



AVISO



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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-3-0816D

GPR-005027

Página 1 de 3

NOTIFICACIÓN POR AVISO No.:

GPR-005027

04/11/2025

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

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

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

HACE SABER

Que por ser requerido para la ejecución del Proyecto, mediante el oficio número **GPR-004891** del **29 de septiembre de 2025**, se formuló Oferta Formal de Compra mediante la cual se dispuso “[...] la adquisición de un predio rural denominado **LT (Mondomo, según Catastro)**, ubicado en la vereda **Mondomo**, municipio de **Santander de Quilichao**, departamento del **Cauca**, identificado con el Número Predial Nacional **19-698-00-040000-0007-0490-0-00000000** y la Matrícula Inmobiliaria número **132-23734**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **Santander de Quilichao**.”

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-3-0816D**

GPR-005027

Página 2 de 3

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

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

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

Que de conformidad con lo establecido en los artículos 68 y 69 de la Ley 1437 de 2011 (CPACA), **NUEVO CAUCA S.A.S.** remitió el oficio de citación número **GPR-004892** del **29 de septiembre de 2025**, a la dirección obrante en el expediente, **LT (Mondomo, según Catastro)**, ubicado en la vereda **Mondomo**, municipio de **Santander de Quilichao**, Departamento del **Cauca**, que corresponde a la del predio objeto de Oferta de Compra, con el fin de notificar personalmente la mencionada Oferta Formal de Compra a los señores **GABRIEL MARÍA OTERO TRUJILLO** y/o **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS**, siendo recibido el **30 de septiembre de 2025** por el señor **LUIS ERNEY OTERO VELASCO**, identificado con la cédula de ciudadanía No. **94.510.667**, como consta en la correspondiente prueba de entrega.

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

Que, en consecuencia, se procede a realizar la notificación por Aviso a los señores **GABRIEL MARÍA OTERO TRUJILLO** y/o **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS**, que se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del presente aviso en el lugar de destino.

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

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

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



AVISO



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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-3-0816D**

GPR-005027

Página 3 de 3

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

- Según lo dispuesto en el artículo 10 de la Ley 1581 de 2012, no se requiere autorización previa, expresa e informada para el uso de sus Datos Personales, toda vez que se trata de información requerida por una entidad pública o administrativa en ejercicio de sus funciones legales.
- Se podrá ejercer los derechos de conocer, actualizar, rectificar y suprimir la información personal, cuando sea procedente, observando la Política de Tratamiento de Datos Personales disponible en **www.nuevocauca.com**, a través de los números de contacto **310 704 4144**, correo electrónico **contactenos@bynariasas.com.co**, o radicado en las oficinas de la Agencia Nacional de Infraestructura, ubicadas en la Calle 24 A No. 59 - 42, Edificio T3, Torre 4, Piso 2, de la ciudad de Bogotá D.C., y de las oficinas de Nuevo Cauca S.A.S., en las oficinas ubicadas en la Avenida Calle 26 No. 59 - 51, Torre 3, Oficina 203, Complejo Ciudad Empresarial Sarmiento Angulo, Bogotá D.C, o en la oficina de **Atención al Usuario**, ubicada en el Parque Industrial, entrada a Metecno, margen derecha, municipio de Santander de Quilichao, Cauca.
- **NUEVO CAUCA S.A.S.** garantiza la confidencialidad, libertad, seguridad, veracidad, transparencia, acceso y circulación restringida a los datos y se reserva el derecho de modificar su Política de Tratamiento de Datos Personales en cualquier momento. Cualquier cambio será informado y publicado oportunamente.

Se adjunta copia íntegra la Oferta Formal de Compra contenida en el oficio número **GPR-004891** del **29 de septiembre de 2025** y de sus documentos anexos.

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

SE FIJA EL 10 NOV. 2025 A LAS 7:30 a.m.
SE DESFIJA EL 14 NOV. 2025 A LAS 5:30 p.m.

JULIÁN ANTONIO NAVARRO HOYOS

Gerente General de NUEVO CAUCA S.A.S.

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

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



**OFERTA FORMAL
DE COMPRA**



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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-3-0816D

GPR-004891

Página 1 de 5

Bogotá D.C., 29 de septiembre de 2025.

Señores

GABRIEL MARÍA OTERO TRUJILLO y/o HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS

Propietario

LT, vereda Mondomo

Santander de Quilichao, Cauca

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

Asunto: Oficio por el cual se dispone la adquisición de un predio rural denominado **LT (Mondomo, según Catastro)**, ubicado en la vereda **Mondomo**, municipio de **Santander de Quilichao**, departamento del **Cauca**, identificado con el Número Predial Nacional **19-698-00-040000-0007-0490-0-00000000** y la Matrícula Inmobiliaria número **132-23734**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **Santander de Quilichao**.

Respetados señores,

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

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

Para la ejecución del Proyecto, por motivo de utilidad pública, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** requiere comprar el predio del asunto, conforme a la afectación de la Ficha Predial No. **POSQ-3-0816D**, de la **Unidad Funcional 3 – Pescador - Mondomo**, de la cual se anexa copia.

