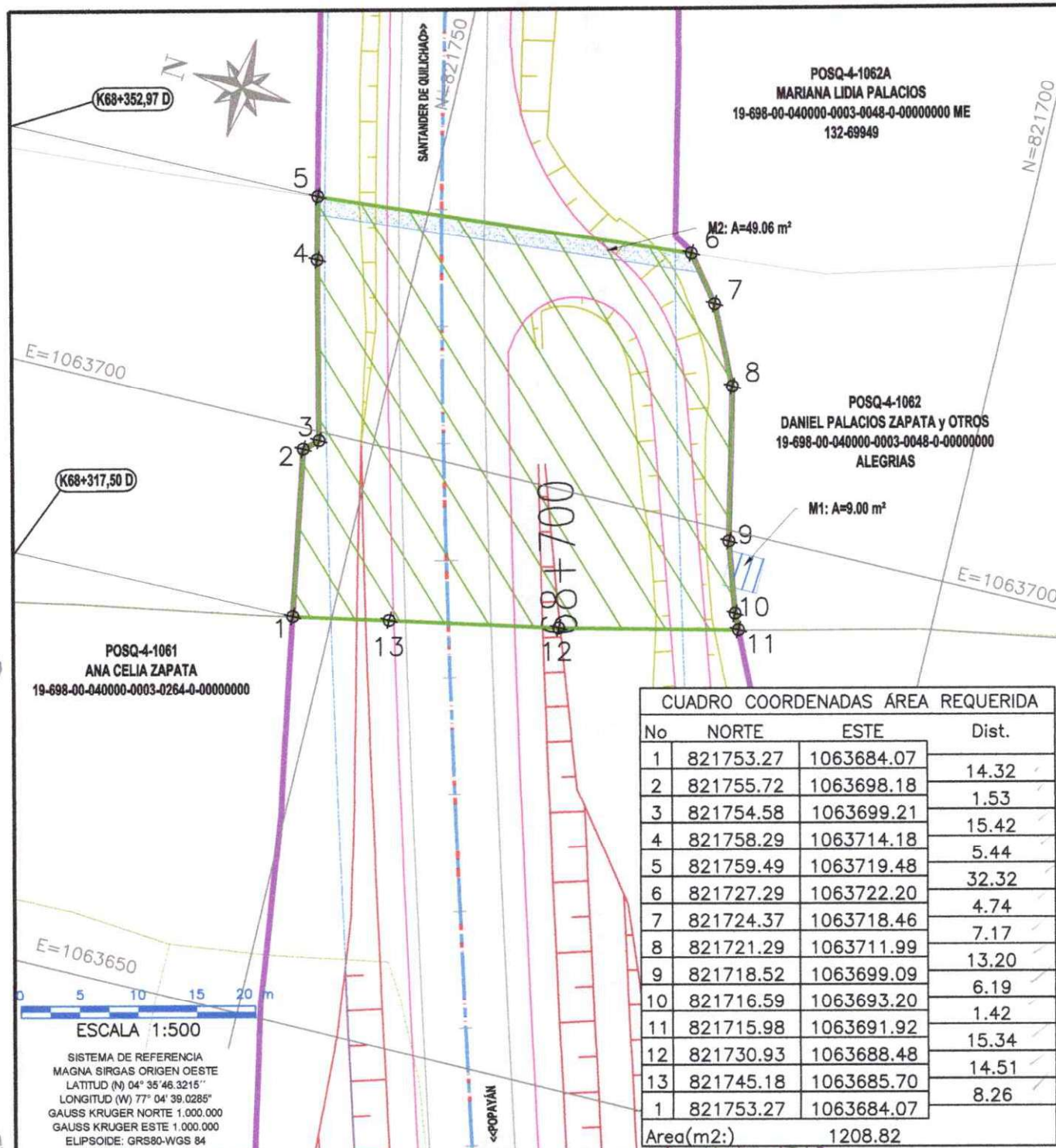
Contrato No. 11 de 11 de Agosto de 2015

ANEXO A FICHA PREDIAL - PROPIETARIOS

PREDIO No.

POSQ-4-1062

PROPIETARIO	IDENTIFICACIÓN	DIRECCIÓN	e-mail
DANIEL PALACIOS ZAPATA (FALLECIDO)	1.509.722 /	Alegrias	No registra
MARIA ERSILIA PALACIOS VIUDA DE LASSO (FALLECIDA)	25.614.703	Alegrias	No registra
PRISCILA PALACIOS ZAPATA	S/I*	Alegrias	No registra



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

REVISIÓN No.
0



DISEÑO Y CÁLCULO:

CAMPO HORMAZA Y CIA. S. EN C.

PROPIETARIO:

DANIEL PALACIOS ZAPATA y OTROS

CONVENCIONES

CALZADA VÍA PROYECTADA	---	LÍNEA DE COMPRA	---
EJE DE VÍA PROYECTADA	---	ÁREA REQUERIDA	---
BERMA PROYECTADA	---	ÁREA CONSTRUIDA REQUERIDA	---
CALZADA VÍA EXISTENTE	---	ÁREA REMANENTE	---
CHAFALÁN 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 SOBANTE:
1208.82 m²	3 Ha 6.732,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	3 Ha 5.523,18 m²

FECHA ELAB.:
2023-06-27

ESCALA:
1:500

UNIDAD FUNCIONAL:

4

SECTOR:
MONDOMO - SANTANDER DE QUILCHAO

NÚMERO PREDIAL NACIONAL

19-698-00-040000-0003-0048-0-00000000

FICHA GRÁFICA No.

POSQ-4-1062



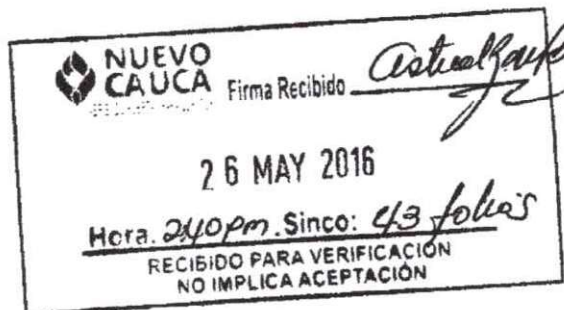
REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL CAUCA
MUNICIPIO DE SANTANDER DE QUILICHAO
ALCALDÍA MUNICIPAL
NIT: 891.500.269-2

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y VIVIENDA

40-SPOTV-03329

Santander de Quilichao, Mayo 25 de 2016

Señor
LIBARDO SANDOVAL PACHECO
Director del Proyecto
Nuevo Cauca S.A.S
Santander de Quilichao



Asunto: RESPUESTA OFICIO RADICADO No. 04137 del 12 de Mayo de 2016.

Cordial saludo,

Por medio del presente escrito me permito dar respuesta al comunicado de la referencia mediante Anexo No. 1 que consta de sesenta y tres (63) folios, aclarando que el oficio que ustedes manifiestan no se ha contestado ADM-336-16 del 22 de Febrero de 2016 si se contestó y como constancia de ello está en el libro de re direccionamientos del PGD de la entidad la rima del señor GUSTAVO GUTIERREZ Cel. 322610122700 Contratista de NUEVO CAUCA con oficina en nuestro Municipio en la carrera 7 No. 7-14 quien recibió dicha información en sendos folios impresos, la cual fue entregada personalmente por la Contratista Lilian Patricia Cruz Meza. Además en la respuesta que se está enviando está relacionada la información anteriormente enviada más la solicitada adicionalmente por ustedes mediante el radicado No. 04137-2016, donde se le adiciono columna de AFECTACION POR PP, para un total de 529 usos del suelo expedidos.

