



AVISO



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

---

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-3-0833**

---

GPR-005345

Página 1 de 3

**NOTIFICACIÓN POR AVISO No.:**

**GPR-005345**

10/12/2025

Como es de conocimiento general, mediante el Decreto 4165 del 03 de noviembre de 2011, se cambió la naturaleza jurídica del Instituto Nacional de Concesiones (INCO), de establecimiento público a agencia nacional estatal de naturaleza especial del sector descentralizado de la Rama Ejecutiva del Orden Nacional, con personería jurídica, patrimonio propio y autonomía administrativa, financiera y técnica, pasando a denominarse **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA (ANI)**, adscrita al Ministerio de Transporte; quien, en cumplimiento de los objetivos y fines señalados por la ley a esta entidad, y como uno de los proyectos prioritarios dentro de las obras viales de la actual Administración, aprobó el Proyecto **Popayán – Santander de Quilichao**, el cual se encuentra adelantando, en coordinación con **NUEVO CAUCA S.A.S.**, en virtud del Contrato de Concesión bajo el esquema de APP No. 11 del 11 de agosto de 2015, como parte de la modernización de la Red Vial Nacional y en cumplimiento de las disposiciones contenidas en el artículo 58 de la Constitución Política de Colombia, el literal e) del artículo 58 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 19 de la Ley 1682 de 2013.

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

En virtud de lo anterior, y con el objeto de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 69 de la Ley 1437 de 2011, Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (CPACA), el Representante Legal de **NUEVO CAUCA S.A.S.**

**HACE SABER**

Que por ser requerido para la ejecución del Proyecto, mediante el oficio número **GPR-005268** del **28 de noviembre de 2025**, se formuló Oferta Formal de Compra mediante la cual se dispuso “[...] la adquisición de una zona de terreno a segregarse de un predio rural denominado **LT de terreno (Mondomo**, según Catastro), ubicado en la Vereda **Mondomo**, Municipio de **Santander de Quilichao**, Departamento del **Cauca**, identificado con el Número Predial Nacional **19-698-00-040000-0007-0461-0-00000000** y la Matrícula Inmobiliaria número **132-37852**, 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-3-0833**

---

GPR-005345

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-005269** del **28 de noviembre de 2025**, a la dirección obrante en el expediente, **LT de terreno (Mondomo**, según Catastro), ubicado en la Vereda **Mondomo**, que corresponde a la del predio objeto de Oferta de Compra, con el fin de notificar personalmente la mencionada Oferta Formal de Compra a la señora **CONCEPCIÓN BENÍTEZ DE MUÑOZ** y/o **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS**, siendo recibido el **05 de diciembre de 2025** por la señora **MARIA CECILIA MUÑOZ BENITEZ**, identificada con la cédula de ciudadanía No. **25.663.173**, 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 la señora **CONCEPCIÓN BENÍTEZ DE MUÑOZ** 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 la señora **CONCEPCIÓN BENÍTEZ DE MUÑOZ** 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.**, en las oficinas ubicadas en la Avenida Calle 26 No. 59 – 51, Torre 3, Oficina 203, Complejo Ciudad Empresarial Sarmiento Angulo, Bogotá D.C, o en la oficina de **Atención al Usuario**, ubicada en el Km 15+600, Oficinas de la Constructora Casa – Hidalgo S.A., municipio de Popayán, Cauca; así como en sus correspondientes páginas web **www.ani.gov.co** y **www.nuevocauca.com**, por el término de cinco (5) días, entendiéndose que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro del aviso.

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

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



AVISO



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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-3-0833**

GPR-005345

Página 3 de 3

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

- Según lo dispuesto en el artículo 10 de la Ley 1581 de 2012, no se requiere autorización previa, expresa e informada para el uso de sus Datos Personales, toda vez que se trata de información requerida por una entidad pública o administrativa en ejercicio de sus funciones legales.
- Se podrá ejercer los derechos de conocer, actualizar, rectificar y suprimir la información personal, cuando sea procedente, observando la Política de Tratamiento de Datos Personales disponible en [www.nuevocauca.com](http://www.nuevocauca.com), a través de los números de contacto 323 442 6341 o mediante escrito dirigido a predialuf4@gmail.com o radicado en las oficinas de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, ubicadas en la Calle 24 A No. 59 – 42, Edificio T3, Torre 4, Piso 2, de la ciudad de Bogotá D.C., y de las oficinas de **NUEVO CAUCA S.A.S.**, en las oficinas ubicadas en la Avenida Calle 26 No. 59 – 51, Torre 3, Oficina 203, Complejo Ciudad Empresarial Sarmiento Angulo, Bogotá D.C., o en la oficina de **Atención al Usuario**, ubicada en el Km 15+600, Oficinas de la Constructora Casa – Hidalgo S.A., municipio de Popayán, Cauca.
- NUEVO CAUCA S.A.S.** garantiza la confidencialidad, libertad, seguridad, veracidad, transparencia, acceso y circulación restringida a los datos y se reserva el derecho de modificar su Política de Tratamiento de Datos Personales en cualquier momento. Cualquier cambio será informado y publicado oportunamente.

Se adjunta copia íntegra la Oferta Formal de Compra contenida en el oficio número **GPR-005268** del **28 de noviembre de 2025** y de sus documentos anexos.

**FIJADO EN UN LUGAR VISIBLE DE LAS OFICINAS DE LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA Y DEL CONCESIONARIO NUEVO CAUCA S.A.S., ASÍ COMO EN SUS CORRESPONDIENTES PÁGINAS WEB.**

SE FIJA EL	<u>17 DIC. 2025</u>	A LAS 7:30 a.m.
SE DESFIJA EL	<u>23 DIC. 2025</u>	A LAS 5:30 p.m.

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

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

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-3-0833

GPR-005268

Página 1 de 5

Bogotá D.C., 28 de noviembre de 2025

Señores

**HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE  
CONCEPCIÓN BENÍTEZ DE MUÑOZ**

LT de terreno, Vereda Mondono  
Santander de Quilichao, Cauca

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

Asunto: Oficio por el cual se dispone la adquisición de una zona de terreno a segregarse de un predio rural denominado **LT de terreno (Mondono, según Catastro)**, ubicado en la Vereda **Mondono**, Municipio de **Santander de Quilichao**, Departamento del **Cauca**, identificado con el Número Predial Nacional **19-698-00-040000-0007-0461-0-00000000** y la Matrícula Inmobiliaria número **132-37852**, 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-3-0833**, de la **Unidad Funcional 3 – Pescador - Mondono**, de la cual se anexa copia.

Esta zona de terreno tiene un área de **MIL SEISCIENTOS DIECINUEVE COMA OCHENTA Y DOS METROS CUADRADOS (1.619,82 m<sup>2</sup>)**; incluidos: 288 Unidades de Guadua, 56 Unidades de



CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-3-0833

GPR-005268

Página 2 de 5

Heliconia, 12 Unidades de Banano, 1098,19 m<sup>2</sup> de Bosque secundario, 23 Unidades de Sangre de drago, 183 Unidades de Caña brava, 75 Unidades de Bijao, 33 Unidades de Café de 6 años, 2 Unidades de Mirtaceo (Ø 31 – 60 cm), 18 Unidades de Mestizo (Ø 0 – 30 cm), 13 Unidades de Gigua (Ø 0 – 30 cm), 26 Unidades de Cucharo (Ø 0 – 30 cm); y se encuentra debidamente delimitado y alinderado dentro de las abscisas inicial K 54+494,62 ID y final K 54+525,68 ID, de la mencionada Unidad Funcional.

El valor de la Oferta de Compra es la suma de **CIENTO SIETE MILLONES SEISCIENTOS VEINTISIETE MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y SEIS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 107.627.436)**.

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 **DOS MILLONES QUINIENTOS ONCE MIL CIEN PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 2.511.100)**.

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 Precio POSQ-3-0833**, de fecha **21 de abril de 2025**, en su parte pertinente.

Teniendo en cuenta que el parágrafo segundo del artículo 24 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 9 de la Ley 1882 de 2018, dispone que "El avalúo comercial tendrá una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su comunicación a la entidad solicitante o desde la fecha en que fue decidida y notificada la revisión y/o, impugnación de este [...]", la vigencia del avalúo inicia a partir del **03 de junio 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.



CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-3-0833

GPR-005268

Página 3 de 5

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, 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 **19 de agosto de 2024**, la propietaria de la zona de terreno que se requiere es: **CONCEPCIÓN BENÍTEZ DE MUÑOZ**, identificada en vida con la cédula de ciudadanía No. 25.662.507.

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, otorguen 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 detrimiento 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 Km 15+600, oficinas de la Constructora **Casa-Hidalgo S.A.S.**, municipio de **Cajibío, Cauca**, teléfono **310 704 4144**, correo electrónico [contactenos@bynariasas.com.co](mailto:contactenos@bynariasas.com.co), donde serán atendidos por **REINER ESNEIDER ECHAVARRÍA BASTIDAS**.



## CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-3-0833

GPR-005268

Página 4 de 5

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

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

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

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

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

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

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

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



OFERTA FORMAL  
DE COMPRA



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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-3-0833

GPR-005268

Página 5 de 5

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

Bajo la anterior premisa, se ha identificado que el predio soporta una medida cautelar consistente en una **Demandada en Proceso Verbal de Titulación de la Posesión**, cuya inscripción se solicitó mediante el Oficio No. 1219 proferida el 12 de septiembre de 2018 por parte del Juzgado Primero Civil Municipal de Santander de Quilichao, Cauca, debidamente inscrito en la Anotación No. 010 del folio de matrícula inmobiliaria No. 132-37852 de la Oficina de Registro de Instrumentos Santander de Quilichao, y, por tanto, se informará sobre su existencia a sus demandantes.

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

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

Agradezco la atención que le brinden a la presente.

Cordialmente,

JULIAN 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  
Julian 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





Agencia Nacional de  
Infraestructura

SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN

PROYECTO DE CONCESIÓN	PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	CÓDIGO	GCSP-F-185
FORMATO	FICHA PREDIAL	VERSIÓN	002	

CONTRATO N.º:

11 de 11 de Agosto de 2015

**POSQ-3-0833**

SECTOR O TRAMO

PREDIO N.

ABSC. INICIAL

ABSC. FINAL

54+494,62 Km

54+525,68 Km

MARGEN

LONGITUD EFECTIVA

DIRECCIÓN / EMAIL

CEDULA

DIRECCIÓN DEL PREDIO

25,662,507

31,06 m

✓

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

VEREDA/BARRIO:

MUNICIPIO:

DPTO:

ACTIVIDAD ECONÓMICA DEL PREDIO

Topografía

Segunda Calzada

ITEM

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION

CANT.

DENS.

UN

ITEM

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION

CANT.

DENS.

UN

ITEM

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION

CANT.

DENS.

UN

ITEM

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION

CANT.

DENS.

UN

ITEM

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION

CANT.

DENS.

UN

ITEM

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION

CANT.

DENS.

UN

ITEM

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION

CANT.

DENS.

UN

ITEM

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION

CANT.

DENS.

UN

ITEM

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION

CANT.

DENS.

UN

ITEM

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION

CANT.

DENS.

UN

ITEM

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION

CANT.

DENS.

UN

ITEM

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION

CANT.

DENS.

UN

ITEM

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION

CANT.

DENS.

UN

ITEM

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION

CANT.

DENS.

UN

ITEM

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION

CANT.

DENS.

UN

ITEM

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION

CANT.

DENS.

UN

ITEM

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION

CANT.

DENS.

UN

ITEM

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION

CANT.

DENS.

UN

ITEM

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION

CANT.

DENS.

UN

ITEM

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION

CANT.

DENS.

UN

ITEM

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION

CANT.

DENS.

UN

ITEM

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION

CANT.

DENS.

UN

ITEM

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION

CANT.

DENS.

UN

ITEM

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION

CANT.

DENS.

UN

ITEM

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION

CANT.

DENS.

UN

ITEM

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION

CANT.

DENS.

UN

ITEM

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION

CANT.

DENS.

UN

ITEM

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION

CANT.

DENS.

UN

ITEM

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION

CANT.

DENS.

UN

ITEM

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION

CANT.

DENS.

UN

ITEM

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION

CANT.

DENS.

UN

ITEM

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION

CANT.

DENS.

UN

ITEM

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION

CANT.

DENS.

UN

ITEM

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION

CANT.

DENS.

UN

ITEM

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION

CANT.

DENS.

UN

ITEM

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION

CANT.

DENS.

UN

ITEM

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION

CANT.

DENS.

UN

ITEM

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION

CANT.

DENS.

UN

ITEM

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION

CANT.

DENS.

UN

ITEM

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION

CANT.

DENS.

UN

ITEM

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION

CANT.

DENS.

UN

ITEM

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION

CANT.

DENS.

UN

ITEM

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION

CANT.

DENS.