Este Predio tiene un área de **DOSCIENTOS CINCUENTA Y CINCO (255,00 m²) METROS CUADRADOS**; incluidos: 4 Unidades de Ciruelo (Ø 0-30 cm), 5 Unidades de Nacedero (Ø 0-30 cm), 5 Unidades de Aguacate (Ø 0-30 cm), 1 Unidad de Guamo (Ø 0-30 cm), 1 Unidad de Chambimbe (Ø 61-100 cm), 2 Unidades de Palo Blanco (Ø 31-60 cm); y se encuentra



**OFERTA FORMAL
DE COMPRA**



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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-3-0816D

GPR-004891

Página 2 de 5

debidamente delimitado y alinderado dentro de las abscisas inicial **K 54+260,67 D** y final **K 54+271,82 D**, de la mencionada Unidad Funcional.

El valor de la Oferta de Compra es la suma de **VEINTIDÓS MILLONES CIENTO CINCUENTA Y UN MIL CIEN PESOS (\$ 22,151,100) MONEDA CORRIENTE**.

Adicionalmente, según lo dispuesto por la normatividad vigente en la materia, se ha determinado la aplicación de una indemnización por Daño Emergente, por concepto de Notariado y Registro e Impuesto Predial, tasada, para efectos de efectuar la reserva presupuestal, en la suma de **UN MILLÓN SETENTA MIL SETECIENTOS SETENTA Y OCHO PESOS (\$ 1.070.778) MONEDA CORRIENTE**.

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

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

Para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 13 de la Ley 9 de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y en los artículos 2.2.2.3.1. a 2.2.2.3.30 del Decreto 1170 del 28 de mayo de 2015, (que compiló las disposiciones contenidas en el Decreto Reglamentario 1420 del 24 de julio de 1998), se anexa el avalúo elaborado por la **Corporación Lonjas Inmobiliarias de Avalúos de Colombia - LIC**, según **Informe de Avalúo Comercial Predio POSQ-3-0816D**, de fecha **16 de abril de 2025**, en su parte pertinente.

Teniendo en cuenta que el párrafo segundo del artículo 24 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 9 de la Ley 1882 de 2018, dispone que "El avalúo comercial tendrá una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su comunicación a la entidad solicitante o desde la fecha en que fue decidida y notificada la revisión y/o, impugnación de este [...]", la vigencia del avalúo inicia a partir del **03 de mayo de 2025**, fecha en la cual fue comunicado por la Lonja a la entidad solicitante.

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

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



**OFERTA FORMAL
DE COMPRA**



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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-3-0816D

GPR-004891

Página 3 de 5

prerrogativas o autorizaciones que hayan sido levantadas, hechas o concedidas en las fajas o zonas reservadas en los términos del artículo 4 de la Ley 1228 de 2008.

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

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

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

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

En esta etapa, según lo dispuesto por el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 4 de la Ley 1742 de 2014 y el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018, 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, Bogotá D.C, o en la oficina de **Atención al Usuario**, ubicada en el Parque Industrial, entrada a Metecno, margen derecha, municipio de **Santander de Quilichao, Cauca**, teléfono **310 704 4144**, correo electrónico **contactenos@bynariasas.com.co**, donde será atendida por **Reiner Esneider Echavarría Bastidas**.

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



**OFERTA FORMAL
DE COMPRA**



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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-3-0816D

GPR-004891

Página 4 de 5

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

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

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

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

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

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

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



**OFERTA FORMAL
DE COMPRA**



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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-3-0816D

GPR-004891

Página 5 de 5

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

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

Agradezco la atención que le brinde a la presente.

Cordialmente,


JULIAN ANTONIO NAVARRO HOYOS

Gerente General de NUEVO CAUCA S.A.S.

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

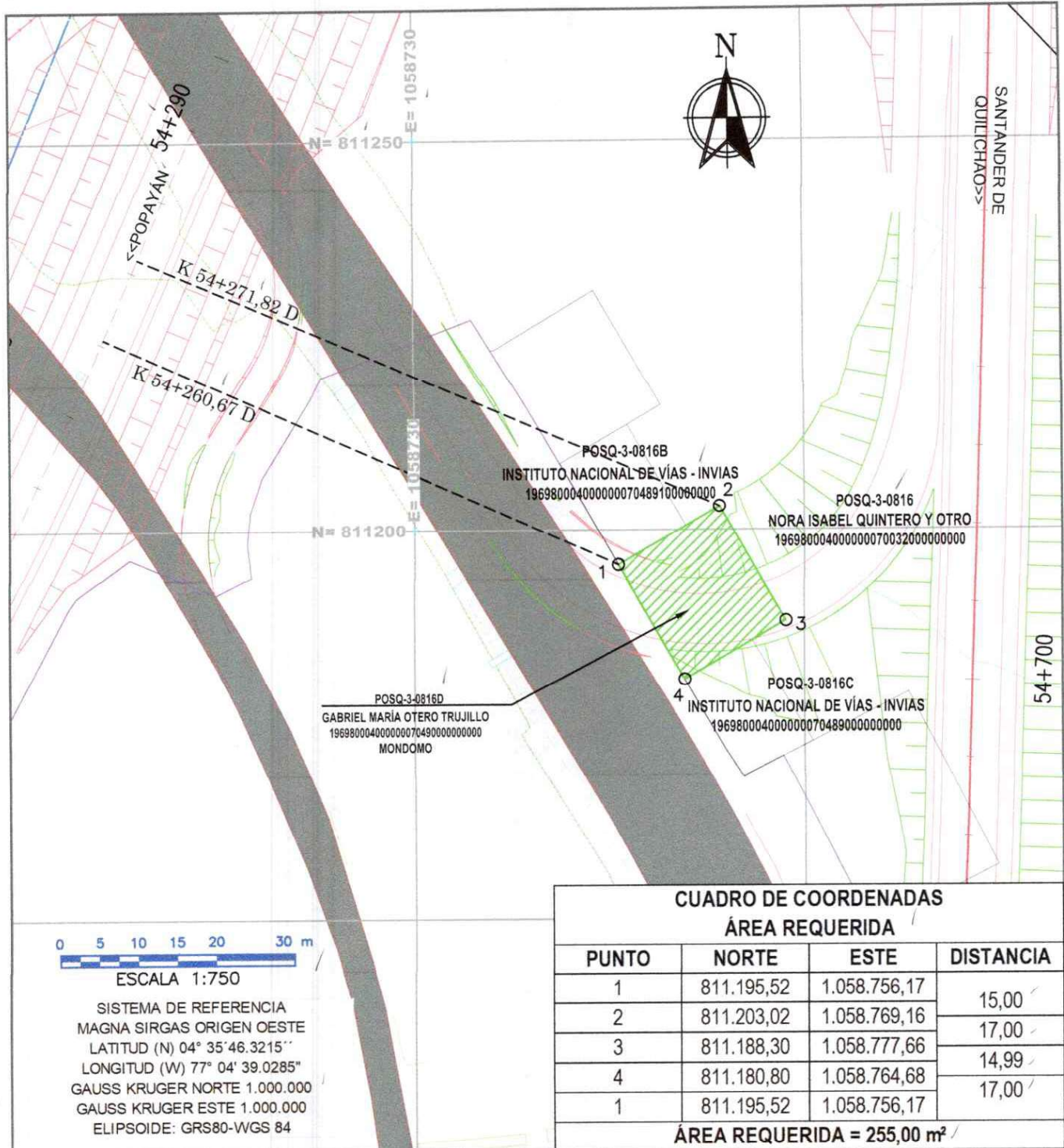
Proyectó: Bynaria S.A.S.