En un segundo anexo se está entregando el reporte de las licencias expedidas sobre estos predios, haciendo cruce de base de datos, en siete (7) folios.

De usted, cordialmente,

PABLO ANTONIO BASTOS SANCHEZ
Secretario de Planeación Ordenamiento Territorial y Vivienda

Archivo: Plan Básico de Ordenamiento Territorial
Expediente: AZ-NUEVO CAUCA de 2016.
Digitó: Clara Lucia Ortiz Delgado

Proyectó: Clara Lucia Ortiz Delgado

Revisó: Pablo Antonio Bastos Sánchez, Secretaria de Planeación Ordenamiento Territorial y Vivienda.

Ruta electrónica E: Proyectos Oficina/Oficios 2007 Temporales/Oficios 2016.doc

NUEVO CAUCA SAS

Fecha y hora: Martes 7 Junio 2016 11:24:15
Destinatario: Libardo Sandoval Pacheco
Remitente: ALCALDIA SIPAL SANTANDER DE QUILICHAO
Procesado por: Astrid Lorena Fernandez Calderon
Asunto: RESPUESTA AL OFICIO RADICADO NA°04137
EXT-000000046

Este recibido no implica aceptación

CERTIFICADO DE USOS DEL SUELO PROYECTO DOBLE CALZADA SANTANDER DE QUILICHAO-POPAYAN

PREDIO	MATRICULA	AREA	DE SUB	AREA DE	USOS	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO RESTRINGIDO	AFECCION POR PP
1	00-04-0003-0118-000	INMOBILIARIA	132-27602	ORDENAMIENTO	DE MANEJO ESPECIAL	ORDENAMIENTO	DE MANEJO ESPECIAL	PROTECCION	PROTECCION
				PROTECCION		PROTECCION		PROTECCION	PROTECCION
				PRODUCCION ECONOMICA	AGROPECUARIO	AGROPECUARIO	AGROPECUARIO	AGROPECUARIO	AGROPECUARIO
2	00-04-0003-0114-000	INMOBILIARIA	132-27602	ORDENAMIENTO	DE MANEJO ESPECIAL	ORDENAMIENTO	DE MANEJO ESPECIAL	PROTECCION	PROTECCION
				PROTECCION		PROTECCION		PROTECCION	PROTECCION
				PRODUCCION ECONOMICA	AGROPECUARIO	AGROPECUARIO	AGROPECUARIO	AGROPECUARIO	AGROPECUARIO
3	00-04-0002-0329-000	INMOBILIARIA	132-25993	ORDENAMIENTO	DE MANEJO ESPECIAL	ORDENAMIENTO	DE MANEJO ESPECIAL	PROTECCION	PROTECCION
				PROTECCION		PROTECCION		PROTECCION	PROTECCION
				PRODUCCION ECONOMICA	AGROPECUARIO	AGROPECUARIO	AGROPECUARIO	AGROPECUARIO	AGROPECUARIO
4	00-04-0003-0579-000	INMOBILIARIA	132-3398	ORDENAMIENTO	DE MANEJO ESPECIAL	ORDENAMIENTO	DE MANEJO ESPECIAL	PROTECCION	PROTECCION
				PROTECCION		PROTECCION		PROTECCION	PROTECCION
				PRODUCCION ECONOMICA	AGROPECUARIO	AGROPECUARIO	AGROPECUARIO	AGROPECUARIO	AGROPECUARIO

00-04-0004-0800-000	132-55860	PRODUCCION ECONOMICA	AGROPECUARIA BAJA	AGROPECUARIO	AGRICOLA(PRODUCTOS DE PANCOSER) PECUARIOS ESPECIES MENORES) SISTEMAS AGROFORESTALES, FORESTAL PRODUCTORA PARCELACION INDICADA COMERCIO	(AGROFORESTAL, FORESTAL Y DEMAS USOS QUE ESTABLEZCA EL ACUERDO	SUELO URBANO Y DE EXPANSION URBANA	
02								
00-04-0003-0254-000	132-46237	PROTECCION	DE MANEJO ESPECIAL	AGROFORESTAL CORREDOR VIAL	PARCELACION INDICADA COMERCIO	Y RECREACION Y TURISMO	AGROPECUARIO	NO
03								
00-04-0004-1829-000	132-49834	PROTECCION	DE MANEJO ESPECIAL	CORREDOR VIAL	INDICADA COMERCIO	Y RECREACION Y TURISMO	AGROPECUARIO	NO
04								
00-04-0008-0499-000	132-48316	PROTECCION	DE MANEJO ESPECIAL	CORREDOR VIAL	PARCELACION INDICADA COMERCIO	Y RECREACION Y TURISMO	AGROPECUARIO	NO
05								
00-04-0003-0048-000	132-10489	PRODUCCION ECONOMICA	AGROPECUARIA BAJA	AGROPECUARIO	AGRICOLA(PRODUCTOS DE PANCOSER) PECUARIOS ESPECIES MENORES) SISTEMAS AGROFORESTALES, FORESTAL PRODUCTORA	(AGROFORESTAL, FORESTAL Y DEMAS USOS QUE ESTABLEZCA EL ACUERDO	SUELO URBANO Y DE EXPANSION URBANA	NO
06								
00-04-0003-0199-000	132-15824	URBANO Y DE EXPANSION	ASENTAMIENTOS POBLADOS	AGROFORESTAL VIVIENDA Y COMERCIO	PARCELACION INDICADA COMERCIO	INDUSTRIA	PROTECCION A EXCEPCION DE ZONAS VERDES	NO
07								
00-04-0004-1089-000	132-35649							
08								
00-05-0001-0110-000	132-16628							
09								
00-04-0004-1092-000	132-36580							
10								
00-04-0003-0410-000	132-21621	URBANO Y DE EXPANSION	ASENTAMIENTOS POBLADOS	VIVIENDA Y COMERCIO	PARCELACION INDICADA COMERCIO	INDUSTRIA	PROTECCION A EXCEPCION DE ZONAS VERDES	NO
11								
00-04-0006-0458-000	132-15252	PRODUCCION ECONOMICA	AGROPECUARIA	AGROPECUARIO	AGRICOLA(PECUARIO(CON PRACTICAS DE CONSERVACION) FORESTAL PRODUCTOR	AGROFORESTAL, FORESTAL Y DEMAS USOS QUE ESTABLEZCA EL ACUERDO	SUELO URBANO Y DE EXPANSION URBANA	
12								
00-04-0004-1050-000	132-19543		MODERADA					
13								



CORPORACION LONJAS INMOBILIARIAS DE AVALUOS DE COLOMBIA

AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO POSQ-4-1062

CLASE DE INMUEBLE:	RURAL - LOTE DE TERRENO	
DIRECCIÓN:	ALEGRIAS	
VEREDA:	ALEGRIAS	
MUNICIPIO:	SANTANDER DE QUILICHAO	
DEPARTAMENTO:	CAUCA	
SOLICITANTE:	CONCESIONARIA CAUCA S.A.S	NUEVO