UN

ITEM

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION

CANT.

DENS.

UN

ITEM

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION

CANT.

DENS.

UN

ITEM

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION

CANT.

DENS.



E=1058750

N=811500

POSQ-3-0833

CONCEPCION BENITEZ DE MUÑOZ  
19-698-00-040000-0007-0461-0-00000000  
MONDOMO

BOSQUE SECUNDARIO

1.098,19 m<sup>2</sup>

POSQ-3-0833  
JENNER AUGUSTO ORTEGA SALINAS  
19-698-00-040000-0007-0439-0-00000000



## CUADRO DE COORDENADAS

## ÁREA REQUERIDA

PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
1	811.475,08	1.058.756,81	2,03
2	811.473,96	1.058.758,50	8,06
3	811.471,29	1.058.766,10	4,77
4	811.470,12	1.058.770,72	4,33
5	811.468,74	1.058.774,82	0,06
6	811.468,70	1.058.774,86	6,86
7	811.465,84	1.058.781,10	6,74
8	811.463,31	1.058.787,35	25,59
9	811.454,65	1.058.811,43	31,19
10	811.444,54	1.058.840,94	0,84
11	811.443,75	1.058.840,66	12,00
12	811.432,21	1.058.837,36	45,87
13	811.440,93	1.058.792,33	10,32
14	811.443,91	1.058.782,45	31,12
15	811.452,89	1.058.752,65	22,58
1	811.475,08	1.058.756,81	

ÁREA REQUERIDA = 1619,82 m<sup>2</sup>

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

REVISIÓN No.

0

**ANI** Agencia Nacional de Infraestructura

**NuevoCauca** CONCESSIONARIA VIAL

DISEÑO Y CALCULO:

BYNARIA SAS

PROPIETARIO:

CONCEPCION BENITEZ DE MUÑOZ

## CONVENCIONES

- CALZADA VÍA PROYECTADA
- EJE DE VÍA PROYECTADA
- BERMA PROYECTADA
- CALZADA VÍA EXISTENTE
- CHAFLÁN CORTE/RELLENO
- CONSTRUCCIONES EXISTENTES
- QUEBRADAS
- LADERO
- CERCA
- LÍNEA DE COMPAÑIA
- ÁREA REQUERIDA
- ÁREA CONSTRUIDA REQUERIDA
- ÁREA REMANENTE
- ÁREA CONSTRUCCIONES ANEXAS
- ALCANTARILLAS EXISTENTES
- ÁRBOL
- CERCA VIVA
- Línea de Retiro Obligatorio

## CUADRO DE ÁREAS

ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONSTRUIDA:	ÁREA REMANENTE:	ÁREA SOBRANTE:
1.619,82 m <sup>2</sup>	6.452,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	4.832,18 m <sup>2</sup>

FECHA ELAB.:

2024-08-19

ESCALA:

1:750

UNIDAD FUNCIONAL:

3

SECTOR:

PESCADOR - MONDOMO

NÚMERO PREDIAL NACIONAL:

19-698-00-040000-0007-0461-0-00000000

FICHA GRÁFICA N°

POSQ-3-0833



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

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEACIÓN,  
ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y VIVIENDA

mpg

CERTIFICACIÓN

CÓDIGO: F1-MC-I3-  
1060

VERSIÓN: 3

FECHA: 01-04-2022

1070 - ID:171.581/Cons:2.812 /Pin:74B71AC1

Santander de Quilichao, 24 octubre 2023

**EL SUSCRITO SECRETARIO DE PLANEACION, ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
Y VIVIENDA  
DE SANTANDER DE QUILICHAO, CAUCA.**

En el marco de su competencia expide el siguiente documento de conformidad a lo establecido en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio (PBOT) aprobado mediante el acuerdo 022 de 2002 modificado por el acuerdo 007 de 2011.

**C E R T I F I C A:**

Que los predios identificados con códigos prediales y con matrículas inmobiliarias presentados en tabla 1, localizados en la zona rural del municipio de Santander de Quilichao, se determina qué;

	Código predial	Matricula inmobiliaria
1	196980004000000070229000000000	132-8264
2	196980004000000070489000000000	132-12444
3	196980004000000070491000000000	132-20492
4	196980004000000070490000000000	132-23734
5	196980004000000070119000000000	132-15528
6	196980004000000070416000000000	132-14428
7	196980004000000070499000000000	132-46836
8	196980004000000070500000000000	132-46834
9	196980004000000070496000000000	132-46835
10	196980004000000070502000000000	132-46848
11	196980004000000070503000000000	132-46852
12	196980004000000070494000000000	132-
13	196980004000000070436000000000	132-46561
14	196980004000000070121000000000	132-9229
15	196980004000000070469000000000	132-26614
16	196980004000000070435000000000	132-46851
17	196980004000000070459000000000	132-
18	196980004000000070570000000000	132-
19	196980004000000070457000000000	132-59519
20	196980004000000070456000000000	132-28368
21	196980004000000070461000000000	132-37852
22	196980004000000070439000000000	132-12496
23	196980004000000070440000000000	132-9553
24	196980004000000070452000000000	132-9554

Página Web: [www.santanderdequilchao-cauca.gov.co](http://www.santanderdequilchao-cauca.gov.co), Correo Electrónico: [alcaldia@santanderdequilchao-cauca.gov.co](mailto:alcaldia@santanderdequilchao-cauca.gov.co)  
Calle 3 9-75 - CAM, PBX+57 2 8443000, línea gratuita 01-8000-180213 Código Postal 191030, Colombia  
"Quilchao Vive"





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

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEACIÓN,  
ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y VIVIENDA

mpp

CERTIFICACIÓN

CÓDIGO: F1-MC-I3-

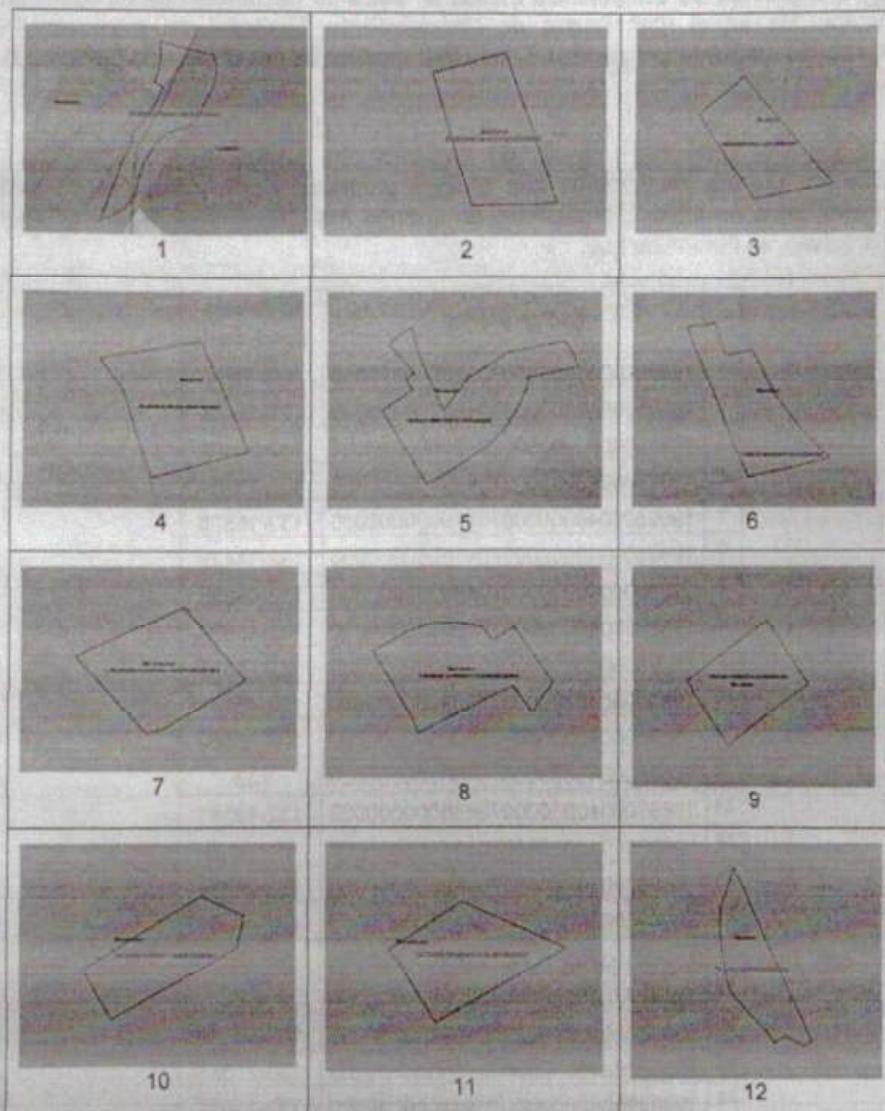
1060

VERSIÓN: 3

FECHA: 01-04-2022

25	196980004000000070448000000000	132-13929
26	196980003000000110009000000000	132-50599
27	196980004000000060440000000000	132-21364
28	196980004000000060538000000000	132-24384
29	196980004000000060484000000000	132-24309

1. Ubicación:





REPÚBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DEL CAUCA  
MUNICIPIO DE SANTANDER DE QUILICHAO  
NIT 891 500 269-2

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEACIÓN,  
ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y VIVIENDA

**mpg**

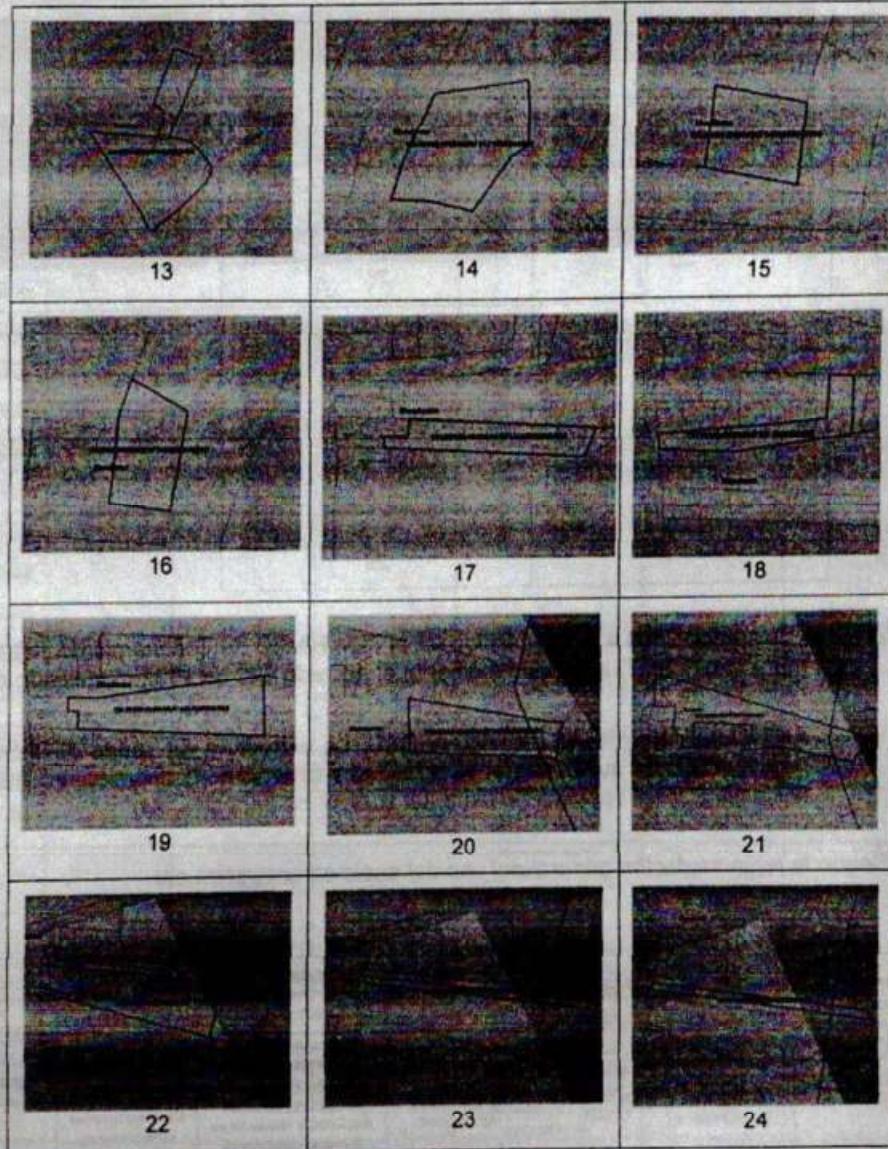
CERTIFICACIÓN

CÓDIGO: F1-MC-I3-

1060

VERSIÓN: 3

FECHA: 01-04-2022

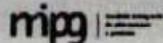




REPÚBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DEL CAUCA  
MUNICIPIO DE SANTANDER DE QUILICHAO  
NIT 891.500.269-2

