NOTIFICACIÓN POR AVISO No.: **GPR-006772**
08/09/2026

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-006345** del **11 de junio de 2026,** se formuló Oferta Formal de Compra mediante la cual se dispuso "*[…] la adquisición* unas zonas de terreno a segregarse de un predio rural, denominado **LT DE TERRENO** (**ALEGRIAS**, según Catastro), ubicado en la vereda **QUINAMAYO** (hoy **ALEGRIAS**) municipio de **Santander de Quilichao**, departamento del **Cauca**, identificado con el Número Predial Nacional **19-698-00-040000-0003-0048-0-00000000** y la Matrícula Inmobiliaria número **132-10489**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **Santander de Quilichao**."

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.

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.** envío el oficio de citación número **GPR-006346** del **11 de junio de 2026**, a la dirección obrante en el expediente, con el fin de notificar personalmente la mencionada Oferta Formal de Compra a los señores: **DANIEL PALACIOS ZAPATA Y/O HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS**, **MARIA ERSILIA PALACIOS Vda de LASSO Y/O HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS** y **PRISCILA PALACIOS ZAPATA,** siendo recibido el **02 de julio de 2026** por el señor **HEIDI MARCELA MOLINA GUAZA,** como consta en la correspondiente prueba de entrega.

Que una vez vencido el término legalmente establecido en el artículo 68 de la Ley 1437 de 2011 (CPACA) y ante la imposibilidad de notificar personalmente a los señores: **DANIEL PALACIOS ZAPATA Y/O HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS**, **MARIA ERSILIA PALACIOS Vda de LASSO Y/O HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS** y **PRISCILA PALACIOS ZAPATA**, se procederá a Notificar por Aviso, conforme a lo dispuesto en el artículo 69 de la Ley 1437 de 2011.

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

Que de no ser posible la entrega del presente aviso, al desconocer la información de contacto del destinatario, se publicará en un lugar visible de las oficinas de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, ubicadas en la Calle 24 A No. 59 – 42, Edificio T3, Torre 4, Piso 2, de la ciudad de Bogotá D.C., y de las oficinas de **NUEVO CAUCA S.A.S.**, ubicadas en las oficinas ubicadas en la Avenida Calle 26 No. 69 – 63, Edificio Torre 26, Oficinas 807 y 808, Bogotá D.C., o en la oficina de Atención al Usuario, ubicada en el Parque Industrial, entrada a Metecno, margen derecha, municipio de Santander de Quilichao – Cauca; así como en sus correspondientes páginas web **www.ani.gov.co** y **www.nuevocauca.com**, por el término de cinco (5) días, entendiéndose que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro del aviso.

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

- **NUEVO CAUCA S.A.S.** efectúa el **Tratamiento de sus Datos Personales** para el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la ejecución del Contrato de Concesión bajo el esquema de APP No. 11 del 11 de agosto de 2015; específicamente, para

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.

adelantar la adquisición en favor de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, de los Predios requeridos para la construcción del Proyecto vial **Popayán - Santander de Quilichao**.

- Según lo dispuesto en el artículo 10 de la Ley 1581 de 2012, no se requiere autorización previa, expresa e informada para el uso de sus Datos Personales, toda vez que se trata de información requerida por una entidad pública o administrativa en ejercicio de sus funciones legales.

- Se podrá ejercer los derechos de conocer, actualizar, rectificar y suprimir la información personal, cuando sea procedente, observando la Política de Tratamiento de Datos Personales disponible en **www.nuevocauca.com**, a través del número de contacto: 323 442 6341 o mediante escrito dirigido a **atencion@nuevocauca.com** o radicado en la Avenida Calle 26 No. 59 – 51, Torre 3, Oficina 203, Complejo Ciudad Empresarial Sarmiento Angulo, Bogotá D.C.

- **NUEVO CAUCA S.A.S.** garantiza la confidencialidad, libertad, seguridad, veracidad, transparencia, acceso y circulación restringida a los datos y se reserva el derecho de modificar su Política de Tratamiento de Datos Personales en cualquier momento. Cualquier cambio será informado y publicado oportunamente.

Se adjunta copia íntegra la Oferta Formal de Compra contenida en el oficio número **GPR-006345** del **11 de junio de 2026** 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 10/09/2026 A LAS 7:30 a.m.

SE DESFIJA EL 16/09/2026 A LAS 5:30 p.m.

JULIAN ANTONIO NAVARRO HOYOS

Firmado digitalmente por JULIAN ANTONIO NAVARRO HOYOS
Fecha: 2026.09.08 15:33:50 -05'00'

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

Proyectó: Campo Hormaza S.A.S
Revisó: Carlos Julio Castañeda García – subdirector Predial
Jorge Alberto Fernández Forero (Profesional Jurídico – Nuevo Cauca)
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.

ANI / NuevoCauca Concesionaria Vial	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		CÓDIGO	GCSP-F-185
	PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	VERSIÓN	002
	FORMATO	ALCANCE FICHA PREDIAL	FECHA	06/02/2020

PROYECTO DE CONCESIÓN	POPAYÁN - SANTANDER DE QUILICHAO	UNIDAD FUNCIONAL	4
CONTRATO No.:	11 de 11 de Agosto de 2015		
PREDIO No.	**POSQ-4-1062**	SECTOR O TRAMO	Mondomo - Santander de Quilichao
ABSC. INICIAL	68+317,50 Km	MARGEN	Derecha
ABSC. FINAL	68+352,97 Km	LONGITUD EFECTIVA	35,47 m

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO			
DANIEL PALACIOS ZAPATA y OTROS (VER ANEXO PROPIETARIOS)	CÉDULA	Ver Anexo Propietarios	MATRÍCULA INMOBILIARIA: 132-10489
	DIRECCIÓN / EMAIL	Ver Anexo Propietarios	
	DIRECCIÓN DEL PREDIO	ALEGRIAS	CÉDULA CATASTRAL: 19698000400000003004800000000

VEREDA/BARRIO:	ALEGRIAS	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Rural	LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
MUNICIPIO:	Santander de Quilichao			NORTE	Ver Anexo	Ver Anexo Linderos
DPTO:	Cauca	ACTIVIDAD ECONÓMICA DEL PREDIO	Corredor Varinate: Agropecuario	SUR	Ver Anexo	Ver Anexo Linderos
				ORIENTE	Ver Anexo	Ver Anexo Linderos
Predio requerido para:	Segunda Calzada	TOPOGRAFÍA	8-25% Ondulada	OCCIDENTE	Ver Anexo	Ver Anexo Linderos

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
INVENTARIO INICIAL			
Manto de rey Ø = 0,15m	3		Un
Aguacate Ø = 0,15m	1		Un
Piñuela	2		Un
Jigua Ø = 0,25m	1		Un
Cucharo Ø = 0,20 m	1		Un
Aguacate Ø < 0,15 m	5		Un
Plátano	162		Un
INVENTARIO NUEVO POR ALCANCE			
Césped en grama	36,84	12	m²

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID
	No existen construcciones dentro del Área requerida		
	TOTAL AREA CONSTRUIDA	0,00	m²

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS		
M1	**Ramada bodega**: de (3,00m x 3,00m). Cubierta: en teja de zinc soportada por estructura en guadua. Estructura: sistema estructural en guadua. Muros: cerramiento perimetral en esterilla de guadua. Puertas: Una (1) con marco y nave en esterilla de guadua. Pisos: en tierra.	9,00	m²
M2	**Vía interna:** de 1,50m de ancho, plataforma de rodadura en tierra.	49,06	m²
	INVENTARIO NUEVO POR ALCANCE		
M3	**Ramada:** De (4,60m x 3,65m). Cubierta: en teja de barro soportada por estructura en guadua. Estructura: sistema estructural en guadua. Muros: cerramiento perimetral en esterilla de guadua. Puertas: Una (1) con marco y nave en esterilla de guadua. Pisos: (50%) en concreto primario con enchape en retal de cerámica, (50%) en tierra. (área 9,00 m²)	16,79	m²
M4	**Portón de acceso:** de (3,50m x 1,70m), con dos (2) naves, con marco en tubo metálico de (2") y malla eslabonada. Dos (2) soportes laterales en concreto de (1,85m x 0,20m x 0,20m).	3,50	m

	SI/NO
Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, Intervención, Espacio Público?	No
Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001?	No
Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?	No
Aplica Informe de análisis de Área Remanente?	No
Tiene el área requerida afectación por servidumbres?	No
Tiene el área requerida afectación por área protegida?, ronda hidrica?	No

ANI / NuevoCauca CONCESIONARIA VIAL	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		CÓDIGO	GCSP-F-185
	PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	VERSIÓN	002
	FORMATO	ALCANCE FICHA PREDIAL	FECHA	6/02/2020

PROYECTO DE CONCESIÓN	**POPAYÁN - SANTANDER DE QUILICHAO**	**UNIDAD FUNCIONAL**	**4**
CONTRATO No.:	**11 de 11 de Agosto de 2015**		
PREDIO No.	**POSQ-4-1062**	**SECTOR O TRAMO**	**Mondomo - Santander de Quilichao**

FECHA DE ELABORACIÓN: 27/feb/2025

Elaboró:
CAMPO HORMAZA S.A.S — LUIS M. NARVAEZ V. - MP: 19238-179924 CAU

Revisó y Aprobó:
UNION TEMPORAL 4G — Unión Temporal 4G NIT 900.869.950-7

ÁREA TOTAL PREDIO	36.732,00	m^2
ÁREA REQUERIDA POR DISEÑO	1.257,38	m^2
ÁREA REMANENTE	0,00	m^2
TOTAL ÁREA REQUERIDA	**1.257,38**	m^2
ÁREA SOBRANTE	35.474,62	m^2

OBSERVACIONES:
La señora JAQUELINE ANGULO MUÑOZ, identificada con cédula de ciudadanía No: 48.573.691, manifiesta ser la propietaria de las 162 un de plátano. La señora MARÍA ENCARNACIÓN LASSO PALACIOS, identificada con cédula de ciudadanía No, 34.506.444, manifiesta ser la propietaria de las especies de 3 un Manto de rey Ø = 0,15m, 1 un de Aguacate Ø = 0,15m, 2 un de piñuela, 1 un de Jigua Ø = 0,25m, 1 un de Cucharo Ø = 0,20m, 5 un de Aguacate Ø <= 0,15m

2025 SEP. 17

Interventoría

Profesional Predial:

MINISTERIO DE TRANSPORTE
AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

CONCESIÓN POPAYÁN - SANTANDER DE QUILICHAO

Contrato No. 11 de 11 de Agosto de 2015

ANEXO A FICHA PREDIAL - PROPIETARIOS

PREDIO No.
POSQ-4-1062

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

MINISTERIO DE TRANSPORTE
AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

ANEXO A FICHA PREDIAL - LINDEROS

CONCESIÓN POPAYÁN - SANTANDER DE QUILICHAO

Contrato No. 11 de 11 de Agosto de 2015

PREDIO No.
POSQ-4-1062

ÁREA REQUERIDA 1:

ÁREA	1.208,82 m²

ABSCISAS	
INICIAL	K68+317,50
FINAL	K68+352,97

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

ÁREA REQUERIDA 2:

ÁREA	48,56 m²

ABSCISAS	
INICIAL	K68+336,86
FINAL	K68+350,40

LINDERO	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	13,61 m	Zona de exclusión vía Panamericana (Puntos 14-15)
SUR	13,25 m	Mismo predio (Área sobrante) Daniel Palacios Zapata Y Otros (Puntos 16-18)
ORIENTE	2,99 m	Mariana Lidia Palacios (Puntos 15-16)
OCCIDENTE	4,26 m	Mismo predio (Área sobrante) Daniel Palacios Zapata Y Otros (Puntos 18,14)

Unión Temporal 46
NIT 900.869.950-7

MINISTERIO DE TRANSPORTE
AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

CONCESIÓN POPAYÁN - SANTANDER DE QUILICHAO

Contrato No. 11 de 11 de Agosto de 2015

ANEXO A FICHA PREDIAL - ZONA DE EXCLUSIÓN

PREDIO No.
POSQ-4-1062

A continuación, se indican las Construcciones y/o Construcciones Anexas que se localizan (total o parcialmente) dentro de la zona de exclusión definida en la Ley 1228 de 2008:

