



AVISO



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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-3-0815**

GPR-004948

Página 1 de 3

NOTIFICACIÓN POR AVISO No.:

GPR-004948
29/09/2025

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-004528** del **01 de agosto 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 (K 2 1A 172, según Catastro)**, ubicado en la Vereda **Mondomo**, Municipio de **Santander de Quilichao**, Departamento del **Cauca**, identificado con el Número Predial Nacional **19-698-00-040000-0007-0488-0-00000000** y la Matrícula Inmobiliaria número **132-22410**, 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-3-0815**

GPR-004948

Página 2 de 3

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

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

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

Que de conformidad con lo establecido en los artículos 68 y 69 de la Ley 1437 de 2011 (CPACA), **NUEVO CAUCA S.A.S.** remitió el oficio de citación número **GPR-004529** del **01 de agosto de 2025**, a la dirección obrante en el expediente, **LT (K 2 1A 172**, según Catastro), ubicado en la Vereda **Mondomo**, Municipio de **Santander de Quilichao**, Departamento del **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 los señores **GABRIEL MARÍA OTERO TRUJILLO** y/o **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS**, siendo recibido el **13 de agosto de 2025** por el señor **LUIS ERNEY OTERO VELASCO**, identificado con la cédula de ciudadanía No. **94.510.667**, como consta en la correspondiente prueba de entrega.

Que una vez vencido el término legalmente establecido en el artículo 68 de la Ley 1437 de 2011 (CPACA) y ante la imposibilidad de notificar personalmente a los señores **GABRIEL MARÍA OTERO TRUJILLO** y/o **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS**, se procederá a Notificar por Aviso, conforme a lo dispuesto en el artículo 69 de la Ley 1437 de 2011.

Que, en consecuencia, se procede a realizar la notificación por Aviso a los señores **GABRIEL MARÍA OTERO TRUJILLO** 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 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, Piso 2, de la ciudad de Bogotá D.C., y de las oficinas de **NUEVO CAUCA S.A.S.**, ubicadas en la Avenida Calle 26 No. 59 – 51, Torre 3, Oficina 203, Complejo Ciudad Empresarial Sarmiento Angulo, Bogotá D.C.; 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



AVISO



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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-3-0815**

GPR-004948

Página 3 de 3

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 del número de contacto: 323 442 6341 o mediante escrito dirigido a atencion@nuevocauca.com o radicado en la Avenida Calle 26 No. 69 – 63, Edificio Torre 26, Oficina 808, Bogotá D.C.
- **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-004528** del **01 de agosto 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 30 SEP. 2025 A LAS 7:30 a.m.
SE DESFIJA EL 06 OCT. 2025 A LAS 5:30 p.m.

JULIÁN ANTONIO NAVARRO HOYOS
Gerente General de NUEVO CAUCA S.A.S.
Firma delegataria de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**

Proyectó: Bynaria S.A.S.
Revisó: Fredy Ernesy Echavarría Bastidas – Subdirector Predial
Julián David Pardo Mesa- Profesional jurídico
Aprobó: Santiago Rojas Parra – Coordinador Jurídico
Anexo: Lo Anunciado
Copia: Archivo



CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-3-0815

GPR-004528

Página 1 de 5

Bogotá D.C., 01 de agosto de 2025

Señores

GABRIEL MARÍA OTERO TRUJILLO

y/o **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS**

Carrera 2 No. 1 A – 172, Corregimiento de Mondomo

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 un predio rural denominado **LT (K 2 1A 172, según Catastro)**, ubicado en la Vereda **Mondomo**, Municipio de **Santander de Quilichao**, Departamento del **Cauca**, identificado con el Número Predial Nacional **19-698-00-040000-0007-0488-0-00000000** y la Matrícula Inmobiliaria número **132-22410**, 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 motivos de utilidad pública, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** requiere comprar el predio del asunto, conforme a la afectación de la Ficha Predial No. **POSQ-3-0815**, de la **Unidad Funcional 3 – Pescador - Mondomo**, de la cual se anexa copia.

Este Predio tiene un área de **CUATROCIENTOS CINCUENTA METROS CUADRADOS (450,00 m²)**, incluidos: 1 Unidad de Jigua (Ø 0-30 cm), 1 Unidad de Cucharero (Ø 0-30 cm), 1 Unidad de Mirtacea (Ø 0-30 cm), 2 Unidades de Yarumo (Ø 0-30 cm), 3 Unidades de Guamo (Ø 0-30 cm), 1 Unidad de Nacedero (Ø 31-60 cm), 3 Unidades de Plátano y, se encuentra

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-3-0815**

GPR-004528

Página 2 de 5

debidamente delimitado y alinderado dentro de las abscisas inicial **K 54+248,39 D** y final **K 54+260,73 D**, de la mencionada Unidad Funcional.

El valor de la Oferta de Compra es la suma de **TREINTA Y CUATRO MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS PESOS (\$34.971.400) 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 CIENTO SESENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS PESOS (\$1.167.500) 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-3-0815**, 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 **24 de febrero 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 QUILICHAO. PREDIO POSQ-3-0815

GPR-004528

Página 3 de 5

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 **11 de marzo de 2024**, el propietario de la zona de terreno que se requiere es: **GABRIEL MARÍA OTERO TRUJILLO**, identificado en vida con la cédula de ciudadanía No. 1.452.903.

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

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

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

En esta etapa, según lo dispuesto por el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 4 de la Ley 1742 de 2014 y el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018, 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 **Parque Industrial, entrada a Metecno, margen derecha**, Municipio de **Santander de Quilichao, 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.



CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-3-0815

GPR-004528

Página 4 de 5

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 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.



**OFERTA FORMAL
DE COMPRA**



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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-3-0815

GPR-004528

Página 5 de 5

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

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

Agradezco la atención que le brinde a la presente.

Cordialmente,


JULIÁN ANTONIO NAVARRO HOYOS

Gerente General de NUEVO CAUCA S.A.S.

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

Proyectó: 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

SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN

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

CÓDIGO: GCSP-F-185

VERSIÓN: 002

FECHA: 6/02/2020

PROYECTO DE CONCESIÓN

POPAYÁN - SANTANDER DE QUILICHAO

UNIDAD FUNCIONAL: 3

CONTRATO No.: 11 de 11 de Agosto de 2015

PREDIO No.

POSQ-3-0815

SECTOR O TRAMO: Pescador - Mondomo

ABSC. INICIAL

54+248.39 Km

MARGEN

Derecha

ABSC. FINAL

54+260.73 Km

LONGITUD EFECTIVA

12,34 m

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO

GABRIEL MARÍA OTERO TRUJILLO

CÉDULA

1.452.903

MATRÍCULA INMOBILIARIA

132-22410

DIRECCIÓN / EMAIL

K 2 1A 172, vereda Mondomo - S. Quilichao - Cauca

DIRECCIÓN DEL PREDIO

K 2 1A 172

CÉDULA CATASTRAL

19-698-00-040000-0007-0488-0-000000000

VEREDA/BARRIO:

Mondomo

LINDEROS

LONGITUD

COLINDANTES

MUNICIPIO:

Santander de Quilichao

NORTE

17,99 m

Puntos 1-2 con predio del Instituto Nacional de Vías - INV/IAS

DPTO:

Cauca

SUR

18,00 m

Puntos 3-4 con predio de Orfa Marina Almendra

Predio requerido para:

Topografía

OCCIDENTE

25,01 m

Puntos 2-3 con predio de Nora Isabel Quintero y Otro

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCIÓN	CANT	DENS	UN
Jigua (ø 0-30 cm)	1		Un
Cucharó (ø 0-30 cm)	1		Un
Mirtacea (ø 0-30 cm)	1		Un
Yarumo (ø 0-30 cm)	2		Un
Guamo (ø 0-30 cm)	3		Un
Nacedero (ø 31-60 cm)	1		Un
Plátano	3		Un

ITEM

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

CANTIDAD

UNID

NO EXISTEN CONSTRUCCIONES SOBRE EL ÁREA REQUERIDA

TOTAL AREA CONSTRUIDA

0,00

m²

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

NO EXISTEN CONSTRUCCIONES ANEXAS SOBRE EL ÁREA REQUERIDA

Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, intervención, Espacio Público?

Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001?

Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento o: la Ficha Predial?

Aplica Informe de análisis de Área Remanente?

Tiene el área requerida afectación por servidumbres?

Tiene el área requerida afectación por área protegida?, ronda hídrica?