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEACIÓN,  
ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y VIVIENDA

mpp

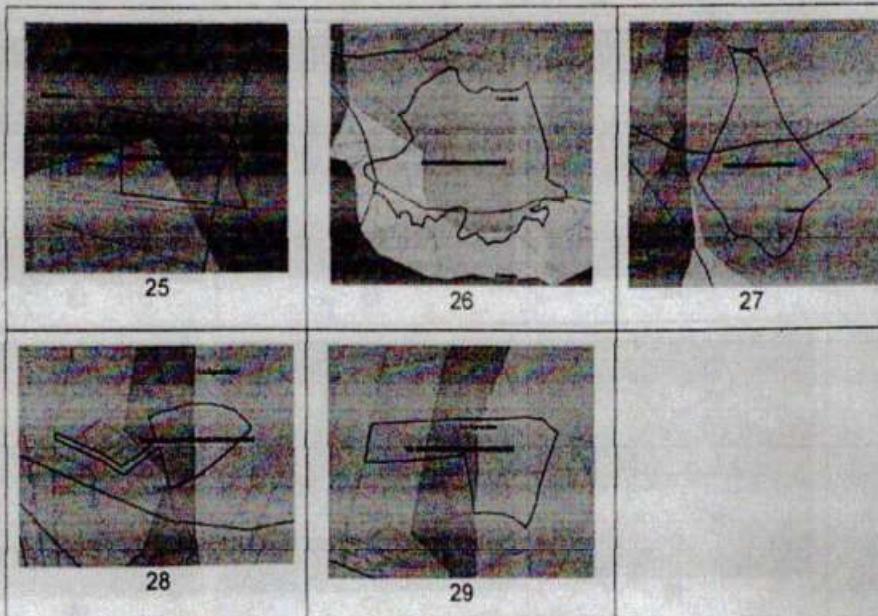


CÓDIGO: F1-MC-I3-  
1060

VERSIÓN: 3

FECHA: 01-04-2022

CERTIFICACIÓN



2. Que de conformidad a lo establecido en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio (PBOT) aprobado mediante el acuerdo 022 de 2002 modificado por el acuerdo 007 de 2011,

**ARTÍCULO 1. ÁREAS DE ACTIVIDAD.** La estructura de zonas de actividad regula el uso del suelo, según su actividad y dinamismo económico, acorde con la clasificación y tipología de usos del suelo y los impactos que generen.

Según la reglamentación general del uso del suelo se encuentra en:

REGLAMENTACIÓN USO DE SUELO							
No. Catastral	Áreas de ordenamiento	subáreas de ordenamiento	usos	definición	uso principal	uso complementario	uso restringido
196980004000000070229 00000000	PRODUCCIÓN ECONÓMICA	AGROPECUARIA BAJA	agropecuario y agroforestal	Permite una actividad productiva de cultivos permanentes resistentes. Por tratarse de suelos erosionados requieren de prácticas culturales de recuperación de suelos y/o conservación	Agrícola (productos de pan cosechar) pecuarios (especies menores) sistemas agroforestales, forestal productora	Agroforestal, forestal y demás usos que establezca el acuerdo	Suelo Urbano Expansión Urbana
	PROTECCIÓN	DE MANEJO ESPECIAL	corredor vial	Corredores interregionales de 100 y 100mt al lado y lado de la vía panamericana con cierto manejo especial	PARCELACIÓN INDICADA Y COMERCIO	Recreación y turismo	agropecuario
	PROTECCIÓN	ZONA DE CONSERVACIÓN AMBIENTAL Y ECOLÓGICA	Vivienda	Zona que por su vegetación y características ambientales y de topografía debe conservar bajo nivel de	Vivienda baja densidad		Agropecuario Protección Excepción de Zonas Verdes



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

**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEACIÓN,  
ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y VIVIENDA**

mipg | 

CERTIFICACIÓN

CÓDIGO: F1-MC-I3-  
1060

VERSIÓN: 3

FECHA 01-04-2022

				Ocupación			
196980004000000070489 0000000000							
196980004000000070491 0000000000							
19698000400000007049 0000000000							
196980004000000070119 0000000000							
196980004000000070416 0000000000							
196980004000000070499 0000000000							
196980004000000070500 0000000000							
196980004000000070496 0000000000							
1969800040000000705020 0000000000							
196980004000000070503 0000000000	PROTECCIÓN	ZONA DE CONSERVACIÓN AMBIENTAL Y ECOLÓGICA	Vivienda	Zona que por su vegetación y características ambientales y de topografía debe conservar bajo nivel de ocupación	Vivienda baja densidad	Agropecuario Protección Excepción de Zonas Verdes	
196980004000000070494 0000000000							
196980004000000070436 0000000000							
196980004000000070121 0000000000							
196980004000000070469 0000000000							
196980004000000070435 0000000000							
196980004000000070459 0000000000							
1969800040000000705700 0000000000							
196980004000000070457 0000000000							
196980004000000070456 0000000000							
196980004000000070461 0000000000							
196980004000000070439 0000000000	PROTECCIÓN	ZONA DE CONSERVACIÓN AMBIENTAL Y ECOLÓGICA	Vivienda	Zona que por su vegetación y características ambientales y de topografía debe conservar bajo nivel de ocupación	Vivienda baja densidad	Agropecuario Protección Excepción de Zonas Verdes	
196980004000000070439 0000000000							
	PRODUCCIÓN ECONÓMICA	AGROPECUARIA BAJA	agropecuario y agroforestal	Permite una actividad productiva de cultivos permanentes resistentes. Por tratarse de suelos erosionados requieren de prácticas culturales de recuperación de suelos y/o conservación	Agrícola (productos de pan coger) pecuarios (especies menores) sistemas agroforestales, forestal productora.	Agroforestal, forestal y demás usos que establezca el acuerdo	Suelo Urbano Expansión Urbana
19698000400000007044 0000000000	PROTECCIÓN	ZONA DE CONSERVACIÓN AMBIENTAL Y ECOLÓGICA	Vivienda	Zona que por su vegetación y características ambientales y de topografía debe conservar bajo nivel de ocupación	Vivienda baja densidad	Agropecuario Protección Excepción de Zonas Verdes	
19698000400000007044 0000000000							
	PRODUCCIÓN ECONÓMICA	AGROPECUARIA BAJA	agropecuario y agroforestal	Permite una actividad productiva de cultivos permanentes resistentes. Por tratarse de suelos erosionados requieren de prácticas culturales de	Agrícola (productos de pan coger) pecuarios (especies menores) sistemas agroforestales, forestal productora.	Agroforestal, forestal y demás usos que establezca el acuerdo	Suelo Urbano Expansión Urbana



REPÚBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DEL CAUCA  
MUNICIPIO DE SANTANDER DE QUILICHAO  
NIT: 891.500 269-2

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEACIÓN,  
ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y VIVIENDA

mip

CÓDIGO: F1-MC-I3-1060

VERSIÓN: 3

CERTIFICACIÓN

FECHA: 01-04-2022

				recuperación de suelos y/o conservación			
196980004000000070452 00000000	PROTECCIÓN	ZONA DE CONSERVACIÓN AMBIENTAL Y ECOLÓGICA	Vivienda	Zona que por su vegetación y características ambientales y de topografía debe conservar bajo nivel de ocupación	Vivienda baja densidad	-	Agropecuario Protección Excepción de Zonas Verdes
196980004000000070448 00000000	PRODUCCIÓN ECONÓMICA	AGROPECUARIA BAJA	agropecuario y agroforestal	Permite una actividad productiva de cultivos permanentes resistentes. Por tratarse de suelos erosionados requieren de prácticas culturales de recuperación de suelos y/o conservación	Agrícola (productos de pan coger) pecuarios (especies menores) sistemas agroforestales, forestal productora.	Agroforestal, forestal y demás usos que establezca el acuerdo	Suelo Urbano Expansión Urbana
196980003000000110009 00000000	PROTECCIÓN	ZONA DE CONSERVACIÓN AMBIENTAL Y ECOLÓGICA	Vivienda	Zona que por su vegetación y características ambientales y de topografía debe conservar bajo nivel de ocupación	Vivienda baja densidad	-	Agropecuario Protección Excepción de Zonas Verdes
	PRODUCCIÓN ECONÓMICA	AGROPECUARIA BAJA	agropecuario y agroforestal	Permite una actividad productiva de cultivos permanentes resistentes. Por tratarse de suelos erosionados requieren de prácticas culturales de recuperación de suelos y/o conservación	Agrícola (productos de pan coger) pecuarios (especies menores) sistemas agroforestales, forestal productora.	Agroforestal, forestal y demás usos que establezca el acuerdo	Suelo Urbano Expansión Urbana
			agro silvopastoril	Comprende áreas de montaña que por su relieve, suelos y clima permite asociar cultivos agrícolas, bosques comerciales y actividades pecuarias manejadas de especies menores y/o mayores.	AGRÍCOLA FORESTAL PRODUCTOR-PROTECTOR	Agropecuario y ecoturismos dirigidos	Suelo urbano
	PROTECCIÓN	AGROFORESTAL	silvopastoril	Comprende áreas de montaña que, por su relieve, suave permite pastoreo en praderas arboladas o protegidos con barreras arbóreas o plantaciones con sistema Taungya.	PASTOREO SEMI INTENSIVO Y CONSERVACIÓN	Agropecuario turismo recreación forestal Productor-Protector	Suelo urbano
			otros usos agroforestales	Son áreas que pueden ser utilizadas en cualquier otro tipo de cultivo agroforestal como: café con sombrío, plátano-café, plátano con sombrío entre otros.	FORESTAL: CAFÉ SOMBRIO PLATANO-CAFÉ FRUTALES	Agropecuario Forestal Forestal-Productor Forestal Protector	Suelo urbano
	PRODUCCIÓN ECONÓMICA	AGROPECUARIA INTENSIVA	agropecuario	Son áreas que por su condición agropecuaria o tradiciones productoras son aptas para la producción agropecuaria, con intenso empleo de insumos agrícolas y maquinaria.	AGRÍCOLA, PECUARIO Y FORESTAL PRODUCTOR	Agroforestal, centros de investigación asociados a otros usos complementarios o al principal	Suelo Urbano Expansión Urbana
19698000400000006044 00000000	PROTECCIÓN	AGROFORESTAL	agro silvopastoril	Comprende áreas de montaña que por su relieve, suelos y clima permite asociar cultivos agrícolas, bosques comerciales y actividades pecuarias manejadas de especies menores y/o mayores.	AGRÍCOLA FORESTAL PRODUCTOR-PROTECTOR	Agropecuario y ecoturismos dirigidos	Suelo urbano



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

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEACIÓN,  
ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y VIVIENDA

mipq | Municipio planeador y ordenado

CERTIFICACIÓN

CÓDIGO: F1-MC-I3-  
1060

VERSIÓN: 3

FECHA: 01-04-2022

			silvopastoril	Comprende áreas de montaña que, por su relieve, suave permite pastoreo en praderas arboladas o protegidos con barreras arbóreas o plantaciones con sistema Taungya.	PASTOREO SEMI INTENSIVO Y CONSERVACIÓN	Agropecuario turismo recreación forestal Productor-Protector	Suelo urbano
			otros usos agroforestales	Son áreas que pueden ser utilizadas en cualquier otro tipo de cultivo agroforestal como: café con sombrío, plátano-café, plátano con sombrío entre otros.	FORESTAL: CAFÉ SOMBRIO PLATANO-CAFÉ FRUTALES	Agropecuario Forestal Productor Forestal Protector	Suelo urbano
196980004000000060538 000000000	PROTECCIÓN	AGROFORESTAL	agro silvopastoril	Comprende áreas de montaña que, por su relieve, suelos y clima permite asociar cultivos agrícolas, bosques comerciales y actividades pecuarias manejadas de especies menores y/o mayores.	AGRICOLA FORESTAL PRODUCTOR-PROTECTOR	Agropecuario y ecoturismos dirigidos	Suelo urbano
			silvopastoril	Comprende áreas de montaña que, por su relieve, suave permite pastoreo en praderas arboladas o protegidos con barreras arbóreas o plantaciones con sistema Taungya.	PASTOREO SEMI INTENSIVO Y CONSERVACIÓN	Agropecuario turismo recreación forestal Productor-Protector	Suelo urbano
			otros usos agroforestales	Son áreas que pueden ser utilizadas en cualquier otro tipo de cultivo agroforestal como: café con sombrío, plátano-café, plátano con sombrío entre otros.	FORESTAL: CAFÉ SOMBRIO PLATANO-CAFÉ FRUTALES	Agropecuario Forestal Productor Forestal Protector	Suelo urbano
			corredor vial	Corredores interregionales de 100 y 100mt al lado y lado de la vía panamericana con cierto manejo especial	PARCELACIÓN INDICADA Y COMERCIO	Recreación y turismo	agropecuario
196980004000000060484 000000000	PROTECCIÓN	URBANAS	vivienda y comercio	Modelo físico espacial correspondiente a una estructura con centro principal rehabilitado y con núcleo generador	ECOTURISMO VIVIENDA RECREACIÓN PASIVA TURISMO	agroforestal y centros de recreación	agropecuario
			agro silvopastoril	Comprende áreas de montaña que por su relieve, suelos y clima permite asociar cultivos agrícolas, bosques comerciales y actividades pecuarias manejadas de especies menores y/o mayores.	AGRICOLA FORESTAL PRODUCTOR-PROTECTOR	Agropecuario y ecoturismos dirigidos	Suelo urbano
			silvopastoril	Comprende áreas de montaña que, por su relieve, suave permite pastoreo en praderas arboladas o protegidos con barreras arbóreas o plantaciones con sistema Taungya.	PASTOREO SEMI INTENSIVO Y CONSERVACIÓN	Agropecuario turismo recreación forestal Productor-Protector	Suelo urbano
			otros usos agroforestales	Son áreas que pueden ser utilizadas en cualquier otro tipo de cultivo agroforestal como: café con sombrío, plátano-café, plátano con sombrío entre otros.	FORESTAL: CAFÉ SOMBRIO PLATANO-CAFÉ FRUTALES	Agropecuario Forestal Productor Forestal Protector	Suelo urbano





