



AVISO



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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-3-0821**

GPR-005344

Página 1 de 3

NOTIFICACIÓN POR AVISO No.:**GPR-005344**

10/12/2025

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

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

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

HACE SABER

Que por ser requerido para la ejecución del Proyecto, mediante el oficio número **GPR-005130** del **20 de noviembre de 2025**, se formuló Oferta Formal de Compra mediante la cual se dispuso “[...] la adquisición de una zona de terreno a segregarse de un predio rural denominado **D2 # 1B - 21 Barrio El Refugio**, según Catastro), ubicado en la Vereda **El Refugio (Mondomo**, según Catastro), Municipio de **Santander de Quilichao**, Departamento del **Cauca**, identificado con el Número Predial Nacional **19-698-00-040000-0007-0501-0-00000000** y la Matrícula Inmobiliaria número **132-46850**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **Santander de Quilichao**.“



AVISO



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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-3-0821**

GPR-005344

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-005131 del 20 de noviembre de 2025**, a la dirección obrante en el expediente, **D2 # 1B - 21 Barrio El Refugio**, según Catastro, ubicado en la Vereda **El Refugio (Mondomo**, según Catastro), 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 **MELBA LILIA VELASCO CHOCUE y JORGE ENRIQUE ROBLES SOLARTE y/o HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS**, siendo recibido el **26 de noviembre de 2025** por la señora **MELBA LILIA VELASCO CHOCUE**, identificada con la cédula de ciudadanía No. 66.959.287, como consta en la correspondiente prueba de entrega.

Que el pasado **26 de noviembre de 2025**, se notificó personalmente a la señora **MELBA LILIA VELASCO CHOCUE**, identificada con la cédula de ciudadanía No. 66.959.287.

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 al señor **JORGE ENRIQUE ROBLES SOLARTE 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 al señor **JORGE ENRIQUE ROBLES SOLARTE y/o HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS**, que se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del presente aviso en el lugar de destino.

Que de no ser posible la entrega del presente aviso, al desconocer la información de contacto del destinatario, se publicará en un lugar visible de las oficinas de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, ubicadas en la Calle 24 A No. 59 – 42, Edificio T3, Torre 4, Piso 2, de la ciudad de Bogotá D.C., y de las oficinas de **NUEVO CAUCA S.A.S.**, en las oficinas ubicadas en la Avenida Calle 26 No. 59 – 51, Torre 3, Oficina 203, Complejo Ciudad Empresarial Sarmiento Angulo, Bogotá D.C., o en la oficina de **Atención al Usuario**, ubicada en el Km 15+600, Oficinas de la Constructora Casa – Hidalgo S.A., municipio de Cajibío – 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.



AVISO



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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-3-0821**

GPR-005344

Página 3 de 3

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

- **NUEVO CAUCA S.A.S.** efectúa el **Tratamiento de sus Datos Personales** para el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la ejecución del Contrato de Concesión bajo el esquema de APP No. 11 del 11 de agosto de 2015; específicamente, para adelantar la adquisición en favor de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, de los Predios requeridos para la construcción del Proyecto vial **Popayán - Santander de Quilichao**.
- Según lo dispuesto en el artículo 10 de la Ley 1581 de 2012, no se requiere autorización previa, expresa e informada para el uso de sus Datos Personales, toda vez que se trata de información requerida por una entidad pública o administrativa en ejercicio de sus funciones legales.
- Se podrá ejercer los derechos de conocer, actualizar, rectificar y suprimir la información personal, cuando sea procedente, observando la Política de Tratamiento de Datos Personales disponible en www.nuevocauca.com, a través de los números de contacto 323 442 6341 o mediante escrito dirigido a predialuf4@gmail.com o radicado en las oficinas de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, ubicadas en la Calle 24 A No. 59 – 42, Edificio T3, Torre 4, Piso 2, de la ciudad de Bogotá D.C., y de las oficinas **de NUEVO CAUCA S.A.S.**, en las oficinas ubicadas en la Avenida Calle 26 No. 59 – 51, Torre 3, Oficina 203, Complejo Ciudad Empresarial Sarmiento Angulo, Bogotá D.C, o en la oficina de Atención al Usuario, ubicada en el Parque Industrial, entrada a Metecno, margen derecha, municipio de Santander de Quilichao, Cauca
- **NUEVO CAUCA S.A.S.** garantiza la confidencialidad, libertad, seguridad, veracidad, transparencia, acceso y circulación restringida a los datos y se reserva el derecho de modificar su Política de Tratamiento de Datos Personales en cualquier momento. Cualquier cambio será informado y publicado oportunamente.

Se adjunta copia íntegra la Oferta Formal de Compra contenida en el oficio número **GPR-005130** del **20 de noviembre de 2025** y de sus documentos anexos.

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

SE FIJA EL 12 DIC. 2025 A LAS 7:30 a.m.

SE DESFIJA EL 18 DIC. 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 – Jefe Jurídico

Anexo: La Anunciado

Copia: Archivo

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



CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-3-0821

GPR-005130

Página 1 de 5

Bogotá D.C., 20 de noviembre de 2025

Señores

**JORGE ENRIQUE ROBLES SOLARTE y/o HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS
MELBA LILIA VELASCO CHOCUE**

Dg 2 # 1B - 21 Barrio El Refugio, vereda Mondono
Santander de Quilichao, Cauca

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

Asunto: Oficio por el cual se dispone la adquisición de un predio rural denominado **D2 # 1B - 21 Barrio El Refugio**, según Catastro), ubicado en la Vereda **El Refugio (Mondono**, según Catastro), Municipio de **Santander de Quilichao**, Departamento del **Cauca**, identificado con el Número Predial Nacional **19-698-00-040000-0007-0501-0-00000000** y la Matrícula Inmobiliaria número **132-46850**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **Santander de Quilichao**.

Respetados señores,

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

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

Para la ejecución del Proyecto, por motivos de utilidad pública, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** requiere comprar el predio del asunto, conforme a la afectación de la Ficha Predial No. **POSQ-3-0821**, de la **Unidad Funcional 3 – Pescador - Mondono**, de la cual se anexa copia.

Este Predio tiene un área de **CIENTO SESENTA Y OCHO COMA SETENTA CINCO METROS CUADRADOS (168,75 m²)**; incluidos: 119,12 m² de Construcción (C1), 68,26 m² de Local (C2),



CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-3-0821

GPR-005130

Página 2 de 5

42,67 m² de Bodega (C3); y se encuentra debidamente delimitado y alinderado dentro de las abscisas inicial **K 54+247,47 I** y final **K 54+253,72 I**, de la mencionada Unidad Funcional.

El valor de la Oferta de Compra es la suma de **CIENTO NOVENTA Y CUATRO MILLONES TRESCIENTOS QUINCE MIL CIENTO OCHENTA Y CINCO PESOS (\$ 194.315.185) 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 **TRES MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y DOS MIL CIENTO TREINTA Y TRES PESOS (\$ 3.572.133) 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-3-0821**, de fecha **20 de febrero 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 **25 de abril 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, (adiccionado por el artículo 18 de la Ley 1882 de 2018), no procede indemnización, compensación o reconocimiento alguno por obras nuevas o mejoras, derechos,



CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-3-0821

GPR-005130

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 **05 de junio de 2024**, los propietarios de la zona de terreno que se requiere son: **MELBA LILIA VELASCO CHOCUE**, identificada con la cédula de ciudadanía No. 66.959.287 y **JORGE ENRIQUE ROBLES SOLARTE (Q.E.P.D)**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 10.505.475.

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

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

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

En esta etapa, según lo dispuesto por el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 4 de la Ley 1742 de 2014 y el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018, cuentan con un plazo máximo de quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad en relación con la misma, bien sea aceptándola o rechazándola, lo cual puede hacerse mediante oficio dirigido a **NUEVO CAUCA S.A.S.**, en las oficinas ubicadas en la Avenida Calle 26 No. 59 – 51, Torre 3, Oficina 203, Complejo Ciudad Empresarial Sarmiento Angulo, Bogotá D.C, o en la oficina de **Atención al Usuario**, ubicada en el **Km 15+600**, oficinas de la Constructora **Casa - Hidalgo S.A.S.**, municipio de **Cajibío, Cauca**, teléfono **310 704 4144**, correo electrónico **contactenos@bynariasas.com.co**, donde serán atendidos por **REINER ESNEIDER ECHAVARRÍA BASTIDAS**.

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

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



CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-3-0821

GPR-005130

Página 4 de 5

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

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

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

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

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

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

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



OFERTA FORMAL
DE COMPRA



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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-3-0821

GPR-005130

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 brinden a la presente.

Cordialmente,

Julián Antonio Navarro Hoyos.
JULIAN ANTONIO NAVARRO HOYOS

Gerente General de NUEVO CAUCA S.A.S.

Firma delegataria de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

Proyectó: Bynaria S.A.S.