JULIO DE 2024

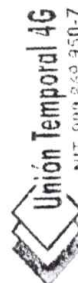




TABLA DE CONTENIDO

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

- 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

3

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. 23 de mayo de 2024. ✓
- 1.2. **TIPO DE INMUEBLE:** Lote de terreno. ✓
- 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:** Santander de Quilichao. ✓
- 1.7. **VEREDA O CORREGIMIENTO:** Alegrías. ✓
- 1.8. **DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:** Alegrías. ✓
- 1.9. **ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:** Abscisa inicial 68+317,50 Km D y abscisa final 68+352,97 Km D. ✓
- 1.10. **USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** Al momento de la inspección del predio se encontró que tiene uso Corredor Variante: Agropecuario. ✓
- 1.11. **USO POR NORMA:** De acuerdo con el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaría de Planeación, Ordenamiento, Territorial y Vivienda de Santander de Quilichao Cauca, la clasificación del predio es Vivienda y Comercio, Agropecuario-Agroforestal. ✓
- 1.12. **INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:**

Cedula. Catastral actual	19-698-00-040000-0003-0048-0000000000 ✓
Área de terreno	7 Ha 2008.00 m ² ✓
Área de construcción	142.0 m ² ✓
Avalúo Catastral Año 2024	\$54,034,000 ✓

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

1.13. **FECHA DE VISITA AL PREDIO:** 27 de mayo de 2024. ✓

1.14. **FECHA DE INFORME DE AVALÚO:** 11 de julio de 2024. ✓

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

- Ficha Predial del PREDIO POSQ-4-1062 del 27 de junio de 2023. ✓
- Estudio de Títulos del PREDIO POSQ-4-1062 del 09 de enero de 2024. ✓
- Certificado de uso del suelo del PREDIO POSQ-4-1062 del 25 de mayo de 2016. ✓
- Plano de afectación del PREDIO POSQ-4-1062 del 27 de junio de 2023. ✓

DOCUMENTOS CONSULTADOS

- Estudio de títulos de PREDIO POSQ-4-1062. ✓
- Certificado Catastral IGAC. ✓

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. PROPIETARIOS:

- | | | |
|---|-------------------|---|
| • DANIEL PALACIOS ZAPATA. | C.C.1.509.722. ✓ | |
| • MARIA ERSILIA PALACIOS VIUDA DE LASSO | C.C.25.614.703. ✓ | |
| • PRISCILA PALACIOS ZAPATA | S/I ✓ | 5 |

3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN:

- Sentencia No. 0 del 02 de noviembre de 1972 proferida por la Juzgado Civil Circuito de Caloto (Cauca) ✓

3.3. **MATRÍCULA INMOBILIARIA:** 132-10489, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santander de Quilichao (Cauca). ✓

3.4. **OBSERVACIONES JURÍDICAS:** De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria No. 132-10489 sobre el inmueble en la actualidad no se encuentra registradas medidas cautelares o limitaciones. ✓

Fuente: Estudio de títulos del predio POSQ-4-1062.

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

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

- 4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR:** El predio está ubicado en la vereda Alegrías, que se ubica geográficamente al sur de perímetro urbano del municipio de Santander de Quilichao, el cual limita al norte con el municipio de Villa Rica y el departamento del Valle del Cauca, al oriente con el municipio de Caloto, al sur con el municipio de Caldono y al Occidente con el municipio de Buenos Aires. ✓



6

- 4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE:** En el municipio su desarrollo económico depende principalmente de las actividades Agrícolas, comercio y la Zona Industrial.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 Templado húmedo. La temperatura promedio del municipio de Santander de Quilichao es de 23.4°C y una altura promedio de 1071 m.s.n.m. ²
- 4.5. CONDICIONES AGROLÓGICAS:** El área requerida se encuentra en la Unidad Cartográfica PQAe3, y cuenta con las siguientes características: ✓

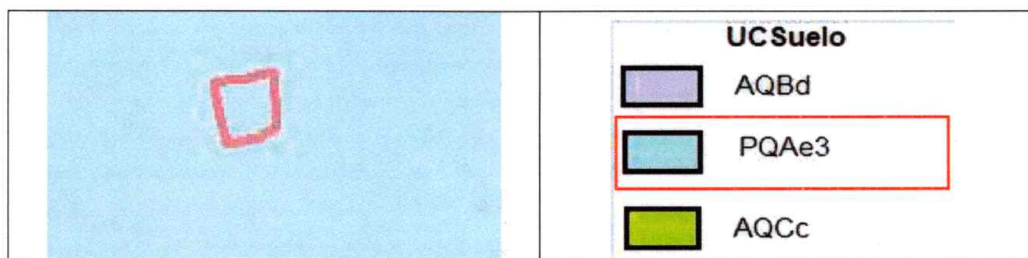
¹ Página Alcaldía de Quilichao

<https://santanderdequilichaocauca.gov.co/MiMunicipio/Paginas/Economia.aspx>

² Instituto Geográfico Agustín Codazzi – Subdirección de Agrología. Estudio General de suelos del Departamento del Cauca. Clasificación de las tierras por su capacidad de uso, Bogotá D.C. , 1994.

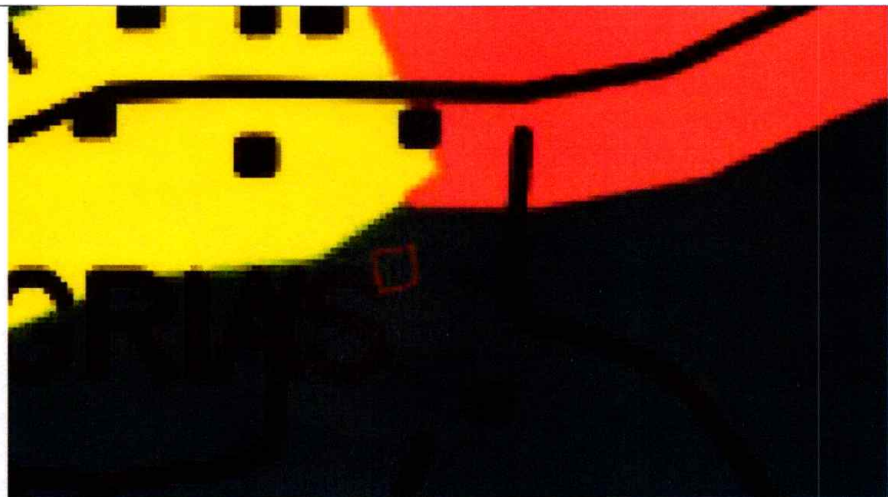
TIPO DE SUELOS	PISO CLIMA	LITOLOGÍA	TAXONOMÍA	CARACTERÍSTICAS SUELOS	EROSIÓN
PQAe3	Templado húmedo	Rocas Sedimentarias y Rocas Ígneas	Typic Paleudults, Entic Hapludolls	Moderadamente Profundo, textura fina y gruesa, fuertemente ácido y alcalino, bien drenado, údico y baja y alta saturación	No Aplica