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

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEACIÓN,  
ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y VIVIENDA

mipg | MICRORREGIÓN  
INTERNA  
DEL  
QUILA  
Y  
COTAN

CERTIFICACIÓN

CÓDIGO: F1-MC-I3-  
1080

VERSIÓN: 3

FECHA: 01-04-2022

	PROTECCION	DE MANEJO ESPECIAL	corredor vial	Corredores interregionales de 100 y 100mt al lado y lado de la vía panamericana con cierto manejo especial.	PARCELACIÓN INDICADA Y COMERCIO	Recreación y turismo	agropecuario
	URBANO Y DE EXPANSION	URBANAS	vivienda y comercio	Modelo físico espacial correspondiente a una estructura con centro principal rehabilitado y con núcleo generador.	ECOTURISMO VIVIENDA RECREACIÓN PASIVA TURISMO	agroforestal y centros de recreación	agropecuario

### 3. Determinantes ambientales:

Código predial	Clasificación bioclimáticamente			Clasificación hidrológica	
	Descripción	Zona de bosque	Altitud	Subcuenca	Microcuenca
19698000400000007022900000000					
19698000400000007048900000000					
19698000400000007049100000000					
19698000400000007049000000000					
19698000400000007011900000000					
19698000400000007041600000000					
19698000400000007049900000000					
19698000400000007050000000000					
19698000400000007049600000000					
19698000400000007050200000000					
19698000400000007050300000000					
19698000400000007049400000000	Tierra moderadamente cálida, húmeda con estación seca	Bosque húmedo tropical premontano	1001-1400	Río Ovejas	-
19698000400000007043600000000					
19698000400000007012100000000					
19698000400000007046900000000					
19698000400000007043600000000					
19698000400000007045900000000					
19698000400000007057000000000					
196980004000000070457000000000					
19698000400000007045600000000					
19698000400000007046100000000					
19698000400000007043900000000					
19698000400000007044000000000					
196980004000000070452000000000					

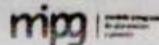
Página Web: [www.santanderdequilichao-cauca.gov.co](http://www.santanderdequilichao-cauca.gov.co). Correo Electrónico: [alcaldia@santanderdequilichao-cauca.gov.co](mailto:alcaldia@santanderdequilichao-cauca.gov.co)  
Calle 3 9-75 - CAM, PBX+57 2 8443000, línea gratuita 01-8000-180213 Código Postal 191030, Colombia  
"Quilichao Vive"





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

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEACIÓN,  
ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y VIVIENDA



CERTIFICACIÓN

CÓDIGO: F1-MC-I3-

1060

VERSIÓN: 3

FECHA: 01-04-2022

19698000400000007044800000000					Rio Mandiva
196980003000000110009000000000					
196980004000000060440000000000					
196980004000000060538000000000					
196980004000000060484000000000					

CLASIFICACIÓN FISIOGRÁFICA - PAISAJE								
Código predial	Provincia fisiográfica	unidad climática	Paisaje	Subpaisaje	Definición	Características del suelo	Cobertura	Uso
196980004000000070229000000000	Vertiente occidental de la cordillera central	Moderadamente cálido	Crestas ramificadas	Laderas altas	Formados a partir de depósitos de cenizas volcánicas, sedimentos terciarios principalmente intercalados con fósiles carboníferos	Suelos con buen drenaje a moderadamente bueno, suelos superficiales a profundos baja fertilidad con limitantes de roca, erosión ligera	áreas cultivadas, vegetación natural, tierras eriales, tierras con manifestación minera	Agricola, Protección y producción
196980004000000070489000000000								
196980004000000070491000000000								
196980004000000070498000000000								
196980004000000070119000000000								
196980004000000070416000000000								
196980004000000070499000000000								
196980004000000070705000000000								
196980004000000070503000000000								
196980004000000070494000000000								
196980004000000070436000000000								
196980004000000070121000000000								
196980004000000070469000000000								
196980004000000070435000000000								
196980004000000070459000000000								
196980004000000070570000000000								
196980004000000070457000000000								
196980004000000070456000000000								
196980004000000070461000000000								
196980004000000070439000000000								
196980004000000070440000000000								
196980004000000070452000000000								

Página Web: [www.santanderdequilichao-cauca.gov.co](http://www.santanderdequilichao-cauca.gov.co), Correo Electrónico: [alcaldia@santanderdequilichao-cauca.gov.co](mailto:alcaldia@santanderdequilichao-cauca.gov.co)  
Calle 3 9-75 - CAM, PBX+57 2 5443000, línea gratuita 01-8000-180213 Código Postal 191030, Colombia  
"Quilichao Vive"





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

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEACIÓN,  
ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y VIVIENDA

mip

CERTIFICACIÓN

CÓDIGO: F1-MC-I3-  
1060

VERSIÓN: 3

FECHA: 01-04-2022

196980004000000070448 000000000
196980003000000110009 000000000
196980004000000060440 000000000
196980004000000060538 000000000
196980004000000060484 000000000

Clasificación geológica, riesgos y amenazas				
Código predial	Unidad litológica superficial	Pendiente	Procesos erosivos	Amenaza por deslizamiento
196980004000000070229 000000000				
196980004000000070489 000000000				
196980004000000070491 000000000				
19698000400000007049 000000000				
196980004000000070119 000000000				
196980004000000070416 000000000				
196980004000000070499 000000000				
1969800040000000705 00000000000				
19698000400000007049 6000000000				
1969800040000000705020 000000000	TQp: Rocas sedimentarias Estratificadas de la formación Popayán. Terciario - Tme: Rocas Sedimentarias de la formación Esmita. Terciario.	25% a 50%	Muy alta o alta	Muy alta
1969800040000000705030 000000000				
196980004000000070494 000000000				
196980004000000070436 000000000				
196980004000000070121 000000000				
196980004000000070469 000000000				
196980004000000070435 000000000				
196980004000000070450 000000000				
19698000400000007057 00000000000				
19698000400000007045 7000000000				
196980004000000070456 000000000				
19698000400000007046 1000000000				

 Alcaldía Municipal	REPÚBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DEL CAUCA MUNICIPIO DE SANTANDER DE QUILICHAO NIT 891 500.269-2	mpp	CÓDIGO F1-MC-I3-1060 VERSIÓN: 3
	SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEACIÓN, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y VIVIENDA	CERTIFICACIÓN	FECHA: 01-04-2022

196980004000000070439 000000000
196980004000000070440 000000000
1969800040000000704520 000000000
196980004000000070448 000000000
196980003000000110009 000000000
196980004000000060440 000000000
196980004000000060538 000000000
196980004000000060484 000000000

Se aclara que la certificación de uso del suelo expedida por el municipio de Santander de Quilichao no es un permiso o licencia para desarrollo de actividades.

Se expide la siguiente certificación a solicitud del señor German Pacheco Flórez, representante legal de la empresa Gestión Predial en Infraestructura S.A.S, quien presento solicitud formal, mediante correo electrónico a la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Vivienda, el 11 de octubre de 2023.

Atentamente:



DIEGO FELIPE GARCÍA MINA  
SECRETARIO DE PLANEACIÓN, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y VIVIENDA  
Proyecto: Nicanor Soto León – contratista SPOTV  
Expediente: Certificados de usos del suelo 2023



CORPORACIÓN LONJAS INMOBILIARIAS DE AVALÚOS DE COLOMBIA

AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO POSQ-3-0833

CLASE DE INMUEBLE: RURAL - LOTE DE TERRENO

DIRECCIÓN: MONDOMO

VEREDA: MONDOMO

MUNICIPIO: SANTANDER DE QUILICHAO

DEPARTAMENTO: CAUCA

SOLICITANTE: CONCESIONARIA NUEVO  
CAUCA S.A.S

ABRIL DE 2025

Union Temporal 46  
NIT 900 899.950-7

## TABLA DE CONTENIDO

<b>1. INFORMACIÓN GENERAL</b>	
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	
<b>2. DOCUMENTOS</b>	2
<b>3. INFORMACIÓN JURÍDICA</b>	
3.1. Propietario	
3.2. Título de adquisición	
3.3. Matrícula inmobiliaria	
3.4. Observaciones jurídicas	
<b>4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR</b>	
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	
<b>5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA</b>	
<b>6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO</b>	
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. Servidumbres
- 10.4. Zonas de protección

3

**11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS**

- 11.1. Costos de reposición
- 11.2. Depreciación (Fitto y Corvinni)

**12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES**

- 12.1. Soportes de valores de cultivos y especies

**13. CONSIDERACIONES GENERALES****14. RESULTADO DE AVALÚO****15. DOCUMENTOS O INFORMACIÓN ANEXA**



## 1. INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1. **SOLICITANTE:** Concesionaria Nuevo Cauca S.A.S., 04 de abril de 2025.
- 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:** Mondono.
- 1.8. **DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:** Mondono.
- 1.9. **ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:** Abscisa inicial 54+494,62 Km ID y abscisa final 54+525,68 Km ID.
- 1.10. **USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** Al momento de la inspección del predio se encontró que tiene uso agropecuario.
- 1.11. **USO POR NORMA:** De acuerdo con el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaría de Planeación, Ordenamiento, Territorial y Vivienda de Santander de Quilichao Cauca, la clasificación del predio es vivienda.
- 1.12. **INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:**

Cedula. Catastral actual	19-698-00-04-00-00-0007-0461-0-00000000
Área de terreno	0 Ha 6452,00 m <sup>2</sup>
Área de construcción	0,00 m <sup>2</sup>
Avalúo Catastral Año 2025	\$ 16,301,000

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



1.13. FECHA DE VISITA AL PREDIO: 07 de abril de 2025.

1.14. FECHA DE INFORME DE AVALÚO: 21 de abril de 2025.

## 2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

- Ficha Predial del PREDIO POSQ-3-0833 del 19 de agosto de 2024.
- Plano Predial del PREDIO POSQ-3-0833 del 19 de agosto de 2024.
- Estudio de Títulos del PREDIO POSQ-3-0833 del 19 de agosto de 2024.
- Certificado de uso del suelo del PREDIO POSQ-3-0833 del 24 de octubre de 2023.
- Escritura Pública No. 221 del 05 de septiembre de 1950.

## DOCUMENTOS CONSULTADOS

- Estudio de títulos de PREDIO POSQ-3-0833.
- Certificado Catastral IGAC.
- Certificado de Uso de Suelo del Predio POSQ-3-0833.

## 3. INFORMACIÓN JURÍDICA

5

### 3.1. PROPIETARIOS:

- CONCEPCIÓN BENÍTEZ DE MUÑOZ (FALLECIDO) C.C.25.662.507.

### 3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN:

- Escritura Pública No. 221 del 05 de septiembre de 1950, Notaría Única de Santander de Quilichao (Cauca).

3.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA: 132-37852, 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. 132-37852 sobre el inmueble en la actualidad se encuentra registrada la siguiente medida cautelar o limitación:

- Una Medida Cautelar por una Demanda en Proceso Verbal de Titulación de la Posesión, cuya inscripción se solicitó mediante el Oficio No. 1219 proferida el 12 de septiembre de 2018 por el Juzgado 1 Civil Municipal De Santander De Quilichao, debidamente inscrita en la Anotación No. 010 del folio de matrícula inmobiliaria No. 132-37852 de la Oficina de Registro de Instrumentos Santander de Quilichao.

Fuente: Estudio de títulos del predio POSQ-3-0833.

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

#### 4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

- 4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR:** El predio está ubicado en la vereda 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.