Revisó: Fredy Ernesy Echavarría Bastidas – Subdirector Predial

Julian David Pardo Mesa – Profesional Jurídico

Aprobó: Santiago Rojas Parra – Jefe Jurídico

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

Copia: Archivo



Agencia Nacional de
Infraestructura



CONCESSIONARIA VIAL

SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN

PROYECTO DE CONCESIÓN		SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		CÓDIGO	GCSP-F-185	
CONTRATO Nro.:		PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	VERSIÓN	002	
PROYECTO Nro.		FORMATO	FICHA PREDIAL	FECHA	6/02/2020	
UNIDAD FUNCIONAL		SECTOR O TRAMO		3		
CONTRATO DE CONCESIÓN		Pescador - Mondomo				
CONTRATO Nro.:		POSQ-3-0821				
CONTRATO DE CONCESIÓN		54+247,47 Km		MARGEN	Izquierda	
CONTRATO DE CONCESIÓN		54+253,72 Km		LONGITUD EFECTIVA	6,25 m	
CONTRATO DE CONCESIÓN		54+247,47 Km		MATERIAL INMOBILIARIA		
CONTRATO DE CONCESIÓN		54+253,72 Km		132-46850		
CONTRATO DE CONCESIÓN		54+247,47 Km		CÉDULA CATASTRAL		
CONTRATO DE CONCESIÓN		54+253,72 Km		19-698-00-040000-0007-0501-0-00000000		
NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO		CÉDULA	DIRECCIÓN / EMAIL	COUNDANTES		
MELBA LILIA VELASCO CHOCUE Y OTRO (Mirar anexo propietario)			DIRECCIÓN DEL PREDIO			
VEREDA/BARRIO:		CLASIFICACIÓN DEL SUELLO	LINDEROS	LONGITUD		
MUNICIPIO:		Rural	NORTE	24,84 m	Puntos 1-8 en parte con predio de José Antonio Burbano y Otra y en parte con predio de Jaime Sisco Baltazar y Otros	
DPTO:		Residencial	SUR	19,03 m	Puntos 9-17 en parte con predio de María del Socorro Osnás y Otro y en parte con predio de Edgar Cifuentes Vallejo y Otra	
Predio requerido para:		TOPOGRAFÍA	ORIENTE	6,05 m	Puntos 8-9 con Vía Panamericana	
			OCIDENTE	10,95 m	Puntos 17-1 con Vía Diagonal 2	
INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES		ITEM	DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES			
DESCRIPCION		CANT	DENS	UN	UNIDAD	
NO EXISTEN ESPECIES VEGETALES SOBRE EL ÁREA REQUERIDA						
C1		Construcción con sistema estructural aporticado, de 2 niveles dividido así: C1P1=59,56m ² : Con vigas de amarre 0,70m, piso en concreto rústico, paredes en bloques farol pañetado y pintado, techo en placa de concreto.Consta de (2) habitaciones, (1) zona de baño, con piso en concreto con retail de mármol, 2 servicios, (1) zona de lavandería, con tanque en ladrillo pañetado, de dimensiones 1,20*1,00*0,60m, (2) portones metálicos a dos aguas.				
C2		C1P2=59,56m ² : Piso en placa de concreto reforzada, paredes en bloque farol pintado, techo en placa de concreto. Consta de (1) habitación, (1) baño con cerramiento en panel yeso, (1) puerta metálica y (3) ventanillas metálicas con su vidriera.				119,12 / m ²
C3		Local a doble altura, con sistema estructural aporticado, vigas de amarre de 0,70 m., Piso en concreto rústico, paredes en bloque farol pintado, techo en placa de concreto reforzada. (1) portón metálico a dos aguas.				68,26 / m ²
		Bodega con sistema estructural aporticado, piso en concreto rústico, paredes en ladrillo teñido pintado, techo en madera y teja de zinc. (1) puerta metálica y 81) ventanilla metálica.				42,67 / m ²
		TOTAL AREA CONSTRUIDA				230,05 / m ²
ITEM		DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS				
		SOBRE EL ÁREA REQUERIDA NO EXISTEN CONSTRUCCIONES ANEXAS				
						SI/NO
						No
						No
						No

Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, intervención, Espacio Público?
Tiene el inmueble reglamento de propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001?
Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?

5202 ENE 08

Gestión Predial Interventoria
Professional Predial



Agencia Nacional de Infraestructura

CONCESIÓN POPAYÁN - SANTANDER DE QUILICHAO

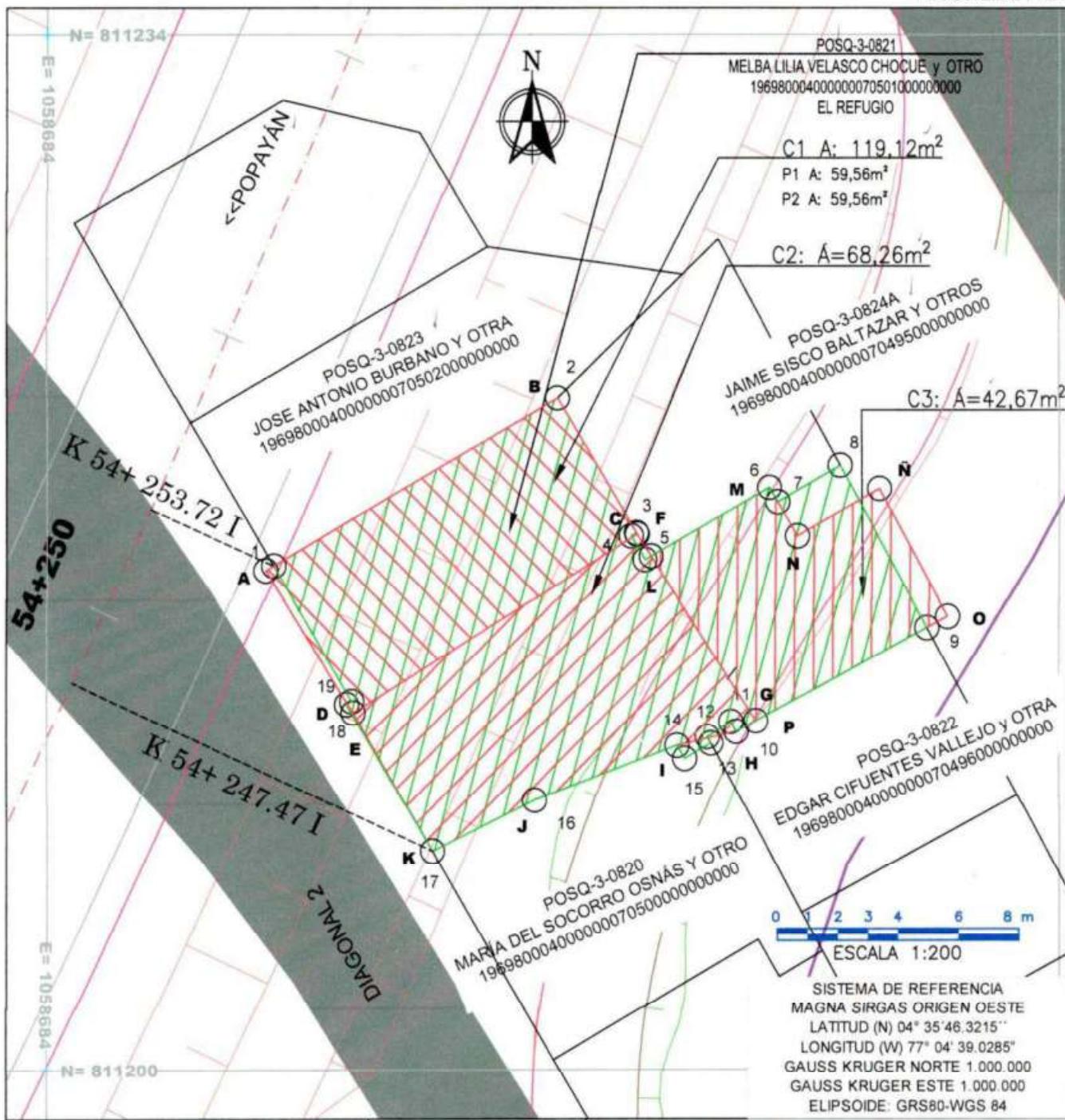
Contrato No. 11 de 11 de Agosto de 2015

MINISTERIO DE TRANSPORTE
AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

ANEXO A FICHA PREDIAL - PROPIETARIOS

PREDIO No.

POSQ-3-0821



CONCEPCIÓN POPAYÁN - SANTANDER DE QUILICHAO CONTRATO No. 11 DE 2015		REVISIÓN No. 0	CONVENCIONES	
 Agencia Nacional de Infraestructura			 LÍNEA DE COMpra  ÁREA REQUERIDA  ÁREA CONSTRUIDA REQUERIDA  ÁREA REMANENTE  ÁREA CONSTRUCCIONES ANEXAS  ALCANTARILLAS EXISTENTES  ÁRBOL  CERCA VIVA  Línea de Retiro Obligatoria	
DISEÑO Y CALCULO: BYNARIA SAS 		PROPIETARIO: MELBA LILIA VELASCO CHOCUE Y OTRO		
CUADRO DE ÁREAS				
ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONSTRUIDA:	ÁREA REMANENTE:	ÁREA SOBRANTE:
168,75m ²	168,75m ²	230,05m ²	0,00m ²	0,00m ²
FECHA ELAB.: 2024-06-05		UNIDAD FUNCIONAL: 3	NÚMERO PREDIAL NACIONAL: 196980004000000070501000000000	
ESCALA: 1:200		SECTOR: PESCADOR - MONDOMO	FICHA GRÁFICA No. POSQ-3-0821	

**CUADRO DE COORDENADAS
ÁREA REQUERIDA**

PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
1	811.216,57	1.058.691,50	
2	811.222,09	1.058.700,90	10,90 ✓
3	811.217,64	1.058.703,50	5,15 ✓
4	811.217,54	1.058.703,33	0,20 ✓
5	811.216,77	1.058.703,79	0,90 ✓
6	811.219,13	1.058.707,91	4,75 ✓
7	811.218,65	1.058.708,19	0,55 ✓
8	811.219,86	1.058.710,25	2,39 ✓
9	811.214,54	1.058.713,13	6,05 ✓
10	811.211,13	1.058.706,82	7,17 ✓
11	811.211,46	1.058.706,65	0,37 ✓
12	811.210,96	1.058.705,87	0,92 ✓
13	811.210,74	1.058.705,99	0,24 ✓
14	811.210,24	1.058.705,12	1,00 ✓
15	811.210,67	1.058.704,87	0,50 ✓
16	811.208,88	1.058.700,14	5,06 ✓
17	811.207,20	1.058.696,76	3,77 ✓
18	811.212,03	1.058.693,93	5,60 ✓
19	811.212,13	1.058.694,10	0,20 ✓
1	811.216,57	1.058.691,50	5,15 ✓
AREA REQUERIDA = 168,75 m² ✓			