CONSTRUCCIONES Y/O CONSTRUCCIONES ANEXAS CONTENIDAS COMPLETAMENTE EN ZONA DE EXCLUSIÓN LEY 1228
M3 y M4

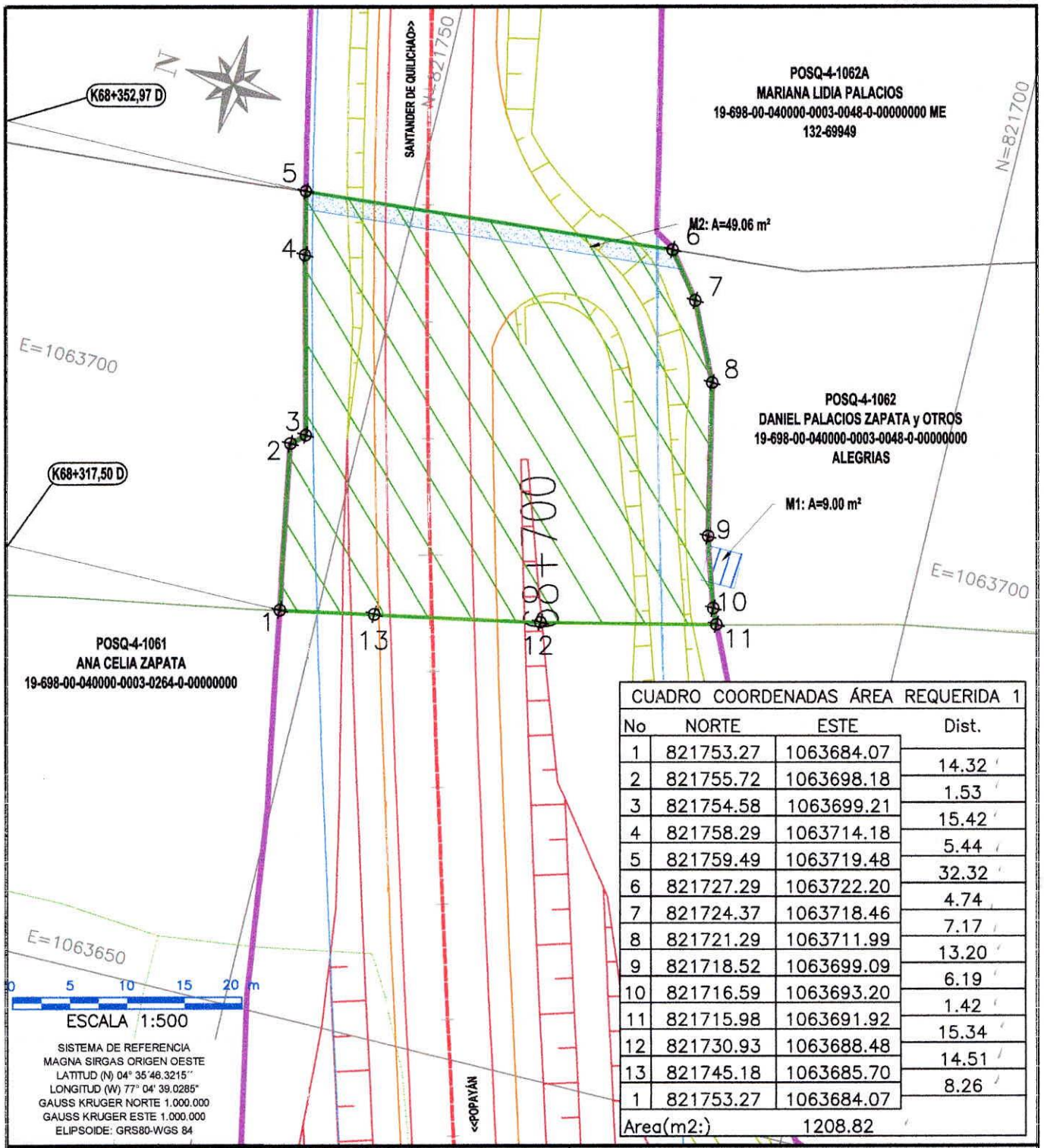
CONSTRUCCIONES Y/O CONSTRUCCIONES ANEXAS CONTENIDAS PARCIALMENTE EN ZONA DE EXCLUSIÓN LEY 1228*
No se presentan construcciones o mejoras contenidas parcialmente al interior de la zona de exclusión.

** La medida que se indica entre paréntesis corresponde a la porción que se encuentra dentro de la zona de exclusión.*

Pese a que las anteriores Construcciones y/o Construcciones Anexas se localizan (total o parcialmente) dentro de la zona de exclusión, son objeto de reconocimiento, toda vez que son anteriores a la entreda en vigencia de la Ley 1228 de 2008, o no requieren licencia de construcción y sus modalidades, de conformidad con lo dispuesto en el parágrafo 2o. del artículo 1 de la citada Ley, que dispone:

Ley 1228 de 2008. Artículo 1. "***PARÁGRAFO 2o.*** *<Parágrafo modificado por el artículo 55 de la Ley 1682 de 2013. El nuevo texto es el siguiente:> El ancho de la franja o retiro que en el artículo 2o de la Ley 1228 de 2008 se determina para cada una de las anteriores categorías de vías, constituye zonas de reserva o de exclusión para carreteras, y por lo tanto se prohíbe realizar cualquier tipo de construcción o mejora en las mencionadas zonas, [...].*

Para los efectos de lo previsto en este artículo, se entienden como construcciones o mejoras todas las actividades de construcción de nuevas edificaciones o de edificaciones existentes, que requieran licencia de construcción y sus modalidades en los términos previstos en las normas vigentes sobre la materia. [...]"



CUADRO COORDENADAS ÁREA REQUERIDA 1

No	NORTE	ESTE	Dist.
1	821753.27	1063684.07	
2	821755.72	1063698.18	14.32
3	821754.58	1063699.21	1.53
4	821758.29	1063714.18	15.42
5	821759.49	1063719.48	5.44
6	821727.29	1063722.20	32.32
7	821724.37	1063718.46	4.74
8	821721.29	1063711.99	7.17
9	821718.52	1063699.09	13.20
10	821716.59	1063693.20	6.19
11	821715.98	1063691.92	1.42
12	821730.93	1063688.48	15.34
13	821745.18	1063685.70	14.51
1	821753.27	1063684.07	8.26
Area(m2:)		1208.82	

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

REVISIÓN No.
0

ANI

NuevoCauca
CONCESIONARIA VIAL

DISEÑÓ Y CALCULÓ:
CAMPO HORMAZA Y CIA. S. EN C.

PROPIETARIO:
DANIEL PALACIOS ZAPATA y OTROS

CONVENCIONES

CALZADA VÍA PROYECTADA	LÍNEA DE COMPRA
EJE DE VÍA PROYECTADA	AREA REQUERIDA
BERMA PROYECTADA	AREA CONSTRUIDA REQUERIDA
CALZADA VÍA EXISTENTE	AREA REMANENTE
CHAFLÁN CORTE/RELLENO	AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS
CONSTRUCCIONES EXISTENTES	ALCANTARILLAS EXISTENTES
QUEBRADAS	ÁRBOL
LINDERO	CERCA VIVA
CERCA	Linea de Retiro Obligatorio

CUADRO DE ÁREAS

ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONSTRUIDA:	ÁREA REMANENTE:	ÁREA SOBRANTE:
1.257,38 m²	3 Ha 6.732,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	3 Ha 5.474,62 m²

FECHA ELAB.:
2025-02-27

ESCALA:
1:500

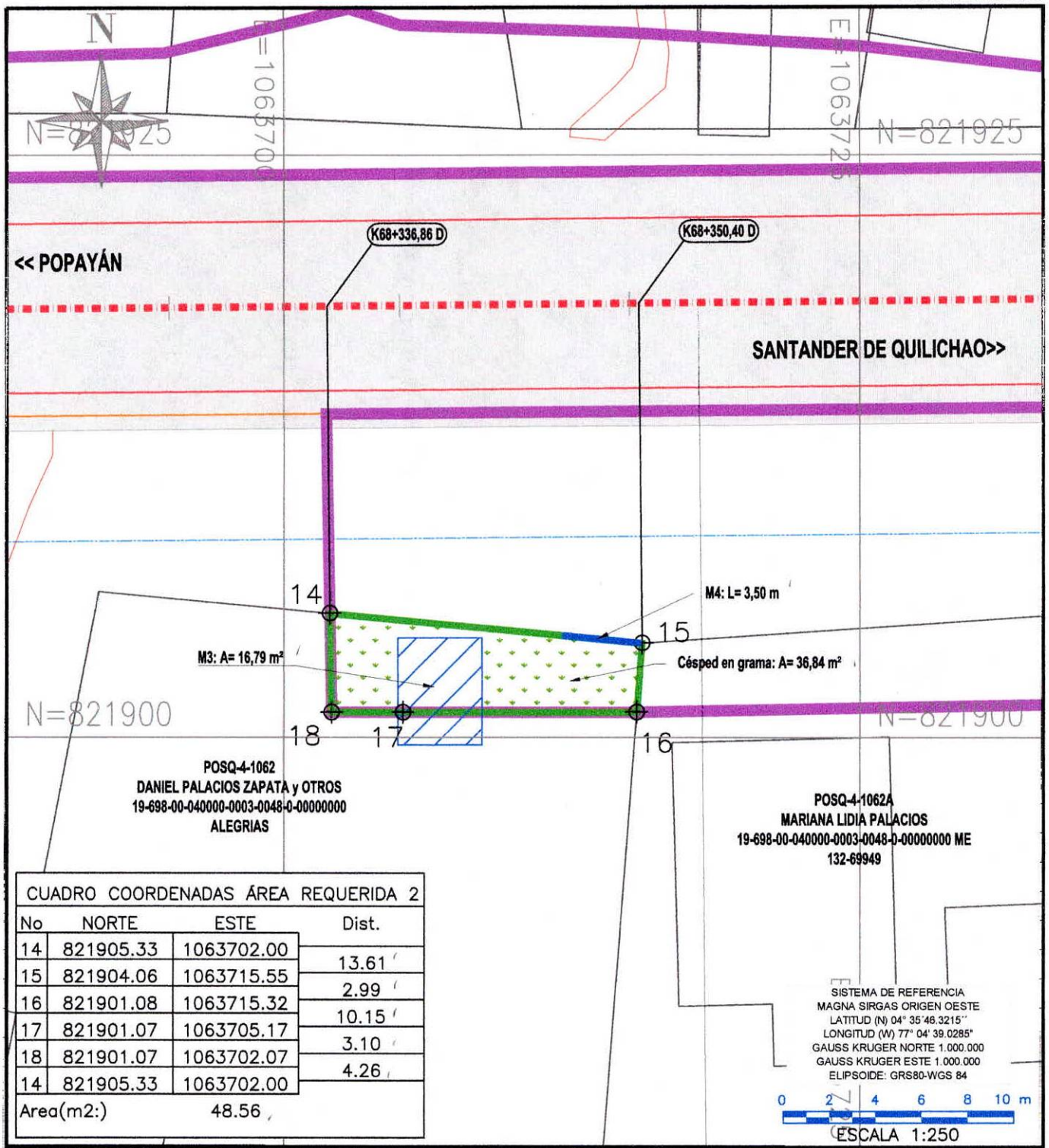
UNIDAD FUNCIONAL:
4

SECTOR:
MONDOMO - SANTANDER DE QUILICHAO

NÚMERO PREDIAL NACIONAL
19-698-00-040000-0003-0048-0-00000000

FICHA GRÁFICA No.
POSQ-4-1062

Unión Temporal 4G
NIT 900.869.950-7



CUADRO COORDENADAS ÁREA REQUERIDA 2

No	NORTE	ESTE	Dist.
14	821905.33	1063702.00	
15	821904.06	1063715.55	13.61
16	821901.08	1063715.32	2.99
17	821901.07	1063705.17	10.15
18	821901.07	1063702.07	3.10
14	821905.33	1063702.00	4.26
Area(m2:)		48.56	

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

REVISIÓN No.
0

ANI

NuevoCauca CONCESIONARIA VIAL

DISEÑO Y CALCULÓ:
CAMPO HORMAZA Y CIA. S. EN C.