- 4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE:** En el municipio su desarrollo económico depende principalmente de las actividades Agrícolas, comercio y la Zona Industrial.<sup>1</sup>
- 4.3. TOPOGRAFÍA:** La superficie del sector es de topografía plana con pendientes entre 0-7%.
- 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.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Página Alcaldía de Santander de Quilichao

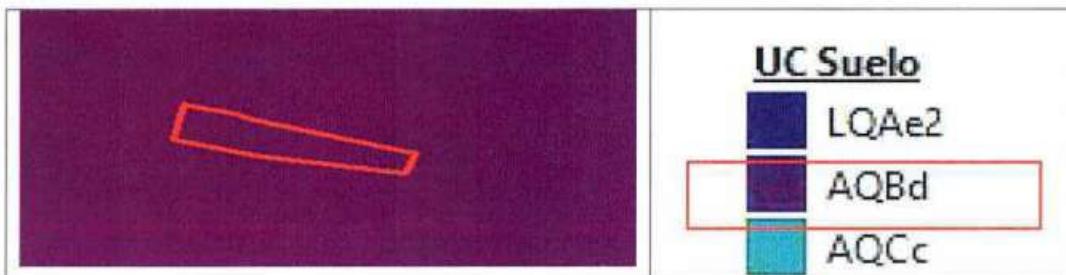
<https://santanderdequilichaocauca.gov.co/MiMunicipio/Paginas/Economia.aspx>

<sup>2</sup> Instituto Geográfico Agustín Codazzi – Subdirección de Agrología, Estudio General de suelos del Departamento del

- 4.5. CONDICIONES AGROLÓGICAS:** El área requerida se encuentra en las Unidades Cartográficas AQBd y cuenta con las siguientes características:

TIPO DE SUELOS	PISO CLIMA	LITOLOGÍA	TAXONOMÍA	CARACTERÍSTICAS SUELOS	EROSIÓN
AQBd	Templado húmedo	Cenizas Volcánicas sobre Rocas ígneas	Typic Dystrudepts, Oxic Dystrudepts	Profundo, textura fina, fuertemente ácido y alcalino, bien drenado, údico y baja saturación	Moderada

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



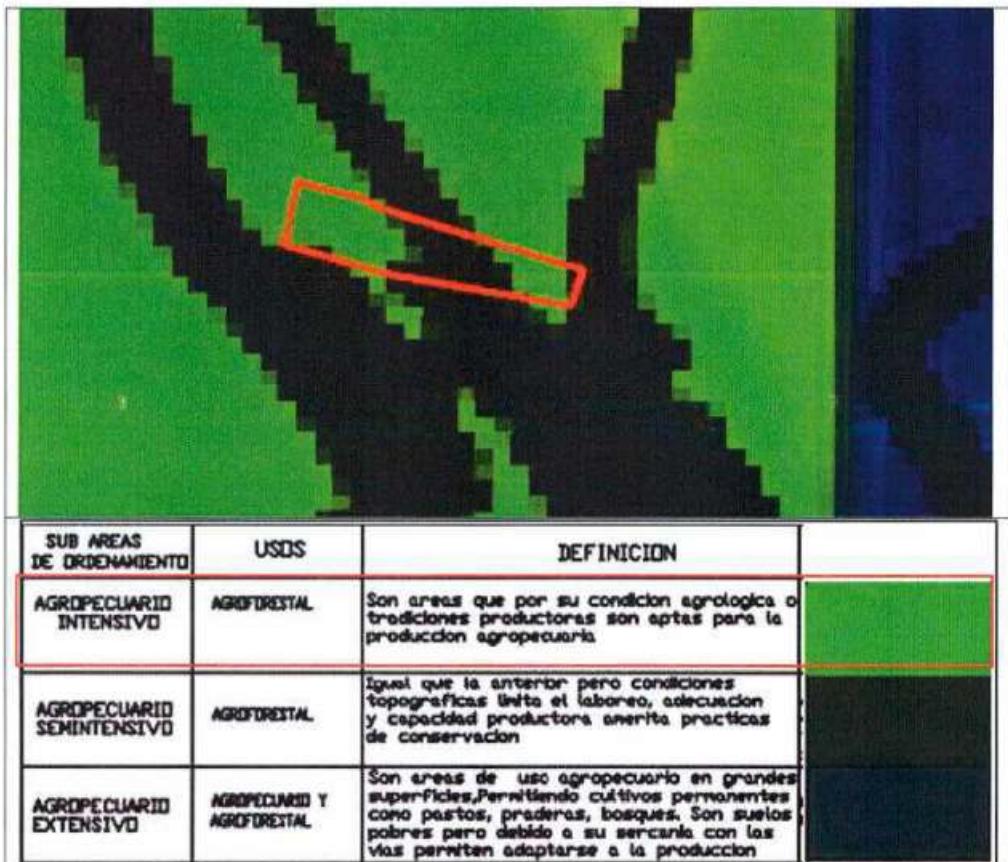
- 4.6. SERVICIOS PÚBLICOS:** El sector cuenta con la disponibilidad de los servicios de acueducto, energía eléctrica y gas domiciliario, los cuales se encuentran en pleno uso en los predios donde se encuentran viviendas, los demás lotes no cuentan aún con la respectiva conexión, la disposición final de aguas negras se realiza en pozo séptico individualizado para cada inmueble.
- 4.7. SERVICIOS COMUNALES:** Los servicios de educación, así como los servicios básicos de salud, asistencias técnicas y financieras se encuentran en la cabecera urbana del municipio de Santander de Quilichao.
- 4.8. VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE:** El sector se ubica al Sur del perímetro urbano del municipio de Santander de Quilichao, por lo cual es de fácil acceso tanto vehicular como peatonal, al predio se puede acceder en servicio particular, público 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 cruce cartográfico del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santander de Quilichao –

Cauca. Clasificación de las tierras por su capacidad de uso, Bogotá D.C., 1994.

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" se asigna uso normativo Agroforestal, sin embargo, en 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 cuenta con clasificación de uso del suelo rural y a su vez tiene asignado uso vivienda. No obstante, según el cruce cartográfico con la norma de uso del suelo el predio se encuentra clasificado en uso agropecuario intensivo. (Ver anexo 15.3 – Certificación uso del suelo).



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

USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO RESTRINGIDO
Vivienda en baja densidad.	-	Agropecuario protección excepción de zonas verdes.

Fuente: Certificado de Uso del Suelo - Municipio de Santander de Quilichao – Cauca.  
(Ver Anexo 15.3. – Certificación Uso del suelo).

## 6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

- 6.1. UBICACIÓN:** Se trata de un predio ubicado en la vereda Mondono, que se encuentra ubicada geográficamente al sur del perímetro urbano del municipio de Santander de Quilichao, y al cual se accede mediante la vía Mondono-Santander de Quilichao-Cauca.

UBICACIÓN DEL PREDIO



9

Fuente: Google Earth, Consulta: 21 de abril de 2025.

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

ÁREA TOTAL TERRENO:	6.452,00 m <sup>2</sup>
ÁREA REQUERIDA:	1.619,82 m <sup>2</sup>
ÁREA REMANENTE NO DESARROLLABLE:	0,00 m <sup>2</sup>
ÁREA SOBRANTE	4832,18 m <sup>2</sup>
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	1,619,82 m <sup>2</sup>

Fuente: Ficha predial POSQ-3-0833.

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

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	89,63 m	Puntos 1-10 con el predio de Jenner Augusto Ortega Salinas
SUR	87,31 m	Puntos 12-15 en parte con predio de Jaime Muñoz Benítez y en Parte con predio de Lilia Somera Ñañez
ORIENTE	12,84 m	Puntos 10-12 con mismo propietario (área sobrante del predio).
OCCIDENTE	22,58 m	Puntos 15-1 con mismo propietario (área sobrante del predio).

Fuente: Ficha predial POSQ-3-0833.

- 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 FISIOGRÁFICAS:** La franja del área requerida presenta la siguiente unidad fisiográfica:

UNIDAD FISIOGRÁFICA	ÁREA (m <sup>2</sup> )	TOPOGRAFÍA	USO ACTUAL	NORMA
1	1.619,82	Plana 0-7%	Agropecuario	Vivienda

- 6.7. ÁREAS CONSTRUIDAS:** La franja objeto de adquisición predial no presenta construcción principal.
- 6.8. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS:** La franja objeto de adquisición predial no presenta características constructivas.
- 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
Guadua	Guadua. En buen estado fitosanitario.	288	Un
Heliconia	Heliconia En buen estado fitosanitario	56	Un
Banano	Banano En buen estado fitosanitario	12	Un
Bosque Secundario	Bosque Secundario En buen estado fitosanitario	1098,19	Un
Sangre de Drago	Sangre de Drago En buen estado fitosanitario	23	Un
Caña Brava	Caña Brava En buen estado fitosanitario	183	Un
Bijao	Bijao En buen estado fitosanitario	75	Un
Café 6 Años	Café 6 Años En buen estado fitosanitario	33	Un
Mirtáceo (ø 31 – 60 cm)	Mirtáceo (ø 31 – 60 cm) En buen estado fitosanitario	2	Un
Mestizo (ø 0 – 30 cm)	Mestizo (ø 0 – 30 cm) En buen estado fitosanitario	18	Un
Gigua (ø 0 – 30 cm)	Gigua (ø 0 – 30 cm) En buen estado fitosanitario	13	Un
Cucharo (ø 0 – 30 cm)	Cucharo (ø 0 – 30 cm) En buen estado fitosanitario	26	Un

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

**Fuente:** Ficha predial POSQ-3-0833.

NIT 30008693507

## 7. MÉTODO DE AVALÚO

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

### 7.1. MÉTODO COMPARACIÓN DE MERCADO

Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

### 7.2. MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN

Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada.

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

11

## 8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA

### 8.1. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS:

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

#### Unidad fisiográfica 1

ESTUDIO DE MERCADO RURAL

ÍTEM	TEL. CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	ÁREA TERRENO (m <sup>2</sup> )	ÁREA CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> )
1	3167252931	Fabian Grajales	Santander de Quilichao	Vereda Carbonero vía a San Pedro a 5 minutos de Santander de Quilichao.	Lote \$	55 000 000.00	1060.00	0.00
2	3137928079	Evelin Mosquera	Santander de Quilichao	Barrío San José. Cerca a la antigua vía a Cali a aproximadamente un km del río agua sucia. Ingreso por la variante en la glorieta a 500 metros de esta.	Lote \$	540 000 000.00	10000.00	0.00
3	3504961016	Paola Lopez	Santander de Quilichao	Mandivá, cerca a la estación de servicio Primax - Mandivá y al Parador Mandivá	Lote \$	85 000 000.00	1500.00	0.00

## 8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO:

**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:

### Unidad fisiográfica 1

ÍTEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES		
								ÁREA (m <sup>2</sup> )	VALOR (m <sup>2</sup> )	ÁREA (m <sup>2</sup> )	VALOR / m <sup>2</sup>	VALOR TOTAL
1	3167252931	Fabian Grajales	Santander de Quilichao	Vereda Carrizalera	Lote	\$ 55.000.000	\$ 53.300.000	1.060	50.949	0,00	\$ -	\$ -
2	3137928079	Evelin Mosquera	Santander de Quilichao	Barrio San José	Lote	\$ 540.000.000	\$ 518.400.000	10.000	51.840	0,00	\$ -	\$ -
3	3504981016	Paula Lopez	Santander de Quilichao	Mandíva	Lote	\$ 85.000.000	\$ 82.450.000	1.500	54.967	0,00	\$ -	\$ -
<b>MEDIA ARITMÉTICA</b>						<b>\$ 52.551,91</b>						
<b>DESVIACIÓN ESTÁNDAR</b>						<b>2.149,14</b>	<b>LÍMITE SUPERIOR</b>					<b>\$ 54.701,04</b>
<b>COEFICIENTE DE VARIACIÓN</b>						<b>4,09%</b>	<b>LÍMITE INFERIOR</b>					<b>\$ 50.402,77</b>
<b>VALOR ADOPTADO / m<sup>2</sup></b>						<b>\$ 52.600</b>						

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)

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:

**Unidad fisiográfica 1**

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

UNIDAD FISIOGRÁFICA	UNIDAD	VALOR
U.F.1	Metro cuadrado	m <sup>2</sup> \$ 52.600

**10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:****Unidad fisiográfica 1**

**Oferta 1:** Lote Campestre de 1060 M<sup>2</sup>, 35% terreno plano, ubicado en Vereda carbonero vía San Pedro a 5 minutos de Santander de Quilichao.

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

13

**Oferta 2:** Lote de terreno de 10,000 m<sup>2</sup> ubicado en la vereda San José, cuenta con acometidas de servicios públicos.

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

**Oferta 3:** Lote de terreno de 1500 m<sup>2</sup> ubicado en la vereda Mandivá, cercano a la vía Panamericana.

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

**10.3. SERVIDUMBRES**

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

**10.4. ZONAS DE PROTECCIÓN**

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

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

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

**11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINNI CONSTRUCCIONES PRINCIPALES**

La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.

**11.3. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINNI CONSTRUCCIONES ANEXAS**

La franja objeto de adquisición predial 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.