**CUADRO DE COORDENADAS
ÁREA CONSTRUIDA C1**

PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
A	811.216,42	1.058.691,23	11,20
B	811.222,09	1.058.700,90	5,20
C	811.217,60	1.058.703,53	11,06
D	811.211,75	1.058.694,14	5,50
A	811.216,42	1.058.691,23	

ÁREA CONSTRUIDA C1P1 = 59,56 m² ✓

ÁREA CONSTRUIDA C1P2 = 59,56 m² ✓

ÁREA CONSTRUIDA C1 = 119,12 m² ✓

**CUADRO DE COORDENADAS
ÁREA CONSTRUIDA C2**

PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
E	811.211,75	1.058.694,14	11,06
F	811.217,60	1.058.703,53	7,28
G	811.211,48	1.058.707,47	0,74
H	811.211,13	1.058.706,82	2,01
I	811.210,67	1.058.704,87	5,06
J	811.208,88	1.058.700,14	3,77
K	811.207,20	1.058.696,76	5,25
E	811.211,75	1.058.694,14	

ÁREA CONSTRUIDA C2 = 68,26 m² ✓

**CUADRO DE COORDENADAS
ÁREA CONSTRUIDA C3**

PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
L	811.216,88	1.058.703,99	4,51
M	811.219,13	1.058.707,91	1,84
N	811.217,54	1.058.708,84	3,12
N	811.219,09	1.058.711,55	4,75
O	811.214,91	1.058.713,82	7,21
P	811.211,48	1.058.707,47	6,43
L	811.216,88	1.058.703,99	

ÁREA CONSTRUIDA C3 = 42,67 m² ✓

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

REVISIÓN No.
0



DISEÑO Y CALCULO:

BYNARIA SAS

PROPIETARIO:

MELBA LILIA VELASCO CHOCUE Y OTRO

CONVENCIONES

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

CUADRO DE ÁREAS

ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONSTRUIDA:	ÁREA REMANENTE:	ÁREA SOBRANTE:
168,75m ²	168,75m ²	230,05m ²	0,00m ²	0,00m ²

FECHA ELAB.:
2024-06-05

ESCALA:
1:200

UNIDAD FUNCIONAL:

3

SECTOR:
PESCADOR - MONDOMO

NÚMERO PREDIAL NACIONAL:
196980040000000705010000000000

FICHA GRÁFICA N°:
POSQ-3-0821



1070 - ID:187.595/Pref:CD/Cons:4.338 /Pin:942ED1F0
Santander de Quilichao, 27 de mayo de 2024

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

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

C E R T I F I C A:

Que los predios identificados con los siguientes códigos prediales están localizados en el corregimiento de Mondomo del municipio de Santander de Quilichao, se determina qué;

No.	Ficha predial	Número Predial Nacional
1	POSQ-3-0816A	1969800040000000704920000000000
2	POSQ-3-0818A	1969800040000000704160000000000
3	POSQ-3-0820	1969800040000000704970000000000
4	POSQ-3-0820A	1969800040000000704980000000000
5	POSQ-3-0823	1969800040000000705010000000000
6	POSQ-3-0824	1969800040000000704950000000000

1. Ubicación:



Fuente: <https://geoportal.iqac.gov.co/contenido/consulta-catastral>

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



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

ÁREA DE ORDENAMIENTO: PRODUCCIÓN ECONÓMICA				
SUB-ÁREA DE ORDENAMIENTO: AGROPECUARIA INTENSIVA				
USOS	DEFINICIÓN	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO RESTRINGIDO
AGROPECUARIO	Son áreas que por su condición agrologica o tradiciones productoras son aptas para la producción agropecuaria, con intenso empleo de insumos agrícolas y maquinaria.	AGRÍCOLA, PECUARIO Y FORESTAL PRODUCTOR	agroforestal, centros de investigación asociados a otros usos complementarios o al principal	Suelo Urbano Expansión Urbana

3. Determinantes ambientales:

a) ESTA CLASIFICADA BIOCLIMATICAMENTE EN:

Tierra moderadamente cálida, húmeda con estación seca

Zona de Bosque: bosque húmedo tropical premontano

Altitud: entre los 1.001 – 1.400 msnm.

b) ESTA CLASIFICADO HIDROLOGICAMENTE ASI:

Pertenece a la microcuenca Rio Mandiva.

Sub cuenca: Rio Ovejas.

c) CLASIFICACION FISIOGRAFICA – PAISAJE:

Provincia fisiográfica: Vertiente Occidental de la Cordillera Central

Unidad climática: Moderadamente cálido.

Paisaje: Crestas Ramificadas – Sub paisaje: Laderas Altas.

Definición: Formados a partir de depósitos de cenizas volcánicas sedimentos terciarios principalmente intercalados con fósiles carboníferos.

Características del sub suelo: Pasto Natural, Bosque abierto vegetación herbácea vegetación arbórea, bosque denso, rastrojo cultivo, pastos artificiales, mangos, yuca, piña, café, plátano, caña panelera, suelos desnudos roca muerta.

Cobertura: vegetación natural/áreas cultivadas/tierras eriales/áreas con manifestación mineral.

Uso: Protección-Producción, Agrícola, Sin uso extractivo.

Características de los suelos: Suelos con buen drenaje a moderadamente bueno, suelos superficiales a profundos baja fertilidad con limitantes de roca, erosión ligera.

d) CLASIFICACIÓN GEOLÓGICA. RIESGOS Y AMENAZAS:

TQp: rocas sedimentarias estratificadas de la formación Popayán.

Terciario.

Time: Rocas sedimentarias de formación Esmita. Terciario.

Pendiente: 25% - 50 %

Procesos Erosivos: Muy alta o alta

Amenazas por deslizamiento: Muy alta.



REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL CAUCA
MUNICIPIO DE SANTANDER DE QUILICHAO
NIT 891.500.269-2
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEACIÓN,
ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y VIVIENDA

mipg | ministerio de integración
de los pueblos con
el territorio

CERTIFICACION

CÓDIGO: F1-MC-I3-

1060

VERSIÓN: 3

FECHA: 01-04-2022

Nota 1: se aclara que la certificación de uso de suelo expedida por el municipio de Santander de Quilichao no es un permiso o licencia para desarrollo de actividades.

Nota 2: Parágrafo. Adicionado por el art. 2, Decreto Nacional 4066 de 2008, así: Se exceptúa de cumplir con la extensión de la unidad mínima de actuación, únicamente la construcción individual de una sola casa de habitación del propietario, que no forme parte de una parcelación, agrupación de vivienda, condominio, unidad inmobiliaria cerrada o similares sometidas o no al régimen de propiedad horizontal.

La siguiente certificación se expide a solicitud de BYNARIA SAS con número de NIT 901452047-3.
Para la constancia se firma en Santander de Quilichao, a los 27 días del mes de mayo de 2024.

Atentamente:

GUSTAVO LEDESMA JIMENEZ
SECRETARIO DE PLANEACIÓN, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y VIVIENDA
Alcaldía de Santander de Quilichao

Proyecto: Jesús David Murillo Valencia — T.O. SPOTV
Expediente: Certificados de usos del suelo 2024



CORPORACION LONJAS INMOBILIARIAS DE AVALOS DE COLOMBIA

AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO POSQ-3-0821 ✓

CLASE DE INMUEBLE:

RURAL - LOTE DE TERRENO
CON CONSTRUCCIONES

DIRECCIÓN:

EL REFUGIO ✓

VEREDA:

MONDOMO ✓

MUNICIPIO:

SANTANDER DE QUILICHAO ✓

DEPARTAMENTO:

CAUCA ✓

SOLICITANTE:

CONCESIONARIA
CAUCA S.A.S ✓

NUEVO

FEBRERO DE 2025



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
- 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)

3

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., 10 de febrero de 2025.
 - 1.2. TIPO DE INMUEBLE:** Lote de terreno con construcciones.
 - 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:** El Refugio.
 - 1.9. ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:** Abscisa inicial 54+247,47 Km I y abscisa final 54+253,72 Km I.
 - 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 rural con uso normativo Agropecuario.
 - 1.12. INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:**

4

1.12. INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:

Cedula. Catastral actual	19-698-00-040000-0007-0501-0-00000000
Área de terreno	0 Ha 169,00 m ²
Área de construcción	129,0 m ²
Avalúo Catastral Año 2025	\$ 15,402,000

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

1.13. FECHA DE VISITA AL PREDIO: 13 de febrero de 2025.

1.14. FECHA DE INFORME DE AVALÚO: 20 febrero de 2025.

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

- Ficha Predial del PREDIO POSQ-3-0821 del 05 de junio de 2024.
- Certificado de uso del Suelo del PREDIO POSQ-3-0821 27 de mayo de 2024.
- Plano de afectación del PREDIO POSQ-3-0821 del 05 de junio de 2024.
- Estudio de Títulos del PREDIO POSQ-3-0821 del 05 de junio de 2024.
- Resolución No. 2237 del 18 de octubre de 2005.

DOCUMENTOS CONSULTADOS

- Estudio de títulos de PREDIO POSQ-3-0821.
- Consulta Catastral IGAC.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

5

3.1. PROPIETARIOS:

- MELBA LILIA VELASCO CHOCUE C.C. 66.959.287.
- JORGE ENRIQUE ROBLES SOLARTE C.C. 10.505.475

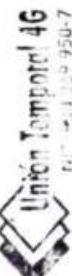
3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN:

- Resolución No. 2237 del 18 de octubre de 2005 por la Alcaldía Municipal de Santander de Quilichao. (Cauca)

3.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA: 132-46850, 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. 132-46850 sobre el inmueble en la actualidad se encuentra registradas medidas cautelares o limitaciones:

- Una **Medida Cautelar** por un **Embargo Ejecutivo sobre derecho de cuota** del señor JORGE ENRIQUE ROBLES SOLARTE conforme a la decretada mediante Oficio No. 491 de 06 de mayo de 2009 proferido por el Juzgado 31 Civil Municipal de Cali – Valle del Cauca, debidamente inscrita en la Anotación No. 003 del folio de matrícula inmobiliaria No. 132-46850 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santander de Quilichao.