PROPIETARIO:
DANIEL PALACIOS ZAPATA y OTROS

CONVENCIONES

CALZADA VÍA PROYECTADA		LÍNEA DE COMPRA	
EJE DE VÍA PROYECTADA		AREA REQUERIDA	
BERMA PROYECTADA		AREA CONSTRUIDA REQUERIDA	
CALZADA VÍA EXISTENTE		AREA REMANENTE	
CHAFLÁN CORTE/RELLENO		AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS	
CONSTRUCCIONES EXISTENTES		ALCANTARILLAS EXISTENTES	
QUEBRADAS		ÁRBOL	
LINDERO		CERCA VIVA	
CERCA		Linea de Retiro Obligatorio	

CUADRO DE ÁREAS

ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONSTRUIDA:	ÁREA REMANENTE:	ÁREA SOBRANTE:
1.257,38 m²	3 Ha 6.732,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	3 Ha 5.474,62 m²

FECHA ELAB.:
2025-02-27

ESCALA:
1:250

UNIDAD FUNCIONAL:
4

SECTOR:
MONDOMO - SANTANDER DE QUILICHAO

NÚMERO PREDIAL NACIONAL
19-698-00-040000-0003-0048-0-00000000

FICHA GRÁFICA No.
POSQ-4-1062

Unión Temporal 4G
NIT 900.869.950-7

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

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

CERTIFICA

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

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

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

Atentamente,

DIEGO FELIPE GARCIA MINA
Secretario de Planeación, ordenamiento Territorial y vivienda

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

REPÚBLICADECOLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL CAUCA
MUNICIPIO DE SANTANDER DE QUILICHAO
ALCALDÍA MUNICIPAL
Nit: 891.500.269-2
SECRETARIA DE PLANEACION ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y VIVIENDA

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

NUEVO CAUCA Firma Recibido
26 MAY 2016
Hora. 2:40pm. Sinco: 43 folios
RECIBIDO PARA VERIFICACIÓN NO IMPLICA ACEPTACIÓN

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

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

Cordial saludo,

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

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

De usted, cordialmente,

PABLO ANTONIO BASTOS SANCHEZ
Secretario de Planeación Ordenamiento Territorial y Vivienda

NUEVO CAUCA SAS
Fecha y hora: Martes 7 Junio 2016 11:24:15
Destinatario: Libardo Sandoval Pacheco
Remitente: ALCALDIA MPAL SANTANDER DE QUILICH
Procesado por: Astrid Lorena Fernandez Calderon
Asunto: RESPUESTA AL OFICIO RADICADO NÂ°04137
EXT-000000046
Este recibido no implica aceptacion

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

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

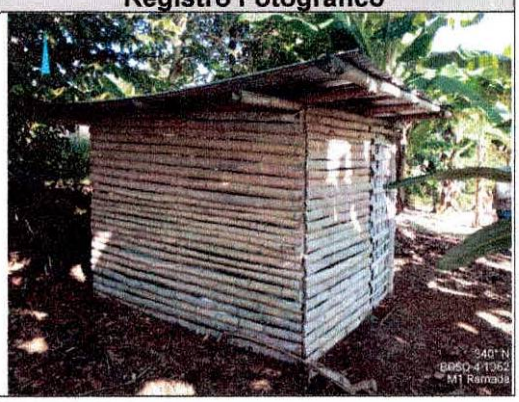
	PREDIO	MATRICULA INMOBILIARIA	AREA DE ORDENAMIENTO	SUB AREA DE ORDENAMIENTO	USOS	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO RESTRINGIDO	AFECTACION POR PP
1	00-04-00030118-000	132-27602	PROTECCION	DE MANEJO ESPECIAL	CORREDOR VIAL	PARCELACION INDICADA Y COMERCIO	RECREACION Y TURISMO	AGROPECUARIO	NO
			PRODUCCION ECONOMICA	AFROPECUARIA INTENSIVA	AGROPECUARIO	AGRICOLA, PECUARIO Y FORESTAL PRODUCTOR	AGROFORESTAL, CENTROS DE INVESTIGACION ASOCIADOS A OTROS USOS COMPLEMENTARIOS O AL PRINCIPAL	SUELO URBANO Y DE EXPANSION URBANA	
2	00-04-0003-0114-000	132-13078	PROTECCION	DE MANEJO ESPECIAL	RIOS Y CUERPOS DE AGUA	FORESTAL PROTECTORA	ECOTURISMO DIRIGIDO, FORESTAL PRODUCTOR	AGROPECUARIO, SUELO URBANO	NO
3	00-04-0002-0329-000	132-25993	PROTECCION	DE MANEJO ESPECIAL	CORREDOR VIAL	PARCELACION INDICADA Y COMERCIO	RECREACION Y TURISMO	AGROPECUARIO	NO
				AGROFORESTAL	AGROSILVOPASTORIL	AGRICOLA, FORESTAL, PRODUCTOR - PROTECTOR	AGROPECUARIO Y ECOTURISMO DIRIGIDO	SUELO URBANO	
					SILVOPASTORIL	PASTOREO SEMIINTENSIVO Y CONSERVACION	AGROPECUARIO Y ECOTURISMO, RECREACION, FORESTAL PRODUCTOR-PROTECTOR	SUELO URBANO	
					OTROS USOS AGROFORESTALES	FORETSAL, CAFÉ SOMBRIO-PLATANO, CAFÉ, FRUTALES	AGROPECUARIO FORESTAL, FORESTAL-PRODUCTOR, FORESTAL -PROTECTOR	SUELO URBANO	
4	00-04-0003-0579-000	132-3398	URBANO Y DE EXPANSION	EXPANSION URSANA	VIVIENDA Y COMERCIO	VIVIENDA Y COMERCIO	INDUSTRIA	AGROPECUARIO, PROTECCION, AEXCEPCION DE ZONAS VERDES	NO
				URBANAS	VIVIENDA Y COMERCIO	VIVIENDA Y COMERCIO	INDUSTRIA	AGROPECUARIO, PROTECCION, AEXCEPCION DE ZONAS VERDES	
				ASENTAMIENTOS POBLADOS	VIVIENDA Y COMERCIO	VIVIENDA Y COMERCIO	INDUSTRIA	PROTECCION A EXCEPCION DE ZONAS VERDES	
			PROTECCION	DE MANEJO ESPECIAL	CORREDOR VIAL	PARCELACION INDICADA Y COMERCIO	RECREACION Y TURISMO	AGROPECUARIO	

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

Fecha de Elaboración: **27-02-2025** Predio No. **POSQ-4-1062**

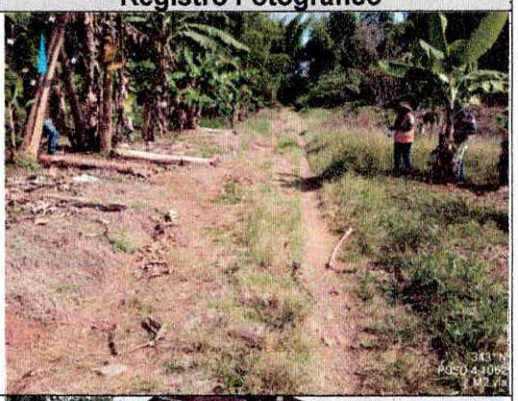
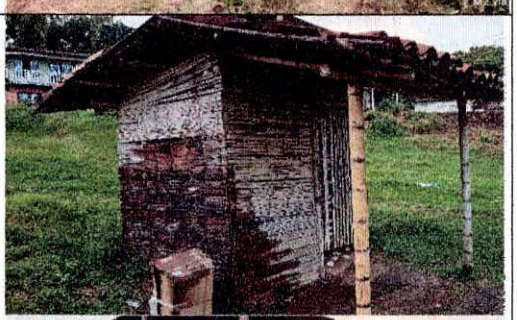
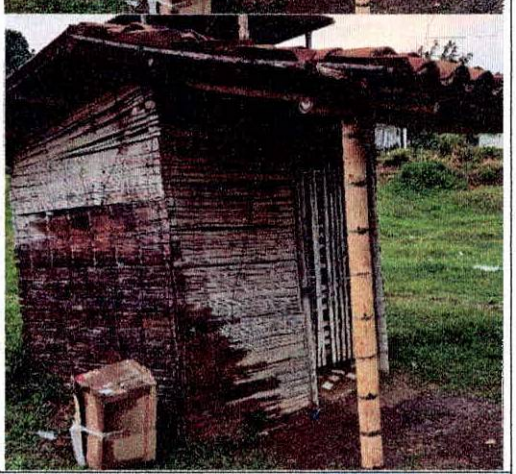
Vistas generales del Predio



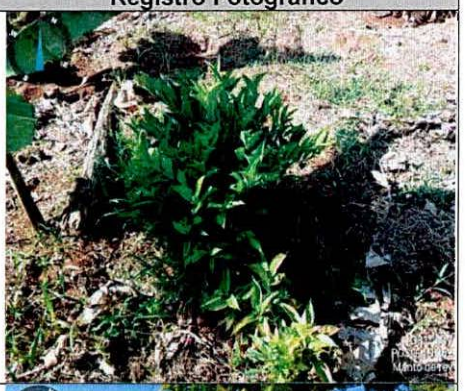
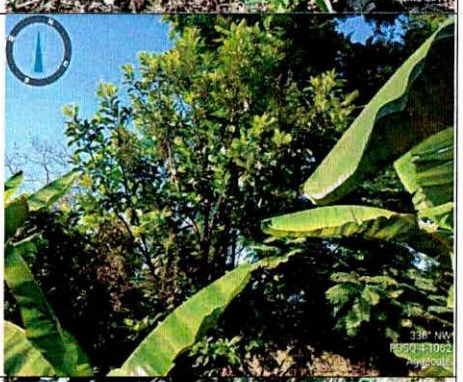
Ítem	Cant.	Un.	Descripción	Registro Fotográfico
M1	9,00	m²	**Ramada bodega:** de ((3,00m x 3,00m). **Cubierta:** en teja de zinc soportada por estructura en guadua. **Estructura:** sistema estructural en guadua. **Muros:** cerramiento perimetral en esterilla de guadua. **Puertas:** Una (1) con marco y nave en esterilla de guadua. **Pisos:** en tierra.	

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.

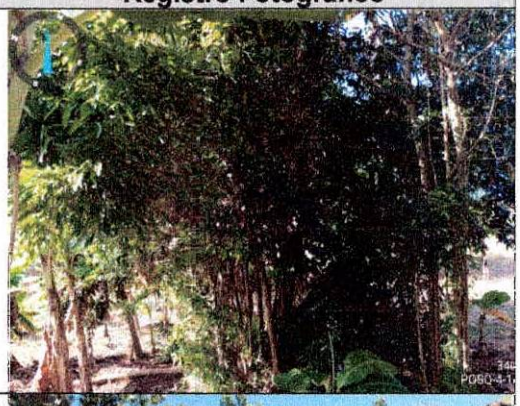
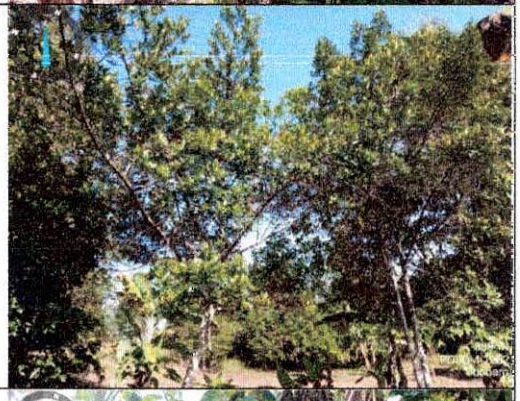
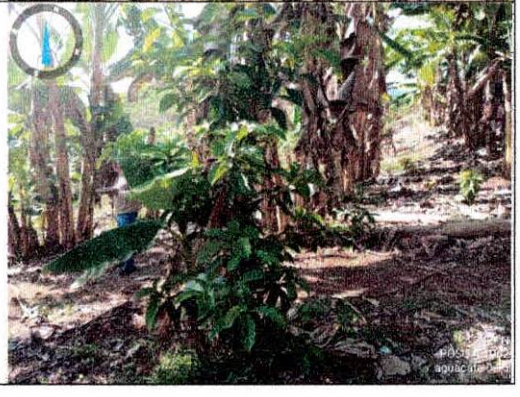
Fecha de Elaboración: **27-02-2025** Predio No. **POSQ-4-1062**

Ítem	Cant.	Un.	Descripción	Registro Fotográfico
M2	49,06	m²	**Vía interna:** de (1,50m x 32,70m) plataforma de rodamiento en tierra.	
M3	16,79	m²	**Ramada:** De (4,60m x 3,65m). **Cubierta:** en teja de barro soportada por estructura en guadua. **Estructura:** sistema estructural en guadua. **Muros:** cerramiento perimetral en esterilla de guadua. **Puertas:** Una (1) con marco y nave en esterilla de guadua. **Pisos:** (50%) en concreto primario con enchape en retal de cerámica, (50%) en tierra. (área 9,00 m²)	 
M4	3,50	m	**Portón de acceso:** de (3,50m x 1,70m), con dos (2) naves, con marco en tubo metálico de (2") y malla eslabonada. Dos (2) soportes laterales en concreto de (1,85m x 0,20m x 0,20m).	