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.
- 4.7. **SERVICIOS COMUNALES:** Los servicios de educación, así como los servicios básicos de salud, asistencias técnicas y financieras se encuentran en la cabecera urbana del municipio de Santander de Quilichao.
- 4.8. **VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE:** El sector se ubica al Sur del perímetro urbano del municipio de Santander de Quilichao, 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 de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santander de Quilichao – Cauca, aprobado mediante el acuerdo 022 del 2002 modificado por el acuerdo 017 de 2004, acuerdo 013 de 2007 y acuerdo 007 de 2011 "Por Medio del cual se adopta El Plan Básico De Ordenamiento Territorial Del Municipio" y el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaría de Planeación, Ordenamiento, Territorial y Vivienda de Santander de Quilichao Cauca, el predio objeto de avalúo tiene

asignado el uso normativo Vivienda y Comercio y Agropecuario y Forestal. No obstante, a lo anterior y el cruce cartográfico el área requerida se encuentra en el uso Agropecuario y agroforestal. (Ver anexo 15.3 – Certificación uso del suelo).



SUB AREAS DE ORDENAMIENTO	USOS	DEFINICION
AGROPECUARIO INTENSIVO	AGROFORESTAL	Son áreas que por su condición agrologica o tradiciones productoras son aptas para la producción agropecuaria.
AGROPECUARIO SEMINTENSIVO	AGROFORESTAL	Igual que la anterior pero condiciones topograficas limita el laboreo, adecuación y capacidad productora amerita practicas de conservación.
AGROPECUARIO EXTENSIVO	AGROPECUARIO Y AGROFORESTAL	Son áreas de uso agropecuario en grandes superficies, permitiendo cultivos permanentes como pastos, praderas, bosques. Son suelos pobres pero debido a su cercanía con las vías permiten adaptarse a la producción.

8

Fuente: Plano Usos del suelo - Secretaría de Planeación, Ordenamiento, Territorial y Vivienda de Santander de Quilichao Cauca.

USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO RESTRINGIDO
AGROPECUARIO Y AGROFORESTAL: Agrícola (Productos de pan coger) Pecuarios (especies menores) Sistemas agroforestales Forestal Productora.	Agroforestal, Forestal y demás usos que establezca el acuerdo.	Suelo urbano y expansión Urbana.
VIVIENDA Y COMERCIO	Industria	Protección a Excepción de zonas verdes

Fuente: Certificado de Uso del Suelo - Municipio de Santander de Quilichao – 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 Alegrías, que se encuentra ubicada geográficamente al suroriente del perímetro urbano del municipio de Santander de Quilichao, y al cual se accede mediante la vía Mondomo- Santander de Quilichao-Cauca.



Fuente: Google Earth, Consulta: 11 de julio de 2024.

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

ÁREA TOTAL TERRENO:	36.732,00 m2
ÁREA REQUERIDA:	1.208,82 m2
ÁREA REMANENTE NO DESARROLLABLE:	0,00 m2
ÁREA SOBRANTE	35.523,18 m2
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	1.208,82 m2

Fuente: Ficha predial POSQ-4-1062.

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

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	36,71 m	Mismo predio (área sobrante) Daniel Palacios Zapata y Otros (Puntos 1-5)
SUR	32,72 m	Mismo predio (área sobrante) Daniel Palacios Zapata y Otros (Puntos 6-11)
ORIENTE	32,32 m	Mariana Lidia Palacios (Puntos 5-6)
OCCIDENTE	38,11 m	Ana Celia Zapata (Puntos 11-13,1)

Fuente: Ficha predial POSQ-4-1062.



- 6.4. **VÍAS DE ACCESO AL PREDIO:** Al predio objeto de avalúo se accede por la vía Variante que comunica al corregimiento de Mondomo con el 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 FISIAGRÁFICAS:** La franja del área requerida presenta la siguiente unidad fisiográfica:

UNIDAD FISIAGRÁFICA	ÁREA (m2)	TOPOGRAFÍA	USO ACTUAL	NORMA
1	1208,82	Ondulada 8-25%	Corredor Variante: Agropecuario	Vivienda y Comercio, Agropecuario-Agroforestal.

- 6.7. **ÁREAS CONSTRUIDAS:** La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.
- 6.8. **CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS:** La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.
- 6.9. **ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES:** La franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones anexas:

CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNIDAD	EDAD APROXIMADA AÑOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)
M1 – Ramada bodega: de (3,00m x 3,00m). Cubierta: en teja de zinc soportada por estructura en guadua. Estructura: sistema estructural en guadua. Muros: cerramiento perimetral en esterilla de guadua. Puertas: Una (1) con marco y nave en esterilla de guadua. Pisos: en tierra.	9.00	m2	8	Bueno	30
M2 - Vía interna: de 1,50m de ancho, plataforma de rodadura en tierra.	49.06	m2	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/ESPECIE	DESCRIPCION	CANTIDAD	UNIDAD
Manto de Rey Ø =0.15 m	Manto de Rey Ø =0.15 m En buen estado fitosanitario	3	und
Aguacate Ø =0.15 m	Aguacate Ø =0.15 m En buen estado fitosanitario	1	und



Piñuela	Piñuela En buen estado fitosanitario	2	und
Jigua Ø =0.25 m	Jigua Ø =0.25 m En buen estado fitosanitario	1	und
Cucharo Ø =0.20 m	Cucharo Ø =0.20 m en buen estado fitosanitario	1	und
Aguacate Ø <0.15 m	Aguacate Ø =0.15 m En buen estado fitosanitario	5	und
Plátano	Plátano En buen estado fitosanitario	162	und

Fuente: Ficha predial POSQ-4-1062.

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.

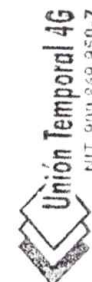
11

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA

8.1. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS:

Unidad fisiográfica 1

Para determinar el valor por metro cuadrado de terreno bajo el régimen normativo de Corredor Vial se encontraron las siguientes ofertas:





ESTUDIO DE MERCADO RURAL								
ÍTEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	ÁREA TERRENO (m2)	ÁREA CONSTRUIDA (M2)
1	3167252931	Fabian Grajales	Santander de Quilichao	Vereda Carbonero vía a San Pedro a 5 minutos de Santander de Quilichao.	Lote	\$ 55.000.000,00	1060,00	0,00
2	3137928079	Evelin Mosquera	Santander de Quilichao	Barrio San Jose, Cerca a la antigua vía a Cali a aproximadamente un km del río agua sucia. Ingreso por la variante en la glorieta a 500 metros de esta.	Lote	\$ 540.000.000,00	10000,00	0,00
3	3504961016	Paola Lopez	Santander de Quilichao	Mandivá, cerca a la estación de servicio Primax -Mandivá y al Parador Mandivá	Lote	\$ 85.000.000,00	1500,00	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												
ÍTEM	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	3167252931	Fabian Grajales	Santander de Quilichao	Vereda Carbonero	Lote	\$ 55.000.000	\$ 53.900.000	1.060	50.849	0,00	\$ -	\$ -
2	3137928079	Evelin Mosquera	Santander de Quilichao	Barrio San Jose	Lote	\$ 540.000.000	\$ 518.400.000	10.000	51.840	0,00	\$ -	\$ -
3	3504961016	Paola Lopez	Santander de Quilichao	Mandivá	Lote	\$ 85.000.000	\$ 82.450.000	1.500	54.967	0,00	\$ -	\$ -
MEDIA ARITMÉTICA						\$ 52.551,91						
DESVIACIÓN ESTÁNDAR						2.149,14	LÍMITE SUPERIOR	\$ 54.781,04				
COEFICIENTE DE VARIACIÓN						4,09%	LÍMITE INFERIOR	\$ 50.402,77				
VALOR ADOPTADO / m2						\$52.600						