Revisó: Fredy Ernesy Echavarría Bastidas – Subdirector Predial
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



CONCESIÓN POPAYÁN - SANTANDER DE QUILICHAO CONTRATO No. 11 DE 2015		REVISIÓN No. 0	
 Agencia Nacional de Infraestructura		 Nuevo Cauca CONCESIONARIA VIAL	
DISEÑO Y CÁLCULO: BYNARIA SAS 		PROPIETARIO: GABRIEL MARÍA OTERO TRUJILLO	
CUADRO DE ÁREAS		FECHA ELAB.: 2024-03-11	
ÁREA REQUERIDA: 255,00 m²	ÁREA TOTAL: 255,00 m²	ÁREA CONSTRUIDA: 0,00 m²	ÁREA REMANENTE: 0,00 m²
		ÁREA SOBREPORTE: 0,00 m²	
		ESCALA: 1:750	
		UNIDAD FUNCIONAL: 3	
		SECTOR: PESCADOR - MONDOMO	
		NÚMERO PREDIAL NACIONAL 19-698-00-040000-0007-0490-0-00000000	
		FICHA GRÁFICA No. POSQ-3-0816D	

 REPÚBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DEL CAUCA MUNICIPIO DE SANTANDER DE QUILICHAO NIT 891.500.269-2 SECRETARIA DE PLANEACION, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y VIVIENDA Alcaldía Municipal	 CERTIFICACIÓN	CÓDIGO: F1-MC-I3-1060
		VERSIÓN: 6
		FECHA: 23-12-2024

1070 -

Santander de Quilichao, Cauca, 28 de marzo de 2025

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

CERTIFICA:

Que el predio identificado con código predial 196980004000000070490000000000 se encuentra ubicado en zona RURAL del municipio de Santander de Quilichao, según el acuerdo 022 de 2002 modificado por el acuerdo 007 de 2011.

AREAS DE ORDENAMIENTO: producción económica; **SUB ÁREAS DE ORDENAMIENTO:** agropecuario intensivo; **USOS:** agroforestal; **USO PRINCIPAL:** agrícola y pecuario; **USO COMPLEMENTARIO:** agroforestal, centros de investigación asociados a otros usos complementarios o al principal; **USO RESTRINGIDO:** suelo urbano o expansión urbana.

Que el señor LUIS MIGUEL NARVAEZ, identificado (a) como Gestor Predial de la Concesionaria Vial Nuevo Cauca, se expide para trámites administrativos.

Para la constancia se firma en Santander de Quilichao, a los 28 días del mes de marzo de 2025.

Atentamente:



GUSTAVO LEDESMA JIMENEZ
SECRETARIO DE PLANEACIÓN, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y VIVIENDA

Redactora/transcriptora: Jesús David Murillo Valencia – T.O SPOTV
Sub serie documental: Certificaciones



CORPORACION LONJAS INMOBILIARIAS DE AVALUOS DE COLOMBIA

AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO POSQ-3-0816D

CLASE DE INMUEBLE: RURAL - LOTE DE TERRENO

DIRECCIÓN: MONDOMO

VEREDA: MONDOMO

MUNICIPIO: SANTANDER DE QUILICHAO

DEPARTAMENTO: CAUCA

SOLICITANTE: CONCESIONARIA CAUCA S.A.S NUEVO

ABRIL DE 2025

Unión Temporal 4G
NIT 900.869.950-7



TABLA DE CONTENIDO

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



6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO
 - 6.1. Ubicación
 - 6.2. Área del terreno
 - 6.3. Linderos
 - 6.4. Vías de acceso al predio
 - 6.5. Servicios públicos
 - 6.6. Unidades fisiográficas
 - 6.7. Áreas construidas
 - 6.8. Características constructivas
 - 6.9. Anexos, otras construcciones
 - 6.10. Cultivos y especies
7. MÉTODOS VALUATORIOS
8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA
 - 8.1. Relación de ofertas obtenidas
 - 8.2. Depuración del mercado
9. INVESTIGACIÓN DIRECTA
 - 9.1. Procesamiento estadístico (investigación directa)
10. CÁLCULOS VALOR TERRENO
 - 10.1. Procesamientos estadísticos (método de comparación)
 - 10.2. Análisis de los datos obtenidos descriptivamente
 - 10.3. 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