Nota: Según respuesta del Juzgado 31 Civil Municipal de Cali – Valle del Cauca, este proceso realmente fue adelantado por el Juzgado Cuarto Civil Municipal Ejecución Sentencias – Valle Del Cauca – Cali, por lo cual se le remitió a este último la solicitud del proceso.

- Una **Limitación al dominio** por una **Prohibición de Enajenar en un Término de Cinco (5) Años**, conforme a lo decretada mediante Resolución No. 2237 del 18 de octubre de 2005 por la Alcaldía Municipal de Santander de Quilichao (Cauca), debidamente inscrita en la Anotación No. 002 del folio de matrícula inmobiliaria No. 132-46850 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santander de Quilichao.

La cual se entiende extinguida por haberse cumplido el término de cinco años que se indicaba.

Fuente: Estudio de títulos del predio POSQ-3-0821.

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.

6

LOCALIZACIÓN DEL MUNICIPIO DE SANTANDER DE QUILICHAO–CAUCA

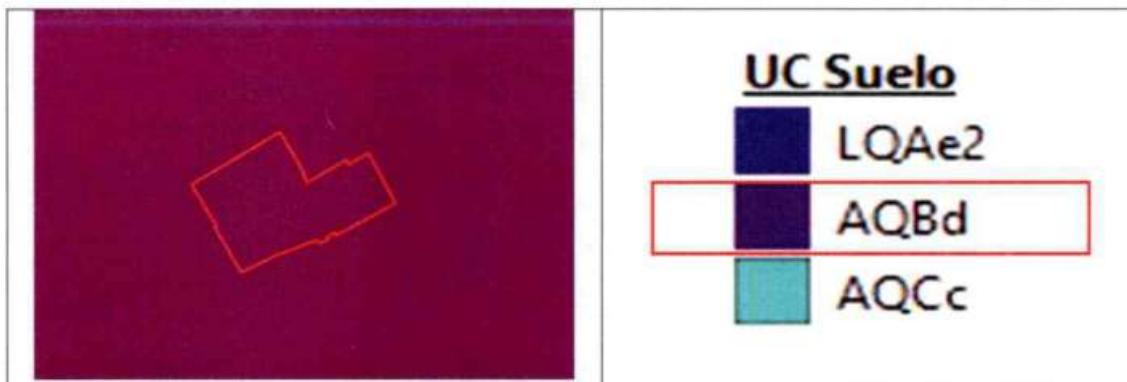


Fuente: Google Maps, Consulta: 20 de febrero de 2025,
<https://www.google.com/maps/place/Santander+de+Quilichao,+Cauca>

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

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

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



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

¹ Página Alcaldía de Santander de Quilichao

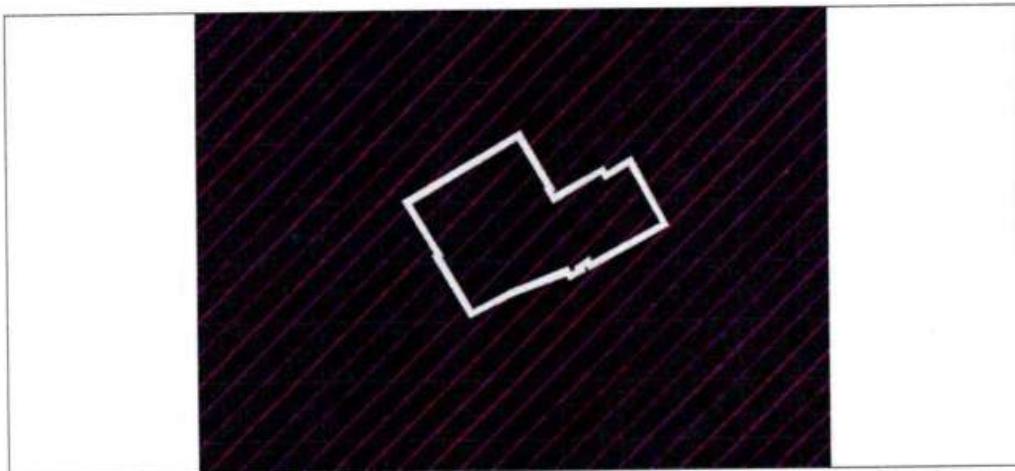
<https://santanderdequilichaocauca.gov.co/MiMunicipio/Paginas/Economia.aspx>

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.

- 4.7. **SERVICIOS COMUNALES:** Los servicios de educación, así como los servicios básicos de salud, asistencias técnicas y financieras se encuentran en la cabecera urbana del municipio de Santander de Quilichao.
- 4.8. **VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE:** El sector se ubica al Sur del perímetro urbano del municipio de Santander de Quilichao, por lo cual es de fácil acceso tanto vehicular como peatonal, al predio se puede acceder en servicio particular, público individual (taxi) y/o mototaxi y público colectivo (rutas intermunicipales y veredales), a cualquier hora prestados desde el centro del municipio, cuenta con una frecuencia de transporte aproximada de 10 minutos.

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

- 5.1. **NORMA URBANÍSTICA APLICADA:** De conformidad con el 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 cuenta con clasificación de uso del suelo rural y a su vez tiene asignado el uso normativo agropecuario, no obstante el cruce cartográfico del PBOT vigente del municipio, se evidencia que la franja requerida se encuentra en el uso normativo Corredor Vial. (Ver anexo 15.3 – Certificación uso del suelo).



CONVENCIONES

- PERIMETRO URBANO
- SUELO URBANO
- SUELO SUBURBANO
- SUELO DE EXPANSIÓN

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, pecuario y forestal productor	Agroforestal, centros de investigación asociados a otros usos complementarios o la principal	Suelo Urbano 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 Mondono, que se encuentra ubicada geográficamente al suroriente del perímetro urbano del municipio de Santander de Quilichao, y al cual se accede mediante la vía Mondono- Santander de Quilichao-Cauca.



Fuente: Google Earth, Consulta: 20 de febrero de 2025.

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

ÁREA TOTAL TERRENO:	168,75 m ²
ÁREA REQUERIDA:	168,75 m ²
ÁREA REMANENTE NO DESARROLLABLE:	0,00 m ²
ÁREA SOBRANTE	0,00 m ²
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	168,75 m ²

Fuente: Ficha predial POSQ-3-0821.

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

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	24,84 m	Puntos 1-8 en parte con predio de José Antonio Burbano y Otra y en parte con predio de Jaime Sisco Baltazar y Otros.
SUR	19,03 m	Puntos 9-17 en parte con predio de María del Socorro Osnás y Otro y en parte con predio de Edgar Cifuentes Vallejo y otra.
ORIENTE	6,05 m	Puntos 8-9 con Vía Panamericana
OCCIDENTE	10,95 m	Puntos 17-1 con Vía Diagonal 2

Fuente: Ficha predial POSQ-3-0821.

10

- 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 (m ²)	TOPOGRAFÍA	USO ACTUAL	NORMA
1	168,75	Plana 0-7 %	Residencial.	Agropecuario

- 6.7. ÁREAS CONSTRUIDAS:** La franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones principales:

CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNIDAD	EDAD APROXIMADA AÑOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)
C1 - Construcción con sistema estructural aporticado, de 2 niveles dividido así: C1P1-59,56m ² : Con viga de amarre 0,70m. piso en concreto rústico, paredes en bloque farol pañetado y pintado, techo en placa de concreto. Consta de (2) habitaciones, (1) zona de baño, con piso en concreto con retal de mármol, 2 servicios. (1) zona de lavandería, con tanque en ladrillo pañetado, de dimensiones 1,20*1,00 0,60m. (2) portones metálicos a dos aguas. C1P2-59,56m ² : Piso en placa de concreto reforzada, paredes en bloque farol pintado, techo en placa de concreto. Consta de (1) habitación, (1) baño con cerramiento en panel yeso. (1) puerta metálica y (3) ventanas metálicas con su vidriería.	119,12	m ²	20	Bueno	100
C2 – Local a doble altura, con sistema estructural aporticado, viga de amarre de 0,70 m. Piso en concreto rústico, paredes en bloque farol pintado, techo en placa de concreto reforzada. (1) portón metálico a dos alas.	68,26	m ²	20	Bueno	100
C3 – Bodega con sistema estructural aporticado, piso en concreto rústico, paredes en ladrillo tolete pintado, techo en madera y teja de zinc. (1) puerta metálica y (1) ventana metálica.	42,67	m ²	20	Bueno	100

11

6.8. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS: La franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes características constructivas:

ÍTEM	CARACTERÍSTICAS		
	C1	C2	C3
CIMENTACIÓN	Concreto	Concreto	Concreto
ESTRUCTURA	Columnas y vigas	Columnas y vigas	Columnas y vigas
ENTREPISO	No Aplica	No Aplica	No Aplica
FACHADA	Ladrillo	Ladrillo a la Vista	Ladrillo a la Vista
CUBIERTA	Placa de Concreto	Placa de Concreto	Teja de Zinc
CIELO RASO	No Aplica	No Aplica	No Aplica
PISOS	Concreto	Concreto	Concreto
COCINA	No Aplica	No Aplica	No Aplica
BAÑOS	Sencillo	No Aplica	No Aplica
ACABADOS BAÑO	Sin acabados	No Aplica	No Aplica
ACABADOS MUROS	Pintura	Ladrillo a la Vista	Ladrillo a la Vista

VETUSTEZ	20	20	20
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno	Bueno	Bueno

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 no presenta cultivos y/o especies.