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)

Unidad fisiográfica 1

De acuerdo con el estudio de mercado realizado se adopta el valor promedio encontrado en la zona teniendo en cuenta las similitudes de las ofertas de mercado con las del predio objeto de avalúo, por lo cual se adopta el siguiente valor de terreno:

ESTUDIO DE MERCADO RURAL			
ÍTEM	SECTOR - VEREDA	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR TERRENO/m2
1	Vereda Carbonero	Lote	\$ 50.849
2	Barrio San Jose	Lote	\$ 51.840
3	Mandivá	Lote	\$ 54.967
PROMEDIO			\$ 52.552
DESVIACIÓN ESTÁNDAR			2.149
COEF DE VARIACIÓN			4,09%
LÍMITE SUPERIOR			\$ 54.701
LÍMITE INFERIOR			\$ 50.403

UNIDAD FISIOGRAFICA	UNIDAD		VALOR
U.F.1	Metro cuadrado	m2	\$ 52.600

13

10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:

Unidad fisiográfica 1

Oferta 1: Lote Campestre de 1060 M2, 35% terreno plano, ubicado en Vereda carbonero vía San Pedro a 5 minutos de Santander de Quilichao.

Nota: datos obtenidos mediante página Web y en Comunicación vía telefónica.

Oferta 2: Lote de terreno de 10,000 m2 ubicado en la vereda San José, cuenta con acometidas de servicios públicos.

Nota: datos obtenidos mediante página Web y en Comunicación vía telefónica.

Oferta 3: Lote de terreno de 1500 m2 ubicado en la vereda Mandivá, cercano a la vía Panamericana.

Nota: datos obtenidos mediante página Web y en Comunicación vía telefónica.

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 no presenta construcciones principales.

11.3. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINNI CONSTRUCCIONES ANEXAS

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

14

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
M1	8	30	26,67%	2	18,99%	\$ 176.280,82	\$33.471,87	\$ 142.808,95	\$ 142.800
M2	8	30	26,67%	2	18,99%	\$ 37.058,55	\$7.036,61	\$ 30.021,94	\$ 30.000

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

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

CULTIVOS / ESPECIES	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	SUBTOTAL
Manto de Rey $\phi=0.15$ m	3	und	\$ 28.100	\$ 84.300
Aguacate $\phi=0.15$ m	1	und	\$ 191.800	\$ 191.800
Píñuela	2	und	\$ 28.100	\$ 56.200
Jigua $\phi=0.25$ m	1	und	\$ 70.000	\$ 70.000
Cucharo $\phi=0.20$ m	1	und	\$ 70.000	\$ 70.000
Aguacate $\phi=0.15$ m	5	und	\$ 191.800	\$ 959.000
Plátano	162	und	\$ 9.600	\$ 1.555.200
TOTAL DE CULTIVOS / ESPECIES				\$ 2.986.500



13. CONSIDERACIONES GENERALES

- Al predio objeto de avalúo se accede por la vía Variante que comunica al corregimiento de Mondomo con el 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 normativo Agropecuario, Agropecuario-Agroforestal y Vivienda y Comercio.
- Al momento de la inspección del predio se encontró que su uso actual es Corredor Variante: Agropecuario.
- 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 avaluador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad avaluada 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.

15





14. RESULTADO DE AVALÚO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO UF1	m2	1.208,82	\$ 52.600	\$ 63.583.932
TOTAL DE TERRENO				\$ 63.583.932
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
M1	m2	9,00	\$ 142.800,00	\$ 1.285.200,00
M2	m2	49,06	\$ 30.000,00	\$ 1.471.800,00
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 2.757.000,00
TOTAL ESPECIES Y CULTIVOS				\$ 2.986.500,00
TOTAL				\$ 69.327.432,00

TOTAL AVALÚO: SESENTA Y NUEVE MILLONES TRESCIENTOS VEINTISIETE MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y DOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$69.327.432).

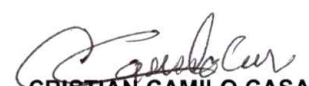
Bogotá, D.C., 11 de julio de 2024.

Cordialmente,

16


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



11 DIC 2024

Gestión Predial Interventoría

Profesional Predial: 



15. DOCUMENTOS ANEXOS

15.1. ANEXO FOTOGRÁFICO

ENTORNO



VISTA GENERAL PREDIO INTERVENIDO

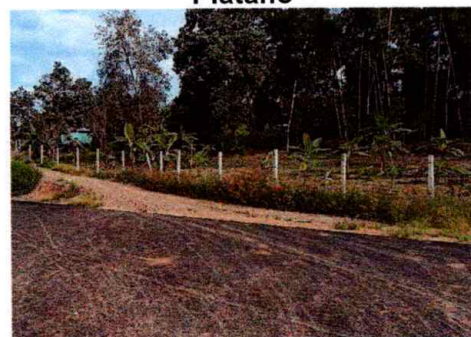
M2 Via Interna



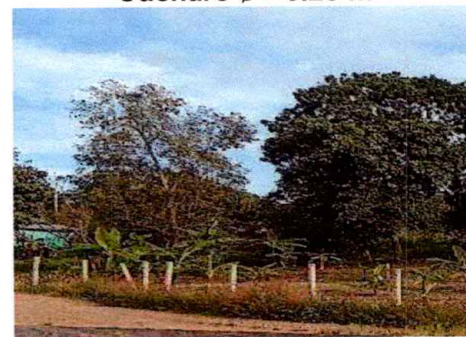
17

CULTIVOS Y/O ESPECIES

Plátano



Cucharo $\varnothing = 0.20$ m





15.2 CERTIFICADO CATASTRAL

Resultado Búsqueda

PREDIO No 1

DATOS GENERALES	
Departamento	19-CAUCA
Municipio	698-SANTANDER DE QUILICHAO
Dirección	ALEGRÍAS
Número Predial Nacional	00-04-00-00-0003-0048-0-00-00-0000
Número Predial	00-04-0003-0048-000
Destino Económico	L - Agrícola
Matrícula Inmobiliaria	132-10489
Área Terreno	7 Ha 2008.0m ²
Área Construida	142.0m ²
Avalúo	\$ 54.034.000

Propietarios		
Tipo Documento	Número Documento	Nombre
NO TIENE DOCUMENTO	0	PRISCILA PALACIOS ZAPATA
NO TIENE DOCUMENTO	0	HERCILIA PALACIOS ZAPATA
NO TIENE DOCUMENTO	0	DANIEL PALACIOS ZAPATA