SI/NO

No

No

No

No

No

No

FECHA DE ELABORACIÓN:

11/mar/2024

Elaboró:

Jhonatan Ochoa

BYNARIA S.A.S.

Ing. JHONATAN URDINEZ - NP UBO1037-UB15525 CAU

Revisó y Aprobó:

UNION TEMPORAL 4G

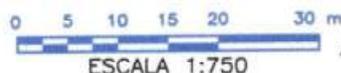
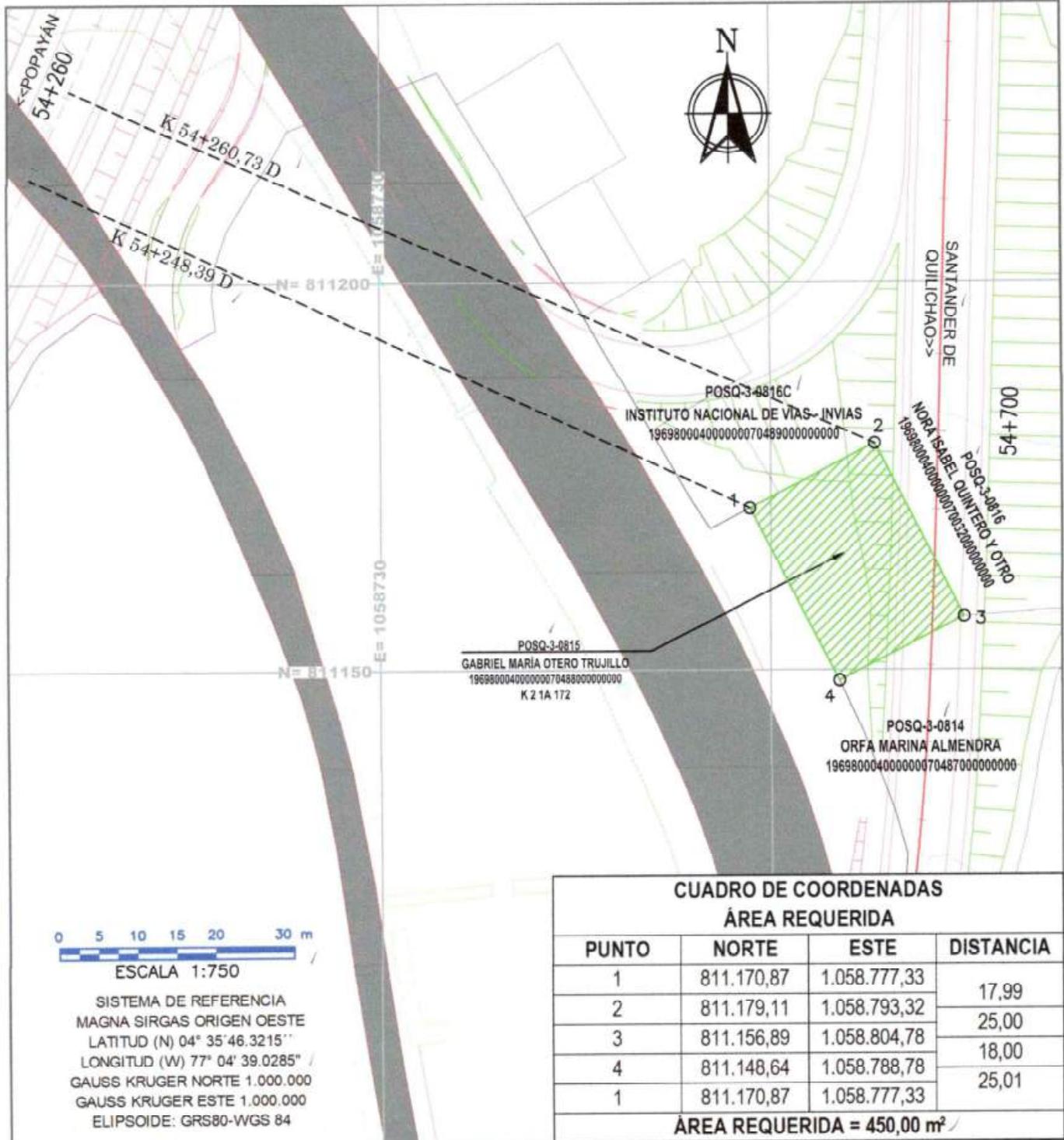
OBSERVACIONES: Unión Temporal 4G
 HIT: 900 359 950-7

28 AGO 2024

Gestión Predial Interventoría

Profesional Predial:

[Firma]



ESCALA 1:750

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

PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
1	811.170,87	1.058.777,33	17,99
2	811.179,11	1.058.793,32	
3	811.156,89	1.058.804,78	25,00
4	811.148,64	1.058.788,78	18,00
1	811.170,87	1.058.777,33	25,01

ÁREA REQUERIDA = 450,00 m²

CONCESIÓN POPAYÁN - SANTANDER DE QUILICHAO CONTRATO No. 11 DE 2015		REVISIÓN No. 0	CONVENCIONES CALZADA VÍA PROYECTADA: LINEA DE COMPRA: EJE DE VÍA PROYECTADA: AREA REQUERIDA: BERMA PROYECTADA: AREA CONSTRUIDA REQUERIDA: CALZADA VÍA EXISTENTE: AREA REMANENTE: CHAFLÁN CORTE/RELLENO: AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS: CONSTRUCCIONES EXISTENTES: ALCANTARILLAS EXISTENTES: QUEBRADAS: ARBOL: LINDERO: CERCA VIVA: CERCA: LINEA DE RETIRO OBLIGATORIO:	
Agencia Nacional de Infraestructura CONCESIONARIA VIAL		DISEÑO Y CALCULO: BYNARIA SAS		
PROPIETARIO: GABRIEL MARÍA OTERO TRUJILLO		UNIDAD FUNCIONAL: 3		
CUADRO DE ÁREAS ÁREA REQUERIDA: 450,00 m ² ÁREA TOTAL: 450,00 m ² ÁREA CONSTRUIDA: 0,00 m ² ÁREA REMANENTE: 0,00 m ² ÁREA SOBRIANTE: 0,00 m ²		FECHA ELAB.: 2024-03-11		NÚMERO PREDIAL NACIONAL 19-698-00-040000-0007-0488-0-00000000
ESCALA: 1:750		SECTOR: PESCADOR - MONDOMO		FICHA GRÁFICA No. POSQ-3-0815

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	00-04-00030-118-000	INMOBILIARIA	ORDENAMIENTO DE MANEJO ESPECIAL	CORREDOR VIAL	INDICADA PARCELACION COMERCIO	Y RECREACION Y TURISMO	AGROPECUARIO	NO
	132-27602	PRODUCCION ECONOMICA	AGROPECUARIA	AGROPECUARIO	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	DE MANEJO ESPECIAL	RIOS Y CUERPOS DE AGUA	PROTECTORA	ECOTURISMO DIRIGIDO, FORESTAL PRODUCTOR	AGROPECUARIO, SUELO URBANO	NO
	132-13078	PROTECCION	DE MANEJO ESPECIAL	CORREDOR VIAL	INDICADA PARCELACION COMERCIO	Y RECREACION Y TURISMO	AGROPECUARIO	
3	00-04-0002-0329-000	PROTECCION	AGROFORESTAL	ORIL SILVOPASTORIL	AGROSILVOPAST FORESTAL, PRODUCTOR PROTECTOR PASTOREO SEMIINTENSIVO Y CONSERVACION	AGROPECUARIO Y ECOTURISMO DIRIGIDO	SUELO URBANO	NO
	132-25993	PROTECCION	AGROFORESTAL	OTROS USOS FORESTAL, AGROFORESTAL ES	CAFE, SOMBRIO-PLATANO, CAFE, FRUTALES	AGROPECUARIO FORESTAL, FORESTAL-PRODUCTOR, FORESTAL-PROTECTOR	SUELO URBANO	
4	00-04-0003-0579-000	URBANO Y DE EXPANSION	EXPANSION URSANA	VIVIENDA Y VIVIENDA	COMERCIO	INDUSTRIA	AGROPECUARIO, PROTECCION, EXCEPCION DE ZONAS VERDES	NO
	132-3398	URBANO Y DE EXPANSION	URBANAS	COMERCIO	COMERCIO	INDUSTRIA	AGROPECUARIO, PROTECCION, EXCEPCION DE ZONAS VERDES	NO
		PROTECCION	ASENTAMIENTOS POBLADOS DE MANEJO ESPECIAL	COMERCIO	COMERCIO	INDUSTRIA	AGROPECUARIO, PROTECCION, EXCEPCION DE ZONAS VERDES	
		PROTECCION	DE MANEJO ESPECIAL	CORREDOR VIAL	INDICADA PARCELACION COMERCIO	Y RECREACION Y TURISMO	AGROPECUARIO	