**1. INFORMACIÓN GENERAL**

1.1. SOLICITANTE: Concesionaria Nuevo Cauca S.A.S., 04 de abril de 2025.

1.2. TIPO DE INMUEBLE: Lote de terreno.

1.3. TIPO DE AVALÚO: Avalúo comercial corporativo.

1.4. MARCO JURÍDICO: En la realización de este estudio hemos tenido en cuenta los parámetros establecidos en la Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997, Ley 1682 de 2013, Ley 1673 de 2013, Decreto 1170 de 2015, Decreto 2181 de 2006, Decreto 556 de 2014, Resolución IGAC 620 de 2008, Resolución 898 de 2014, Resolución 1044 de 2014, Resolución IGAC 316 de 2015 y demás normatividad legal vigente en materia de avalúos.

1.5. DEPARTAMENTO: Cauca.

1.6. MUNICIPIO: Santander de Quilichao.

1.7. VEREDA O CORREGIMIENTO: Mondomo.

1.8. DIRECCIÓN DEL INMUEBLE: Mondomo.

1.9. ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA: Abscisa inicial 54+260,67 Km D y abscisa final 54+271,82 Km D.

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

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

1.12. INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:

Cedula. Catastral actual	19-698-00-040000-0007-0490-0-00000000
Área de terreno	255,0 m ²
Área de construcción	0.0 m ²
Avalúo Catastral Año 2025	\$4,559,000

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



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

1.14. **FECHA DE INFORME DE AVALÚO:** 16 de abril de 2025.

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

- Ficha Predial del PREDIO POSQ-3-816D del 11 de marzo de 2024.
- Certificado de uso del Suelo del PREDIO POSQ-3-816D 28 de marzo de 2025.
- Plano de afectación del PREDIO POSQ-3-816D del 11 de marzo de 2024.
- Estudio de Títulos del PREDIO POSQ-3-816D del 11 de marzo de 2024.
- Escritura Publica No. 211 del 09 de diciembre de 1992.

DOCUMENTOS CONSULTADOS

- Estudio de títulos de PREDIO POSQ-3-816D.
- Consulta Catastral IGAC.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. PROPIETARIOS:

- GABRIEL MARÍA OTERO TRUJILLO C.C. 1.452.903

5

3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN:

- Escritura Publica No. 211 del 09 de diciembre de 1992 de la Notaría Única de Caldonó. (Cauca)

3.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA: 132-23734, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santander de Quilichao.

3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS: De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria No. 132-23734 sobre el inmueble en la actualidad no se encuentra registradas medidas cautelares o limitaciones.

Fuente: Estudio de títulos del predio POSQ-3-0816D.

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

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

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



- 4.2. **ACTIVIDAD PREDOMINANTE:** En el municipio su desarrollo económico depende principalmente de las actividades Agrícolas, comercio y la Zona Industrial.¹ ✓
- 4.3. **TOPOGRAFÍA:** La superficie del sector es de topografía plana con pendientes entre 0-7%. ✓
- 4.4. **CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:** El sector donde se localiza el predio objeto de estudio, se ubica en un piso térmico Templado húmedo. La temperatura promedio del municipio de Santander de Quilichao es de 23.4°C y una altura promedio de 1071 m.s.n.m. ² ✓

1 Página Alcaldía de Santander de Quilichao

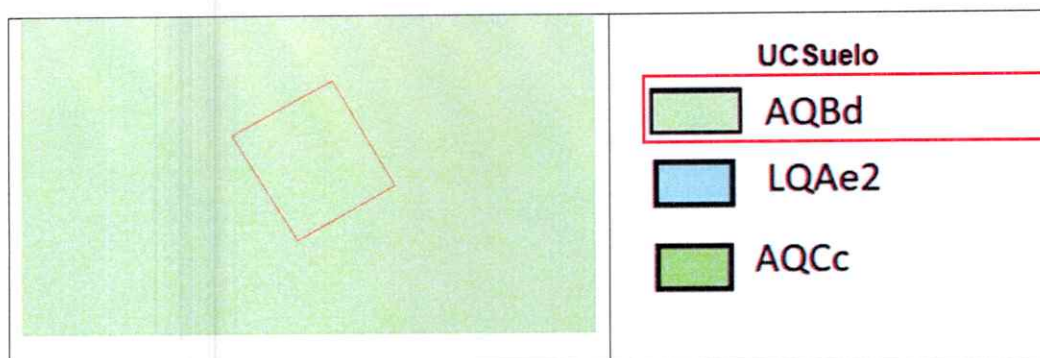
<https://santanderdequilichaocauca.gov.co/MiMunicipio/Paginas/Economia.aspx>

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

- 4.5. **CONDICIONES AGROLÓGICAS:** El área requerida se encuentra en la Unidad Cartográfica AQBd, y cuenta con las siguientes características:

TIPO DE SUELOS	PISO CLIMA	LITOLOGÍA	TAXONOMÍA	CARACTERÍSTICAS SUELOS	EROSIÓN
AQBd	Templado húmedo	Rocas ígneas no diferenciadas	Typic Dystrudepts, Oxic Dystrudepts.	Profundo, textura fina fertilidad baja, fuertemente ácido, bien drenado, údico y alta saturación	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.