Terrenos		
Zona Física	Zona Geoeconómica	Área
15	04	7 Ha 2008.0m ²

Construcciones						
Habitaciones	Banos	Locales	Pisos	Uso	Puntaje	Área
6	6	0	1	1 - Vivienda hasta 3 pisos	7	142.0m ²



15.3 CERTIFICADO USO DEL SUELO

 Alcaldía Municipal	REPÚBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DEL CAUCA MUNICIPIO DE SANTANDER DE QUILICHAO NIT 891.500.269-2	 CERTIFICACIÓN	CÓDIGO: F1-MC-13-1090
	SECRETARÍA DE PLANEACIÓN, ORDENAMIENTO, TERRITORIAL Y VIVIENDA		VERSIÓN: 3
			FECHA: 01-04-2022

1070-
Santander de Quilichao, Cauca, 05 de octubre de 2023

EL SUSCRITO SECRETARIO DE PLANEACIÓN, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y
VIVIENDA DE SANTANDER DE QUILICHAO, CAUCA

CERTIFICA

Que, a la fecha de expedición de la presente, el documento soporte de nuestro Plan Básico de Ordenamiento Territorial PBOT, es el Acuerdo 022 de 2002, modificado por los Acuerdos 017 de 2004, 013 de 2007 y 007 de 2011, siendo esta la última modificación realizada.

Que no es necesario solicitar nuevos certificados que hayan sido expedidos en años anteriores bajo estos Acuerdos.

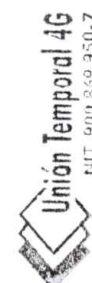
Se expide a solicitud de la sociedad concesionaria Nuevo Cauca S.A.S., a los 05 días del mes de octubre de 2023.

Atentamente,


DIEGO FELIPE GARCÍA MINA
Secretario de Planeación, Ordenamiento Territorial y vivienda

Redactora/transcriptora: Elcira Paya Yacue - Contratista SPOTV
Subserie documental: Certificaciones-2023

Página Web: www.santanderdequilichao-cauca.gov.co, Correo Electrónico: alcaldia@santanderdequilichao-cauca.gov.co
Calle 3 8-76 - CAM, PBX+57 2 8443900, línea gratuita 01-8000-180213 Código Postal 181030, Colombia
"Quilichao Vive"

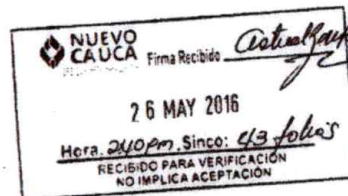




REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL CAUCA
MUNICIPIO DE SANTANDER DE QUILICHAO
ALCALDÍA MUNICIPAL
Nº: R01.500.269-2
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y VIVIENDA

40-SPOTV-03329
Santander de Quilichao, Mayo 25 de 2016

Señor
LIBARDO SANDOVAL PACHECO
Director del Proyecto
Nuevo Cauca S.A.S
Santander de Quilichao



Asunto: RESPUESTA OFICIO RADICADO No. 04137 del 12 de Mayo de 2016.

Cordial saludo,

Por medio del presente escrito me permito dar respuesta al comunicado de la referencia mediante Anexo No. 1 que consta de sesenta y tres (63) folios, aclarando que el oficio que ustedes manifiestan no se ha contestado ADM-336-16 del 22 de Febrero de 2016 si se contestó y como constancia de ello está en el libro de re direccionamientos del PGD de la entidad la firma del señor GUSTAVO GUTIERREZ Cel. 322610122700 Contratista de NUEVO CAUCA con oficina en nuestro Municipio en la carrera 7 No. 7-14 quien recibió dicha información en sendos folios impresos, la cual fue entregada personalmente por la Contratista Lilian Patricia Cruz Meza. Además en la respuesta que se está enviando está relacionada la información anteriormente enviada más la solicitada adicionalmente por ustedes mediante el radicado No. 04137-2016, donde se le adiciono columna de AFECTACION POR PP, para un total de 529 usos del suelo expedidos.

En un segundo anexo se está entregando el reporte de las licencias expedidas sobre estos predios, haciendo cruce de base de datos, en siete (7) folios.

De usted, cordialmente,

PABLO ANTONIO BASTOS SANCHEZ
Secretario de Planeación Ordenamiento Territorial y Vivienda

Archivo: Plan Básico de Ordenamiento Territorial
Expediente: AZ-NUEVO CAUCA de 2016.
Digitó: Clara Lucía Ortiz Delgado
Proyectó: Clara Lucía Ortiz Delgado
Revisó: Pablo Antonio Bastos Sánchez, Secretaría de Planeación Ordenamiento Territorial y Vivienda.
Ruta electrónica E: Proyectos Oficina/Oficios 2007 Temporales/Oficios 2016.doc

NUEVO CAUCA SAS
Fecha y hora: Viernes 7 Junio 2016 11:24:15
Destinatario: Libardo Sandoval Pacheco
Remisor: ALCALDIA BIPAL SANTANDER DE QUILICHAO
Procesado por: Andres Linares Fernandez Chedion
Asunto: RESPUESTA A OFICIO RADICADO No. 04137
NIT: 900 360 950-7
EXT-000000046
Este recibido no implica aceptación



RESPUESTA OFICIO RADICADO VU No. 01604 de 2016									
CERTIFICADO DE USOS DEL SUELO PROYECTO DOBLE CALZADA SANTANDER DE QUILCHAO-POPAYAN									
PEDIDO	MATRICULA INMOBILIARIA	AREA DE ORDENAMIENTO	DE SUB AREA DE	USOS	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO RESTRINGIDO	AFECTACION POR PP	
1	00-04-0003-0118-000	PROTECCION	ORDENAMIENTO DE MANEJO ESPECIAL	CORREDOR VIAL	PARCELACION INDICADA	Y RECREACION Y TURISMO	AGROPECUARIO	NO	
	132-27602	AFROPECUARIA		AGROPECUARIO	COMERCIO AGRICOLA, PECUARIO FORESTAL PRODUCTOR	AGROFORESTAL, CENTROS DE INVESTIGACION ASOCIADOS A OTROS USOS COMPLEMENTARIOS O AL PRINCIPAL	SUELO URBANO Y DE EXPANSION URBANA		
2	00-04-0003-0114-000	PROTECCION	INTENSIVA DE MANEJO ESPECIAL	RIOS Y CUERPOS DE AGUA	FORESTAL	ECOTURISMO DIRIGIDO, FORESTAL PRODUCTOR	AGROPECUARIO, SUELO URBANO	NO	
	132-13078	PROTECCION	DE MANEJO ESPECIAL	CORREDOR VIAL	PROTECTORA INDICADA	Y RECREACION Y TURISMO	AGROPECUARIO		
3	00-04-0003-0139-000	PROTECCION		AGROSILVOPASTORIL	COMERCIO AGRICOLA, FORESTAL PRODUCTOR	AGROPECUARIO ECOTURISMO DIRIGIDO	SUELO URBANO	NO	
	132-25993		AGROFORESTAL	ORIL SILVOPASTORIL	PASTORIO SEMINTENSIVO Y FORESTAL	AGROPECUARIO ECOTURISMO, RECREACION PRODUCTOR	SUELO URBANO		
				OTROS USOS FORESTAL, AGROFORESTAL, PLATANOS, FRUTALES	CONSERVACION FORESTAL, CAFE, SOMBRIOS, PLATANOS, CAFE, FRUTALES	AGROPECUARIO FORESTAL FORESTAL-PRODUCTOR, FORESTAL-PRODUCTOR	SUELO URBANO		
4	00-04-0003-0579-000	URBANO Y DE EXPANSION	EXPANSION URBANA	VIVIENDA	VIVIENDA	INDUSTRIA	AGROPECUARIO, PROTECCION, AEROPUERTO, DE LAS VILLAS	NO	
	132-3398			COMERCIO VIVIENDA	COMERCIO VIVIENDA	INDUSTRIA	AGROPECUARIO, PROTECCION, AEROPUERTO, DE LAS VILLAS		
			URBANAS	COMERCIO VIVIENDA	COMERCIO VIVIENDA	INDUSTRIA	AGROPECUARIO, PROTECCION, AEROPUERTO, DE LAS VILLAS		
			ASENTAMIENTOS	COMERCIO VIVIENDA	COMERCIO VIVIENDA	INDUSTRIA	AGROPECUARIO, PROTECCION, AEROPUERTO, DE LAS VILLAS		
			POBLADOS	COMERCIO VIVIENDA	COMERCIO VIVIENDA	INDUSTRIA	AGROPECUARIO, PROTECCION, AEROPUERTO, DE LAS VILLAS		
			DE MANEJO ESPECIAL	CORREDOR VIAL	PARCELACION INDICADA	Y RECREACION Y TURISMO	AGROPECUARIO		