14

CULTIVOS / ESPECIES	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	SUBTOTAL
Guadua	288	Un	\$ 20.900	\$ 6.019.200
Heliconia	56	Un	\$ 30.300	\$ 1.696.800
Banano	12	Un	\$ 10.100	\$ 121.200
Bosque Secundario	1098,19	Un	\$ 1.600	\$ 1.757.104
Sangre de Drago	23	Un	\$ 74.000	\$ 1.702.000
Caña Brava	183	Un	\$ 24.300	\$ 4.446.900
Bijao	75	Un	\$ 30.300	\$ 2.272.500
Café 6 Años	33	Un	\$ 4.000	\$ 132.000
Mirtáceo (> 31 – 60 cm)	2	Un	\$ 29.600	\$ 59.200
Mestizo (> 0 – 30 cm)	18	Un	\$ 74.000	\$ 1.332.000
Gigua (> 0 – 30 cm)	13	Un	\$ 74.000	\$ 962.000
Cucharo (> 0 – 30 cm)	26	Un	\$ 74.000	\$ 1.924.000
<b>TOTAL DE CULTIVOS / ESPECIES</b>				<b>\$ 22.424.904</b>

**13. CONSIDERACIONES GENERALES**

- Al predio objeto de avalúo se accede por la vía Variante que comunica al corregimiento de Mondono con el municipio de Santander de Quilichao, la cual se encuentra pavimentada, en buen estado de conservación y con una calzada con dos sentidos 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 normativo vivienda.
- Al momento de la inspección del predio se encontró que su uso actual es agropecuario.
- 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 valuado, no sufren cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.
- El valor definido en este estudio es el más probable en un contexto normal del mercado inmobiliario, es decir donde se presenta interés de compra y venta de un bien inmueble, sin presiones externas y manteniendo las condiciones típicas de transacciones comerciales por cada una de las partes interesadas.
- En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, asumimos que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de éste.
- Aclaramos que el valuador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad valuada 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



CORPORACIÓN LONJAS INMOBILIARIAS DE AVALÚOS DE COLOMBIA

POSQ-3-0833

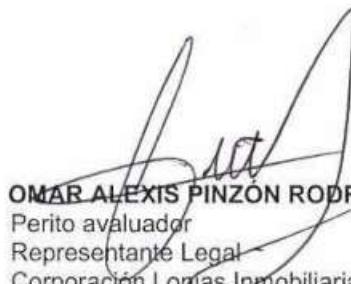
#### 14. RESULTADO DE AVALÚO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
<b>TERRENO</b>				
TERRENO UF1	m2	1.619,82	\$ 52.600,00	\$ 85.202.532,00
<b>TOTAL DE TERRENO</b>				\$ 85.202.532,00
<b>TOTAL ESPECIES Y CULTIVOS</b>				\$ 22.424.904,00
<b>TOTAL</b>				\$ 107.627.436,00

**TOTAL AVALÚO: CIENTO SIETE MILLONES SEISCIENTOS VEINTISIETE MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y SEIS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 107.627.436).**

Bogotá, D.C., 21 de abril de 2025.

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

16

 Union Temporal 4G  
NIT 900.869.050-7

2025 JUL. 23

interventoria  
Profesional Predial:  


15. DOCUMENTOS ANEXOS  
15.1. ANEXO FOTOGRÁFICO

VISTA GENERAL DEL PREDIO



CULTIVOS Y/O ESPECIES

GUADUA



BIJAO



17



## 15.2 CERTIFICADO CATASTRAL

**CONSULTA DE INFORMACIÓN CATASTRAL**

Tipo Documento: TODOS No. Documento Identificación:

Departamento: 19-CAUCA Municipio: 698-SANTANDER DE QUILICHAO

Primer Nombre: Segundo Nombre: Primer Apellido: Segundo Apellido:

Razón Social:

**INFORMACIÓN CATASTRAL**

Antiguo  Nuevo

**NUMERO PREDIAL NACIONAL (nuevo)**

DE	MUN	ZO	SE	CO	BA	MAVE	TERR.	CP	ED	PI	UP
19	698	00	04	00	00	0007	0461	0	00	00	0000

**AYUDA - Información Adicional**

Buscar Limpiar

**Resultado Busqueda**

**PREDIO No 1**

<b>DATOS GENERALES</b> Departamento: 19-CAUCA Municipio: 698-SANTANDER DE QUILICHAO Dirección: MONDOMO Número Predial Nacional: 00-04-00-00-0007-0461-0-00-00-0000 Número Predial: 00-04-0007-0461-000 Destino Económico: D - Agropecuario Matrícula Inmobiliaria: 132-37652 Área Terreno: 6452.0m <sup>2</sup> Área Construida: 0.0m <sup>2</sup> Avalúo: 5 16.301.000	<b>Propietarios</b> Tipo Documento: Número Documento: Nombre: NO TIENE DOCUMENTO 0 CONCEPCION BENITEZ MUÑOZ																
<b>Terrenos</b> <table border="1"><tr><th>Zona Física</th><th>Zona Geoeconómica</th><th>Área</th></tr><tr><td>29</td><td>23</td><td>571.0m<sup>2</sup></td></tr><tr><td>31</td><td>03</td><td>5881.0m<sup>2</sup></td></tr></table>	Zona Física	Zona Geoeconómica	Área	29	23	571.0m <sup>2</sup>	31	03	5881.0m <sup>2</sup>	<b>Construcciones</b> <table border="1"><tr><th>Habitaciones</th><th>Banos</th><th>Locales</th><th>Pisos</th><th>Uso</th><th>Puntaje</th><th>Área</th></tr></table>	Habitaciones	Banos	Locales	Pisos	Uso	Puntaje	Área
Zona Física	Zona Geoeconómica	Área															
29	23	571.0m <sup>2</sup>															
31	03	5881.0m <sup>2</sup>															
Habitaciones	Banos	Locales	Pisos	Uso	Puntaje	Área											



## 15.3 CERTIFICADO USO DEL SUELO

	REPÚBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DEL CAUCA MUNICIPIO DE SANTANDER DE QUILICHAO NIT 891.500.289-2		CÓDIGO: F1-MC-13-1060 VERSIÓN: 3
	SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEACIÓN, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y VIVIENDA	CERTIFICACIÓN	FECHA: 01-04-2022

1070 - ID: 171.581/Cons.2.812 /Pin:74871AC1  
Santander de Quilichao, 24 octubre 2023

**EL SUSCRITO SECRETARIO DE PLANEACION, ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
Y VIVIENDA  
DE SANTANDER DE QUILICHAO, CAUCA.**

En el marco de su competencia expide el siguiente documento de conformidad a lo establecido en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio (PBOT) aprobado mediante el acuerdo 022 de 2002 modificado por el acuerdo 007 de 2011.

**C E R T I F I C A**

Que los predios identificados con códigos prediales y con matrículas inmobiliarias presentados en tabla 1, localizados en la zona rural del municipio de Santander de Quilichao, se determina qué;

	Código predial	Matrícula inmobiliaria
1	196980004000000070229000000000	132-8264
2	196980004000000070469000000000	132-12444
3	196980004000000070491000000000	132-20492
4	196980004000000070490000000000	132-23734
5	196980004000000070119000000000	132-15528
6	196980004000000070416000000000	132-14428
7	196980004000000070499000000000	132-46836
8	196980004000000070250000000000	132-46834
9	196980004000000070496000000000	132-46835
10	196980004000000070502000000000	132-46848
11	196980004000000070503000000000	132-46852
12	196980004000000070454000000000	132-
13	196980004000000070436000000000	132-46581
14	196980004000000070121000000000	132-9229
15	196980004000000070459000000000	132-26814
16	196980004000000070435000000000	132-46851
17	196980004000000070459000000000	132-
18	196980004000000070570000000000	132-
19	196980004000000070457000000000	132-59519
20	196980004000000070456000000000	132-26368
21	19698000400000007079461000000000	132-37852
22	19698000400000007079439000000000	132-12498
23	1969800040000000704400000000000	132-9553
24	196980004000000070452000000000	132-9554

Página Web: [www.santanderdequilichao.cauca.gov.co](http://www.santanderdequilichao.cauca.gov.co) Correo Electrónico: [correo.santanderdequilichao@avaluos.gov.co](mailto:correo.santanderdequilichao@avaluos.gov.co)  
Calle 3 #75 - CAM, PBX +57 2 8442000, linea gratuita 01-8000-18023 Código Postal 141000 Colombia  
"Quilicarpa Viva"

Firma digitalizada

19

Unión Temporal 46  
NIT 900.869.950-7

	REPÚBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DEL CAUCA MUNICIPIO DE SANTANDER DE QUILICHAO NIT 891.500.205-2  SECRETARÍA MUNICIPAL DE PLANEACIÓN, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y VIVIENDA		CÓDIGO: F1-MC-B3- 1000  VERSIÓN: 3  CERTIFICACIÓN FECHA: 01-04-2022
--	---	--	---

25	196980004000000070448000000000	132-13929
26	196980003000000110009000000000	132-50599
27	196980004000000060440000000000	132-21364
28	196980004000000060538000000000	132-24384
29	196980004000000060484000000000	132-24309

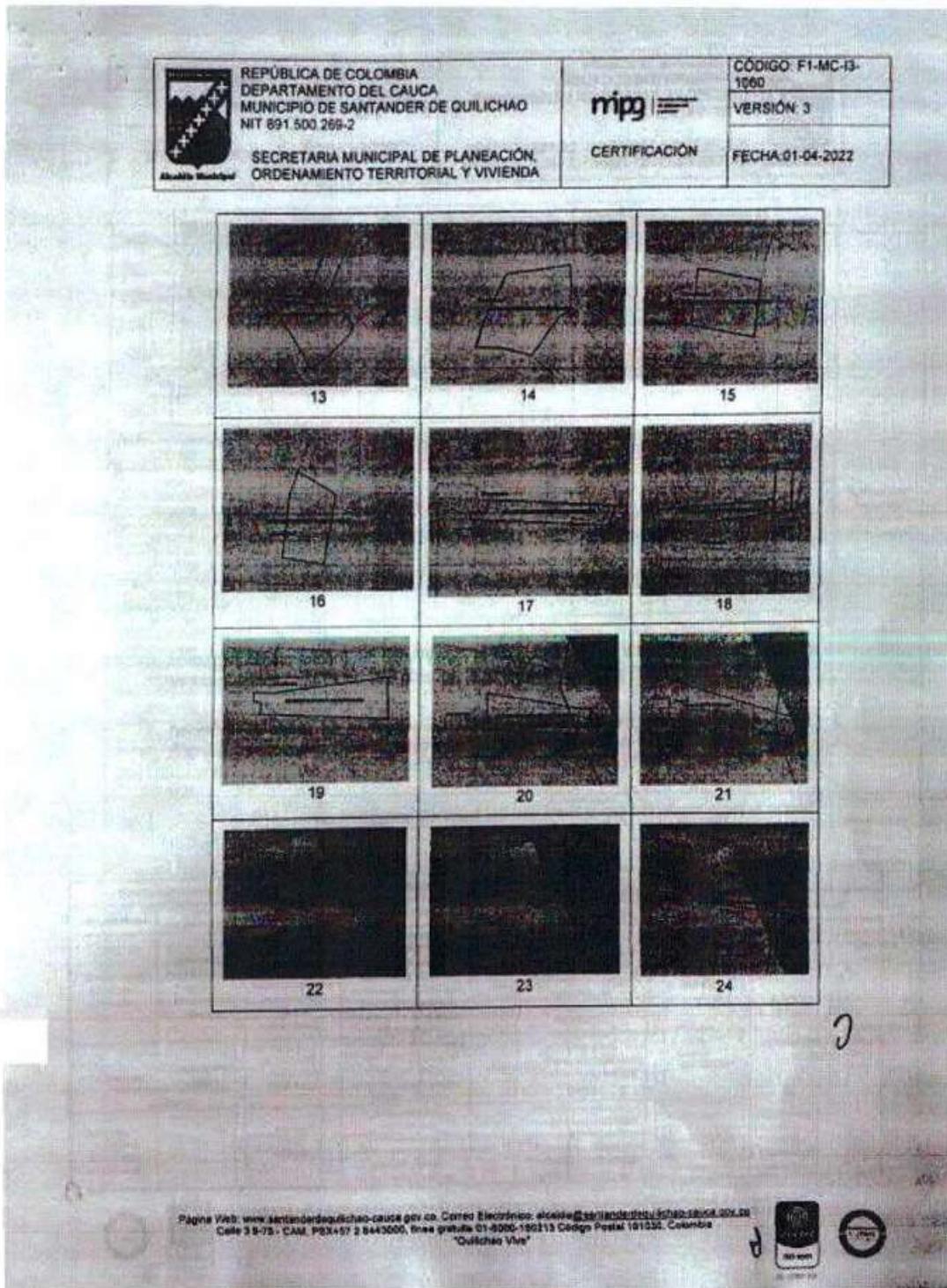
1. Ubicación:

1	2	3
4	5	6
7	8	9
10	11	12

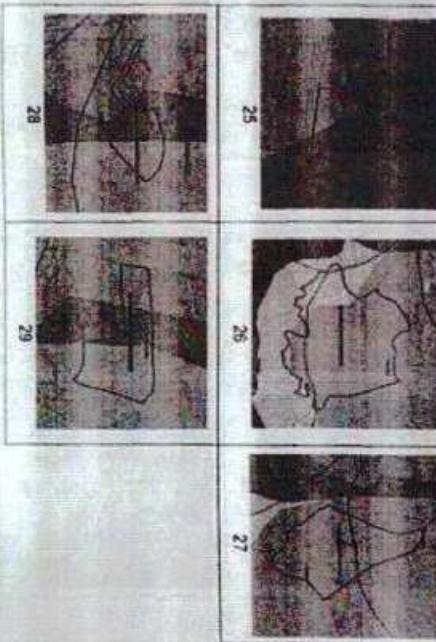
20

Página Visit: [www.santanderdequilichao-cauca.gov.co](http://www.santanderdequilichao-cauca.gov.co) Correo Electrónico: [alcaldia@santanderdequilichao.gov.co](mailto:alcaldia@santanderdequilichao.gov.co)  
Calle 3 # 75 - C.A.M., PBX+57 2 3643700, Nivel 10 piso 10-11 Código Postal 191004, Colombia  
"Quijano" 1900

NIT 900.869.350-7



REPÚBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DEL CAUCA MUNICIPIO DE SANTANDER DE QUILCHAO NIT 891 500 268-2			<b>map</b>	CÓDIGO FÍM-CI- 1992
SECRETARÍA MUNICIPAL DE PLANEACIÓN ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y VIVIENDA				VERSIÓN 3
				FECHA 01-04-2022



2. Que de conformidad a lo establecido en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio (PBO) aprobado mediante el acuerdo 022 de 2002 modificado por el acuerdo 007 de 2011,

**ARTÍCULO 1. ÁREAS DE ACTIVIDAD.** La estructura de zonas de actividad regula el uso del suelo, según su actividad y dinamismo económico, acorde con la clasificación y tipología de usos del suelo y los impactos que generen.

Según la reglamentación general del uso del suelo se encuentra en:

#### REGULACIONES DEL USO DEL SUELO

No. Código	áreas de priorización	áreas de ordenamiento	zona	definición	uso principal	intensidad	uso prioritario
PRODUCCIÓN ECONOMICA	AGROPECUARIA para producción	AGROPECUARIA y equivalente		Áreas con menor probabilidad de sufrir procesos de urbanización y/o impactos ambientales por intensidad de usos y/o requerimientos de servicios conforme al desarrollo de ciertos usos económicos	Agricultura de uso regular y/o intensivo y/o con requerimientos especiales agropecuarios	Agropecuario, industria y comercio y/o con requerimientos especiales agropecuarios	Suelo destinado a agricultura y/o con requerimientos especiales agropecuarios
DESEMPEÑO SOCIAL	PROSOCIAL	DI MANO DE POCO	desarrollo del territorio	Centro urbano y/o de población y/o de uso intensivo con alta densidad y/o con requerimientos especiales sociales	INDUSTRIAL y COMERCIO	Industria y comercio	Suelo destinado a industria y/o comercio
INSTITUCIONES	INSTITUCIONES	CONSTITUCIÓN AMÉRICA Y SUDAMÉRICA	varias	Áreas con poblaciones y/o funciones sociales	Vivienda no densa	-	Agricultura y/o industria y/o comercio y/o recreación y/o turismo

Página Web para autorización de suelo: [www.cormi.gov.co](http://www.cormi.gov.co) o [www.santanderdequilchao.gov.co](http://www.santanderdequilchao.gov.co)  
Calle 3 #7 - CARM PROYECTO 3 MARZO - BARRANQUILLA - Colombia - NIT 891 500 268-2



Página Web: [www.serviciodequicacho-ecuador.gov.ec](http://www.serviciodequicacho-ecuador.gov.ec) | Correo Electrónico: [servicio@serviciodequicacho-ecuador.gov.ec](mailto:servicio@serviciodequicacho-ecuador.gov.ec)  
Calle 3-9-75 - CAM. PBX+57 2 6443000. Línea gratuita 01-800-180213 Código Postal: 191030, Colombia  
"Quicacho Viejo"



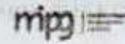


CORPORACIÓN LONJAS INMOBILIARIAS DE AVALÚOS DE COLOMBIA

POSO-3-033

NIT 900.869.959-7  
Jungen Temporärl 46

Cra. 10#53-61 Edificio Santa Ana  
Oficina 303 - Cel. 314 2542801

 <p><b>REPÚBLICA DE COLOMBIA</b> <b>DEPARTAMENTO DEL CAUCA</b> <b>MUNICIPIO DE SANTANDER DE QUILICHAO</b> NIT 891.500.269-2</p> <p><b>SECRETARÍA MUNICIPAL DE PLANEACIÓN, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y VIVIENDA</b></p>				 <p><b>CERTIFICACIÓN</b></p>	<b>CÓDIGO: F1-MC-13-1060</b> <b>VERSIÓN: 3</b> <b>FECHA: 01-04-2022</b>			
DIRECCIÓN: 046700000000000000000000 0000000000	PROTECCIÓN AGROFORESTAL	agro silvopastoril	silvopastoril	Comprende áreas de montaña que, por su relieve, suelo y clima permiten la práctica de pastoreo en praderas articuladas o protegidas con barreras arbóreas o plantaciones con sistema Túmpa.	PASTOREO SEMI-INTENSIVO Y CONSERVACIÓN	Agropecuario Turismo recreación Forestal Productor-Protector	Suelo urbano	
			otras usos agroforestales	Son áreas que pueden ser utilizadas en cualquier otro tipo de cultivo agroforestal como: café con sombra, plátano-café, plátano con sombra entre otros.	FORESTAL: CAFÉ SOMBRÍO PLATANO-CAFÉ FRUTALES	Agropecuario Forestal Forestal Productor Forestal Protector	Suelo urbano	
		agro silvopastoril	silvopastoril	Comprende áreas de montaña que, por su relieve, suelo y clima permiten el uso de cultivos agrícolas, bosques comerciales y actividades pecuarias manejadas de especies menores o/o mayores.	AGRICOLA FORESTAL PRODUCCTOR-PROTECTOR	Agropecuario e esparcimiento dirigido	Suelo urbano	
			silvopastoril	Comprende áreas de montaña que, por su relieve, suelo y clima permiten el uso de cultivos agrícolas, bosques comerciales y actividades pecuarias manejadas de especies menores o/o mayores.	PASTOREO SEMI-INTENSIVO Y CONSERVACIÓN	Agropecuario Turismo recreación Forestal Productor-Protector	Suelo urbano	
		otras usos agroforestales	silvopastoril	Son áreas que pueden ser utilizadas en cualquier otro tipo de cultivo agroforestal como: café con sombra, plátano-café, plátano con sombra entre otros.	FORESTAL: CAFÉ SOMBRÍO PLATANO-CAFÉ FRUTALES	Agropecuario Forestal Forestal Productor Forestal Protector	Suelo urbano	
			silvopastoril	Corredores inter-regionales de 120 y 200m de ancho y 100% de la vía paramétrica con control medio especial	PARCELACIÓN INDICACIÓN COMERCIO	Recreación y turismo	Agropecuario	
		URBANO Y DE EXPANSIÓN	URBANAS	silvopastoril	Modelo fricción espacial correspondiente a una extracción con centro principal rehabilitado y con núcleo generador.	ECOTURISMO VIVIENDA RECREACIÓN PASIVO TURISMO	agroforestal y centros de recreación	Agropecuario
			agro silvopastoril	Comprende áreas de montaña que, por su relieve, suelo y clima permiten la asociación cultivos agrícolas, bosques comerciales y actividades pecuarias manejadas de especies menores o/o mayores.	AGRICOLA FORESTAL PRODUCCTOR-PROTECTOR	Agropecuario e esparcimiento dirigido	Suelo urbano	
		otras usos agroforestales	silvopastoril	Comprende áreas de montaña que, por su relieve, suelo y clima permiten la práctica de pastoreo en praderas articuladas o protegidas con barreras arbóreas o plantaciones con sistema Túmpa.	PASTOREO SEMI-INTENSIVO Y CONSERVACIÓN	Agropecuario Turismo recreación Forestal Productor-Protector	Suelo urbano	
			otras usos agroforestales	Son áreas que pueden ser utilizadas en cualquier otro tipo de cultivo agroforestal como: café con sombra, plátano-café, plátano con sombra entre otros.	FORESTAL: CAFÉ SOMBRÍO PLATANO-CAFÉ FRUTALES	Agropecuario Forestal Forestal Productor Forestal Protector	Suelo urbano	



Union Temporal 45  
NT 900 869 950-7



CORPORACIÓN LONJAS INMOBILIARIAS DE AVALÚOS DE COLOMBIA

POSQ-3-0833

	<b>REPÚBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DEL CAUCA MUNICIPIO DE SANTANDER DE QUILICHAO NIT 891.500.269-2</b>  <b>SECRETARÍA MUNICIPAL DE PLANEACIÓN, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y VIVIENDA</b>		<b>CÓDIGO: F1-MC-I3- 1060</b>  <b>VERSIÓN: 3</b>  <b>CERTIFICACIÓN</b>  <b>FECHA: 01-04-2022</b>
--	---	--	--

196980004000000007044800000000
196980004000000007045000000000
196980004000000007045200000000
196980004000000007045300000000
196980004000000007045400000000

Río Mandiva

CLASIFICACIÓN FISIOGRÁFICA - PAISAJE								
Código predial	Provincia fisiográfica	unidad climática	Paisaje	Subpaisaje	Definición	Características del suelo	Cobertura	Uso
196980004000000007022900000000	Vertiente occidental de la cordillera central	Moderadamente seco	Crestas ramificadas	Laderas altas	Formados a parte de depósitos de cenizas volcánicas, sedimentos terciarios principalmente intercalados con fósiles carboníferos	Suelos con buen drenaje a moderadamente bueno, suelos superficiales a profundos baja fertilidad con limitantes de roca, erosión ligera	áreas cultivadas, vegetación natural, tierras eriales, tierras con manifestación minera	Agrícola, Protección y producción
196980004000000007042900000000								
196980004000000007045100000000								
196980004000000007045900000000								
196980004000000007046900000000								
196980004000000007047100000000								
196980004000000007048900000000								
196980004000000007050200000000								
196980004000000007053000000000								
196980004000000007048400000000								
196980004000000007042600000000								
196980004000000007012100000000								
196980004000000007045900000000								
196980004000000007043500000000								
196980004000000007045800000000								
196980004000000007072570000000								
196980004000000007045500000000								
196980004000000007045600000000								
196980004000000007045800000000								
196980004000000007043900000000								
196980004000000007044900000000								
196980004000000007045200000000								

Página Web: [www.santanderdequilichao.cauca.gov.co](http://www.santanderdequilichao.cauca.gov.co), Correo Electrónico: [mc@secretariadeplaneacion.santander.gov.co](mailto:mc@secretariadeplaneacion.santander.gov.co), Teléfono: 57-3 8-76 - CAM, PBX+57 2 8443000, Línea gratuita 800-8000-185213, Código Postal: 191030, Colombia  
"Quilichao Vive"