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

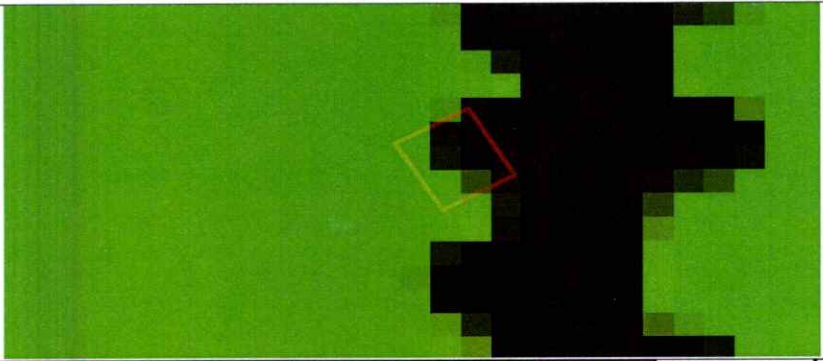
- 4.7. **SERVICIOS COMUNALES:** Los servicios de educación, así como los servicios básicos de salud, asistencias técnicas y financieras se encuentran en la cabecera urbana del municipio de Santander de Quilichao.

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

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

- 5.1. **NORMA URBANÍSTICA APLICADA:** De conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santander de Quilichao – Cauca, aprobado mediante el acuerdo 022 del 2002 modificado por el acuerdo 017 de

2004, acuerdo 013 de 2007, el acuerdo 007 de 2011 y el acuerdo 006 de 2018 "Por Medio del cual se adopta El Plan Básico De Ordenamiento Territorial Del Municipio" y el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaría de Planeación, Ordenamiento, Territorial y Vivienda de Santander de Quilichao Cauca, el predio objeto de avalúo se encuentra clasificado como suelo rural, y el cual tiene asignado el uso normativo Agropecuario intensivo. (Ver anexo 15.3 - Certificación uso del suelo).



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

8

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

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
Agrícola y Pecuario	Agroforestal, centros de investigación asociados a otros usos complementario o al principal.	Suelo Urbano o de expansión urbana.

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

6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

- 6.1. **UBICACIÓN:** Se trata de un predio ubicado En el Corregimiento de Mondomo, que se encuentra ubicada geográficamente al suroriente del perímetro urbano del municipio de Santander de Quilichao, y al cual se accede mediante la vía Mondomo- Santander de Quilichao-Cauca.



Fuente: Google Earth, Consulta: 16 de abril de 2025.

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

ÁREA TOTAL TERRENO:	255 m2
ÁREA REQUERIDA:	255 m2
ÁREA REMANENTE NO DESARROLLABLE:	0,00 m2
ÁREA SOBRANTE	00,0 m2
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	255 m2

Fuente: Ficha predial POSQ-3-816D.

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

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	15,00 m ✓	Puntos 1-2 con predio de Instituto Nacional de Vías- INVIA ✓
SUR	14,99 m ✓	Puntos 3-4 con predio de Instituto Nacional de Vías- INVIA ✓
ORIENTE	17,00 m ✓	Puntos 2-3 con predio de Nora Isabel Quintero y Otro ✓
OCCIDENTE	17,00 m ✓	Puntos 4-1 con Vía Panamericana ✓

Fuente: Ficha predial POSQ-3-0816D.

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

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

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

UNIDAD FISIográfica	ÁREA (m2)	TOPOGRAFÍA	USO ACTUAL	NORMA
1	255,00	Plana 0-7 %	Residencial.	Agropecuario intensivo

6.7. ÁREAS CONSTRUIDAS: La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.

6.8. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS: La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.

6.9. ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES: La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones anexas.

6.9. CULTIVOS ESPECIES: La franja objeto de adquisición predial al momento de visita presenta el siguiente cultivo y/o especie:

CULTIVO/ESPECIE	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD
Ciruelo (Ø 0-30 cm)	Ciruelo (Ø 0-30 cm) En buen estado fitosanitario.	4	und
Nacedero (Ø 0-30 cm)	Nacedero (Ø 0-30 cm) En buen estado fitosanitario.	5	und
Aguacate (Ø 0-30 cm)	Aguacate (Ø 0-30 cm) En buen estado fitosanitario.	5	und
Guamo (Ø 0-30 cm)	Guamo (Ø 0-30 cm) En buen estado fitosanitario.	1	und
Chambimbe (Ø 61-100 cm)	Chambimbe (Ø 61-100 cm) En buen estado fitosanitario.	1	und
Palo Blanco (Ø 31-60 cm)	Palo Blanco (Ø 31-60 cm) En buen estado fitosanitario.	2	und

Fuente: Ficha predial POSQ-3-0816D.