DE MANEJO ESPECIAL	PROTECCION	DE MANEJO ESPECIAL	CORREDOR VIAL	PARCELACION INDICADA	Y RECREACION Y TURISMO	AGROPECUARIO	NO
00-04-0002-0355-000	132-14715	DE MANEJO ESPECIAL	CORREDOR VIAL	PARCELACION INDICADA	Y RECREACION Y TURISMO	AGROPECUARIO	NO
00-04-0006-0560-000	132-47917	DE MANEJO ESPECIAL	CORREDOR VIAL	PARCELACION INDICADA	Y RECREACION Y TURISMO	AGROPECUARIO	NO
00-04-0006-0583-000	132-34567	DE MANEJO ESPECIAL	CORREDOR VIAL	PARCELACION INDICADA	Y RECREACION Y TURISMO	AGROPECUARIO	NO
00-04-0007-0488-000	132-22410	DE MANEJO ESPECIAL	CORREDOR VIAL	PARCELACION INDICADA	Y RECREACION Y TURISMO	AGROPECUARIO	NO
00-04-0007-0032-000	132-24771	DE MANEJO ESPECIAL	CORREDOR VIAL	PARCELACION INDICADA	Y RECREACION Y TURISMO	AGROPECUARIO	NO
ZONA DE CONSERVACION AMBIENTAL Y ECOLOGICA							
ZONA DE CONSERVACION AMBIENTAL Y ECOLOGICA							
00-04-0002-0355-000	132-14715	DE MANEJO ESPECIAL	CORREDOR VIAL	PARCELACION INDICADA	Y RECREACION Y TURISMO	AGROPECUARIO	NO
00-04-0006-0560-000	132-47917	DE MANEJO ESPECIAL	CORREDOR VIAL	PARCELACION INDICADA	Y RECREACION Y TURISMO	AGROPECUARIO	NO
00-04-0006-0583-000	132-34567	DE MANEJO ESPECIAL	CORREDOR VIAL	PARCELACION INDICADA	Y RECREACION Y TURISMO	AGROPECUARIO	NO
00-04-0007-0488-000	132-22410	DE MANEJO ESPECIAL	CORREDOR VIAL	PARCELACION INDICADA	Y RECREACION Y TURISMO	AGROPECUARIO	NO
00-04-0007-0032-000	132-24771	DE MANEJO ESPECIAL	CORREDOR VIAL	PARCELACION INDICADA	Y RECREACION Y TURISMO	AGROPECUARIO	NO
ZONA DE CONSERVACION AMBIENTAL Y ECOLOGICA							
ZONA DE CONSERVACION AMBIENTAL Y ECOLOGICA							
00-04-0002-0355-000	132-14715	DE MANEJO ESPECIAL	CORREDOR VIAL	PARCELACION INDICADA	Y RECREACION Y TURISMO	AGROPECUARIO	NO
00-04-0006-0560-000	132-47917	DE MANEJO ESPECIAL	CORREDOR VIAL	PARCELACION INDICADA	Y RECREACION Y TURISMO	AGROPECUARIO	NO
00-04-0006-0583-000	132-34567	DE MANEJO ESPECIAL	CORREDOR VIAL	PARCELACION INDICADA	Y RECREACION Y TURISMO	AGROPECUARIO	NO
00-04-0007-0488-000	132-22410	DE MANEJO ESPECIAL	CORREDOR VIAL	PARCELACION INDICADA	Y RECREACION Y TURISMO	AGROPECUARIO	NO
00-04-0007-0032-000	132-24771	DE MANEJO ESPECIAL	CORREDOR VIAL	PARCELACION INDICADA	Y RECREACION Y TURISMO	AGROPECUARIO	NO



AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO POSQ-3-0815

CLASE DE INMUEBLE:	RURAL - LOTE DE TERRENO	
DIRECCIÓN:	K 2 1A 172	
VEREDA:	MONDOMO	
MUNICIPIO:	SANTANDER DE QUILICHAO	
DEPARTAMENTO:	CAUCA	
SOLICITANTE:	CONCESIONARIA CAUCA S.A.S	NUEVO

SEPTIEMBRE 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

- 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., 05 de septiembre 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:** Mondomo. ✓
- 1.8. **DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:** K 2 1A 172. ✓
- 1.9. **ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:** Abscisa inicial 54+248,39 Km D y abscisa final 54+260,73 D Km. ✓
- 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, Ordenamiento, Territorial y Vivienda de Santander de Quilichao Cauca, la clasificación del predio es Zona de Conservación Ambiental y Ecológica. ✓
- 1.12. **INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:**

Cedula. Catastral actual	19-698-00-040000-0007-0488-0-00000000 ✓
Área de terreno	450.00 m ² ✓
Área de construcción	0.0 m ² ✓
Avalúo Catastral Año 2024	\$7,038,000 ✓

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-3-0815 del 11 de marzo de 2024. ✓
 - Estudio de Títulos del PREDIO POSQ-3-0815 del 11 de marzo de 2024. ✓
 - Certificado de uso del suelo del PREDIO POSQ-3-0815 del 7 de marzo de 2016.
 - Plano de afectación del PREDIO POSQ-3-0815 del 11 de marzo de 2024.
 - Escritura Pública No. 231 del 07 de diciembre de 1991. ✓

DOCUMENTOS CONSULTADOS

- Estudio de títulos de PREDIO POSQ-3-0815. ✓
- Certificado Catastral IGAC.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. PROPIETARIOS:

- GABRIEL MARÍA OTERO TRUJILLO. (FALLECIDO) /
C.C.1.452.903. ✓

5

3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN:

- Escritura Pública No. 231 del 07 de diciembre de 1991, Notaría Única de Caldonó (Cauca).

3.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA: 132-22410, 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. 132-22410 sobre el inmueble en la actualidad no se encuentra registradas medidas cautelares o limitaciones.

Fuente: Estudio de títulos del predio POSQ-3-0815.

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 el Corregimiento de Mondomo, 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 AQBd, y cuenta con las siguientes características: ✓

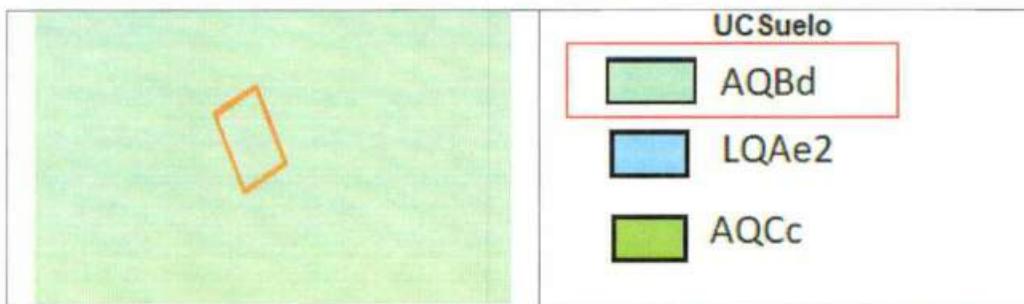
¹ Página Alcaldía de Santander de Quilichao

<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.