27

Union temporal 43  
NIT 900.869.950-7



CORPORACIÓN LONJAS INMOBILIARIAS DE AVALÚOS DE COLOMBIA

POSQ-3-0833

 <p>REPÚBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DEL CAUCA MUNICIPIO DE SANTANDER DE QUILICHAO NIT 891.500-269-2</p> <p>SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEACIÓN, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y VIVIENDA</p> <p><small>Alcaldía Mayor de Quilichao</small></p>	 <p>CERTIFICACIÓN</p>	<p>CÓDIGO: F1-MC-03-1060</p> <p>VERSIÓN: 3</p> <p>FECHA: 01-04-2022</p>																																																																																																														
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 33%;">196980004000000070448 0000000000</td><td style="width: 33%;"></td><td style="width: 33%;"></td></tr> <tr> <td>1969800033000000110009 0000000000</td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>196980004000000060440 0000000000</td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>19698000400000005138 0000000000</td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>196980004000000060484 0000000000</td><td></td><td></td></tr> </table>			196980004000000070448 0000000000			1969800033000000110009 0000000000			196980004000000060440 0000000000			19698000400000005138 0000000000			196980004000000060484 0000000000																																																																																																	
196980004000000070448 0000000000																																																																																																																
1969800033000000110009 0000000000																																																																																																																
196980004000000060440 0000000000																																																																																																																
19698000400000005138 0000000000																																																																																																																
196980004000000060484 0000000000																																																																																																																
Clasificación geológica, riesgos y amenazas																																																																																																																
Código predial																																																																																																																
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 25%;">Código predial</th><th style="width: 25%;">Unidad litológica superficial</th><th style="width: 15%;">Pendiente</th><th style="width: 15%;">Procesos erosivos</th><th style="width: 15%;">Amenaza por deslizamiento</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>196980004000000070229 0000000000</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>196980004000000070489 0000000000</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>196980004000000070491 0000000000</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>19698000402000007049 0000000000</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>196980004000000070119 0000000000</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>196980004000000070415 0000000000</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>196980004000000070499 0000000000</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>196980004000000070705 0000000000</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>19698000400000007046 6000000000</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>1969800040000000705020 0000000000</td><td>TQp: Rocas sedimentarias Estratificadas de la formación Popayán. Terciario - Típico.</td><td>25% ± 50%</td><td>Muy alta o alta</td><td>Muy alta</td></tr> <tr> <td>1969800040000000705230 0000000000</td><td>Rocas Sedimentarias de la formación Esmita. Terciario.</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>196980004000000070494 0000000000</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>196980004000000070436 0000000000</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>196980004000000070121 0000000000</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>196980004000000070469 0000000000</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>196980004000000070435 0000000000</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>196980004000000070450 0000000000</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>1969800040000000707057 0000000000</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>196980004000000070454 7000000000</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>196980004000000070456 5000000000</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>19698000400000007348 1000000000</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> </tbody> </table>			Código predial	Unidad litológica superficial	Pendiente	Procesos erosivos	Amenaza por deslizamiento	196980004000000070229 0000000000					196980004000000070489 0000000000					196980004000000070491 0000000000					19698000402000007049 0000000000					196980004000000070119 0000000000					196980004000000070415 0000000000					196980004000000070499 0000000000					196980004000000070705 0000000000					19698000400000007046 6000000000					1969800040000000705020 0000000000	TQp: Rocas sedimentarias Estratificadas de la formación Popayán. Terciario - Típico.	25% ± 50%	Muy alta o alta	Muy alta	1969800040000000705230 0000000000	Rocas Sedimentarias de la formación Esmita. Terciario.				196980004000000070494 0000000000					196980004000000070436 0000000000					196980004000000070121 0000000000					196980004000000070469 0000000000					196980004000000070435 0000000000					196980004000000070450 0000000000					1969800040000000707057 0000000000					196980004000000070454 7000000000					196980004000000070456 5000000000					19698000400000007348 1000000000				
Código predial	Unidad litológica superficial	Pendiente	Procesos erosivos	Amenaza por deslizamiento																																																																																																												
196980004000000070229 0000000000																																																																																																																
196980004000000070489 0000000000																																																																																																																
196980004000000070491 0000000000																																																																																																																
19698000402000007049 0000000000																																																																																																																
196980004000000070119 0000000000																																																																																																																
196980004000000070415 0000000000																																																																																																																
196980004000000070499 0000000000																																																																																																																
196980004000000070705 0000000000																																																																																																																
19698000400000007046 6000000000																																																																																																																
1969800040000000705020 0000000000	TQp: Rocas sedimentarias Estratificadas de la formación Popayán. Terciario - Típico.	25% ± 50%	Muy alta o alta	Muy alta																																																																																																												
1969800040000000705230 0000000000	Rocas Sedimentarias de la formación Esmita. Terciario.																																																																																																															
196980004000000070494 0000000000																																																																																																																
196980004000000070436 0000000000																																																																																																																
196980004000000070121 0000000000																																																																																																																
196980004000000070469 0000000000																																																																																																																
196980004000000070435 0000000000																																																																																																																
196980004000000070450 0000000000																																																																																																																
1969800040000000707057 0000000000																																																																																																																
196980004000000070454 7000000000																																																																																																																
196980004000000070456 5000000000																																																																																																																
19698000400000007348 1000000000																																																																																																																

Página Web: [www.santanderdequichua-cauca.gov.co](http://www.santanderdequichua-cauca.gov.co), Correo Electrónico: [sancion@sanquichuacauca.gov.co](mailto:sancion@sanquichuacauca.gov.co)  
Calle 3 B-75 - CASI, PBX+57 2 6443000, linea gratuita 01-8000-180213 Código Postal 191030, Colombia.



	REPÚBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DEL CAUCA MUNICIPIO DE SANTANDER DE QUILICHAO NIT 891.500-269-2  Alcalde Municipal	mipg	CODIGO: F1-MC-13- 1060																																
	SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEACION, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y VIVIENDA	CERTIFICACIÓN	VERSIÓN: 3																																
			FECHA: 01-04-2022																																
<table border="1"> <tr><td>196980004000000070439 00000000</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>1969800040000000704400 00000000</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>1969800040000000704520 00000000</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>196980004000000070448 00000000</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>1969800030000000110009 00000000</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>196980004000000060440 00000000</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>196980004000000060538 00000000</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>196980004000000060484 00000000</td><td></td><td></td><td></td></tr> </table>		196980004000000070439 00000000				1969800040000000704400 00000000				1969800040000000704520 00000000				196980004000000070448 00000000				1969800030000000110009 00000000				196980004000000060440 00000000				196980004000000060538 00000000				196980004000000060484 00000000					
196980004000000070439 00000000																																			
1969800040000000704400 00000000																																			
1969800040000000704520 00000000																																			
196980004000000070448 00000000																																			
1969800030000000110009 00000000																																			
196980004000000060440 00000000																																			
196980004000000060538 00000000																																			
196980004000000060484 00000000																																			

Se aclara que la certificación de uso del suelo expedida por el municipio de Santander de Quilichao no es un permiso o licencia para desarrollo de actividades.

Se expide la siguiente certificación a solicitud del señor German Pacheco Flórez, representante legal de la empresa Gestión Predial en Infraestructura S.A.S, quien presento solicitud formal, mediante correo electrónico a la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Vivienda, el 11 de octubre de 2023.

Atentamente:



DIEGO FELIPE GARCIA MINA  
SECRETARIO DE PLANEACION, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y VIVIENDA  
Proyecto: Nicóle Solo León – contratista SPOTV  
Expediente: Certificados de usos del suelo 2023

Página Web: [www.santandertequilchao-cauca.gov.co](http://www.santandertequilchao-cauca.gov.co), Correo Electrónico: [alcalde@santandertequilchao-cauca.gov.co](mailto:alcalde@santandertequilchao-cauca.gov.co)  
Calle 3 B-75 - CASI, PBX+87 2 5443000, línea gratuita 01-8000-160213 Código Postal: 191000, Colombia  
"Quilichao Viva"


## 15.4 PRESUPUESTO CULTIVOS Y/O ESPECIES

Especie	Tipo de Madera	Diametro	Valor	
Mestizo ( $\varnothing$ 0 – 30 cm)	Segunda	0-30 cm	\$ / 74.000,00	
Gigua ( $\varnothing$ 0 – 30 cm)	Segunda	0-30 cm	\$ / 74.000,00	
Cucharo ( $\varnothing$ 0 – 30 cm)	Segunda	0-30 cm	\$ / 74.000,00	
Sangre de Drago	Segunda	0-30 cm	\$ / 74.000,00	
Otras Plantas	Valor (\$/Ha)		Valor Unitario	Unidad
	Buen Estado	Regular Estado		
Bambú / Guadua	\$ 104.706.000	\$ 68.059.000	\$ / 20.900	m <sup>2</sup>
Bosque Secundario	\$ 7.811.000	\$ 5.077.000	\$ / 1.600	Un
Caña Brava	\$ 121.399.000	\$ 78.909.000	\$ / 24.300	Un
Heliconia			\$ / 30.300	Un
Mirtácea ( $\varnothing$ 31 a 60) cm			\$ / 29.600	Un
Bijao			\$ / 30.300	m <sup>2</sup>
Cultivo	Desarrollo			Decadencia
	Bueno	Regular	Malo	Bueno
	\$ 2.400	\$ 1.700	\$ 300	\$ / 4.000
Café	\$ 2.400	\$ 1.700	\$ 300	\$ / 4.000
Banano	\$ 6.100	\$ 4.200	\$ 900	\$ / 10.100

**Fuentes Precios:**

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

30

\* Agronet - Red de Información y Comunicación del Sector Agropecuario Colombiano. [www.agronet.gov.co](http://www.agronet.gov.co)

**Fuentes Precios:**

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

\* Agronet - Red de Información y Comunicación del Sector Agropecuario Colombiano. [www.agronet.gov.co](http://www.agronet.gov.co)

\* Asociación Hortícola de Colombia. [www.ashofructol.com.co](http://www.ashofructol.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](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 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	\$ 107.627.436
Salario Mínimo Mensual Legal Vigente	\$ 1.423.500
Valor de la UVT	\$ 49.779
Número de Zonas de Terreno a Comprar	1
<b>Derechos Notariales</b>	<b>\$ 1.199.600</b>
Derechos Notariales por Compraventa	\$ 351.500
Derechos Notariales por Declaración de Área Restante	\$ 86.200
Copia Original en Papel de Seguridad	\$ 84.800
Copia Protocolo en Papel de Seguridad	\$ 450.500
IVA	\$ 184.900
Recaudos Fondo Especial y SNR	\$ 41.700
<b>Impuesto de Registro</b>	<b>\$ 727.900</b>
Impuesto de Registro por Compraventa	\$ 538.100
Impuesto de Registro por Declaración de Área Restante	\$ 189.800
<b>Derechos de Registro</b>	<b>\$ 583.600</b>
Derechos de Registro por Compraventa	\$ 466.600
Derechos de Registro por Declaración de Área Restante	\$ 28.100
Apertura de Folios	\$ 14.600
Constancia de Inscripción	\$ 16.500
Compra de Certificados	\$ 46.400
Conservación Documental	\$ 11.400
<b>Daño Emergente por Notariado y Registro</b>	<b>\$ 2.511.100</b>

## Notas:

1) Los Derechos Notariales se tasaron con base en la Resolución No. 585 del 24 de enero de 2025 de la SNR.

2) Los Derechos de Registro se tasaron con base en la Resolución No. 179 del 10 de enero de 2025 de la SNR.

3) El Impuesto de Registro se tasó con base en el Decreto 650 de 1996.

31

## II. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES

1. DAÑO EMERGENTE		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1.1 Notariado y Registro	\$ 0	
1.2 Impuesto Predial	\$ 0	
<b>DAÑO EMERGENTE</b>	<b>\$ 0</b>	
2. INDEMNIZACIÓN		
<b>TOTAL INDEMNIZACIÓN</b>	<b>\$ 0</b>	
SON: CERO PESOS MONEDA CORRIENTE		
OBSERVACIONES: El presente informe complementa el Avalúo Comercial elaborado el día 21 de abril de 2025, por solicitud directa de la CONCESIONARIA NUEVO CAUCA.		



**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 Avaluó, 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%.

Bogotá, D.C., 21 de abril de 2025.

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

32



**ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALÚOS**  
**CORPORACIÓN LONJAS INMOBILIARIAS DE AVALÚOS DE COLOMBIA**  
**COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS CORPORATIVOS**  
**ACTA N° POSQ-3-0833**

En Bogotá, D.C. siendo las 08:00 a.m. del día 21 de abril de 2025, 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 ANDRÉS CASTAÑEDA PALACIOS.  
OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ.  
CRISTIAN CAMILO CASAS GALVIZ.

Actuó como presidente del Comité Omar Pinzón.

Inmuebles objeto de estudio:

Ítem	Nº Avalúo	Municipio	Número Predial y matrícula inmobiliaria	
1	POSQ-3-0833	Santander de Quilichao	19-698-00-040000-0007-0461-0-00000000 132-37852	

33

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO UF1	m2	1.619,82	\$ 52.600,00	\$ 85.202.532,00
<b>TOTAL DE TERRENO</b>				<b>\$ 85.202.532,00</b>
<b>TOTAL ESPECIES Y CULTIVOS</b>				<b>\$ 22.424.904,00</b>
<b>TOTAL</b>				<b>\$ 107.627.436,00</b>

AVALÚO DEFINITIVO ADOPTADO	
AVALÚO DEL PREDIO	\$ 107.627.436
INDEMNIZACIONES DAÑO EMERGENTE	\$ 2.511.100
INDEMNIZACIONES LUCRO CESANTE	\$ -
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 110.138.536</b>
SON: CIENTO DIEZ MILLONES CIENTO TREINTA Y OCHO MIL QUINIENTOS TREINTA Y SEIS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 110.138.536).	

 Unión Temporal 4G  
NIT 900.869.950-7

2025 JUL. 2 3

Interventoría  
Profesional Predial:  




## SOLICITANTE: CONCESIONARIA NUEVO CAUCA S.A.S.

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-3-0833 y folio de matrícula 132-37852 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

34

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

WILLIAM CASTAÑEDA  
Miembro Comité  
RAA AVAL-1023963942

Unión Temporal 4C  
NIT 900.869.950-7

2025 JUL. 23

Interventoría  
Profesional Predial  
HJS

LISANDRO CASTAÑEDA SALAZAR  
Miembro Comité  
RAA AVAL-79425497

CRISTIÁN CAMILO CASAS GALVÍZ  
Miembro Comité  
AVAL-1030560049