7. MÉTODO DE AVALÚO

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

7.1. MÉTODO COMPARACIÓN DE MERCADO

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

7.2. MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN

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

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

11

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA

8.1. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS:

Unidad fisiográfica 1

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

ESTUDIO DE MERCADO RURAL								
ÍTEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	ÁREA TERRENO (m2)	ÁREA CONSTRUIDA (M2)
1	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:****Unidad fisiográfica 1**

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

ESTUDIO DE MERCADO RURAL												
ÍTEM	TEL. CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES		
								ÁREA (m2)	VALOR (m2)	ÁREA (m2)	VALOR / m2	VALOR TOTAL
1	3122760824	Guillermo Ortiz	Santander de Quilichao	Barrio San Bernabe	Lote	\$ 385.000.000	\$ 364.980.000	5.215	69.987	0,00	\$ -	\$ -
2	6017868754	ARKIDECON REAL ESTATE SAS	Santander de Quilichao	San Antonio	Lote con Construcciones	\$ 2.693.506.945	\$ 2.639.636.806	15.677	79.317	2.170,00	\$ 643.400	\$ 1.396.178.000
3	3507849826	Nijirel	Santander de Quilichao	La Ambleda	Lote	\$ 85.000.000	\$ 79.900.000	1.000	79.900	0,00		\$ -
MEDIA ARITMÉTICA						\$ 76.401,32						
DESVIACIÓN ESTÁNDAR						5.562,97	LÍMITE SUPERIOR		\$ 81.964,29			
COEFICIENTE DE VARIACIÓN						7,28%	LÍMITE INFERIOR		\$ 70.838,36			
VALOR ADOPTADO / m2						\$76.400						

12

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA**9.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO ENCUESTAS:**

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

10. CÁLCULOS VALOR TERRENO**10.1. PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)****Unidad fisiográfica 1**

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

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

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

10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:

Unidad fisiográfica 1

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

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

10.3. SERVIDUMBRES

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

10.4. ZONAS DE PROTECCIÓN

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

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS

11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN

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

11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINNI CONSTRUCCIONES PRINCIPALES

La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales:

11.3. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINNI CONSTRUCCIONES ANEXAS

La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones anexas.

14

12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

12.1. SOPORTES DE VALORE DE CULTIVOS Y ESPECIES

En el área a intervenir se encontraron el siguiente cultivo y/o especie objeto de avalúo:

CULTIVOS / ESPECIES	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	SUBTOTAL
Ciruelo (Ø 0-30 cm)	4	und	\$ 96.900	\$ 387.600
Nacedero (Ø 0-30 cm)	5	und	\$ 38.000	\$ 190.000
Aguacate (Ø 0-30 cm)	5	und	\$ 201.800	\$ 1.009.000
Guamo (Ø 0-30 cm)	1	und	\$ 60.500	\$ 60.500
Chambimbe (Ø 61-100 cm)	1	und	\$ 678.000	\$ 678.000
Palo Blanco (Ø 31-60 cm)	2	und	\$ 172.000	\$ 344.000
TOTAL DE CULTIVOS / ESPECIES				\$ 2.669.100

13. CONSIDERACIONES GENERALES

- Al predio objeto de avalúo se accede por la vía Panamericana que comunica al corregimiento de Mondomo con el municipio de Santander de Quilichao, la cual se encuentra pavimentada, en buen estado de conservación y con una calzada con dos carriles bidireccionales.
- El predio esta ubicado en un sector donde hay presencia de desarrollo urbanístico campestre-recreativo, el sector cuenta con disponibilidad inmediata de servicios públicos básicos.
- El predio objeto de avalúo se encuentra clasificado como suelo Rural el cual tiene asignado el uso Agropecuario Intensivo.
- Al momento de la inspección del predio se encontró que su uso actual es residencial.
- El predio presenta una topografía es plana con pendientes entre 0-7 %.
- La franja objeto de avalúo no presenta zonas de servidumbres en el área de terreno requerida.
- El predio objeto de avalúo no presenta zona de protección del área de terreno requerida.
- De acuerdo con lo establecido por los decretos 1170/2015 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble avaluado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.
- El valor definido en este estudio es el más probable en un contexto normal del mercado inmobiliario, es decir donde se presenta interés de compra y venta de un bien inmueble, sin presiones externas y manteniendo las condiciones típicas de transacciones comerciales por cada una de las partes interesadas.
- En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, asumimos que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de éste.
- Aclaramos que el evaluador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad avaluada en este informe y no tiene interés personal o sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesadas en esta propiedad en la fecha.

15



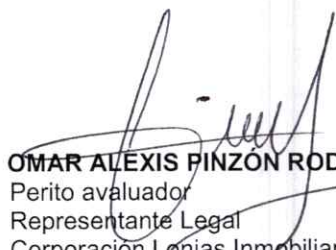
14. RESULTADO DE AVALÚO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO UF1	m2	255,00	\$ 76.400	\$ 19.482.000
TOTAL DE TERRENO				\$ 19.482.000
TOTAL CULTIVOS Y/O ESPECIES				\$ 2.669.100
TOTAL				\$ 22.151.100

TOTAL AVALÚO: VEINTIDÓS MILLONES CIENTO CINCUENTA Y UN MIL CIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 22.151.100).

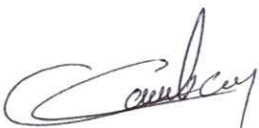
Bogotá, D.C., 16 de abril de 2025.