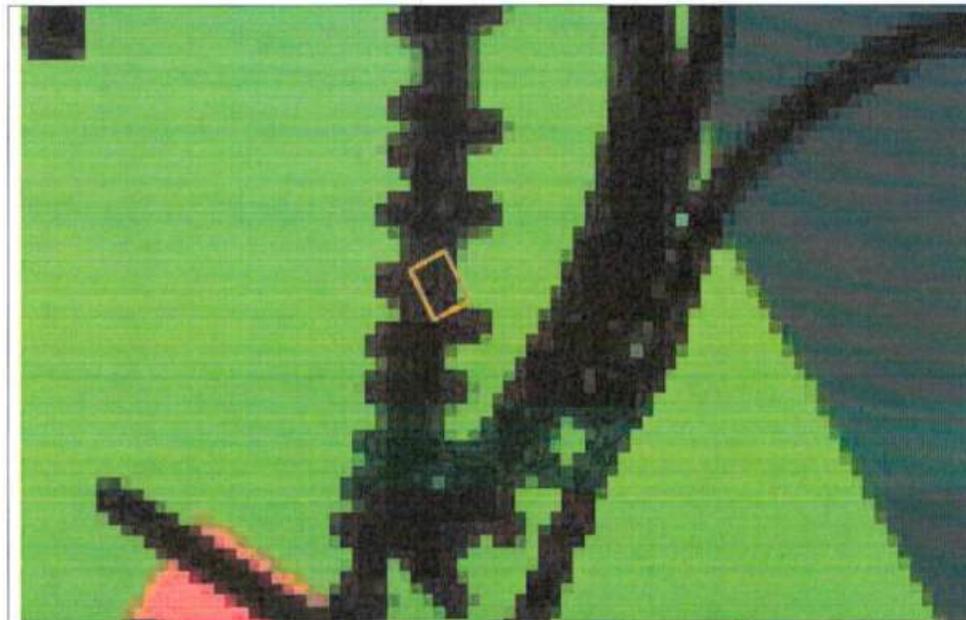
TIPO DE SUELOS	PISO CLIMA	LITOLÓGIA	TAXONOMÍA	CARACTERÍSTICAS SUELOS	EROSIÓN
AQBd	Templado húmedo	Rocas Igneas no diferenciadas	Asociación: Typic Dystrudepts; Oxic Dystrudepts	Profundos, bien drenados, texturas moderadamente finas a finas, muy fuerte a fuertemente ácidos, alta saturación de aluminio, erosión moderada a severa y fertilidad baja a moderada	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.



- 7
- 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 Zona de Conservación Ambiental y Ecológica. No obstante, a lo anterior y el cruce cartográfico el área requerida se encuentra en el uso Agropecuario Intensivo - Agroforestal. (Ver anexo 15.3 – Certificación uso del suelo).



8

SUB AREAS DE ORDENAMIENTO	USOS	DEFINICION	COLOR
AGROPECUARIO INTENSIVO	AGROFORESTAL	Son areas que por su condición agrológica o tradiciones productoras son aptas para la producción agropecuaria.	Verde
AGROPECUARIO SEMINTENSIVO	AGROFORESTAL	Igual que la anterior pero condiciones topográficas limita el laboreo, adecuación y capacidad productora amerita prácticas de conservación.	Verde oscuro
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.	Marrón

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

Adicionalmente, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 33 de PBOT, el predio se ubica dentro del corredor interregional Santander- Popayán, que se extiende

hasta 100 m desde el eje de la vía existente, permitiendo un manejo especial, dándole connotaciones suburbanas a esta franja con los siguientes usos:

USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO RESTRINGIDO
Zona de Conservación Ambiental Y Ecológica ✓		

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 el Corregimiento de Mondomo, 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: 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:	450,00 m2	✓
ÁREA REQUERIDA:	450,00 m2	✓
ÁREA REMANENTE NO DESARROLLABLE:	0,00 m2	
ÁREA SOBRANTE	0,00 m2	
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	450,00 m2	✓

Fuente: Ficha predial POSQ-3-0815.

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

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	17,99 m ✓	Puntos 1-2 con predio de Instituto Nacional de Vías - INVIAS ✓
SUR	18,00 m ✓	Puntos 3-4 con predio de Orfa Marina Almendra. ✓
ORIENTE	25,00 m ✓	Puntos 2-3 con predio de Nora Isabel Quintero y Otro. ✓
OCCIDENTE	25,01 m ✓	Puntos 4-1 con Vía Panamericana. ✓

Fuente: Ficha predial POSQ-3-0815.

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 ✓	450,00 ✓	Plana 0-7% ✓	Residencial ✓	Zona de Conservación Ambiental Y Ecológica ✓

10

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 no presenta construcciones anexas. ✓

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
Jigua (Ø 0-30 cm) ✓	Jigua (Ø 0-30 cm). En buen estado fitosanitario. ✓	1 ✓	und ✓
Cucharo (Ø 0-30 cm) ✓	Cucharo (Ø 0-30 cm). En buen estado fitosanitario. ✓	1 ✓	und ✓
Mirtacea (Ø 0-30 cm) ✓	Mirtacea (Ø 0-30 cm). En buen estado fitosanitario. ✓	1 ✓	und ✓

Yarumo (Ø 0-30 cm)	Yarumo (Ø 0-30 cm). En buen estado fitosanitario.	2 ✓	und
Guamo (Ø 0-30 cm)	Guamo (Ø 0-30 cm). En buen estado fitosanitario.	3 ✓	und
Nacedero (Ø 31-60 cm)	Nacedero (Ø 31-60 cm). En buen estado fitosanitario.	1 ✓	und
Plátano	Plátano. . En buen estado fitosanitario.	3 ✓	und

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

Fuente: Ficha predial POSQ-3-0815.

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. ✓

11

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. ✓

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								
ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	ÁREA TERRENO (m2)	ÁREA CONSTRUIDA (M2)
1	3122760824	Guillermo Ortiz	Santander de Quilichao	Sobre la variante y vía alterna sobre la panamericana en la parte baja del barrio San Bernabe / Nuevo Horizonte	Lote	\$ 395.000.000,00	5215,00	0,00
2	6017868754	ARKIDECON REAL ESTATE SAS	Santander de Quilichao	San antonio, Sobre la Carretera Santander de Quilichao Kilometro 4 vía Timba, contiguo a los molinos del Cauca	Lote con Construcciones	\$ 2.693.506.945,00	15677,00	2170,00
3	3507849926	Niyret	Santander de Quilichao	La Ambleda, a unos 600 metros aproximadamente antes de llegar al Parque Industrial Caucaedesa	Lote	\$ 85.000.000,00	1000,00	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	3122760824	Guillermo Ortiz	Santander de Quilichao	Barrio San Bernabe	Lote	\$ 395.000.000	\$ 364.980.000	5.215	69.987	0,00	\$ -	\$ -
2	6017868754	ARKIDECON REAL ESTATE SAS	Santander de Quilichao	San Antonio	Lote con Construcciones	\$ 2.693.506.945	\$ 2.639.636.806	15.677	79.317	2.170,00	\$ 643.400	\$ 1.396.178.000
3	3507849926	Niyret	Santander de Quilichao	La Ambleda	Lote	\$ 85.000.000	\$ 79.900.000	1.000	79.900	0,00		\$ -
MEDIA ARITMÉTICA						\$ 76.401,32						
DESVIACIÓN ESTÁNDAR						5.962,87	LÍMITE SUPERIOR	\$ 81.964,29				
COEFICIENTE DE VARIACIÓN						7,28%	LÍMITE INFERIOR	\$ 70.838,36				
VALOR ADOPTADO / m2						\$ 76.400						

12

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	Barrio San Bernabe	Lote	\$ 69.987
2	San Antonio	Lote con Construcciones	\$ 79.317
3	La Arrobleda	Lote	\$ 79.900
PROMEDIO			\$ 76.401
DESVIACIÓN ESTÁNDAR			5.563
COEF DE VARIACIÓN			7,28%
LÍMITE SUPERIOR			\$ 81.964
LÍMITE INFERIOR			\$ 70.838

UNIDAD FISIOGRAFICA	UNIDAD		VALOR
U.F.1	Metro cuadrado	m2	\$ 76.400 ✓

10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:

Unidad fisiográfica 1

Oferta 1: Finca ubicada en el barrio San Bernabé Nuevo Horizonte, sobre la Variante que conduce de Santander de Quilichao a Popayán, Cauca. Cuenta con un área total de 5.215 metros cuadrados y una topografía predominantemente plana. El predio no cuenta con construcciones.

Nota: datos obtenidos mediante la página Web y en contacto directo con el oferente.

Oferta 2: Finca ubicada en la vereda San Antonio, Cerca de la Variante que conduce de Santander de Quilichao a Popayán, Cauca. Cuenta con un área total de 15.677 metros cuadrados y una topografía predominantemente plana. Dentro del pedio se encuentra una construcción de 2170 m2 en buen estado de conservación.

Nota: datos obtenidos mediante la página Web y en contacto directo con el oferente.

Fuente: https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-3b15-7c9b6c54bab7-babb-90494025-d56?page=1&pos=5&t_sec=1&t_or=2&t_pvid=6c25f79f-0fe2-4f2d-bde8-7ece78f1c429

Oferta 3: Lote ubicado en la vereda La Arrobleda, sobre la Vía Panamericana que conduce de Santander de Quilichao a Popayán, Cauca. Cuenta con un área total de 1000 metros cuadrados y una topografía predominantemente plana. El predio no cuenta con construcciones.