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.

Ítem	Cant.	Un.	Descripción	Registro Fotográfico
1	3,00	Un.	Manto de rey Ø = 0,15m	
2	1,00	Un.	Aguacate Ø = 0,15m	
3	2,00	Un.	Piñuela	

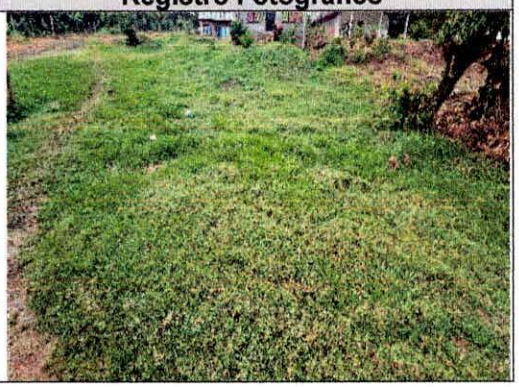
Este documento pertenece a **NUEVO CAUCA S.A.S.** Se prohíbe su reproducción total o parcial en cualquier medio, sin previa autorización escrita de la Gerencia de la Organización.

Ítem	Cant.	Un.	Descripción	Registro Fotográfico
4	1,00	Un.	Jigua Ø = 0,25m	
5	1,00	Un.	Cucharo Ø = 0,20m	
6	5,00	Un.	Aguacate Ø <= 0,15m	

Ítem	Cant.	Un.	Descripción	Registro Fotográfico
7	162,00	Un.	Plátano	

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.

Fecha de Elaboración: **27-02-2025** Predio No. **POSQ-4-1062**

Ítem	Cant.	Un.	Descripción	Registro Fotográfico
8	36,83	m²	Césped en grama	

Elaboró:
Firma:
Nombre: Alexander Leiton Rivera
Cargo: Topógrafo

Observaciones:

La señora JAQUELINE ANGULO MUÑOZ, identificada con cédula de ciudadanía No: 48573691, manifiesta ser la propietaria de las 162 un de plátano. La señora MARÍA ENCARNACIÓN LASSO PALACIOS, identificada con cédula de ciudadanía No, 34.506444, manifiesta ser la propietaria de las especies de 3 un Manto de rey Ø = 0,15m, 1 un de Aguacate Ø = 0,15m, 2 un de piñuela, 1 un de Jigua Ø = 0,25m, 1 un de Cucharo Ø = 0,20m, 5 un de Aguacate Ø <= 0,15m

Contacto: DANIEL PALACIOS ZAPATA y OTROS
CC: 1.509.722
Celular: 3128761695 HEIDY MARCELA (nieta de la señora María Encarnación Lasso Palacios)

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.

Bogotá D.C., 11 de junio de 2026

Señores
HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE
DANIEL PALACIOS ZAPATA
HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE
MARIA ERSILIA PALACIOS Vda de LASSO
PRISCILA PALACIOS ZAPATA
Propietarios
Celular: 312 876 1695
Alegrias, Vereda Alegrias
Municipio de 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: **Alcance** al oficio **GPR-003865** del **05 de mayo de 2025**, por el cual se dispuso la adquisición de una zona de terreno a segregarse de un predio rural, denominado **Lt de Terreno** (**Alegrías**, según Catastro), ubicado en la Vereda **Quinamayo** (hoy **Alegrías**) Municipio de **Santander de Quilichao**, Departamento del **Cauca**, identificado con el Número Predial Nacional **19-698-00-040000-0003-0048-0-00000000** y la Matrícula Inmobiliaria número **132-10489**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **Santander de Quilichao**.

Respetados señores,

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

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

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.

Teniendo en cuenta que, con posterioridad a la diligencia de notificación del Oficio de Oferta Formal de Compra mencionada en el asunto, surgió un nuevo requerimiento predial como resultado de la necesidad de construir un puente peatonal en el K68+400 de la vía existente Popayán – Santander de Quilichao. Como consecuencia de este nuevo requerimiento predial, el inmueble presenta ahora dos áreas de afectación independientes, la primera, correspondiente al requerimiento original asociado a la construcción del par vial del sector, con un área de **1.208,82 m²**, y la segunda, generada por la implantación del puente peatonal, con un área de **48,56 m²**, para aun área total requerida de **1.257,38 m²**, así mismo, se realiza la actualización del inventario de mejoras, cultivos y especies, como se detalla en la Ficha Predial adjunta, por tanto, es procedente dar alcance a la Oferta Formal de Compra, en observancia de lo previsto en el Capítulo V Sección 5.7, literal (b) del Apéndice Técnico 7 del Contrato de Concesión de la referencia, en los siguientes términos:

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

Estas zonas de terreno suman un área de **1.257,38 m²**; incluidos: **Inventario Inicial:** 9,00 m² de Ramada bodega, 49,06 m² de Vía interna, 3 unidades de Manto de rey Ø = 0,15m, 1 unidad de Aguacate Ø = 0,15m, 2 unidades de Piñuela, 1 unidad de Jigua Ø = 0,25m, 1 unidad de Cucharo Ø = 0,20 m, 5 unidades de Aguacate Ø < 0,15 m, 162 unidades de Plátano. **Inventario Nuevo por Alcance**: 16,79 m² de Ramada (M3), 3,5 m de Portón de acceso (M4), 36,84 m² de Césped en grama; y se encuentra debidamente delimitada y alinderada dentro de las abscisas inicial **K68+317,50 D** y final **K68+352,97 D**, de la mencionada Unidad Funcional.

El valor total del alcance a la Oferta de Compra es la suma de **SETENTA Y OCHO MILLONES SETECIENTOS DIEZ MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y CINCO PESOS MONEDA CORRIENTE ($ 78.710.655)**.

Según el **Informe de Avalúo Comercial Predio POSQ-4-1062** de fecha **28 de agosto de 2025**, elaborado por la **Corporación Lonjas inmobiliarias de Avalúos de Colombia - LIC**, el área adicional, incluido su inventario de construcciones, mejoras y especies objeto del presente Alcance, tiene un valor de **$ 9.383.223**, los cuales sumados al primer valor ofertado de **$ 69.327.432**, resultan en un valor de **$ 78.710.655**.

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 efectuar la reserva presupuestal, en la suma de **DOS MILLONES CIENTO VEINTIÚN MIL CUATROCIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE ($ 2.121.400)**.

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,

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.

exceptuando el impuesto de retención en la fuente, derivados de la legalización de la escritura pública de compraventa a favor de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**.

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

Para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 13 de la Ley 9 de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y en los artículos 2.2.2.3.1. a 2.2.2.3.30 del Decreto 1170 del 28 de mayo de 2015, (que compiló las disposiciones contenidas en el Decreto Reglamentario 1420 del 24 de julio de 1998), se anexa el avalúo elaborado por la Corporación Lonjas Inmobiliarias de Avalúos de Colombia- LIC , según **Informe de Avalúo Comercial Predio POSQ-4-1062**, de fecha **28 de agosto de 2025**, en su parte pertinente.

Teniendo en cuenta que el parágrafo segundo del artículo 24 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 9 de la Ley 1882 de 2018, dispone que: *"El avalúo comercial tendrá una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su comunicación a la entidad solicitante o desde la fecha en que fue decidida y notificada la revisión y/o, impugnación de este (…)",* la vigencia del avalúo inicia a partir del **20 de noviembre de 2025**, fecha en la cual fue comunicado por la Lonja a la entidad solicitante.

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

Igualmente, según lo dispuesto en el parágrafo segundo del artículo 23 de la Ley 1682 de 2013, (adicionado por el artículo 18 de la Ley 1882 de 2018), no procede indemnización, compensación o reconocimiento alguno por obras nuevas o mejoras, derechos, 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 **24 de junio de 2025**, los propietarios, de las zonas de terreno que se requieren son: **DANIEL PALACIOS ZAPATA,** identificado en vida con la cédula de ciudadanía No. **1.509.722, MARIA ERSILIA PALACIOS Viuda de LASSO,** identificada en vida con la cédula de ciudadanía No. **25.614.703 y PRISCILA PALACIOS ZAPATA**, sin número de identificación conocido.

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

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.

distribución de obligaciones y responsabilidades establecidas en el Contrato de Concesión, de conformidad con las disposiciones legales vigentes en la materia.

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

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

En esta etapa, según lo dispuesto por el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 4 de la Ley 1742 de 2014 y el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018, cuenta con un plazo máximo de quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad en relación con la misma, bien sea aceptándola o rechazándola, lo cual puede hacerse mediante oficio dirigido a **NUEVO CAUCA S.A.S.**, en las oficinas ubicadas en la Avenida Calle 26 No. 59-51. Torre 3, Oficina 203, Complejo Ciudad Empresarial Sarmiento Angulo- CEMSA 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 **323 442 6341**, e-mail **predialuf4@gmail.com**, donde será atendido por **Diani Noscué.**

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

De igual manera, según lo dispuesto en el 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

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.

llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública.

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

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

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

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

Ahora bien, respecto a la **Oferta de Compra en Bien Rural** a la que se da alcance, cuya inscripción se solicitó mediante Oficio No. **GPR-003867** del **05 de mayo de 2025**, debidamente inscrita en la anotación No. 13 del folio de matrícula inmobiliaria 132-10489, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santander de Quilichao, esta será cancelada en el citado folio de matrícula inmobiliaria, para proceder con la inscripción del presente alcance.

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.

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.

Agradezco la atención que le brinde a la presente.

Cordialmente,

JULIAN ANTONIO NAVARRO HOYOS

Firmado digitalmente por JULIAN ANTONIO NAVARRO HOYOS
Fecha: 2026.06.11 08:11:46 -05'00'

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

Proyectó: Campo Hormaza Cia. S. en C.
Revisó: Juan Carlos Hernández Durán – Subdirector Predial
Julián David Pardo Mesa - Profesional Jurídico – Nuevo Cauca
Aprobó: Santiago Rojas Parra – Jefe Jurídico
Anexo: Copia de: Ficha Predial, Plano Predial, Avalúo Comercial Corporativo y Certificado de Uso del Suelo
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.

Bogotá D.C., 11 de junio de 2026

Señores
HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE DANIEL PALACIOS ZAPATA
HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE MARIA ERSILIA PALACIOS Vda de LASSO
PRISCILA PALACIOS ZAPATA
Propietarios
Celular: 312 876 1695
Alegrías, Vereda Alegrías
Municipio de Santander de Quilichao, Cauca

Heidi Moleno
1062281895
2-7-26

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

Asunto: **Citación para notificación de Oferta Formal de Compra.**

Respetados señores,

Conforme a lo establecido en los artículos 68 y 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, me permito citarlos para que se presenten, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a partir del recibo de la presente comunicación, 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 **323 442 6341**, donde será atendido por **DIANI NOSCUÉ**, con el fin de notificarlos personalmente o en su defecto, a través de representante o apoderado, debidamente acreditado, del oficio **GPR-006345** de fecha 11 de junio de 2026, por medio del cual la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** le formula Oferta Formal de Compra sobre un predio distinguido catastralmente con el Número Predial Nacional **19-698-00-040000-0003-0048-0-00000000** y la Matrícula Inmobiliaria número **132-10489**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **Santander de Quilichao.**

Si no se les pudiere notificar personalmente, se remitirá un aviso a la dirección, al número de fax o al correo electrónico que figure en el expediente o pueda obtenerse del registro mercantil, y la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del aviso en el lugar de destino.