00-04-0004-0080-000	132-55860	PRODUCCION ECONOMICA	AGROPECUARIA BAJA	AGROPECUARIO	AGRICOLA (PRODUCTOS PANCOGER) PECUARIOS ESPECIES MENORES) SISTEMAS AGROFORESTALES, FORESTAL PRODUCTORA INDICADA COMERCIO	DE AGROFORESTAL, FORESTAL Y DEMAS USOS QUE ESTABLEZCA EL ACIENDO	SUELO URBANO Y DE EXPANSION URBANA	
00-04-0008-0054-000	132-46737	PROTECCION	DE MANEJO ESPECIAL	AGROFORESTAL CORREDOR VIAL	AGROFORESTAL CORREDOR VIAL	RECREACION Y TURISMO	AGROPECUARIO	NO
00-04-0004-1829-000	132-49834	PROTECCION	DE MANEJO ESPECIAL	CORREDOR VIAL	PARCELACION INDICADA COMERCIO	RECREACION Y TURISMO	AGROPECUARIO	NO
00-04-0008-0498-000	132-48316	PROTECCION	DE MANEJO ESPECIAL	CORREDOR VIAL	PARCELACION INDICADA COMERCIO	RECREACION Y TURISMO	AGROPECUARIO	NO
00-04-0003-0048-000	132-10485	PRODUCCION ECONOMICA	AGROPECUARIA BAJA	AGROPECUARIO	AGRICOLA (PRODUCTOS PANCOGER) PECUARIOS ESPECIES MENORES) SISTEMAS AGROFORESTALES, FORESTAL PRODUCTORA INDICADA COMERCIO	DE AGROFORESTAL, FORESTAL Y DEMAS USOS QUE ESTABLEZCA EL ACIENDO	SUELO URBANO Y DE EXPANSION URBANA	NO
00-04-0003-0199-000	132-15824	PROTECCION	DE MANEJO ESPECIAL	CORREDOR VIAL	PARCELACION INDICADA COMERCIO	RECREACION Y TURISMO	AGROPECUARIO	NO
00-04-0004-1089-000	132-35649	URBANO Y DE EXPANSION	ASENTAMIENTOS POR LOS DE MANEJO ESPECIAL	AGROFORESTAL VIVIENDA Y VIVIENDA COMERCIO	AGROFORESTAL VIVIENDA Y VIVIENDA COMERCIO	INDUSTRIA	PROTECCION EXCEPCION DE ZONAS VERDES	NO
00-05-0001-0110-000	132-16628	URBANO Y DE EXPANSION	ROBLOS DE MANEJO ESPECIAL	AGROPECUARIO	AGROPECUARIO	INDUSTRIA	PROTECCION EXCEPCION DE ZONAS VERDES	NO
00-04-0004-1092-000	132-21621	PROTECCION	DE MANEJO ESPECIAL	CORREDOR VIAL	PARCELACION INDICADA COMERCIO	RECREACION Y TURISMO	AGROPECUARIO	NO
00-04-0008-0410-000	132-15252	PRODUCCION ECONOMICA	AGROPECUARIA	AGROPECUARIO	AGRICOLA (PRODUCTOS PANCOGER) PECUARIOS ESPECIES MENORES) SISTEMAS AGROFORESTALES, FORESTAL PRODUCTORA INDICADA COMERCIO	DE AGROFORESTAL, FORESTAL Y DEMAS USOS QUE ESTABLEZCA EL ACIENDO	SUELO URBANO Y DE EXPANSION URBANA	NO
00-04-0004-1050-000	132-15543	PROTECCION	DE MANEJO ESPECIAL	CORREDOR VIAL	PARCELACION INDICADA COMERCIO	RECREACION Y TURISMO	AGROPECUARIO	NO



15.4 PRESUPUESTO CONSTRUCCIONES ANEXAS

M1: Ramada bodega: de ((3,00m x3,00m). Cubierta: en teja de zinc soportada por estructura en guadua. Estructura: sistema estructural en guadua. Muros:					
Desglose del ítem	unidad	cantidad	valor unit	Fuente	Valor por APU
PRELIMINARES					
Replanteo general	m2	9,00	\$ 10.964,00	Construdata ed. 210	\$ 98.676,00
Excavación mecánica	m3	0,90	\$ 37.345,00	Construdata ed. 210	\$ 33.610,50
RAMADA					
Cubierta sencilla teja Aluzinc cal 24	m2	9,00	\$ 57.490,00	Construdata ed. 210	\$ 517.410,00
Guadua Rolliza (3M)	und	5,00	\$ 9.434,00	Construdata ed. 210	\$ 47.170,00
Esterilla de guadua ancho 25CM-30CM (4M)	und	17,00	\$ 10.456,00	Construdata ed. 210	\$ 177.752,00
Relleno material en sitio	m3	0,90	\$ 36.193,00	Construdata ed. 210	\$ 32.573,70
MANO DE OBRA					
Hora de cuadrilla AA	Hc	16,00	\$ 28.539,00	Construdata ed. 210	\$ 456.624,00
Total Costo Directo					\$ 1.363.816,20
Administración	5%				\$ 68.190,81
Imprevistos	3%				\$ 40.914,49
Utilidad	7%				\$ 95.467,13
Total AIU	15%				\$ 204.572,43
IVA sobre utilidad (19%)	19%				\$ 18.138,76
Total					\$ 1.586.527,39
Cantidad (m2)					9,00
Valor adoptado					\$ 176.280,82

M2: Vía interna: de (1,50m x 32,70m) plataforma de rodamiento en tierra					
Desglose del ítem	unidad	cantidad	valor unit	Fuente	Valor por APU
PRELIMINARES					
Replanteo general	m2	49,06	\$ 10.964,00	Construdata ed. 210	\$ 537.893,84
Excavación mecánica	m3	4,06	\$ 37.345,00	Construdata ed. 210	\$ 151.620,70
VIA INTERNA					
Base B-600 IDU 96	m3	4,06	\$ 46.410,00	Construdata ed. 210	\$ 188.424,60
MANO DE OBRA					
Hora de cuadrilla AA	Hc	24,00	\$ 28.539,00	Construdata ed. 210	\$ 684.936,00
Total Costo Directo					\$ 1.562.875,14
Administración	5%				\$ 78.143,76
Imprevistos	3%				\$ 46.886,25
Utilidad	7%				\$ 109.401,26
Total AIU	15%				\$ 234.431,27
IVA sobre utilidad (19%)	19%				\$ 20.786,24
Total					\$ 1.818.092,65
Cantidad (m2)					49,06
Valor adoptado					\$ 37.058,55

Fuente: Elaboración propia – APU con base en la Revista Construdata.