Nota: datos obtenidos mediante la página Web y en contacto directo con el oferente

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.

14

11.3. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINNI CONSTRUCCIONES ANEXAS

La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones anexas.

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
Jigua (Ø 0 - 30 cm)	1	Und	\$ 70.000	\$ 70.000
Cucharo (Ø 0 - 30 cm)	1	Und	\$ 70.000	\$ 70.000
Mrtacea (Ø 0 - 30 cm)	1	Und	\$ 28.100	\$ 28.100
Yarumo (Ø 0 - 30 cm)	2	Und	\$ 70.000	\$ 140.000
Guamo (Ø 0 - 30 cm)	3	Und	\$ 57.500	\$ 172.500
Nacedero (Ø 31 - 60 cm)	1	Und	\$ 82.000	\$ 82.000
Plátano	3	Und	\$ 9.600	\$ 28.800
TOTAL DE CULTIVOS / ESPECIES				\$ 591.400



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 Rural el cual tiene asignado el uso Zona de Conservación Ambiental Y Ecológica.
- Al momento de la inspección del predio se encontró que su uso actual es Residencial.
- El predio presenta una topografía plana con pendientes entre 0-7%.
- 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.
- Aclaremos que el evaluador 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	450,00	\$ 76.400	\$ 34.380.000
TOTAL DE TERRENO				\$ 34.380.000
TOTAL ESPECIES Y CULTIVOS				\$ 591.400,00
TOTAL				\$ 34.971.400,00

TOTAL AVALÚO: TREINTA Y CUATRO MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$34.971.400).

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

Cordialmente,

16


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

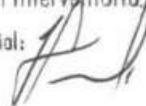

CRISTIAN CAMILO CASAS
 Miembro Comité
 RAA AVAL-1030560049



12 MAR 2025

Gestión Predial Interventoría

Profesional Predial:



15. DOCUMENTOS ANEXOS
15.1. ANEXO FOTOGRÁFICO

ENTORNO



VISTA GENERAL PREDIO



17

CULTIVOS Y/O ESPECIES

Jigua ($\phi = 0.30\text{cm}$)



Cucharo ($\phi = 0.30\text{cm}$)



15.2 CERTIFICADO CATASTRAL

INFORMACIÓN CATASTRAL

Antigo Nuevo

NUMERO PREDIAL NACIONAL (nuevo)

DE	MAJN	ZD	SE	CG	SA	MAVE	TERR	CP	ED	PI	LP
19	699	00	04	00	00	0007	0486	0	00	00	0000

AYUDA - Información Adicional

Buscar Limpiar

Resultado Búsqueda

PREDIO No 1

DATOS GENERALES

Departamento: 15-CAJICA

Municipio: 886-SANTANDER DE QUILICHAO

Dirección: K2 1A 172

Número Predial Nacional: 00-04-00-00-00-699-0486-0-00-00-0000

Número Predial: 00-04-0007-0486-000

Destino Económico: 0 - Agropecuario

Matrícula inmobiliaria: 132-20410

Área Terreno: 450 m²

Área Construida: 0 m²

Avales: \$ 7.000.000

Propietarios

Tipo Documento	Número Documento	Nombre
CEDULA DE CIUDADANIA	1482903	SABRIEL MARIBO GTERO TRUJILLO

Terrenos

Zona Física	Zona Geoeconómica	Área
23	23	450 m ²

Construcciones

Habitaciones	Banos	Locales	Pisos	Uso	Puntaje	Área

15.3 CERTIFICADO USO DEL SUELO



REPÚBLICA DE COLOMBIA
 DEPARTAMENTO DEL CAUCA
 MUNICIPIO DE SANTANDER DE QUILICHAO
 ALCALDÍA MUNICIPAL
 SECRETARÍA DE PLANEACIÓN ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y VIVIENDA

EL TÉCNICO OPERATIVO DE PLANEACIÓN, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y VIVIENDA MUNICIPAL DE SANTANDER DE QUILICHAO, CAUCA

CERTIFICA

Que, revisada la base de datos de la Secretaría de Planeación Municipal, en el módulo licenciamiento urbanístico, (licencia de construcción), de los años correspondientes del 2012 al 2016, expedidos en la zona rural del municipio se constató que:

1. En el módulo licenciamiento urbanístico, licencia de construcción se encontraron los predios rurales que han realizado dicho trámite, el cual se anexa a esta certificación en 5 folios.

19

Se expide y se firma en Santander de Quilichao, Cauca, a los siete (7), días del mes de marzo de 2016.

IVÁN ANDRÉS OLAVE RAMÍREZ
 T.O. Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Vivienda

Transcriptor: Iván Andrés Olave Ramírez
 Proyectó: Iván Andrés Olave Ramírez

Web: www.santanderdequilichao-cauca.gov.co Email: alcaldia@santanderdequilichao-cauca.gov.co
 Nit: 891.500.269-2 PBX: 8443000
 Edificio Principal: Calle 3 9-754 y Carrera 10 2-16 Casa Consistorial
 "SANTANDER DE QUILICHAO, COMPROMISO DE TODOS"





RESPUESTA OFICIO RADICADO VU No. 01604 de 2016

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

FRECIO	MATRICULA INMOBILIARIA	AREA DE ORDENAMIENTO	DE SUB AREA DE ORDENAMIENTO	USOS	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO RESTRINGIDO	AFECCION POR PP	
1	00-04-00030318-000	132-27802	DE MANEJO ESPECIAL	CORREDOR VIAL	PARCELACION INDICADA Y COMERCIO	RECREACION Y TURISMO	AGROPECUARIO	NO	
			PROTECCION	AFROPECUARIA	AGROPECUARIO	AGROPECUARIO AGRICOLA, PECUARIO FORESTAL PRODUCTOR	AGROPECUARIO Y AGROFORESTAL, CENTROS DE INVESTIGACION ASOCIADOS A OTROS COMPLEMENTARIOS O AL PRINCIPAL		SUELO URBANO Y DE EXPANSION URBANA
2	00-04-0003-0114-000	132-13078	DE MANEJO ESPECIAL	RIOS Y CUERPOS DE AGUA	PROTECTORA	ECOTURISMO DIRIGIDO, FORESTAL PRODUCTOR	AGROPECUARIO, SUELO URBANO	NO	
3	00-04-0002-0529-000	132-25963	DE MANEJO ESPECIAL	CORREDOR VIAL	PARCELACION INDICADA Y COMERCIO	RECREACION Y TURISMO	AGROPECUARIO	NO	
			PROTECCION	AGROFORESTAL	AGROPECUARIO	AGROPECUARIO AGRICOLA, FORESTAL PRODUCTOR PROTECTOR	AGROPECUARIO Y ECOTURISMO DIRIGIDO		SUELO URBANO
			AGROFORESTAL	SILVOPASTORIL	PASTOREO SEMIINTENSIVO Y CONSERVACION	AGROPECUARIO Y ECOTURISMO, RECREACION, FORESTAL PRODUCTOR PROTECTOR	SUELO URBANO		
4	00-04-0003-0575-000	132-3108	EXPANSION URBANA	VIVIENDA	VIVIENDA	INDUSTRIA	AGROPECUARIO, PROTECCION DE ZONAS VERDES	NO	
			URBANO Y DE EXPANSION URBANA	COMERCIO	COMERCIO	INDUSTRIA	AGROPECUARIO, PROTECCION DE ZONAS VERDES		
			URBANO Y DE EXPANSION URBANA	VIVIENDA	VIVIENDA	INDUSTRIA	AGROPECUARIO, PROTECCION DE ZONAS VERDES		
			URBANO Y DE EXPANSION URBANA	COMERCIO	COMERCIO	INDUSTRIA	AGROPECUARIO, PROTECCION DE ZONAS VERDES		
			DE MANEJO ESPECIAL	CORREDOR VIAL	PARCELACION INDICADA Y COMERCIO	RECREACION Y TURISMO	AGROPECUARIO		