Cordialmente,

JULIAN ANTONIO NAVARRO HOYOS
Firmado digitalmente por JULIAN ANTONIO NAVARRO HOYOS
Fecha: 2026.06.11 08:12:22 -05'00'

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

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.

Powered by CamScanner

Proyectó: Campo Hormaza Cia. S .En .C.
Revisó: Juan Carlos Hernández Durán – Subdirector Predial
Julián David Pardo Mesa - Profesional Jurídico – Nuevo Cauca
Aprobó: Santiago Rojas Parra – Jefe Jurídico
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.

Powered by CamScanner

CORPORACIÓN LONJAS INMOBILIARIAS DE AVALÚOS DE COLOMBIA

AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO POSQ-4-1062

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

AGOSTO DE 2025

Unión Temporal 4G
NIT 900.869.950-7

Cra. 10#53-61 Edificio Santa Ana
Oficina 303 - Cel. 314 2542801
www.lic.com.co

TABLA DE CONTENIDO

1. INFORMACIÓN GENERAL
1.1. Solicitante
1.2. Tipo de inmueble
1.3. Tipo de avalúo
1.4. Marco Normativo
1.5. Departamento
1.6. Municipio
1.7. Vereda o Corregimiento
1.8. Dirección del inmueble
1.9 Abscisado de área Requerida
1.10 Uso Actual Del Inmueble
1.11 Uso Por Norma
1.12. Información Catastral
1.13. Fecha visita al predio
1.14. Fecha del informe de avalúo

2. DOCUMENTOS 2

3. INFORMACIÓN JURÍDICA
3.1. Propietario
3.2. Título de adquisición
3.3. Matrícula inmobiliaria
3.4. Observaciones jurídicas

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR
4.1. Delimitación del sector
4.2. Actividad predominante
4.3. Topografía
4.4. Características climáticas
4.5. Condiciones agrologicas
4.6. Servicios públicos
4.7. Servicios comunales
4.8. Vías de acceso y transporte

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO
6.1. Ubicación
6.2. Área del terreno

Union Temporal 4G
NIT 900.869.950-7

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

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

Unión Temporal 4G
NIT 900.869.950-7

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1. SOLICITANTE: Concesionaria Nuevo Cauca S.A.S., 22 de agosto 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: Alegrías.

1.8. DIRECCIÓN DEL INMUEBLE: Alegrías.

1.9. ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA: Abscisa inicial 68+317,50 Km D y abscisa final 68+350,40 Km D.

1.10. USO ACTUAL DEL INMUEBLE: Al momento de la inspección del predio se encontró que tiene uso Corredor Variante: Agropecuario.

1.11. USO POR NORMA: De acuerdo con el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaría de Planeación, Ordenamiento, Territorial y Vivienda de Santander de Quilichao Cauca, la clasificación del predio es agropecuario y agroforestal, y vivienda y comercio.

1.12. INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:

Cedula. Catastral actual	19-698-00-04-00-00-0003-0048-0-00000000
Área de terreno	7 Ha 2008,00m²
Área de construcción	142,00 m²
Avalúo Catastral Año 2025	$55.655.000

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

Unión Temporal 4G
NIT 900.869.950-7

1.13. FECHA DE VISITA AL PREDIO: 25 de agosto de 2025.

1.14. FECHA DE INFORME DE AVALÚO: 28 de agosto de 2025.

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

- Ficha Predial del PREDIO POSQ-4-1062 del 27 de febrero de 2025.
- Plano Predial del PREDIO POSQ-4-1062 del 27 de febrero de 2025.
- Estudio de Títulos del PREDIO POSQ-4-1062 del 24 de junio de 2025.
- Certificado de uso del suelo del PREDIO POSQ-4-1062 del 25 de mayo de 2016
- Sentencia 0 del 02 de noviembre de 1972.

DOCUMENTOS CONSULTADOS

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

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. PROPIETARIOS:

- DANIEL PALACIOS ZAPATA (FALLECIDO) C.C. 1.509.722.
- MARIA ERSILIA PALACIOS VIUDA DE LASSO (FALLECIDA) C.C.25.614.703
- PRISCILA PALACIOS ZAPATA S/I

3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN:

- Sentencia 0 del 02 de noviembre de 1972, proferida por la Juzgado Civil Circuito de Caloto (Cauca).

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

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

- Sobre el predio en estudio recae una medida cautelar consistente en Oferta Formal de compra, emitida mediante el oficio GPR-003867 del 05 de mayo de 2025 emitida por la Agencia Nacional de Infraestructura ANI, inscrita en la anotación 013 del FMI 132-10489 de la oficina de

Union Temporal 4G
NIT 900.869.950-7

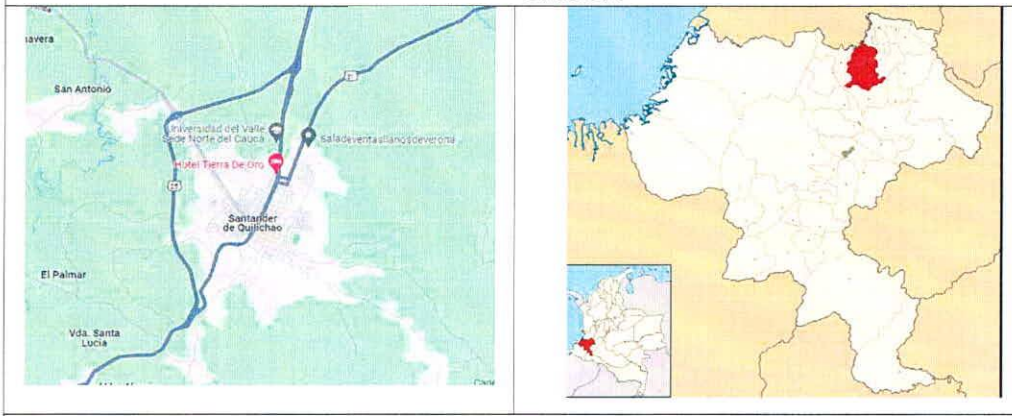
Registro de Instrumentos Públicos de Santander de Quilichao (Cauca).

Fuente: Estudio de títulos del predio POSQ-4-1062.
Nota: El presente resumen no constituye un estudio jurídico de los títulos.

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

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

LOCALIZACIÓN DEL MUNICIPIO DE SANTANDER DE QUILICHAO– CAUCA



Fuente: Google Maps, Consulta: 28 de agosto de 2025, https://www.google.com/maps/place/Santander+de+Quilichao,+Cauca

4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE: En el municipio su desarrollo económico depende principalmente de las actividades Agrícolas, comercio y la Zona Industrial.[1]

4.3. TOPOGRAFÍA: La superficie del sector es de topografía ondulada con pendientes entre 8-25%.

4.4. CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS: El sector donde se localiza el predio objeto de estudio, se ubica en un piso térmico Templado húmedo. La temperatura

1 Página Alcaldía de Santander de Quilichao
https://santanderdequilichaocauca.gov.co/MiMunicipio/Paginas/Economia.aspx

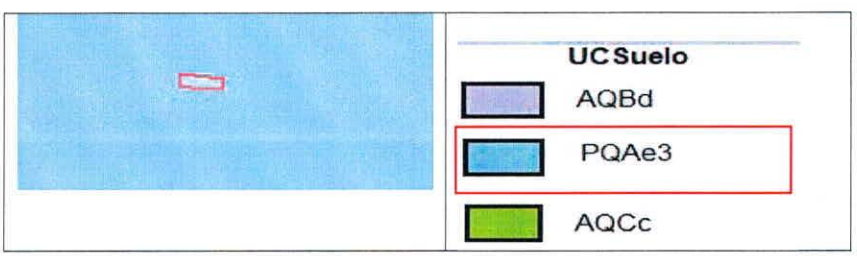
Unión Temporal 46
NIT 900.869.950-7

promedio del municipio de Santander de Quilichao es de 23.4°C y una altura promedio de 1071 m.s.n.m. [2]

4.5. CONDICIONES AGROLÓGICAS: El área requerida se encuentra en las Unidades Cartográficas PQAe3 y cuenta con las siguientes características:

TIPO DE SUELOS	PISO CLIMA	LITOLOGÍA	TAXONOMÍA	CARACTERÍSTICAS SUELOS	EROSIÓN
PQAe3	Templado húmedo	Rocas sedimentarias que alternan con rocas ígneas	Typic Paleudults; Entic Hapludolls	Moderadamente profundos, moderados a bien drenados, texturas moderadamente gruesas a finas, fuertemente ácidos a moderadamente alcalinos y fertilidad baja a alta	Moderada a severa

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



7

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

4.7. SERVICIOS COMUNALES: Los servicios de educación, así como los servicios básicos de salud, asistencias técnicas y financieras se encuentran en la cabecera urbana del municipio de Santander de Quilichao.

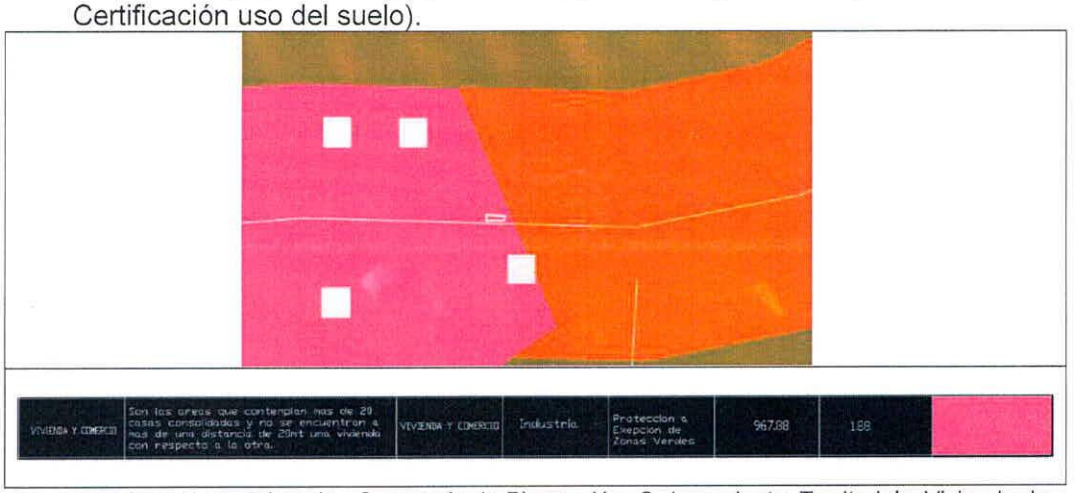
4.8. VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE: El sector se ubica al Sur del perímetro urbano del municipio de Santander de Quilichao, por lo cual es de fácil acceso tanto vehicular como peatonal, al predio se puede acceder en servicio particular, publico individual (taxi) y/o mototaxi y público colectivo (rutas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

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

Union Temporal 4C
NIT 900.869.950-7

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, aprobado mediante el acuerdo 022 del 2002 modificado por el acuerdo 017 de 2004, acuerdo 013 de 2007 y acuerdo 007 de 2011 "Por Medio del cual se adopta El Plan Básico De Ordenamiento Territorial Del Municipio" y el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaría de Planeación e Infraestructura del municipio de Santander de Quilichao, el predio objeto de avalúo se encuentra clasificado como rural, el cual tiene asignado el uso normativo agropecuario y agroforestal, y vivienda y comercio(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.

Adicionalmente, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 33 de PBOT, el predio se ubica dentro del corredor interregional Santander-Popayán, que se extiende hasta 100 m desde el eje de la vía existente, permitiendo un manejo especial, dándole connotaciones suburbanas a esta franja con los siguientes usos:

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

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

Union Temporal 4C
NIT 900.869.950-7

6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

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

UBICACIÓN DEL PREDIO



Fuente: Google Earth, Consulta: 28 de agosto de 2025.