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.

12

7.2. MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN

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

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

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA

8.1. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS:

Unidad fisiográfica 1

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

ESTUDIO DE MERCADO RURAL								
ÍTEM	TEL. CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	ÁREA TERRENO (m ²)	ÁREA CONSTRUIDA (M ²)
1	3122760824	Guillermo Ortiz	Santander de Quilichao	Sobre la verlante 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 Kilómetro 4 vía Timba, contiguo a los molinos del Cauca	Lote con Construcciones	\$ 2.693.506.945,00	15677,00	2170,00
3	3507849926	Niyret	Santander de Quilichao	La Arbolleda, 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:

13

ESTUDIO DE MERCADO RURAL									TERRENO			
ÍTEM	TEL. CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES		
								ÁREA (m ²)	VALOR (m ²)	ÁREA (m ²)	VALOR/m ²	VALORTOTAL
1	3122760824	Guillermo Ortiz	Santander de Quilichao	Bario San Bernabe	Lote	\$ 395.000.000	\$ 364.980.000	5.215	69.987	0,00	\$ -	\$ -
2	6017868754	ARKIDECON REAL ESTATE SAS	Santander de Quilichao	San Antonio	Lote con Construcciones	\$ 2.693.506.945	\$ 2.639.636.806	15.677	79.317	2.170,00	\$ 643.400	\$ 1.396.178.000
3	3507849926	Niyret	Santander de Quilichao	La Arbolleda	Lote	\$ 85.000.000	\$ 79.900.000	1.000	79.900	0,00		\$ -
MEDIA ARITMÉTICA						\$ 76.401,32						
DESVIACIÓN ESTÁNDAR						3.562,97	LÍMITE SUPERIOR		\$ 81.964,29			
COEFICIENTE DE VARIACIÓN						7,26%	LÍMITE INFERIOR		\$ 70.838,06			
VALOR ADOPTADO / m ²						\$ 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)

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/m ²
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 m ²	\$ 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 predio 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.

15

11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINNI CONSTRUCCIONES PRINCIPALES

La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
C1	20	100	20,00%	2	14,22%	\$648.543,94	\$92.240,46	\$ 556.303,48	\$ 556.300
C2	20	100	20,00%	2	14,22%	\$1.230.046,50	\$174.945,82	\$ 1.055.100,68	\$ 1.055.100
C3	20	100	20,00%	2	14,22%	\$1.178.542,44	\$167.620,56	\$ 1.010.921,88	\$ 1.010.900

11.3. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINNI CONSTRUCCIONES ANEXAS

La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones anexas.

12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

12.1. SOPORTES DE VALORE DE CULTIVOS Y ESPECIES

En el área a intervenir no se encontraron cultivos y/o especies objeto de avalúo.

13. CONSIDERACIONES GENERALES

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

16



CORPORACION LONJAS INMOBILIARIAS DE AVALUOS DE COLOMBIA

POSQ-3-0821

14. RESULTADO DE AVALÚO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO UF1	m2	168,75	\$ 76.400	\$ 12.892.500,00
TOTAL DE TERRENO				\$ 12.892.500
CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				
C1	m2	119,12	\$ 556.300	\$ 66.266.456,00
C2	m2	68,26	\$ 1.055.100	\$ 72.021.126,00
C3	m2	42,67	\$ 1.010.900	\$ 43.135.103,00
TOTAL CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				\$ 181.422.685
TOTAL				\$ 194.315.185

TOTAL AVALÚO: CIENTO NOVENTA Y CUATRO MILLONES TRESCIENTOS QUINCE MIL CIENTO OCHENTA Y CINCO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$194.315.185).

Bogotá, D.C., 20 de febrero 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

17



Unión Temporal 4G
NIT: 900.869.950-7

09 JUN 2025

Gestión Predial Interventoria:
Profesional Predial: 

15. DOCUMENTOS ANEXOS

15.1. ANEXO FOTOGRÁFICO

ENTORNO

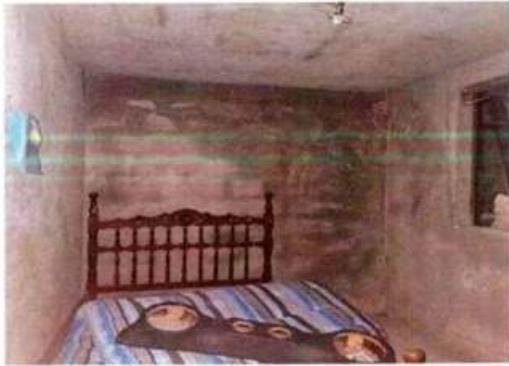


CONSTRUCCIONES PRINCIPALES

C1



C1

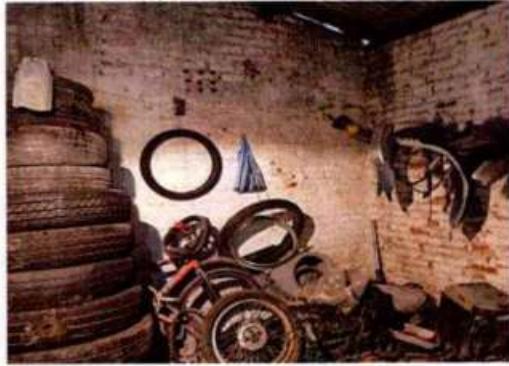


18

C2



C3



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

<input type="radio"/> Antiguo	<input checked="" type="radio"/> Nuevo										
NUMERO PREDIAL NACIONAL (nuevo)											
DE	MUN	ZO	SE	CO	BA	MAVE	TERR	CP	ED	PI	UP
19	698	00	04	00	00	0007	0501	0	00	00	0000
AYUDA - Información Adicional											
<input type="button" value="Buscar"/> <input type="button" value="Limpiar"/>											

Resultado Busqueda

PREDIO No 1																																							
DATOS GENERALES Departamento: 19-CAUCA Municipio: 698-SANTANDER DE QUILICHAO Dirección: EL REFUGIO Número Predial Nacional: 00-04-00-00-0007-0501-0-00-00-0000 Número Predial: 00-04-0007-0501-000 Destino Económico: A - Habitacional Matrícula Inmobiliaria: 132-45850 Área Terreno: 189.0m ² Área Construida: 129.0m ² Avalúo: \$ 15,402.000		Propietarios <table border="1"> <tr> <th>Tipo Documento</th> <th>Número Documento:</th> <th>Nombre</th> </tr> <tr> <td>CÉDULA DE CIUDADANÍA</td> <td>56959287</td> <td>MELBA LILIA VELASCO CHOCUE</td> </tr> <tr> <td>CÉDULA DE CIUDADANÍA</td> <td>10503475</td> <td>JORGE ENRIQUE ROBLES SOLARTE</td> </tr> </table> Terrenos <table border="1"> <tr> <th>Zona Física</th> <th>Zona Geoeconómica</th> <th>Área</th> </tr> <tr> <td>29</td> <td>23</td> <td>189.0m²</td> </tr> </table> Construcciones <table border="1"> <thead> <tr> <th>Habitaciones</th> <th>Banos</th> <th>Locales</th> <th>Pisos</th> <th>Uso</th> <th>Puntaje</th> <th>Área</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2</td> <td>2</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1 - Vivienda hasta 3 pisos</td> <td>19</td> <td>71.0m²</td> </tr> <tr> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>1</td> <td>2 - Ramadas - Cobertizos - Caneyes</td> <td>60</td> <td>58.0m²</td> </tr> </tbody> </table>		Tipo Documento	Número Documento:	Nombre	CÉDULA DE CIUDADANÍA	56959287	MELBA LILIA VELASCO CHOCUE	CÉDULA DE CIUDADANÍA	10503475	JORGE ENRIQUE ROBLES SOLARTE	Zona Física	Zona Geoeconómica	Área	29	23	189.0m ²	Habitaciones	Banos	Locales	Pisos	Uso	Puntaje	Área	2	2	1	1	1 - Vivienda hasta 3 pisos	19	71.0m ²	0	0	0	1	2 - Ramadas - Cobertizos - Caneyes	60	58.0m ²
Tipo Documento	Número Documento:	Nombre																																					
CÉDULA DE CIUDADANÍA	56959287	MELBA LILIA VELASCO CHOCUE																																					
CÉDULA DE CIUDADANÍA	10503475	JORGE ENRIQUE ROBLES SOLARTE																																					
Zona Física	Zona Geoeconómica	Área																																					
29	23	189.0m ²																																					
Habitaciones	Banos	Locales	Pisos	Uso	Puntaje	Área																																	
2	2	1	1	1 - Vivienda hasta 3 pisos	19	71.0m ²																																	
0	0	0	1	2 - Ramadas - Cobertizos - Caneyes	60	58.0m ²																																	

19



15.3 CERTIFICADO USO DEL SUELO

 REPÚBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DEL CAUCA MUNICIPIO DE SANTANDER DE QUILICHAO NIT 891.500.269-2 SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEACIÓN, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y VIVIENDA	 <small>Ministerio de Planeación y Ordenamiento Territorial</small>	CÓDIGO: F1-MC-I3-1060 VERSIÓN: 3 FECHA: 01-04-2022
	CERTIFICACION	

1070 - ID: 187.595/Pref: CD/Cons: 4.338 /Pin: 942ED1F0
Santander de Quilichao, 27 de mayo de 2024

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

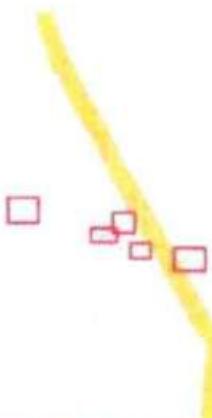
En el marco de su competencia expide el siguiente documento de conformidad a lo establecido en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio (PBOT) aprobado mediante el acuerdo 022 de 2002 modificado por el acuerdo 007 de 2011.