52	05-04-0001-0155-000	132 34715	PROTECCION	DE MANEJO ESPECIAL	CORREDOR VIAL	PARCELACION INDICADA COMERCIO	Y RECREACION Y TURISMO	AGROPECUARIO	NO
	00-04-0006-0540-000	132 47917	URBANO Y DE EXPANSION	ASENTAMIENTOS POBLADOS	VIVIENDA	VIVIENDA	INDUSTRIA	PROTECCION EXCEPCION DE ZONAS VERDES	NO
			PROTECCION	DE MANEJO ESPECIAL	CORREDOR VIAL	PARCELACION INDICADA COMERCIO	Y RECREACION Y TURISMO	AGROPECUARIO	
53			PROTECCION	DE MANEJO ESPECIAL	CORREDOR VIAL	PARCELACION INDICADA COMERCIO	Y RECREACION Y TURISMO	AGROPECUARIO	
	00-04-0006-0583-000	132 34567	PROTECCION	AGROFORESTAL	AGROSELVOPASTORIL	AGRICOLA, FORESTAL, PRODUCTOR	AGROPECUARIO ECOTURISMO DIRIGIDO	SUELO URBANO	NO
					ORL	PROTECTOR			
					SELVOPASTORIL	PASTOREO	AGROPECUARIO ECOTURISMO, RECREACION FORESTAL, PRODUCTOR	SUELO URBANO	
					OTROS USOS AGROFORESTALES	CAFE, CAFE, PLATANO, CAFE, FRUTALES	AGROPECUARIO FORESTAL, FORESTAL, PRODUCTOR	SUELO URBANO	
54									
55	00-04-0007-0483-000	132 22402	ZONA DE CONSERVACION AMBIENTAL Y ECOLOGICA						NO
			ZONA DE CONSERVACION AMBIENTAL Y ECOLOGICA						
	00-04-0007-0537-000	132 24772	PROTECCION	DE MANEJO ESPECIAL	CORREDOR VIAL	PARCELACION INDICADA COMERCIO	Y RECREACION Y TURISMO	AGROPECUARIO	NO
			PRODUCCION ECONOMICA	AGROPECUARIA BAJA		AGROPECUARIO PRODUCTOS DE PECUARIOS ESPECIES AVICOLAS, SISTEMAS AGROFORESTALES, FORESTAL, PRODUCTORA	AGROFORESTAL, FORESTAL Y OTROS USOS QUE ESTABILIZA EL ACUERDO	SUELO URBANO Y DE EXPANSION URBANA	
			ZONA DE CONSERVACION AMBIENTAL Y ECOLOGICA						
			PROTECCION	DE MANEJO ESPECIAL	CORREDOR VIAL	PARCELACION INDICADA COMERCIO	Y RECREACION Y TURISMO	AGROPECUARIO	

15.4 PRESUPUESTO CULTIVOS Y ESPECIES

Cultivo	Desarrollo			Producción			Decadencia		
	Bueno	Regula	Malo	Bueno	Regula	Malo	Bueno	Regula	Malo
Plátano	\$ 5.800	\$ 4.000	\$ 900	\$ 9.600	\$ 6.700	\$ 1.000	\$ 3.800	\$ 2.700	\$ 600
Guamo	\$ 34.500	\$ 24.200	\$ 5.200	\$ 57.500	\$ 40.300	\$ 6.000	\$ 23.000	\$ 16.100	\$ 3.500

Especie	Tipo de Madera	Diámetro	Valor
Jigua (Ø 0 - 30 cm)	Segunda	(Ø 0-30 cm)	\$ 70.000,00
Cucharo (Ø 0 - 30 cm)	Segunda	(Ø 0-30 cm)	\$ 70.000,00
Yarumo (Ø 0 - 30 cm)	Tercera	(Ø 0-30 cm)	\$ 70.000,00
Nacedero (Ø 31 - 60 cm)	Tercera	(Ø 31 - 60 cm)	\$ 82.000,00

Otras Plantas	Valor (\$/Ha)		Valor Unitario	Unidad
	Buen Estado	Regular Estado		
Mirtacea Ø= 0.30cm			\$ 28.100,00	Un

Fuentes Precios:

- * Manual de Valores Unitarios para el Proyecto Hidroeléctrico El Quimbo, Comisión Tripartita IGAC - Emgesa S.A. ESP - Proprietarios, marzo de 2010. Actualizado IPC.
- * Agronet - Red de Información y Comunicación del Sector Agropecuario Colombiano. www.agronet.gov.co
- * Asociación Hortifrutícola de Colombia. www.asohofrucoi.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/>

15.5 ANEXO PRESUPUESTO OFERTA

Construcción tipo Oferta 2 (Bodega)					
Desglose del ítem	unidad	cantidad	valor unit	Fuente	Valor por APU
PRELIMINARES					
Replanteo	m2	2170,00	\$ 13.658,00	Construdata ed 210	\$ 29.637.860,00
Excavación manual profunda 1 a 2 metros	m3	1085,00	\$ 37.671,00	Construdata ed 210	\$ 40.873.035,00
Relleno en recebo común compactado	m3	868,00	\$ 129.296,00	Construdata ed. 210	\$ 112.228.928,00
MURO					
Muro fachada ladrillo tolete gran formato	m2	250,00	\$ 132.048,00	Construdata ed 210	\$ 33.012.000,00
Viga W 10x12x6m	und	80,00	\$ 935.900,00	Homecenter	\$ 74.872.000,00
Tubería estructural galvanizado 90X50 CAL. 2.5	und	200,00	\$ 176.673,00	Construdata ed. 210	\$ 35.334.800,00
Columna 40cmx30cm	m	138,00	\$ 242.880,00	Construdata ed. 210	\$ 33.517.440,00
Viga 30x40cm	m	120,00	\$ 258.951,00	Construdata ed. 210	\$ 31.074.120,00
Viga de Confinamiento 12x20cm	m	120,00	\$ 149.720,00	Construdata ed. 210	\$ 17.966.400,00
ACABADOS					
Enchape formato 20 x20 cm	m2	100,00	\$ 68.955,00	Construdata ed 210	\$ 6.895.500,00
Pañete liso muros 1-4	m2	500,00	\$ 31.471,00	Construdata ed 210	\$ 15.735.500,00
Vnilo sobre pañete 2 manos	m2	500,00	\$ 9.992,00	Construdata ed 210	\$ 4.996.000,00
PISOS Y CUBIERTA					
Viga IPE 160mm x 6m A572/G50	und	200,00	\$ 519.900,00	Homecenter	\$ 103.980.000,00
Estructura de metalica para teja fibrocemento	m2	370,00	\$ 31.663,00	Construdata ed 210	\$ 11.715.310,00
Cubierta sencilla teja Aluzinc cal 24	m2	3071,00	\$ 57.490,00	Construdata ed. 210	\$ 176.551.790,00
Placa en Concreto 3000 PSI 10cm malia elect	m2	2170,00	\$ 103.594,00	Construdata ed 210	\$ 224.798.980,00
Cielorraso en icopor 60cmx60cm	m2	370,00	\$ 73.698,00	Construdata ed 210	\$ 27.268.260,00
Piso Cerámica 33,8x33,8 cm	m2	370,00	\$ 64.800,00	Construdata ed 210	\$ 23.976.000,00
Alistado para pisos 4cm	m2	2170,00	\$ 27.482,00	Construdata ed 210	\$ 59.635.940,00
CARPINTERIA METALICA					
Puertas metalica	un	10,00	\$ 432.374,00	Construdata ed 210	\$ 4.323.740,00
Reja Bancaria	m2	33,00	\$ 99.361,00	Construdata ed 210	\$ 3.278.913,00
Ventana Metalica	m2	33,00	\$ 138.725,00	Construdata ed 210	\$ 4.577.925,00
Cerramiento en malla eslabonada	m2	1000,00	\$ 143.242,00	Construdata ed 210	\$ 143.242.000,00
APARATOS					
Inodoro Tipo I	un	4,00	\$ 383.122,00	Construdata ed 210	\$ 1.532.488,00
Lavamanos con griferia Tipo I	un	4,00	\$ 278.236,00	Construdata ed 210	\$ 1.112.944,00
RED HIDRAULICA					
Punto A.F Inodoro	un	4,00	\$ 28.378,00	Construdata ed 210	\$ 113.512,00
Punto A.F Lavamanos	un	4,00	\$ 29.443,00	Construdata ed 210	\$ 117.772,00
RED SANITARIA					
Salida Sanitaria Inodoro 4"	un	4,00	\$ 110.797,00	Construdata ed 210	\$ 443.188,00
Salida Sanitaria lavamanos 2"	un	4,00	\$ 81.520,00	Construdata ed 210	\$ 326.080,00
INSTALACIONES ELECTRICAS					
Salidas Electricas Luminarias	un	40,00	\$ 135.179,00	Construdata ed 210	\$ 5.407.160,00
Salida Toma corriente	un	30,00	\$ 156.592,00	Construdata ed 210	\$ 4.697.760,00
Salida Interruptor doble	un	40,00	\$ 132.875,00	Construdata ed 210	\$ 5.315.000,00
Tablero 18 circuitos	un	4,00	\$ 464.911,00	Construdata ed 210	\$ 1.859.644,00
Caja contador trifasica medidor 50-150A espacio totalizador	un	2,00	\$ 235.036,00	Construdata ed 210	\$ 470.072,00
MANO DE OBRA					
Hora cuadrilla AA	Hc	2200,00	\$ 28.539,00	Construdata ed 210	\$ 62.785.800,00
Hora cuadrilla FF	Hc	60,00	\$ 44.503,00	Construdata ed 210	\$ 2.670.180,00
Hora de cuadrilla HH	Hc	400,00	\$ 54.434,00	Construdata ed. 210	\$ 21.773.600,00
Total Costo Directo					\$ 1.328.117.441,00
Administracion	7%				\$ 92.968.220,87
Imprevistos	8%				\$ 106.249.395,28
Utilidad	10%				\$ 132.811.744,10
Total AJU	25%				\$ 332.029.360,25
NA sobre utilidad (19%)	19%				\$ 25.234.231,38
Total					\$ 1.685.381.032,63
Cantidad (m2)					2.170,00
Valor adoptado					\$ 776.673,29