15.5 PRESUPUESTO CULTIVOS Y ESPECIES

FRUTALES POR UNIDAD 2024

Cultivo	Desarrollo			Producción			Decadencia		
	Bueno	Regula	Malo	Bueno	Regula	Malo	Bueno	Regula	Malo
Aguacate	\$ 115.100	\$ 80.600	\$ 17.300	\$ 191.800	\$ 134.300	\$ 20.100	\$ 76.700	\$ 53.700	\$ 11.500
Plátano	\$ 5.800	\$ 4.000	\$ 900	\$ 9.600	\$ 6.700	\$ 1.000	\$ 3.800	\$ 2.700	\$ 600
Otras Plantas		Valor (\$/Ha)		Valor Unitario		Unidad			
		Buen Estado	Regular Estado						
Piñuela (Ornamental)				\$ 28.100		Un			
Manto de Rey $\phi=0.15$ m (Ornamental)				\$ 28.100		Un			
Especie		Tipo de Madera		Diametro		Valor			
Jigua $\phi=0.25$ m		Segunda		0,45 m		\$ 70.000,00			
Cucharo $\phi=0.20$ m		Segunda		0,45 m		\$ 70.000,00			

Fuentes Precios:

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

* Agronet - Red de Información y Comunicación del Sector Agropecuario Colombiano. www.agronet.gov.co* Asociación Hortifrutícola de Colombia. www.asohofruticol.com.co

Fuentes Precios:

* Universidad del Tolima. Cadenas Forestales en Colombia.

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

* Ministerio de Agricultura. Ventanilla Única Forestal.

<https://vuf.minagricultura.gov.co/Style%20Library/StylesVUF/Index.aspx>* Federación Nacional de Industriales de la Madera. <https://fedemaderas.org.co/>

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

<https://www.indexmundi.com/es/precios-de-mercado/?mercancia=madera-dura&meses=60&moneda=cop>* Organización Internacional de las Maderas Tropicales. <https://www.itto.int/es/>

**15.6 ANEXO INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS****I. CALCULO DAÑO EMERGENTE:**

Notariado y Registro: De conformidad con el protocolo para avalúos rurales proyectos 5G ANI de fecha 05/04/2022, El valor de Notariado y Registro, será reconocido 100% por el solicitante, no obstante, lo anterior de conformidad con el requerimiento del Solicitante se presenta la siguiente estimación:

DETERMINACIÓN DAÑO EMERGENTE POR NOTARIADO Y REGISTRO	
CONCEPTO	VALOR
Valor del Inmueble	\$ 69.327.432
Salario Mínimo Mensual Legal Vigente	\$ 1.300.000
Valor de la UVT	\$ 47.065
Número de Zonas de Terreno a Comprar	1
Derechos Notariales	\$ 1.004.500
Derechos Notariales por Compraventa	\$ 235.200
Derechos Notariales por Declaración de Área Restante	\$ 81.900
Copia Original en Papel de Seguridad	\$ 80.000
Copia Protocolo en Papel de Seguridad	\$ 425.000
IVA	\$ 156.200
Recaudos Fondo Especial y SNR	\$ 26.200
Impuesto de Registro	\$ 519.900
Impuesto de Registro por Compraventa	\$ 346.600
Impuesto de Registro por Declaración de Área Restante	\$ 173.300
Derechos de Registro	\$ 394.300
Derechos de Registro por Compraventa	\$ 286.000
Derechos de Registro por Declaración de Área Restante	\$ 26.800
Apertura de Folios	\$ 13.900
Constancia de Inscripción	\$ 15.700
Compra de Certificados	\$ 44.200
Conservación Documental	\$ 7.700
Daño Emergente por Notariado y Registro	\$ 1.918.700

Notas:

- 1) Los Derechos Notariales se tasaron con base en la Resolución No. 773 del 26 de enero de 2024 de la SNR.
- 2) Los Derechos de Registro se tasaron con base en la Resolución No. 376 del 19 de enero de 2024 de la SNR.
- 3) El Impuesto de Registro se tasó con base en el Decreto 650 de 1996.

Impuesto predial: se reconocerá de forma exclusiva para la adquisición total de predios, de conformidad al valor del impuesto predial y, de forma proporcional de acuerdo con el trimestre en que se elabore el Avalúo, así:

- 1o Trimestre: del 1o de enero hasta el 31 de marzo, se reconocerá el 75%
- 2o Trimestre: del 1o de abril hasta el 30 de junio, se reconocerá el 50%
- 3o. Trimestre: del 1o de julio al 30 de septiembre, se reconocerá el 25%
- 4o Trimestre: del 1o de octubre al 31 de diciembre, se reconocerá el 0%.



**II. CALCULO LUCRO CESANTE:**

El propietario no presento soportes para el cálculo de indemnización por este concepto.

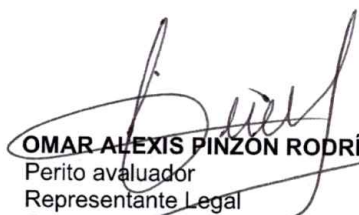
III. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES

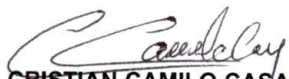
1. DAÑO EMERGENTE		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1.1 Notariado y Registro	\$ 0	
1.2 Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$ 0	
1.3 Desconexión de servicios públicos	\$ 0	
1.4 Arrendamiento y/o almacenamiento provisional	\$ 0	
1.5 Impuesto Predial	\$ 0	
1.6 Adecuación de áreas remanentes	\$ 0	
1.7 Perjuicios derivados de la terminación de contratos	\$ 0	
DAÑO EMERGENTE	\$ 0	
2. LUCRO CESANTE		
2.1 Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$ 0	
2.2 Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	\$ 0	
LUCRO CESANTE	\$ 0	
3. INDEMNIZACIÓN		
TOTAL INDEMNIZACIÓN	\$ 0	
SON: CERO PESOS MONEDA CORRIENTE		
OBSERVACIONES: El presente informe complementa el Avalúo Comercial elaborado el día 20 de junio de 2024, por solicitud directa de la CONCESIONARIA NUEVO CAUCA.		

26

Bogotá, D.C., 11 de julio 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