C E R T I F I C A

Que los predios identificados con los siguientes códigos prediales están localizados en el corregimiento de Mondomo del municipio de Santander de Quilichao, se determina qué:

No.	Ficha predial	Número Predial Nacional
1	POSQ-3-0816A	196980004000000070492000000000
2	POSQ-3-0818A	196980004000000070416000000000
3	POSQ-3-0820	196980004000000070497000000000
4	POSQ-3-0820A	196980004000000070498000000000
5	POSQ-3-0823	196980004000000070501000000000
6	POSO-3-0824	196980004000000070495000000000

1. Ubicación:



Fuente: <https://geoportal.siac.gov.co/contenidos/consulta-catastral>

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

 REPÚBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DEL CAUCA MUNICIPIO DE SANTANDER DE QUILICHAO NIT 891 500-269-2 SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEACIÓN, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y VIVIENDA	 CERTIFICACION	CÓDIGO: F1-MC-I3-1060 VERSIÓN: 3 FECHA: 01-04-2022
--	---	--

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

ÁREA DE ORDENAMIENTO: PRODUCCIÓN ECONÓMICA				
SUB-ÁREA DE ORDENAMIENTO: AGROPECUARIA INTENSIVA				
USOS	DEFINICIÓN	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO RESTRINGIDO
AGROPECUARIO	Son áreas que por su condición agrologica o tradiciones productoras son aptas para la producción agropecuaria, con intenso empleo de insumos agrícolas y maquinaria.	AGRÍCOLA, PECUARIO Y FORESTAL PRODUCTOR	agroforestal, centros de investigación asociados a otros usos complementarios o al principal	Suelo Urbano Expansión Urbana

3. Determinantes ambientales:

- a) ESTA CLASIFICADA BIOCLIMATICAMENTE EN:
 Tierra moderadamente cálida, húmeda con estación seca
Zona de Bosque: bosque húmedo tropical premontano
Altitud: entre los 1.001 – 1.400 msnm.
- b) ESTA CLASIFICADO HIDROLOGICAMENTE ASI:
 Pertenece a la microcuencia Río Mandiá.
 Sub cuenca: Río Ovejas.
- c) CLASIFICACION FISIOGRAFICA – PAISAJE:
Provincia fisiográfica: Vertiente Occidental de la Cordillera Central
Unidad clímática: Moderadamente cálido.
Paisaje: Crestas Ramificadas – Sub paisaje: Laderas Altas
Definición: Formados a partir de depósitos de cenizas volcánicas sedimentos terciarios principalmente intercalados con fósiles carboníferos.
Características del sub suelo: Pasto Natural, Bosque abierto vegetación herbácea vegetación arbórea, bosque denso, rastrojo cultivo, pastos artificiales, mangos, yuca, piña, café, plátano, caña panelera, suelos desnudos roca muerta.
Cobertura: vegetación natural/áreas cultivadas/tierras eriales/áreas con manifestación mineral.
Uso: Protección-Producción, Agrícola, Sin uso extractivo.
Características de los suelos: Suelos con buen drenaje a moderadamente bueno, suelos superficiales a profundos baja fertilidad con limitantes de roca, erosión ligera.
- d) CLASIFICACIÓN GEOLÓGICA, RIESGOS Y AMENAZAS
TQp: rocas sedimentarias estratificadas de la formación Popayán
Terciario.
Típico: Rocas sedimentarias de formación Esmita. Terciario.
Pendiente: 25% - 50 %
Procesos Erosivos: Muy alta o alta
Amenazas por deslizamiento: Muy alta.





CORPORACION LONJAS INMOBILIARIAS DE AVALOS DE COLOMBIA

POSQ-3-0821

 REPÚBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DEL CAUCA MUNICIPIO DE SANTANDER DE QUILICHAO NIT 891.500.269-2 SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEACIÓN, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y VIVIENDA	 <small>Ministerio de Planeación Gobernación Secretaría de la Función Pública</small>	CÓDIGO: F1-MC-I3- 1060
	CERTIFICACION	VERSIÓN: 3
		FECHA: 01-04-2022

Nota 1: se aclara que la certificación de uso de suelo expedida por el municipio de Santander de Quilichao no es un permiso o licencia para desarrollo de actividades.

Nota 2: Parágrafo. Adicionado por el art. 2. Decreto Nacional 4066 de 2008, así. Se exceptúa de cumplir con la extensión de la unidad mínima de actuación, únicamente la construcción individual de una sola casa de habitación del propietario, que no forme parte de una parcelación, agrupación de vivienda, condominio, unidad inmobiliaria cerrada o similares sometidas o no al régimen de propiedad horizontal.

La siguiente certificación se expide a solicitud de BYNARIA SAS con número de NIT 901452047-3.
Para la constancia se firma en Santander de Quilichao, a los 27 días del mes de mayo de 2024.

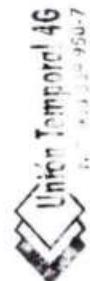
Atentamente


GUSTAVO LEDESMA JIMENEZ
SECRETARIO DE PLANEACIÓN, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y VIVIENDA
Alcaldía de Santander de Quilichao

Proyecto: Jesus David Murillo Valencia - T.O. SPOTV
Expediente: Certificados de uso del suelo 2024

22

Página Web: www.santandardequilichao-cauca.gov.co, Correo Electrónico: alcaldia.santandardequilichao.cauca@minhacienda.gov.co
Calle 3 # 75 - C.A.M., P.O.B+57 2 84430002, linea gratuita 01-8000-180213 Código Postal 191030, Colombia
"Quilichao, IV Ver."





CORPORACION LONJAS INMOBILIARIAS DE AVALOS DE COLOMBIA

POSQ-3-0821

15.4 IMPUESTO PREDIAL

MUNICIPIO DE SANTANDER DE QUILICHOA
SECRETARIA DE HACIENDA

891500269

CALLE 3 # 75 Teléfono: 844-30-00

CED CATASTRAL RES 70: 1969800040000007050100000000
CED CATASTRAL ANTE: 000400070501000
NIT / C.C: 10505475
DIRECCIÓN PREDIO: EL REFUGIO
PROPIETARIO: JORGE ENRIQUE ROBLES SOLARTE
COOPROPIETARIO: MELBA LILIA VELASCO CHOCUE
MAT INMOBILIARIA: 32-46850

Factura N° 2025027928
REFERENCIA N° 10202502792801



No. Factura Anterior	Año a Pagar	Pague Antes Del
0	2025	31/03/2025
Área Hectáreas	Área Metros	Área Construida
0	169	Metros
Último Año Pago	Fecha de Pago	Valor Pagado
2019		
Dirección		Destino Económico
EL REFUGIO		A
NUPRE:		

INFORMACIÓN DEL IMPUESTO

AÑO	1 / MIL	AVALUO	IMPUESTO	INTERES	DESCUENTO	CAR	INT. CAR	SOBRETASA	OTROS	AJUSTE	TOTAL
2025	5.5	15.402.000	84.711		-12.707						72.004

RESUMEN DE LA LIQUIDACION

CONCEPTO	TOTAL
Impuesto Predial	84.711
Interes Predial	
Descuentos	-12.707
CorpoRegional	
Interes CorpoRegional	
Sobretasa	
Otras Cobros	
Ajuste	

- Si no recibe la factura, solicitemos en Tesorería Municipal, el no recibirla no lo exime del pago.
- Después de la fecha de vencimiento con recargo ud. no podrá efectuar el pago.
- El no pago oportuno de sus impuestos, genera intereses a la Tasa Máxima Legal.

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

Observaciones

23

CONTRIBUYENTE

REFERENCIA N° 10202502792801

MUNICIPIO DE SANTANDER DE QUILICHOA

SECRETARIA DE HACIENDA

10505475

Nro. Factura: 2025027928

CED. CATASTRAL 1969800040000007050100000000

CED. CATASTRAL ANTE 000400070501000

PROPIETARIO: JORGE ENRIQUE ROBLES SOLARTE

NIT. / C.C 10505475

DIRECCIÓN PREDIO EL REFUGIO

PUNTOS DE PAGO

DAVIVIENDA, BANCO COLOMBIA, BANCO
AGRARIO, OCCI,

PAGUE HASTA 31/03/2025

VALOR

72.004 00



PAGUE HASTA 31/05/2025

VALOR

76.240 00



PAGUE HASTA 30/06/2025

VALOR

80.475 00



(415)7709998704169(8020)10202502792801(3900)0000076240(96)20250531

(415)7709998704169(8020)10202502792801(3900)0000080475(96)20250630

0250531

0250630

0250531

0250630

0250531

0250630

0250531

0250630

0250531

0250630

0250531

0250630

0250531

0250630

0250531

0250630

0250531

0250630

0250531

0250630

0250531

0250630

0250531

0250630

0250531

0250630

0250531

0250630

0250531

0250630

0250531

0250630

0250531

0250630

0250531

0250630

0250531

0250630

0250531

0250630

0250531

0250630

0250531

0250630

0250531

0250630

0250531

0250630

0250531

0250630

0250531

0250630

0250531

0250630

0250531

0250630

0250531

0250630

0250531

0250630

0250531

0250630

0250531

0250630

0250531

0250630

0250531

0250630

0250531

0250630

0250531

0250630

0250531

0250630

0250531

0250630

0250531

0250630

0250531

0250630

0250531

0250630

0250531

0250630

0250531

0250630

0250531

0250630

0250531

0250630

0250531

0250630

0250531

0250630

0250531

0250630

0250531

0250630

0250531

0250630

0250531

0250630

0250531

0250630

0250531

0250630

0250531

0250630

0250531

0250630

0250531

0250630

0250531

0250630

0250531

0250630

0250531

0250630

0250531

0250630

0250531

0250630

0250531

0250630

0250531

0250630

0250531

0250630

0250531

0250630

0250531

0250630

0250531

0250630

0250531

0250630

0250531

0250630

0250531

0250630

0250531

0250630

0250531

0250630

0250531

0250630

0250531

0250630

0250531

0250630

0250531

0250630

0250531

0250630

0250531

0250630

0250531

0250630

0250531

0250630

0250531

0250630

0250531

0250630

0250531

0250630

0250531

0250630

0250531

0250630

0250531

0250630

0250531

0250630

0250531

0250630

0250531

0250630

0250531

0250630

0250531

0250630

0250531

0250630

0250531

0250630

0250531

0250630

0250531

0250630

0250531

0250630

0250531

0250630

0250531

0250630

0250531

0250630

0250531

0250630

0250531

0250630

0250531

0250630

0250531

0250630

0250531

0250630

0250531

0250630

15.5 PRESUPUESTO CONSTRUCCIÓN PRINCIPAL

C1 - Construcción con sistema estructural aportado, de 2 niveles dividido así:

Desglose del ítem	unidad	cantidad	valor unit	Fuente	Página	Valor por APU
PRELIMINARES						
Replanteo	m2	59,56	\$ 11.373,00	Construdata ed. 213	141	\$ 677.375,88
Excavación Manual profundidad 1 a 2 m	m3	11,91	\$ 35.959,00	Construdata ed. 213	141	\$ 428.343,61
CIMENTACIÓN						
Zapata en concreto comun 3000 PSI	m3	0,16	\$ 729.542,00	Construdata ed. 213	155	\$ 116.185,80
Viga de confinamiento 12x20cm	m	30,87	\$ 148.379,00	Construdata ed. 213	170	\$ 4.580.459,73
ESTRUCTURA						
Muro divisorio bloque Estriado No.4	m2	132,17	\$ 37.720,00	Construdata ed. 213	169	\$ 4.985.452,40
PISOS Y CUBIERTA						
Placa en concreto 3000 PSI 10 cm Malla Electrosoldada	m2	119,12	\$ 132.986,00	Construdata ed. 213	162	\$ 15.841.292,32
Placa en concreto 3000 PSI 10 cm Elect. Entrepisos	m2	59,56	\$ 111.203,00	Construdata ed. 213	163	\$ 6.623.250,68
ACABADOS						
Pañete liso 1:3	m2	238,24	\$ 32.791,00	Construdata ed. 213	157	\$ 7.812.127,84
Vinilo sobre pañete dos manos	m2	261,94	\$ 10.630,00	Construdata ed. 213	171	\$ 2.784.422,20
Allistado pisos 4 cm	m2	5,96	\$ 26.157,00	Construdata ed. 213	174	\$ 155.791,09
Piso Cerámica 20X20cm	m2	5,96	\$ 61.221,00	Construdata ed. 213	172	\$ 364.532,28
Meson en Concreto	m2	2,52	\$ 163.816,00	Construdata ed. 213	170	\$ 412.816,32
Soporte meson en bloque de concreto 60cmx90cmx10cm	un	2,00	\$ 66.694,00	Construdata ed. 213	170	\$ 133.388,00
Cerámica Formato 25x35cm	m2	28,95	\$ 51.520,00	Construdata ed. 213	160	\$ 1.491.710,08
Muro drywall doble cara E=10cm	m2	5,96	\$ 77.772,00	Construdata ed. 213	168	\$ 463.210,03
CARPINTERIA						
Puerta Lamina Cold Rolled Cal. 16	m2	7,92	\$ 227.107,00	Construdata ed. 213	153	\$ 1.798.587,44
Puertas ventanas Láminas	m2	3,24	\$ 145.544,00	Construdata ed. 213	153	\$ 471.562,56
APARATOS						
Lavaplatos con griferia	un	1,00	\$ 341.931,00	Construdata ed. 213		\$ 341.931,00
Inodoro Tipo I	un	2,00	\$ 381.257,00	Construdata ed. 213	206	\$ 762.514,00
Ducha con Griferia Tipo I	un	2,00	\$ 117.999,00	Construdata ed. 213	205	\$ 235.998,00
Lavadero en Granito Pulido	un	1,00	\$ 384.261,00	Construdata ed. 213	206	\$ 384.261,00
INSTALACIONES HIDRAULICA						
Punto A/F Lavaplatos	und	1,00	\$ 48.928,00	Construdata ed. 213	196	\$ 48.928,00
Salida sanitaria lavaplatos 2"	und	1,00	\$ 55.914,00	Construdata ed. 213	203	\$ 55.914,00
Punto A/F inodoro	un	2,00	\$ 28.431,00	Construdata ed. 213	197	\$ 56.862,00
Punto A/F Ducha	un	2,00	\$ 305.244,00	Construdata ed. 213	197	\$ 610.488,00
Punto A/F Lavadero	un	1,00	\$ 36.075,00	Construdata ed. 213	197	\$ 36.075,00
Salida Sanitaria Inodoro 4	un	2,00	\$ 111.144,00	Construdata ed. 213	203	\$ 222.288,00
Salida Sanitaria Lavadero 2	un	1,00	\$ 111.198,00	Construdata ed. 213	203	\$ 111.198,00
Salida Sanitaria Ducha 2	un	2,00	\$ 74.430,00	Construdata ed. 213	202	\$ 148.860,00
INSTALACIONES ELECTRICAS						
Salida luminaria en techo EMT	und	6,00	\$ 279.040,00	Construdata ed. 213	188	\$ 1.674.240,00
Salidas Toma Corriente doble en muro	und	6,00	\$ 167.074,00	Construdata ed. 213	190	\$ 1.002.444,00
Salida interruptor comutable PVC Doble	und	6,00	\$ 188.925,00	Construdata ed. 213	189	\$ 1.133.550,00
Tablero trifásico 12 circuitos	und	1,00	\$ 343.796,00	Construdata ed. 213	191	\$ 343.796,00
MANO DE OBRA						
Hora cuadrilla AA-Albañilería con prestaciones	Hc	160,00	\$ 28.539,00	Construdata ed. 213	47	\$ 4.566.240,00
Total Costo Directo						\$ 60.878.293,26
Administración		7%				\$ 4.261.480,53
Imprevistos		8%				\$ 4.870.283,46
Utilidad		10%				\$ 6.087.829,33
Total ALU		25%				\$ 15.219.573,32
IVA sobre utilidad (19%)		19%				\$ 1.156.687,57
Total						\$ 77.254.554,15
Cantidad (m2)						119,12
Valor adoptado						\$ 648.543,94

24

C2 – Local a doble altura, con sistema estructural aporticado, viga de amarre de 0,70 m. Piso en concreto rústico, paredes en bloque farol pintado, techo en placa de concreto						
Desglose del ítem	unidad	cantidad	valor unit	Fuente	Página	Valor por APU
PRELIMINARES						
Replanteo	m2	68,26	\$ 11.373,00	Construdata ed. 213	141	\$ 776.320,98
Excavación Manual profundidad 1 a 2 m	m3	13,65	\$ 35.959,00	Construdata ed. 213	141	\$ 490.912,27
CIMENTACIÓN						
Columna 40cmx30cm	m	20,00	\$ 292.926,00	Construdata ed. 213	161	\$ 5.856.520,00
viga 30X40 cm	m	49,57	\$ 273.618,00	Construdata ed. 213	163	\$ 13.563.244,26
Viga de confinamiento 12x20cm	m	33,04	\$ 148.379,00	Construdata ed. 213	170	\$ 4.902.442,16
ESTRUCTURA						
Muro divisorio bloque Estriado No.4	m2	198,30	\$ 37.720,00	Construdata ed. 213	169	\$ 7.479.876,00
PISOS Y CUBIERTA						
Placa en concreto 3000 PSI 10 cm Malla Electrosoldada	m2	136,52	\$ 132.986,00	Construdata ed. 213	162	\$ 18.155.248,72
ACABADOS						
Vinilo sobre pañete dos manos	m2	396,60	\$ 10.630,00	Construdata ed. 213	171	\$ 4.215.858,00
CARPINTERIA						
Puerta Lamina Cold Rolled Cal. 16	m2	20,00	\$ 227.107,00	Construdata ed. 213	153	\$ 4.542.140,00
INSTALACIONES ELECTRICAS						
Salida luminaria an techo EMT	und	2,00	\$ 279.040,00	Construdata ed. 213	188	\$ 558.080,00
Salidas Toma Corriente doble en muro	und	2,00	\$ 167.074,00	Construdata ed. 213	190	\$ 334.148,00
Salida interruptor comutable PVC Doble	und	2,00	\$ 188.925,00	Construdata ed. 213	189	\$ 377.850,00
Tablero trifásico 12 circuitos	und	1,00	\$ 343.796,00	Construdata ed. 213	191	\$ 343.796,00
MANO DE OBRA						
Hora cuadrilla AA-Albañileria con prestaciones	Hc	160,00	\$ 28.539,00	Construdata ed. 213	47	\$ 4.566.240,00
Total Costo Directo						
						\$ 66.164.676,39
Administracion		7%				\$ 4.631.527,35
Imprevistos		8%				\$ 5.293.174,11
Utilidad		10%				\$ 6.616.467,64
Total AIU		25%				\$ 16.541.169,10
IVA sobre utilidad (19%)		19%				\$ 1.257.128,85
Total						
						\$ 83.962.974,34
Cantidad (m2)						
						68,26
Valor adoptado						
						\$ 1.230.046,50