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

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
C1	27	100	27,00%	1,5	17,17%	\$ 776.673,29	\$133.322,18	\$ 643.351,11	\$ 643.400

23

15.6 ANEXO INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS

I. CALCULO DAÑO EMERGENTE:

Notariado y Registro: De conformidad con el protocolo para avalúos rurales proyectos 4G ANI de fecha 01/07/2022, 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, solo para efectos de la reserva presupuestal:

DETERMINACIÓN DAÑO EMERGENTE POR NOTARIADO Y REGISTRO	
CONCEPTO	VALOR
Valor del Inmueble	\$ 34.971.400
Salario Mínimo Mensual Legal Vigente	\$ 1.300.000
Valor de la UVT	\$ 47.065
Número de Zonas de Terreno a Comprar	1
Derechos Notariales	\$ 784.300
Derechos Notariales por Compraventa	\$ 132.100
Derechos Notariales por Declaración de Área Restante	\$ -
Copia Original en Papel de Seguridad	\$ 80.000
Copia Protocolo en Papel de Seguridad	\$ 425.000
IVA	\$ 121.000
Recaudos Fondo Especial y SNR	\$ 26.200
Impuesto de Registro	\$ 174.900
Impuesto de Registro por Compraventa	\$ 174.900
Impuesto de Registro por Declaración de Área Restante	\$ -
Derechos de Registro	\$ 208.300
Derechos de Registro por Compraventa	\$ 144.300
Derechos de Registro por Declaración de Área Restante	\$ -
Apertura de Folios	\$ -
Constancia de Inscripción	\$ 15.700
Compra de Certificados	\$ 44.200
Conservación Documental	\$ 4.100
Daño Emergente por Notariado y Registro	\$ 1.167.500

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.

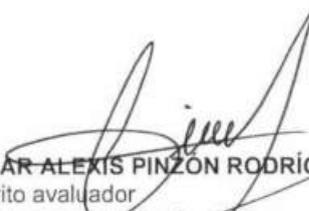
III. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES

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 septiembre de 2024, por solicitud directa de la CONCESIONARIA NUEVO CAUCA.		

25

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

ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALÚOS
CORPORACIÓN LONJAS INMOBILIARIAS DE AVALÚOS DE COLOMBIA
COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS CORPORATIVOS
ACTA N° POSQ-3-0815

En Bogotá, D.C. siendo las 08:00 a.m. del día 20 de septiembre de 2024, se reunieron en la sala de juntas de la Corporación, previa convocatoria, los miembros integrantes del comité de avalúos comisionado en el contrato celebrado con CONCESIONARIA NUEVO CAUCA S.A.S y CORPORACIÓN LONJAS INMOBILIARIAS DE AVALÚOS DE COLOMBIA:

MIEMBROS COMITÉ AVALÚOS
 LISANDRO CASTAÑEDA SALAZAR.
 WILLIAM ANDRES CASTAÑEDA PALACIOS.
 OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ.
 CRISTIAN CAMILO CASAS GALVIZ.

Actúo como presidente del Comité Omar Pinzón.

Inmuebles objeto de estudio:

Ítem	N° Avalúo	Municipio	Numero Predial y matricula inmobiliaria
1	POSQ-3-0815	Santander de Quilichao	19-698-00-040000-0007-0488-0-00000000 132-22410

26

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO UF1	m2	450,00	\$ 76.400	\$ 34.380.000
TOTAL DE TERRENO				\$ 34.380.000
TOTAL ESPECIES Y CULTIVOS				\$ 591.400,00
TOTAL				\$ 34.971.400,00

AVALÚO DEFINITIVO ADOPTADO	
AVALÚO DEL PREDIO	\$ 34.971.400
INDEMNIZACIONES DAÑO EMERGENTE	\$ 1.167.500
INDEMNIZACIONES LUCRO CESANTE	\$ -
TOTAL	\$ 36.138.900
SON: TREINTA Y SEIS MILLONES CIENTO TREINTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$36.138.900).	



12 MAR 2025

SOLICITANTE: CONCESIONARIA NUEVO CAUCA S.A.S.

Gestión Predial Interventoría.

Profesional Predial:

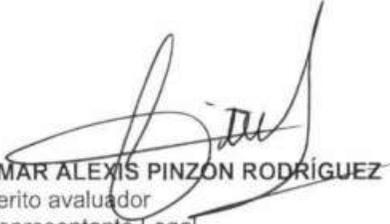
Se inició la sesión con la exposición del Comisionado, Sr. Omar Pinzón, sobre las características generales y particulares del inmueble identificado con código interno POSQ-3-0815 y folio de matrícula 132-22410 ubicado en el Municipio de Santander de Quilichao, Cauca, Sector rural, aportando la recopilación de toda la información relacionada con las especificaciones del inmueble, fundamentalmente ubicación en suelo rural, área de terreno y construcción, calidad de materiales utilizados en las construcciones, estado de conservación, normas e infraestructura urbanísticas, usos permitidos, alturas e índices de construcción

permitidos, análisis económico para llegar al valor de avalúo asignado y demás factores propios aplicables a este tipo de inmueble.

Los miembros del Comité participaron activamente en los análisis de este estudio, expresaron sus diferentes conceptos sobre el mismo, haciendo relación, igualmente, a la metodología utilizada especialmente la referente al Método de comparación o de mercado, al método de costo de reposición a nuevo, depreciación por método Fitto y Corvinni, método potencial de desarrollo, realizando los ejercicios aplicables dentro de esta metodología y como conclusión obtenida del justiprecio comercial se obtuvieron los resultados para valor de área de terreno, valor de construcción, valor de cultivos y especies, contenidos en el informe valuatorio.

Terminado el análisis y obtenidas las conclusiones de estos estudios, fueron aprobados por dicho comité los avalúos anteriormente mencionados, se levantó la sesión, siendo la 09:00 a.m. del día y fecha arriba mencionados.

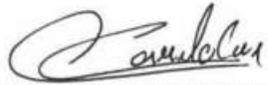
COMITÉ DE AVALÚOS


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


WILLIAM CASTAÑEDA
Miembro Comité
RAA AVAL-1023963942

27


LISANDRO CASTAÑEDA SALAZAR
Miembro Comité
RAA AVAL-79425497


CRISTIAN CAMILO CASAS GALVIZ
Miembro Comité
AVAL-1030560049



12 MAR 2025

Gestión Predial Interventoría

Profesional Predial:



RAA OMAR ALEXIS PINZÓN RODRIGUEZ



RAA-001-2018-00210288



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) OMAR ALEXIS PINZON RODRIGUEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1014242133, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 26 de Abril de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-1014242133.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) OMAR ALEXIS PINZON RODRIGUEZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
26 Abr 2018

Regimen
Regimen Academico

28

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
26 Abr 2018

Regimen
Regimen Academico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
26 Abr 2018

Regimen
Regimen Academico

Página 1 de 4





http://bit.ly/2v4v3v3



https://www.raa.gov.co



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
26 Abr 2018

Regimen
Regimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
26 Abr 2018

Regimen
Regimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, campers, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motocicletas, motocicletas, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
26 Abr 2018

Regimen
Regimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
26 Abr 2018

Regimen
Regimen Académico



RFID: 344363023282



Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
26 Abr 2018

Regimen
Regimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción
26 Abr 2018

Regimen
Regimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
26 Abr 2018

Regimen
Regimen Académico

30

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
 Dirección: CALLE 64 H # 81A - 12
 Teléfono: 3142542801
 Correo Electrónico: opinzonrodriguez10@gmail.com

Titulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
 Ingeniero Catastral y Geodesta - La Universidad Distrital Francisco Jose de Caldas.
 Especialista en Avaluos - La Universidad Distrital Francisco Jose de Caldas.