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

ÁREA TOTAL TERRENO:	36.732,00 m2
ÁREA REQUERIDA:	1.257,38 m2
ÁREA REMANENTE NO DESARROLLABLE:	0,00 m2
ÁREA SOBRANTE	35.474,62 m2
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	1.257,38 m2

Fuente: Ficha predial POSQ-4-1062.

6.3. LINDEROS: Los linderos del área adicional de adquisición se relacionan a continuación:

Área Requerida 1: 1.208,82 m2

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

Unión Temporal 4G
NIT 901.869.950-7

Área Requerida 2: 48,56 m2

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	13,61 m	Zona Exclusión vía Panamericana (Puntos 14-15)
SUR	13,25 m	Mismo predio (Área sobrante) Daniel Palacios Zapata Y Otros (Puntos 16-18)
ORIENTE	2,99 m	Mariana Lidia Palacios (Puntos 15-16)
OCCIDENTE	4,26 m	Mismo predio (Área sobrante) Daniel Palacios Zapata Y Otros (Puntos 18-14)

Fuente: Ficha predial POSQ-4-1062

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

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

6.6. UNIDADES FISIOGRÁFICAS: La franja adicional del área requerida presenta la siguiente unidad fisiográfica:

UNIDAD FISIOGRÁFICA	ÁREA (m2)	TOPOGRAFÍA	USO ACTUAL	NORMA
1	48.56	Ondulada 8-25 %	Corredor Variante: Agropecuario	agropecuario y agroforestal, y vivienda y comercio.

6.7. ÁREAS CONSTRUIDAS: La franja adicional objeto de adquisición predial no presenta construcción principal.

6.8. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS: La franja adicional objeto de adquisición predial no presenta características constructivas.

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

CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNIDAD	EDAD APROXIMADA (AÑOS)	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)
M3 – Ramada: De (4,60m x 3,65m). Cubierta: en teja de barro soportada por estructura en guadua. Estructura: sistema estructural en guadua. Muros: cerramiento perimetral en esterilla de guadua. Puertas: Una (1) con marco y nave en esterilla de guadua. Pisos: (50%) en concreto primario con enchape en retal de cerámica, (50%) en tierra. (área 9,00 m2)	16,79	m2	10	Buen	30

Unión Temporal 4G NIT 900.869.950-7

M4 - Portón de acceso: de (3,50m x 1,70m), con dos (2) naves, con marco en tubo metálico de (2") y malla eslabonada. Dos (2) soportes laterales en concreto de (1,85m x 0,20m x 0,20m)	3,50	m	10	Regular	30

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

CULTIVO Y/O ESPECIE	ESTADO FITOSANITARIO	CANTIDAD	DENSIDAD	UNIDAD
Césped en grama	Césped en grama en buen estado fitosanitario	36,84	12	m2

Fuente: Ficha predial POSQ-4-1062

7. MÉTODO DE AVALÚO

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

7.1. MÉTODO COMPARACIÓN DE MERCADO

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

7.2. MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN

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

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

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:

Unión Temporal 4G
NIT 900.869.950-7

Unidad fisiográfica 1

ESTUDIO DE MERCADO RURAL								
ÍTEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	ÁREA TERRENO (m2)	ÁREA CONSTRUIDA (M2)
1	3122760824	Guillermo Ortiz	Santander de Quilichao	Sobre la variante y vía alterna sobre la panamericana en la parte baja del barrio San Bernabe / Nuevo Horizonte	Lote	$ 395.000.000,00	5215.00	0,00
2	6017868754	ARKIDECON REAL ESTATE SAS	Santander de Quilichao	San antonio, Sobre la Carretera Santander de Quilichao Kilometro 4 vía Timba, contiguo a los molinos del Cauca	Lote con Construcciones	$ 2.693.506.945,00	15677,00	2170,00
3	3507849926	Niyiret	Santander de Quilichao	La Arrobleda, a unos 600 metros aproximadamente antes de llegar al Parque Industrial Caucadesa	Lote	$ 85.000.000,00	1000.00	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

ESTUDIO DE MERCADO RURAL												
ÍTEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES		
								ÁREA (m2)	VALOR (m2)	ÁREA (m2)	VALOR / m2	VALOR TOTAL
1	3122760824	Guillermo Ortiz	Santander de Quilichao	Barrio San Bernabe	Lote	$ 395.000.000	$ 364.980.000	5,215	69.997	0,00	$ -	$ -
2	6017868754	ARKIDECON REAL ESTATE SAS	Santander de Quilichao	San Antonio	Lote con Construcciones	$ 2.693.506.945	$ 2.639.636.806	15.677	79.317	2.170,00	$ 643.400	$ 1.396.178.000
3	3507849926	Niyiret	Santander de Quilichao	La Arrobleda	Lote	$ 85.000.000	$ 79.900.000	1.000	79.900	0,00		$ -
MEDIA ARITMETICA						$ 76.401,32						
DESVIACIÓN ESTÁNDAR						5.562,97	LÍMITE SUPERIOR	$ 81.964,29				
COEFICIENTE DE VARIACIÓN						7,28%	LÍMITE INFERIOR	$ 70.838,36				
VALOR ADOPTADO / m2						$76.400						

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:

Unión Temporal 4G
NIT 900.869.950-7

Unidad fisiográfica 1

ESTUDIO DE MERCADO RURAL			
ÍTEM	SECTOR - VEREDA	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR TERRENO/m2
1	Barrio San Bernabe	Lote	$ 69.987
2	San Antonio	Lote con Construcciones	$ 79.317
3	La Arrobleda	Lote	$ 79.900
PROMEDIO			$ 76.401
DESVIACIÓN ESTÁNDAR			5.563
COEF DE VARIACIÓN			7,28%
LÍMITE SUPERIOR			$ 81.964
LÍMITE INFERIOR			$ 70.838

UNIDAD FISIOGRÁFICA	UNIDAD		VALOR
U.F.1	Metro cuadrado	m2	$ 76.400

10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:

Unidad fisiográfica 1

Oferta 1: Finca ubicada en el barrio San Bernabé Nuevo Horizonte, sobre la Variante que conduce de Santander de Quilichao a Popayán, Cauca. Cuenta con un área total de 5215 metros cuadrados y una topografía predominantemente plana. El predio no cuenta con construcciones. 13

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

Oferta 2: Finca ubicada en la vereda San Antonio, Cerca de la Variante que conduce de Santander de Quilichao a Popayán, Cauca. Cuenta con un área total de 15677 metros cuadrados y una topografía predominantemente plana. Dentro del pedio se encuentra una construcción de 2170 m2 en buen estado de conservación.

Nota: datos obtenidos mediante página Web y en contacto directo con el oferente.
Fuente: https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-3b15-7c9b6c54bab7-babb-90494025-d56?page=1&pos=5&t_sec=1&t_or=2&t_pvid=6c25f79f-0fe2-4f2d-bde8-7ece78f1c429

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

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

10.3. SERVIDUMBRES

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

Unión Temporal 4G
NIT 900.869.950-7

10.4. ZONAS DE PROTECCIÓN

La franja adicional 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 adicional objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.

11.3. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINNI CONSTRUCCIONES ANEXAS

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

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
M3	10	30	33,33%	2	24,19%	$288.940,92	$ 69.890	$ 219.051	$ 219.100
M4	10	30	33,33%	3	36,30%	$888.936,59	$ 322.681	$ 566.256	$ 566.300

12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

12.1. SOPORTES DE VALORE DE CULTIVOS Y ESPECIES

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

CULTIVOS / ESPECIES	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	SUBTOTAL
Césped en grama	36,84	m2	$ 340	$ 12.526
TOTAL DE CULTIVOS / ESPECIES				**$ 12.500**

13. CONSIDERACIONES GENERALES

- Al predio objeto de avalúo se accede por la vía Variante que comunica al corregimiento de Mondomo con el municipio de Santander de Quilichao, la cual se encuentra pavimentada, en buen estado de conservación y con una calzada con dos sentidos bidireccionales.

Unión Temporal 4G
NIT 900.869.950-7

- 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 agropecuario y agroforestal y vivienda y comercio.
- Al momento de la inspección del predio se encontró que su uso actual es Corredor Variante: Agropecuario.
- El predio presenta una topografía ondulada con pendientes entre 8-25%.
- La franja adicional 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.
- El capítulo 14 - Resultado del avalúo, contiene el valor liquidado en el informe valuatorio del 11 de julio de 2024, elaborado por la Corporación Lonjas Inmobiliarias de avalúos de Colombia, notificado mediante Oferta Formal de Compra No. GPR-003865 del 05 de mayo de 2025 y los valores a compensar por el área adicional contemplada en la Ficha Predial POSQ-4-1062 del 27 de febrero de 2025, conforme las justificaciones descritas en el informe técnico de modificación de insumos prediales, de esta manera, se determina el valor a recibir por los titulares por los perjuicios generados en el proceso de adquisición predial.
- De acuerdo con lo establecido por los decretos 1170/2015 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble avaluado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.
- El valor definido en este estudio es el más probable en un contexto normal del mercado inmobiliario, es decir donde se presenta interés de compra y venta de un bien inmueble, sin presiones externas y manteniendo las condiciones típicas de transacciones comerciales por cada una de las partes interesadas.
- En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, asumimos que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de éste.
- Aclaramos que el avaluador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad avaluada en este informe y no tiene interés personal o sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesadas en esta propiedad en la fecha.

Unión Temporal 4G
NIT 900.869.950-7

Cra. 10#53-61 Edificio Santa Ana
Oficina 303 - Cel. 314 2542801
www.lic.com.co

14. RESULTADO DE AVALÚO

RESULTADO DE AVALÚO COMERCIAL (ÁREA ADICIONAL) FICHA: 27 de Febrero de 2025.

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
U.F.1	m2	48,56	$ 76.400	$ 3.709.984
TOTAL TERRENO				$ 3.709.984
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
M3	m2	16,79	$ 219.100	$ 3.678.689
M4	m	3,50	$ 566.300	$ 1.982.050
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				**$ 5.660.739**
TOTAL ESPECIES Y CULTIVOS				**$ 12.500**
TOTAL				**$ 9.383.223**

RESULTADO AVALÚO COMERCIAL – FICHA: 27 de junio de 2023

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

Nota: Información del resultado del avalúo tomada del informe del avalúo realizado el 11 de julio de 2024 por la Corporación Lonjas Inmobiliarias de Avalúos de Colombia

RESULTADO DE AVALÚO COMERCIAL

RESUMEN		
TERRENO	$	67.293.916
CONSTRUCCIONES ANEXAS	$	8.417.739
TOTAL CULTIVOS Y/O ESPECIES	$	2.999.000
TOTAL	$	78.710.655

TOTAL AVALÚO: SETENTA Y OCHO MILLONES SETECIENTOS DIEZ MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y CINCO PESOS MONEDA CORRIENTE ($78.710.655).