Cordialmente,



OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ

Perito avaluador
Representante Legal
Corporación Lonjas Inmobiliarias de avalúos de Colombia
RAA AVAL-1014242133



CRISTIAN CAMILO CASAS

Miembro Comité
RAA AVAL-1030560049

16

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

2025 JUN. 19

Interventoría

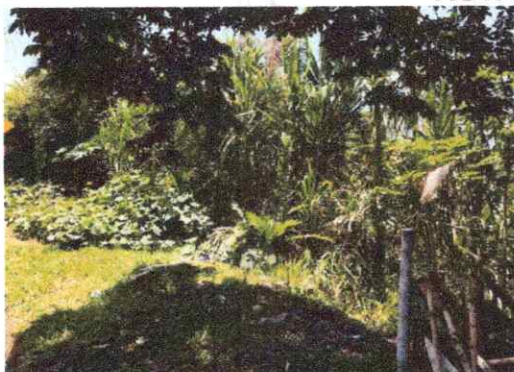
Profesional Predial: 

15. DOCUMENTOS ANEXOS
15.1. ANEXO FOTOGRÁFICO

ENTORNO



VISTA GENERAL

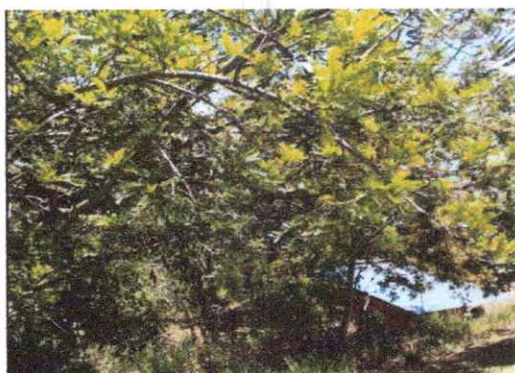


17

CULTIVOS Y/O ESPECIES

CIRUELO

NACEDERO



AGUACATE



15.2 CONSULTA CATASTRAL IGAC

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	OP	ED	PI	UP
19	698	00	04	00	00	0007	0490	0	00	00	0000

AYUDA - Información Adicional

Director: _____

Matrícula: _____ 000 00000

Buscar Limpiar

Resultado Búsqueda

PREDIO No 1

DATOS GENERALES		Propietarios	
Departamento: 19-CAUCA	Municipio: 698-SANTANDER DE QUILICHAO	Tipo Documento	Numero Documento
Dirección: MONDOMO	Número Predial Nacional: 00-04-00-00-0007-0490-0-00-00-0000	CECULA DE CIUDADANIA	1452903
Número Predial: 00-04-0007-0490-000	Destino Económico: Q- Servicios Especiales	NIT	00
Matrícula Inmobiliaria: 132-23734	Área Terreno: 255.0m ²	Nombre	
Área Construida: 0.0m ²	Avalúo: \$ 4,559,000	GABRIEL MARIA OTERO TRUJILLO	
		INVIAS INSTITUTO NACIONAL DE VIAS	
Terrenos		Construcciones	
Zona Física	Zona Geoeconómica	Área	
29	23	255.0m ²	
Construcciones			
Habitaciones	Baños	Locales	Pisos
Uso	Puntaje	Área	



15.3 CERTIFICADO USO DEL SUELO

 Alcaldía Municipal	REPÚBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DEL CAUCA MUNICIPIO DE SANTANDER DE QUILICHAO NIT 891.500.289-2	 CERTIFICACION	CÓDIGO: F1-MC-13-1060
	SECRETARIA DE PLANEACION, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y VIVIENDA		VERSIÓN: 6
			FECHA: 23-12-2024

1070 -

Santander de Quilichao, Cauca, 28 de marzo de 2025

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

CERTIFICA:

Que el predio identificado con código predial 196980004000000070490000000000 se encuentra ubicado en zona RURAL del municipio de Santander de Quilichao, según el acuerdo 022 de 2002 modificado por el acuerdo 007 de 2011.

AREAS DE ORDENAMIENTO: producción económica; SUB ÁREAS DE ORDENAMIENTO: agropecuario intensivo; USOS: agroforestal, USO PRINCIPAL: agrícola y pecuario; USO COMPLEMENTARIO: agroforestal, centros de investigación asociados a otros usos complementarios o al principal; USO RESTRINGIDO: suelo urbano o expansión urbana.

Que el señor LUIS MIGUEL NARVAEZ, identificado (a) como Gestor Predial de la Concesionaria Vial Nuevo Cauca, se expide para trámites administrativos.

Para la constancia se firma en Santander de Quilichao, a los 28 días del mes de marzo de 2025.

Atentamente


GUSTAVO LEDESMA JIMENEZ

SECRETARIO DE PLANEACIÓN, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y VIVIENDA

Redactora-transcriptora: Jesus David Murillo Valencia - T.O SPOTV
Sub serie documental: Certificaciones

19



15.4 IMPUESTO PREDIAL

MUNICIPIO DE SANTANDER DE QUILICHAO
SECRETARÍA DE HACIENDA
891500269
CALLE 3 9 75 Teléfono:844-30-00

Factura N° 2025076320
REFERENCIA N° 10202507632001

CED. CATASTRAL RES 70 196980040000000704900000000000
CED. CATASTRAL ANTE 0004000704900000
NIT. / C.C. 1452903
DIRECCION PREDIO MONDOMO
PROPIETARIO GABRIEL MARIA OTERO TRUJILLO
COOPROPIETARIO INVIAS INSTITUTO NACIONAL DE VIAS
MAT. INMOBILIARIA 32-23734

No. Factura Anterior 0
Año a Pagar 2025
Area Hectareas 0
Area Metros 255
Ultimo Año Pago 2011
Fecha de Pago
Destino Económico Q