<http://www.lic.com.co>



Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) OMAR ALEXIS PINZON RODRIGUEZ, identificado(a) con Cedula de ciudadanía No. 1014242133

El(la) señor(a) OMAR ALEXIS PINZON RODRIGUEZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a Internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

b32e0ad2

31

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Septiembre del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



RAA LISANDRO CASTAÑEDA SALAZAR



POSQ-3-0815-3a0224-9



www.raa.org.co



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) LISANDRO CASTAÑEDA SALAZAR, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79425497, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 22 de Diciembre de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-79425497.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) LISANDRO CASTAÑEDA SALAZAR se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
22 Dic 2017

Régimen
Régimen Académico

32

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
22 Dic 2017

Régimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
22 Dic 2017

Régimen
Régimen Académico

Página 1 de 4





Ente al cual se le debe pagar



Regimen Académico



ANEXO 1
 ANEXO 2
 ANEXO 3
 ANEXO 4
 ANEXO 5
 ANEXO 6
 ANEXO 7
 ANEXO 8
 ANEXO 9
 ANEXO 10
 ANEXO 11
 ANEXO 12
 ANEXO 13
 ANEXO 14
 ANEXO 15
 ANEXO 16
 ANEXO 17
 ANEXO 18
 ANEXO 19
 ANEXO 20
 ANEXO 21
 ANEXO 22
 ANEXO 23
 ANEXO 24
 ANEXO 25
 ANEXO 26
 ANEXO 27
 ANEXO 28
 ANEXO 29
 ANEXO 30
 ANEXO 31
 ANEXO 32
 ANEXO 33
 ANEXO 34
 ANEXO 35
 ANEXO 36
 ANEXO 37
 ANEXO 38
 ANEXO 39
 ANEXO 40
 ANEXO 41
 ANEXO 42
 ANEXO 43
 ANEXO 44
 ANEXO 45
 ANEXO 46
 ANEXO 47
 ANEXO 48
 ANEXO 49
 ANEXO 50
 ANEXO 51
 ANEXO 52
 ANEXO 53
 ANEXO 54
 ANEXO 55
 ANEXO 56
 ANEXO 57
 ANEXO 58
 ANEXO 59
 ANEXO 60
 ANEXO 61
 ANEXO 62
 ANEXO 63
 ANEXO 64
 ANEXO 65
 ANEXO 66
 ANEXO 67
 ANEXO 68
 ANEXO 69
 ANEXO 70
 ANEXO 71
 ANEXO 72
 ANEXO 73
 ANEXO 74
 ANEXO 75
 ANEXO 76
 ANEXO 77
 ANEXO 78
 ANEXO 79
 ANEXO 80
 ANEXO 81
 ANEXO 82
 ANEXO 83
 ANEXO 84
 ANEXO 85
 ANEXO 86
 ANEXO 87
 ANEXO 88
 ANEXO 89
 ANEXO 90
 ANEXO 91
 ANEXO 92
 ANEXO 93
 ANEXO 94
 ANEXO 95
 ANEXO 96
 ANEXO 97
 ANEXO 98
 ANEXO 99
 ANEXO 100

<p>Categoría 4 Obras de Infraestructura</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar. <p>Fecha de inscripción: 05 Nov 2020 Regimen: Regimen Académico</p>
<p>Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos. <p>Fecha de inscripción: 22 Dic 2017 Regimen: Regimen Académico</p>
<p>Categoría 6 Inmuebles Especiales</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores. <p>Fecha de inscripción: 05 Nov 2020 Regimen: Regimen Académico</p>
<p>Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares. <p>Fecha de inscripción: 05 Nov 2020 Regimen: Regimen Académico</p>





https://www.lic.com.co



https://www.raa.gov.co



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
05 Nov 2020

Regimen
Regimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción
05 Nov 2020

Regimen
Regimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
05 Nov 2020

Regimen
Regimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
 Dirección: CALLE 25 CBIS #73B - 78 APTO 301
 Teléfono: 3103228882
 Correo Electrónico: liscas33@yahoo.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
 Técnico Laboral Por Competencias en Auxiliar de Avalúos y Liquidación - Corporación Técnica y Empresarial Kaizen
 Arquitecto- La Universidad La Gran Colombia.
 Especialista en Gestion Territorial y Avaluos- La Universidad Santo Tomas.





PIN de validación: b6f20ac9



www.raa.org.co



Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) LISANDRO CASTAÑEDA SALAZAR, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 79425497. El(la) señor(a) LISANDRO CASTAÑEDA SALAZAR se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

b6f20ac9

35

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA, a los un (01) días del mes de Septiembre del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

RAA WILLIAM ANDRES CASTAÑEDA PALACIOS



https://lic.com.co/raa/2022/07/01



www.lic.com.co/raa



Corporación Autorreguladora Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2015 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) WILLIAM ANDRES CASTAÑEDA PALACIOS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1023963942, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 01 de Julio de 2022 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-1023963942.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) WILLIAM ANDRES CASTAÑEDA PALACIOS se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

<p>Categoría 1 Inmuebles Urbanos</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado. <p>Fecha de inscripción: 01 Jul 2022 Regimen: Regimen Academico</p>	36
<p>Categoría 2 Inmuebles Rurales</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales. <p>Fecha de inscripción: 01 Jul 2022 Regimen: Regimen Academico</p>	
<p>Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales. <p>Fecha de inscripción: 01 Jul 2022 Regimen: Regimen Academico</p>	

Página 1 de 4





PDF GENERATED BY LIC



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos.

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
01 Jul 2022

Regimen
Regimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
01 Jul 2022

Regimen
Regimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
01 Jul 2022

Regimen
Regimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
01 Jul 2022

Regimen
Regimen Académico





PDF GENERATED BY LIC



Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado, Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
01 Jul 2022

Regimen
Regimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otras similares.

Fecha de inscripción
01 Jul 2022

Regimen
Regimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
01 Jul 2022

Regimen
Regimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: BOGOTA CALLE 29 SUR # 3-26
Teléfono: 3103436205
Correo Electrónico: castaneda.p.william@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Ingeniero Catastral y Geodesta- Universidad Distrital Francisco José de Caldas

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación

Página 3 de 4



03630aeeb6380aee



RAA



Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) WILLIAM ANDRES CASTAÑEDA PALACIOS, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1023963942

El(la) señor(a) WILLIAM ANDRES CASTAÑEDA PALACIOS se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

b6380aee

39

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Septiembre del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma:

Alexandra Suarez
Representante Legal



RAA CRISTIAN CAMILO CASAS GALVIZ



www.lic.com.co



www.raa.org.co



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) CRISTIAN CAMILO CASAS GALVIZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1030560049, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 26 de Abril de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1030560049.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CRISTIAN CAMILO CASAS GALVIZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
26 Abr 2018

Regimen
Regimen Académico

40

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
26 Abr 2018

Regimen
Regimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
26 Abr 2018

Regimen
Regimen Académico

Página 1 de 3





https://www.lic.com.co



www.raa.gov.co



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
26 Abr 2018

Regimen
Regimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
26 Abr 2018

Regimen
Regimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
26 Abr 2018

Regimen
Regimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
26 Abr 2018

Regimen
Regimen Académico





PIN DE VALIDACION: b4de0b0c



Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CALLE 43 SUR # 86G - 18
Teléfono: 3123729818
Correo Electrónico: icgcasas@gmail.com

Titulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Ingeniero Catastral y Geodesta - La Universidad Distrital Francisco Jose de Caldas.

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) **CRISTIAN CAMILO CASAS GALVIZ**, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1030560049. El(la) señor(a) **CRISTIAN CAMILO CASAS GALVIZ** se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

42

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

b4de0b0c

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA, a los un (01) días del mes de Septiembre del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

Página 3 de 3