Union Temporal 4G
NIT 900.869.950-7

2026 ENE. 05

Interventoría
Profesional Predial

Bogotá, D.C., 28 de agosto 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

Unión Temporal 4G
NIT 900.869.950-7

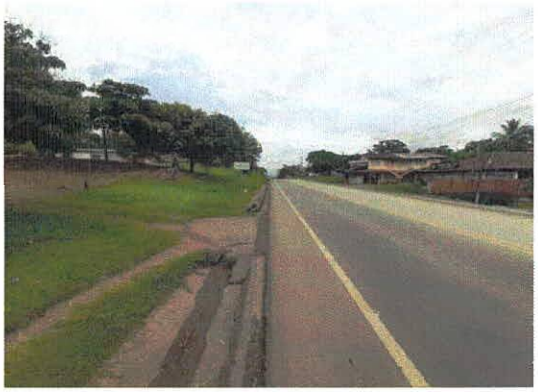
2026 ENE. 05

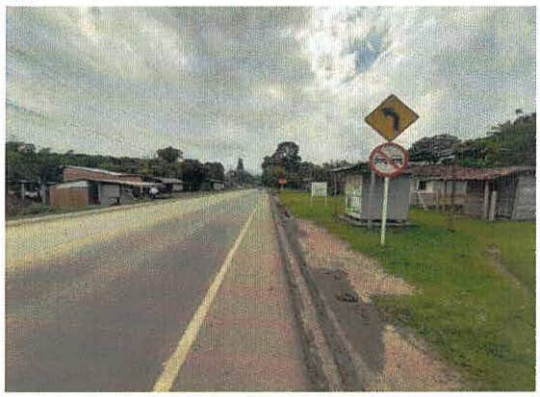
Interventoría
Profesional Predial:

15. DOCUMENTOS ANEXOS

15.1. ANEXO FOTOGRÁFICO

ENTORNO





CONSTRUCCIONES ANEXAS

M3



M4



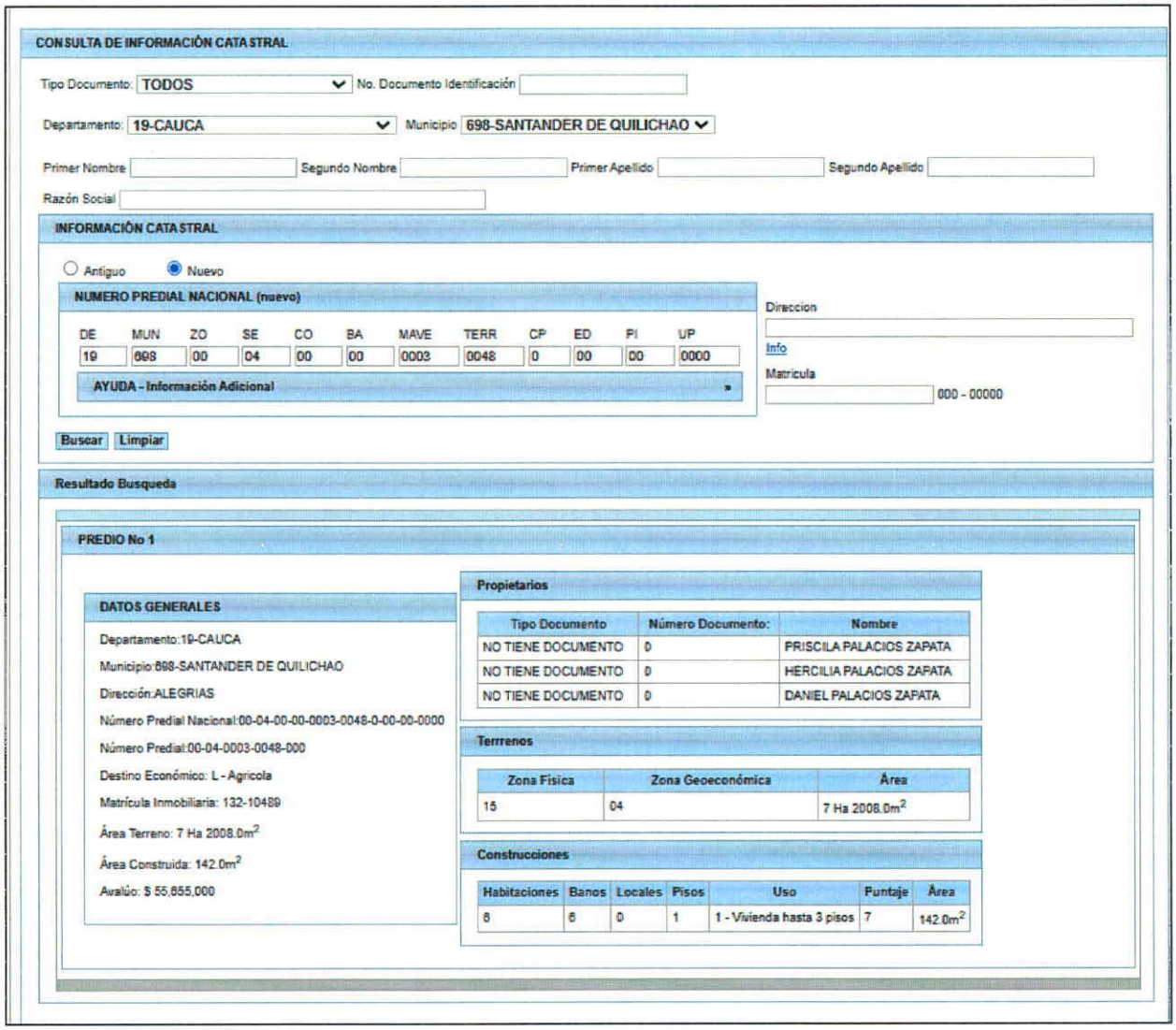
CULTIVOS Y ESPECIES

Grama



Unión Temporal 4G
NIT 900.869.950-7

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	0003	0048	0	00	00	0000

AYUDA - Información Adicional »

Direccion:

Info

Matricula: 000 - 00000

Buscar Limpiar

Resultado Busqueda

PREDIO No 1

DATOS GENERALES

Departamento:19-CAUCA

Municipio:698-SANTANDER DE QUILICHAO

Dirección:ALEGRIAS

Número Predial Nacional:00-04-00-00-0003-0048-0-00-00-0000

Número Predial:00-04-0003-0048-000

Destino Económico: L - Agricola

Matrícula Inmobiliaria: 132-10489

Área Terreno: 7 Ha 2008.0m^2

Área Construida: 142.0m^2

Avalúo: $ 55,855,000

Propietarios

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

Terrenos

Zona Fisica	Zona Geoeconómica	Área
15	04	7 Ha 2008.0m^2

Construcciones

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

Unión Temporal 4G
NIT 900.869.950-7

15.3 CERTIFICADO USO DEL SUELO

REPÚBLICADECOLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL CAUCA
MUNICIPIO DE SANTANDER DE QUILICHAO
ALCALDÍA MUNICIPAL
Nit: 891.500.249-2
SECRETARIA DE PLANEACION ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y VIVIENDA

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

NUEVO CAUCA Firma Recibido
26 MAY 2016
Hora. 2:40pm. Sinco: 43 folios
RECIBIDO PARA VERIFICACIÓN NO IMPLICA ACEPTACIÓN

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

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

Cordial saludo,

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

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

De usted, cordialmente,

PABLO ANTONIO BASTOS SANCHEZ
Secretario de Planeación Ordenamiento Territorial y Vivienda

NUEVO CAUCA SAS
Fecha y hora: Martes 7 Junio 2016 11:24:15
Destinatario: Libardo Sandoval Pacheco
Remitente: ALCALDIA MPAL SANTANDER DE QUILICH
Procesado por: Astrid Lorena Fernandez Calderon
Asunto: RESPUESTA AL OFICIO RADICADO №04137
EXT-000000046
Este recibido no implica aceptacion

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

Unión Temporal 4G
NIT 900.869.950-7

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

	PREDIO	MATRICULA INMOBILIARIA	AREA DE ORDENAMIENTO	SUB AREA DE ORDENAMIENTO	USOS	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO RESTRINGIDO	AFECTACION POR PP
1	00-04-0003-0118-000	132-27602	PROTECCION	DE MANEJO ESPECIAL	CORREDOR VIAL	PARCELACION INDICADA Y COMERCIO	RECREACION Y TURISMO	AGROPECUARIO	NO
			PRODUCCION ECONOMICA	AFROPECUARIA INTENSIVA	AGROPECUARIO	AGRICOLA, PECUARIO Y FORESTAL PRODUCTOR	AGROFORESTAL, CENTROS DE INVESTIGACION ASOCIADOS A OTROS USOS COMPLEMENTARIOS O AL PRINCIPAL	SUELO URBANO Y DE EXPANSION URBANA	
2	00-04-0003-0114-000	132-13078	PROTECCION	DE MANEJO ESPECIAL	RIOS Y CUERPOS DE AGUA	FORESTAL PROTECTORA	ECOTURISMO DIRIGIDO, FORESTAL PRODUCTOR	AGROPECUARIO, SUELO URBANO	NO
3	00-04-0002-0329-000	132-25993	PROTECCION	DE MANEJO ESPECIAL	CORREDOR VIAL	PARCELACION INDICADA Y COMERCIO	RECREACION Y TURISMO	AGROPECUARIO	NO
				AGROFORESTAL	AGROSILVOPASTORIL	AGRICOLA, FORESTAL, PRODUCTOR PROTECTOR	AGROPECUARIO Y ECOTURISMO DIRIGIDO	SUELO URBANO	
					SILVOPASTORIL	PASTOREO SEMIINTENSIVO Y CONSERVACION	AGROPECUARIO Y ECOTURISMO, RECREACION, FORESTAL PRODUCTOR-PROTECTOR	SUELO URBANO	
					OTROS USOS AGROFORESTALES	FORETSAL, CAFÉ SOMBRIO-PLATANO, CAFÉ, FRUTALES	AGROPECUARIO FORESTAL, FORESTAL-PRODUCTOR, FORESTAL-PROTECTOR	SUELO URBANO	
4	00-04-0003-0579-000	132-3398	URBANO Y DE EXPANSION	EXPANSION URSANA	VIVIENDA Y COMERCIO	VIVIENDA Y COMEACIO	INDUSTRIA	AGROPECUARIO, PROTECCION, AEXCEPCION DE ZONAS VERDES	NO
				URBANAS	VIVIENDA Y COMERCIO	VIVIENDA Y COMERCIO	INDUSTRIA	AGROPECUARIO, PROTECCION, AEXCEPCION DE ZONAS VERDES	
				ASENTAMIENTOS POBLADOS	VIVIENDA Y COMERCIO	VIVIENDA Y COMERCIO	INDUSTRIA	PROTECCION A EXCEPCION DE ZONAS VERDES	
			PROTECCION	DE MANEJO ESPECIAL	CORREDOR VIAL	PARCELACION INDICADA Y COMERCIO	RECREACION Y TURISMO	AGROPECUARIO	

Cra. 10#53-61 Edificio Santa Ana
Oficina 303 - Cel. 314 2542801
www.lic.com.co

LIC
CORPORACIÓN LONJAS INMOBILIARIAS DE AVALÚOS DE COLOMBIA
POSQ-4-1062

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

Union Temporal 4G
NIT 900.869.950-7

Cra. 10#53-61 Edificio Santa Ana
Oficina 303 - Cel. 314 2542801
www.lic.com.co

15.4 PRESUPUESTO CONSTRUCCIONES ANEXAS

M3 – Ramada: De (4,60m x 3,65m). Cubierta: en teja de barro soportada por estructura en guadua. Estructura: sistema estructural en guadua. Muros: cerramiento perimetral en esterilla de guadua. Puertas: Una (1) con marco y nave en esterilla de guadua. Pisos: (50%) en concreto primario con enchape en retal de cerámica, (50%) en tierra. (área 9,00 m2)						
Desglose del ítem	**unidad**	**cantidad**	**valor unit**	**Fuente**	**Pag.**	**Valor por APU**
PRELIMINARES						
Replanteo general	m2	16,79	$ 12.339,00	Construdata ed. 215	141	$ 207.171,81
Excavación mecánica	m3	3,36	$ 37.785,00	Construdata ed. 215	141	$ 126.882,03
Relleno tierra negra	m3	1,68	$ 120.923,00	Construdata ed. 215	141	$ 203.029,72
RAMADA						$ -
Teja barro natural	m2	16,79	$ 61.003,00	Construdata ed. 215	157	$ 1.024.240,37
Guadua Rolliza (3M)	m	12,00	$ 7.927,00	Construdata ed. 215	108	$ 95.124,00
Esterilla de guadua ancho 25CM-30CM (4M)	und	20,00	$ 8.787,00	Construdata ed. 215	108	$ 175.740,00
Placa en concreto 3000 PSI 10 cm Malla Elect.	m2	8,40	$ 134.776,00	Construdata ed. 215	162	$ 1.131.444,52
Piso Cerámica 20x20 cm	m2	8,40	$ 61.849,00	Construdata ed. 215	172	$ 519.222,36
Alistado de piso 4cm	m2	8,40	$ 21.904,00	Construdata ed. 215	174	$ 183.884,08
MANO DE OBRA						$ -
Hora de cuadrilla AA	Hc	16,00	$ 31.473,00	Construdata ed. 215	47	$ 503.568,00
Total Costo Directo						$ 4.170.306,89
Administracion	5%				-	$ 208.515,34
Imprevistos	3%				-	$ 125.109,21
Utilidad	7%				-	$ 291.921,48
Total AIU	15%				-	$ 625.546,03
IVA sobre utilidad (19%)	19%				-	$ 55.465,08
Total						$ 4.851.318,01
Cantidad (m2)						16,79
Valor adoptado						288.940,92