C3 – Bodega con sistema estructural aporticado, piso en concreto rústico, paredes en ladrillo tolete pintado, techo en madera y teja de zinc. [1] puerta metálica y 81] ventana						
Desglose del ítem	unidad	cantidad	valor unit	Fuente	Página	Valor por APU
PRELIMINARES						
Replanteo	m2	42,67	\$ 11.373,00	Construdata ed. 213	141	\$ 485.285,91
Excavación Manual profundidad 1 a 2 m	m3	8,53	\$ 35.959,00	Construdata ed. 213	141	\$ 306.874,11
CIMENTACIÓN						
Columna 40cmx30cm	m	20,00	\$ 292.926,00	Construdata ed. 213	161	\$ 5.858.520,00
viga 30X40 cm	m	26,13	\$ 273.618,00	Construdata ed. 213	163	\$ 7.149.638,34
ESTRUCTURA						
Muro Fachada Ladrillo Tolete Granformato	m2	78,39	\$ 123.377,00	Construdata ed. 213	169	\$ 9.671.029,52
PISOS Y CUBIERTA						
Placa en concreto 3000 PSI 10 cm Malla Electrosoldada	m2	42,67	\$ 132.986,00	Construdata ed. 213	162	\$ 5.674.512,62
ACABADOS						
Vinilo sobre pañoleta dos manos	m2	85,34	\$ 10.630,00	Construdata ed. 213	171	\$ 907.164,20
Estructura de Madera para teja Fibrocemento	m	26,13	\$ 61.406,00	Construdata ed. 213	158	\$ 1.604.538,78
Cubierta Sencilla Teja Aluzinc Cal 24	m2	51,20	\$ 58.534,00	Construdata ed. 213	158	\$ 2.997.174,94
CARPINTERIA						
Puerta Lamina Cold Rolled Cal. 16	m2	1,08	\$ 227.107,00	Construdata ed. 213	153	\$ 245.275,56
Puertas Ventanas Laminas	m2	0,81	\$ 145.544,00	Construdata ed. 213	153	\$ 117.890,64
INSTALACIONES ELECTRICAS						
Salida luminaria en techo EMT	und	2,00	\$ 279.040,00	Construdata ed. 213	188	\$ 558.080,00
Salidas Toma Corriente doble en muro	und	2,00	\$ 167.074,00	Construdata ed. 213	190	\$ 334.148,00
Salida interruptor comutable PVC Doble	und	2,00	\$ 188.925,00	Construdata ed. 213	189	\$ 377.850,00
Tablero trifásico 12 circuitos	und	1,00	\$ 343.796,00	Construdata ed. 213	191	\$ 343.796,00
MANO DE OBRA						
Hora cuadrilla AA-Albañilería con prestaciones	Hc	105,00	\$ 28.539,00	Construdata ed. 213	47	\$ 2.996.595,00
Total Costo Directo						\$ 38.628.373,61
Administracion		7%				\$ 2.773.986,15
Imprevistos		8%				\$ 3.170.269,89
Utilidad		10%				\$ 3.962.837,36
Total ALU		25%				\$ 9.907.093,40
IVA sobre utilidad (19%)		19%				\$ 752.939,10
Total						\$ 50.288.406,11
Cantidad (m2)						42,67
Valor adoptado						\$ 1.178.542,44

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

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	\$	17.986.400,00
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 metálica 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	\$	58.635.940,00
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	\$ 8.598,00	Construdata ed 210	\$	34.392,00
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	\$	4.697.780,00
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 trifásica 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					\$	1.328.034.061,00
Administracion		7%			\$	92.962.384,27
Imprevistos		8%			\$	106.242.724,88
Utilidad		10%			\$	132.803.406,10
Total AIU		25%			\$	332.008.515,25
IVA sobre utilidad (19%)		19%			\$	25.232.647,16
Total					\$	1.685.275.223,41
Cantidad (m2)						2.170,00
Valor adoptado					\$	776.624,53

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

ITEM	EDAD	VIDA UTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECACIÓN	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		VALOR
CONCEPTO		
Valor del Inmueble	\$	194.315.185
Salario Mínimo Mensual Legal Vigente	\$	1.423.500
Valor de la UVT	\$	49.779
Número de Zonas de Terreno a Comprar		1
Derechos Notariales	\$	1.406.500
Derechos Notariales por Compraventa	\$	611.600
Derechos Notariales por Declaración de Área Restante	\$	-
Copia Original en Papel de Seguridad	\$	84.800
Copia Protocolo en Papel de Seguridad	\$	450.500
IVA	\$	217.900
Recaudos Fondo Especial y SNR	\$	41.700
Impuesto de Registro	\$	971.600
Impuesto de Registro por Compraventa	\$	971.600
Impuesto de Registro por Declaración de Área Restante	\$	-
Derechos de Registro	\$	1.130.500
Derechos de Registro por Compraventa	\$	1.045.400
Derechos de Registro por Declaración de Área Restante	\$	-
Apertura de Folios		-
Constancia de Inscripción	\$	16.500
Compra de Certificados	\$	46.400
Conservación Documental	\$	22.200
Daño Emergente por Notariado y Registro	\$	3.508.600

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 tasa con base en el Decreto 650 de 1996.

28

II. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES

ITEM	1. DAÑO EMERGENTE		OBSERVACIONES		
	MONTO COMPENSADO				
1.1 Notariado y Registro	\$ 3.508.600				
1.2 Impuesto Predial	\$ 63.533				
DAÑO EMERGENTE	\$ 3.572.133				
2. INDEMNIZACIÓN					
TOTAL INDEMNIZACIÓN	\$ 3.572.133				
SON: TRES MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y DOS MIL CIENTO TREINTA Y TRES PESOS MONEDA CORRIENTE					
OBSERVACIONES: El presente informe complementa el Avalúo Comercial elaborado el dia 20 de febrero de 2025, por solicitud directa de la CONCESSIONARIA NUEVO CAUCA.					



CORPORACION LONJAS INMOBILIARIAS DE AVALUOS DE COLOMBIA

POSQ-3-0821

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%

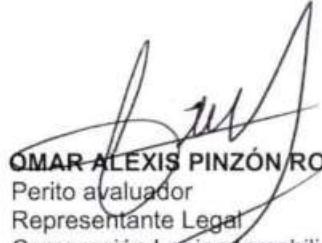
2o Trimestre: del 1o de abril hasta el 30 de junio, se reconocerá el 50%

3o. Trimestre: del 1o de julio al 30 de septiembre, se reconocerá el 25%

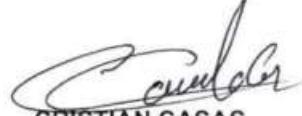
4o Trimestre: del 1o de octubre al 31 de diciembre, se reconocerá el 0%.

Bogotá, D.C., 20 de febrero de 2025.

Cordialmente,



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



CRISTIAN CASAS
Miembro Comité
RAA AVAL-1030560049

29





CORPORACION LONJAS INMOBILIARIAS DE AVALOS DE COLOMBIA

POSQ-3-0821

ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALÚOS
CORPORACIÓN LONJAS INMOBILIARIAS DE AVALÓS DE COLOMBIA
COMITÉ TÉCNICO DE AVALÓS CORPORATIVOS
ACTA N° POSQ-3-0821

En Bogotá, D.C. siendo las 08:00 a.m. del día 20 de febrero 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 AVALÓS DE COLOMBIA:

MIEMBROS COMITÉ AVALÚOS

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

Actuó como presidente del Comité Omar Pinzón.

Inmuebles objeto de estudio:

Ítem	Nº Avalúo	Municipio	Número Predial y matricula inmobiliaria	
1	POSQ-3-0821	Santander de Quilichao	19-698-00-040000-0007-0501-0-00000000 132-46850	

30

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO UF1	m2	168,75	\$ 76.400	\$ 12.892.500,00
TOTAL DE TERRENO				\$ 12.892.500
CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				
C1	m2	119,12	\$ 556.300	\$ 66.266.456,00
C2	m2	68,26	\$ 1.055.100	\$ 72.021.126,00
C3	m2	42,67	\$ 1.010.900	\$ 43.135.103,00
TOTAL CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				\$ 181.422.685
TOTAL				\$ 194.315.185

AVALÚO DEFINITIVO ADOPTADO	
AVALÚO DEL PREDIO	\$ 194.315.185
INDEMNIZACIONES DAÑO EMERGENTE	\$ 3.572.133
INDEMNIZACIONES LUCRO CESANTE	\$ -
TOTAL	\$ 197.887.318
SON: CIENTO NOVENTA Y SIETE MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS DIECIOCHO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$197.887.318).	

Unión Temporal AG
 NIT: 900.869.950-7

09 JUN 2025

Gestión Predial Interventoría
 Profesional Predial

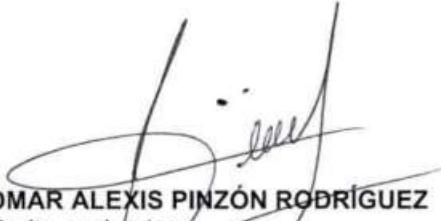
SOLICITANTE: CONCESIONARIA NUEVO CAUCA S.A.S.

Se inició la sesión con la exposición del Comisionado, Sr. Omar Pinzón, sobre las características generales y particulares del inmueble identificado con código interno POSQ-3-0821 y folio de matrícula 132-46850 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.

32

COMITÉ DE AVALÚOS

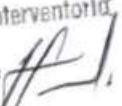
OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
Perito avaluador
Representante Legal
Corporación Lonjas Inmobiliarias de avalúos de Colombia
RAA AVAL-1014242133



WILLIAM CASTAÑEDA
Miembro Comité
RAA AVAL-1023963942



09 JUN 2025

Gestión Predial Interventoría
Profesional Predial: 



LISANDRO CASTAÑEDA SALAZAR
Miembro Comité
RAA AVAL-79425497



CRISTIAN CAMILO CASAS GALVIZ
Miembro Comité
AVAL-1030560049