IMPORTE DEL IMPUESTO

ANO	1/ MIL	AVALUO	IMPUESTO	INTERES	DESCUENTO	CAR	INT. CAR	SOBRETASA	OTROS	AJUSTE	TOTAL
2022	5	3 992 000	175 390	418 091	-354 475						269 006
2023	5	4 112 000	20 560	19 842	-16 678						24 326
2024	12	4 235 000	24 100	14 840	-11 872						28 668
2025	12	4 426 000	32 125	7 361	-5 886						33 597
2026	12	4 558 000	40 156		-4 076						36 140

RESUMEN DE LA LIQUIDACION

CONCEPTO	TOTAL
Impuesto Predial	293 931
Interes Predial	480 137
Descuentos	-372 128
CorpoRegional	
Interes CorpoRegional	
Sobretasa	
Otros Cobros	
Ajuste	

Observaciones

ESTA FACTURA CONSTITUYE DETERMINACION OFICIAL DEL IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO Y PRESTA MERITO EJECUTIVO

CONTRIBUYENTE

MUNICIPIO DE SANTANDER DE QUILICHAO
SECRETARIA DE HACIENDA
1452903
Nro. Factura:2025076320

REFERENCIA No 10202507632001

PAGUE HASTA 31/05/2025 VALOR 381 640 00

CED. CATASTRAL 196980040000000704900000000000
CED. CATASTRAL ANT 0004000704900000
PROPIETARIO GABRIEL MARIA OTERO TRUJILLO
NIT. / C.C. 1452903
DIRECCION PREDIO MONDOMO

PUNTOS DE PAGO

DAVIENDA,BANCOLOMBIA,BANCO AGRARIO,OCCL



(415)77099987041698802010202507632001390000003819409620250531



15.5 PRESUPUESTO DE CULTIVOS Y/O ESPECIES

Cultivo	Desarrollo			Producción			Decadencia		
	Bueno	Regular	Malo	Bueno	Regular	Malo	Bueno	Regular	Malo
Aguate	\$ 121.100	\$ 84.800	\$ 18.200	\$ 201.800	\$ 141.300	\$ 21.100	\$ 80.700	\$ 56.500	\$ 12.100
Ciruela	\$ 58.100	\$ 40.700	\$ 8.700	\$ 96.900	\$ 67.800	\$ 10.200	\$ 38.700	\$ 27.100	\$ 5.800
Guamo	\$ 36.300	\$ 25.500	\$ 5.500	\$ 60.500	\$ 42.400	\$ 6.300	\$ 24.200	\$ 16.900	\$ 3.700

Especie	Tipo de Madera	DAP (m)	Valor Adoptado
Nacedero (Ø 0 -30 cm)	Sombra	0,30 m	\$ 38.000
Chambimbe (Ø 61 -100 cm)	Segunda	1,00 m	\$ 678.000
Palo blanco (Ø 31 -60 cm)	Segunda	0,31 m	\$ 172.000

Fuentes Precios:

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



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 profunda 1 a 2 metros	m3	1085,00	\$ 37.671,00	Construdata ed 210	\$ 40.873.035,00
Relleno en recebo común compactado	m3	868,00	\$ 129.296,00	Construdata ed. 210	\$ 112.228.928,00
MURO					
Muro fachada ladrillo tolete gran formato	m2	250,00	\$ 132.048,00	Construdata ed 210	\$ 33.012.000,00
Viga W 10x12x6m	und	80,00	\$ 935.900,00	Homecenter	\$ 74.872.000,00
Tubería estructural galvanizado 90X50 CAL. 2.5	und	200,00	\$ 176.673,00	Construdata ed. 210	\$ 35.334.600,00
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	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.

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



15.7 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	\$ 22.151.100
Salario Mínimo Mensual Legal Vigente	\$ 1.423.500
Valor de la UVT	\$ 49.779
Número de Zonas de Terreno a Comprar	1
Derechos Notariales	\$ 777.800
Derechos Notariales por Compraventa	\$ 95.100
Derechos Notariales por Declaración de Área Restante	
Copia Original en Papel de Seguridad	\$ 84.800
Copia Protocolo en Papel de Seguridad	\$ 450.500
IVA	\$ 119.800
Recaudos Fondo Especial y SNR	\$ 27.600
Impuesto de Registro	\$ 110.800
Impuesto de Registro por Compraventa	\$ 110.800
Impuesto de Registro por Declaración de Área Restante	
Derechos de Registro	\$ 162.100
Derechos de Registro por Compraventa	\$ 96.000
Derechos de Registro por Declaración de Área Restante	
Apertura de Folios	
Constancia de Inscripción	\$ 16.500
Compra de Certificados	\$ 46.400
Conservación Documental	\$ 3.200
Daño Emergente por Notariado y Registro	\$ 1.050.700

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	\$ 1.050.700	
1.2 Impuesto Predial	\$ 20.078	
DAÑO EMERGENTE	\$ 1.070.778	
2. INDEMNIZACIÓN		
TOTAL INDEMNIZACIÓN	\$ 1.070.778	
SON: UN MILLÓN SETENTA MIL SETECIENTOS SETENTA Y OCHO PESOS MONEDA CORRIENTE		
OBSERVACIONES: El presente informe complementa el Avalúo Comercial elaborado el día 16 de abril de 2025, por solicitud directa de la CONCESIONARIA NUEVO CAUCA.		

23



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., 16 de abril de 2025.

Cordialmente,

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

CRISTIAN CASAS
Miembro Comité
RAA AVAL-1030560049

24