M4 - Portón de acceso: de (3,50m x 1,70m), con dos (2) naves, con marco en tubo metálico de (2") y malla eslabonada. Dos (2) soportes laterales en concreto de (1,85m x 0,20m x 0,20m)						
Desglose del ítem	**unidad**	**cantidad**	**valor unit**	**Fuente**	**Pag**	**Valor por APU**
PRELIMINARES						
Replanteo general	m2	0,70	$ 12.339,00	Construdata ed. 215	141	$ 8.637,30
Excavación mecánica	m3	0,14	$ 37.785,00	Construdata ed. 215	141	$ 5.289,90
PORTAL						$ -
Tubo cerramiento galvanizado 2" (6M) ESP.1.50MM	m	16,00	$ 19.342,00	Construdata ed. 215	126	$ 309.472,00
Cerramiento en malla eslabonada cal 10	m2	5,95	$ 143.750,00	Construdata ed. 215	153	$ 855.312,50
Columna 40cmx30cm	m	3,7	$ 302.200,00	Construdata ed. 215	161	$ 1.118.140,00
MANO DE OBRA						$ -
Hora de cuadrilla AA	Hc	12,00	$ 31.473,00	Construdata ed. 215	47	$ 377.676,00
Total Costo Directo						$ 2.674.527,70
Administracion	5%				-	$ 133.726,39
Imprevistos	3%				-	$ 80.235,83
Utilidad	7%				-	$ 187.216,94
Total AIU	15%				-	$ 401.179,16
IVA sobre utilidad (19%)	19%				-	$ 35.571,22
Total						$ 3.111.278,07
Cantidad (m)						3,50
Valor adoptado						888.936,59

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

Unión Temporal 4G
NIT 900.869.950-7

15.5 PRESUPUESTO CULTIVOS Y/O ESPECIES

Pastos	Valor ($/Ha)		Valor Unitario	Unidad
	Buen Estado	Regular Estado		
Grama	$ 3.400.000	$ 2.210.000	$ 340	m²

Fuentes Precios:

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

Fuentes Precios:

** Universidad del Tolima. Cadenas Forestales en Colombia. http://maderas.ut.edu.co/comercializacion/pagina_com_items.php?tema=5.&subtema=5.4&item=5.4.1*
** Ministerio de Agricultura. Ventanilla Única Forestal. https://vuf.minagricultura.gov.co/Style%20Library/StylesVUF/Index.aspx*
** Federación Nacional de Industriales de la Madera. https://fedemaderas.org.co/*
** IndexMundi. Portal de datos que recopila hechos y estadísticas. https://www.indexmundi.com/es/precios-de-mercado/?mercancia=madera-dura&meses=60&moneda=cop*
** Organización Internacional de las Maderas Tropicales. https://www.itto.int/es/*

Unión Temporal 4G
NIT 900.869.950-7

15.6 ANEXO PRESUPUESTO OFERTA

Construcción tipo Oferta 2 (Bodega)						
Desglose del ítem	**unidad**	**cantidad**	**valor unit**	**Fuente**	**Valor por APU**	
PRELIMINARES						
Replanteo	m2	2170,00	$ 13.658,00	Construdata ed 210	$	29.637.860,00
Excavación manual profuna 1 a 2 metros	m3	1085,00	$ 37.671,00	Construdata ed 210	$	40.873.035,00
Relleno en recebo común compactado	m3	868,00	$ 129.296,00	Construdata ed. 210	$	112.228.928,00
MURO					$	-
Muro fachada ladrillo tolete gran formato	m2	250,00	$ 132.048,00	Construdata ed 210	$	33.012.000,00
Viga W 10x12x6m	und	80,00	$ 935.900,00	Homecenter	$	74.872.000,00
Tubería estructural galvanizado 90X50 CAL. 2.5	und	200,00	$ 176.673,00	Construdata ed. 210	$	35.334.600,00
Columna 40cmx30cm	m	138,00	$ 242.880,00	Construdata ed. 210	$	33.517.440,00
Viga 30x40cm	m	120,00	$ 258.951,00	Construdata ed. 210	$	31.074.120,00
Viga de Confinamiento 12x20cm	m	120,00	$ 149.720,00	Construdata ed. 210	$	17.966.400,00
ACABADOS					$	-
Enchape formato 20 x20 cm	m2	100,00	$ 68.955,00	Construdata ed 210	$	6.895.500,00
Pañete liso muros 1:4	m2	500,00	$ 31.471,00	Construdata ed 210	$	15.735.500,00
Vinilo sobre pañete 2 manos	m2	500,00	$ 9.992,00	Construdata ed 210	$	4.996.000,00
PISOS Y CUBIERTA					$	-
Viga IPE 160mm x 6m A572/G50	und	200,00	$ 519.900,00	Homecenter	$	103.980.000,00
Estructura de metalica para teja fibrocemento	m2	370,00	$ 31.663,00	Construdata ed 210	$	11.715.310,00
Cubierta sencilla teja Aluzinc cal 24	m2	3071,00	$ 57.490,00	Construdata ed. 210	$	176.551.790,00
Placa en Concreto 3000 PSI 10cm malla elect	m2	2170,00	$ 103.594,00	Construdata ed 210	$	224.798.980,00
Cielorraso en icopor 60cmx60cm	m2	370,00	$ 73.698,00	Construdata ed 210	$	27.268.260,00
Piso Cerámica 33,8x33,8 cm	m2	370,00	$ 64.800,00	Construdata ed 210	$	23.976.000,00
Alistado para pisos 4cm	m2	2170,00	$ 27.482,00	Construdata ed 210	$	59.635.940,00
CARPINTERIA METALICA					$	-
Puertas metalica	un	10,00	$ 432.374,00	Construdata ed 210	$	4.323.740,00
Reja Bancaria	m2	33,00	$ 99.361,00	Construdata ed 210	$	3.278.913,00
Ventana Metalica	m2	33,00	$ 138.725,00	Construdata ed 210	$	4.577.925,00
Cerramiento en malla eslabonada	m2	1000,00	$ 143.242,00	Construdata ed 210	$	143.242.000,00
APARATOS					$	-
Inodoro Tipo I	un	4,00	$ 383.122,00	Construdata ed 210	$	1.532.488,00
Lavamanos con griferia Tipo I	un	4,00	$ 278.236,00	Construdata ed 210	$	1.112.944,00
RED HIDRAULICA					$	-
Punto A.F Inodoro	un	4,00	$ 28.378,00	Construdata ed 210	$	113.512,00
Punto A.F Lavamanos	un	4,00	$ 29.443,00	Construdata ed 210	$	117.772,00
RED SANITARIA					$	-
Salida Sanitaria Inodoro 4"	un	4,00	$ 110.797,00	Construdata ed 210	$	443.188,00
Salida Sanitaria lavamanos 2"	un	4,00	$ 81.520,00	Construdata ed 210	$	326.080,00
INSTALACIONES ELECTRICAS					$	-
Salidas Electricas Luminarias	un	40,00	$ 135.179,00	Construdata ed 210	$	5.407.160,00
Salida Toma corriente	un	30,00	$ 156.592,00	Construdata ed 210	$	4.697.760,00
Salida Interruptor doble	un	40,00	$ 132.875,00	Construdata ed 210	$	5.315.000,00
Tablero 18 circuitos	un	4,00	$ 464.911,00	Construdata ed 210	$	1.859.644,00
Caja contador trifasica medidor 50-150A espacio totalizador	un	2,00	$ 235.036,00	Construdata ed 210	$	470.072,00
MANO DE OBRA						
Hora cuadrilla AA	Hc	2200,00	$ 28.539,00	Construdata ed 210	$	62.785.800,00
Hora cuadrilla FF	Hc	60,00	$ 44.503,00	Construdata ed 210	$	2.670.180,00
Hora de cuadrilla HH	Hc	400,00	$ 54.434,00	Construdata ed. 210	$	21.773.600,00
Total Costo Directo					$	1.328.117.441,00
Administracion	7%				$	92.968.220,87
Imprevistos	8%				$	106.249.395,28
Utilidad	10%				$	132.811.744,10
Total AIU	25%				$	332.029.360,25
IVA sobre utilidad (19%)	19%				$	25.234.231,38
Total					**$**	**1.685.381.032,63**
Cantidad (m2)						**2.170,00**
Valor adoptado					**$**	**776.673,29**

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

15.7 ANEXO INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS

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

15.8 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	$	78.710.655
Salario Mínimo Mensual Legal Vigente	$	1.423.500
Valor de la UVT	$	49.779
Número de Zonas de Terreno a Comprar		1
Derechos Notariales	**$**	**1.082.300**
Derechos Notariales por Compraventa	$	264.800
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	$	168.400
Recaudos Fondo Especial y SNR	$	27.600
Impuesto de Registro	**$**	**583.400**
Impuesto de Registro por Compraventa	$	393.600
Impuesto de Registro por Declaración de Área Restante	$	189.800
Derechos de Registro	**$**	**455.700**
Derechos de Registro por Compraventa	$	341.200
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	$	8.900
Daño Emergente por Notariado y Registro	**$**	**2.121.400**

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.

II. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES

1. DAÑO EMERGENTE		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1.1 Notariado y Registro	$ 0	
1.2 Impuesto Predial	$ 0	
DAÑO EMERGENTE	$ 0	
2. INDEMNIZACIÓN		
TOTAL INDEMNIZACIÓN	$ 0	
SON: PESOS MONEDA CORRIENTE		
OBSERVACIONES: El presente informe complementa el Avalúo Comercial elaborado el día 28 de agosto 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., 28 de agosto 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

ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALÚOS

CORPORACIÓN LONJAS INMOBILIARIAS DE AVALÚOS DE COLOMBIA
COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS CORPORATIVOS
ACTA N° POSQ-4-1062

En Bogotá, D.C. siendo las 08:00 a.m. del día 28 de agosto 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.

Actúo como presidente del Comité Omar Pinzón.

Inmuebles objeto de estudio:

Ítem	N° Avalúo	Municipio	Numero Predial y matrícula inmobiliaria
1	POSQ-4-1062	Santander de Quilichao	19-698-00-040000-0003-0048-0-00000000 132-10489

28

RESUMEN		
TERRENO	$	67.293.916
CONSTRUCCIONES ANEXAS	$	8.417.739
TOTAL CULTIVOS Y/O ESPECIES	$	2.999.000
TOTAL	$	78.710.655

AVALÚO DEFINITIVO ADOPTADO		
AVALÚO DEL PREDIO	$	78.710.655
INDEMNIZACIONES DAÑO EMERGENTE	$	2.121.400
INDEMNIZACIONES LUCRO CESANTE	$	-
TOTAL	$	80.832.055
SON: OCHENTA MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y DOS MIL CINCUENTA Y CINCO PESOS MONEDA CORRIENTE ($ 80.832.055).		

Unión Temporal 4G
NIT 900.869.950-7

2026 ENE. 05

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-4-1062 y folio de matrícula 132-10489 ubicado en el Municipio de Santander de Quilichao, Cauca, Sector rural, aportando la recopilación de toda la información relacionada con las especificaciones del inmueble, fundamentalmente ubicación en suelo rural, área de terreno y construcción, calidad de materiales utilizados en las construcciones, estado de conservación, normas e infraestructura urbanísticas, usos permitidos, alturas e índices de construcción permitidos, análisis económico para llegar al valor de avalúo asignado y demás factores propios aplicables a este tipo de inmueble.

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

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

COMITÉ DE AVALÚOS

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

WILLIAM CASTAÑEDA
Miembro Comité
RAA AVAL-1023963942

LISANDRO CASTAÑEDA SALAZAR
Miembro Comité
RAA AVAL-79425497

CRISTIAN CAMILO CASAS GALVIZ
Miembro Comité
AVAL-1030560049