



AVISO



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

---

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-3-0841A**

---

GPR-005279

Página 1 de 3

**NOTIFICACIÓN POR AVISO No.:**

**GPR-005279**

04/12/2025

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-004912** del **29 de septiembre de 2025**, se formuló Oferta Formal de Compra mediante la cual se dispuso “[...] la adquisición de una zona de terreno a segregarse de un predio rural denominado **Lt de Terreno**, ubicado en la vereda **Modomito** (hoy, **Caloteño**) municipio de **Santander de Quilichao**, departamento del **Cauca**, identificado con el Número Predial Nacional **19-698-00-030000-0010-0264-0-00000000** y la Matrícula Inmobiliaria número **132-34729**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **Santander de Quilichao**.“

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-3-0841A**

GPR-005279

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), mediante comunicación No. **GPR-004913** del **29 de septiembre de 2025**, se citó a la señora **ZOILA RUTH PELÁEZ ENRÍQUEZ** para notificarla de la Oferta Formal de Compra, la cual no fue posible entregar debido al desconocimiento del lugar de residencia de la destinataria; por tanto, en cumplimiento de lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 68 de la Ley 1437 de 2011 (CPACA), se procedió a publicar la citación 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, por el término de cinco (5) días, siendo fijado el **10 de noviembre de 2025** a las **07:30 a.m.** y desfijado el **14 de noviembre de 2025** a las **05:30 p.m.**

Que una vez vencido el término legalmente establecido en el artículo 68 de la Ley 1437 de 2011 (CPACA) y ante la imposibilidad de notificar personalmente a la señora **ZOILA RUTH PELÁEZ ENRÍQUEZ**, se procederá a Notificar por Aviso, conforme a lo dispuesto en el artículo 69 de la Ley 1437 de 2011.

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

Que de no ser posible la entrega del presente aviso, al desconocer la información de contacto de los destinatarios, se publicará en un lugar visible de las oficinas de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, ubicadas en la Calle 24 A No. 59 – 42, Edificio T3, Torre 4, Piso 2, de la ciudad de Bogotá D.C., y de las oficinas de **NUEVO CAUCA S.A.S.**, ubicadas en la Avenida Calle 26 No. 69 – 63, Edificio Torre 26, Oficina 808; así como en sus correspondientes páginas web **www.ani.gov.co** y **www.nuevocauca.com**, por el término de cinco (5) días, entendiéndose que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro del aviso.

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

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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-3-0841A**

GPR-005279

Página 3 de 3

Predios requeridos para la construcción del Proyecto vial **Popayán - Santander de Quilichao**.

- Según lo dispuesto en el artículo 10 de la Ley 1581 de 2012, no se requiere autorización previa, expresa e informada para el uso de sus Datos Personales, toda vez que se trata de información requerida por una entidad pública o administrativa en ejercicio de sus funciones legales.
- Se podrá ejercer los derechos de conocer, actualizar, rectificar y suprimir la información personal, cuando sea procedente, observando la Política de Tratamiento de Datos Personales disponible en [www.nuevocauca.com](http://www.nuevocauca.com), a través del número de contacto: 323 442 6341 o mediante escrito dirigido a [atencion@nuevocauca.com](mailto:atencion@nuevocauca.com) o radicado en la Avenida Calle 26 No. 69 – 63, Edificio Torre 26, Oficina 808, Bogotá D.C.
- NUEVO CAUCA S.A.S.** garantiza la confidencialidad, libertad, seguridad, veracidad, transparencia, acceso y circulación restringida a los datos y se reserva el derecho de modificar su Política de Tratamiento de Datos Personales en cualquier momento. Cualquier cambio será informado y publicado oportunamente.

Se adjunta copia íntegra la Oferta Formal de Compra contenida en el oficio número **GPR-004912** del **29 de septiembre de 2025** y de sus documentos anexos.

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

SE FIJA EL	<b>09 DIC. 2025</b>	A LAS 7:30 a.m.
SE DESFIJA EL	<b>15 DIC. 2025</b>	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  
Revisó: Julián David Pardo Mesa – Profesional Jurídico  
Anexo: Lo Anunciado  
Copia: Archivo  
Santiago Rojas Parra – Coordinador Jurídico



CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-3-0841A**

GPR-004912

Página 1 de 5

Bogotá D.C., 29 de septiembre de 2025

Señora

**ZOILA RUTH PELÁEZ ENRÍQUEZ**

Propietaria

Lt de Terreno, vereda Caloteño  
Santander de Quilichao, Cauca

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

Asunto: Oficio por el cual se dispone la adquisición de un predio rural denominado **Lt de Terreno**, ubicado en la vereda **Modomito** (hoy, **Caloteño**) municipio de **Santander de Quilichao**, departamento del **Cauca**, identificado con el Número Predial Nacional **19-698-00-030000-0010-0264-0-00000000** y la Matrícula Inmobiliaria número **132-34729**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Pùblicos de **Santander de Quilichao**.

Respetada señora,

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

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

Para la ejecución del Proyecto, por motivo de utilidad pública, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** requiere comprar el predio del asunto, conforme a la afectación de la Ficha Predial No. **POSQ-3-0841A**, de la **Unidad Funcional 3 – Pescador - Mondomo**, de la cual se anexa copia.

Este Predio tiene un área de **CIENTO TREINTA (130,00 m<sup>2</sup>) METROS CUADRADOS**; y se encuentra debidamente delimitado y alinderado dentro de las abscisas inicial **K 55+247,03** I y final **K 55+259,43 I**, de la mencionada Unidad Funcional.

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-3-0841A**

GPR-004912

Página 2 de 5

El valor de la Oferta de Compra es la suma de **SEIS MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y OCHO MIL PESOS (\$6.838.000) 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 **OCHOCIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y OCHO PESOS (\$848.488) 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 Precio POSQ-3-0841A**, de fecha **21 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 **03 de mayo de 2025**, fecha en la cual fue comunicado por la Lonja a la entidad solicitante.

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

Igualmente, según lo dispuesto en el parágrafo segundo del artículo 23 de la Ley 1682 de 2013, (adicionado por el artículo 18 de la Ley 1882 de 2018), no procede indemnización, compensación o reconocimiento alguno por obras nuevas o mejoras, derechos, prerrogativas o autorizaciones que hayan sido levantadas, hechas o concedidas en las fajas o zonas reservadas en los términos del artículo 4 de la Ley 1228 de 2008.



CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-3-0841A**

GPR-004912

Página 3 de 5

Según el estudio de títulos de fecha **20 de junio de 2025**, la propietaria de la zona de terreno que se requiere es: **ZOILA RUTH PELÁEZ ENRÍQUEZ**, identificada con la cédula de ciudadanía No. 38.444.071.

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

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

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

En esta etapa, según lo dispuesto por el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 4 de la Ley 1742 de 2014 y el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018, cuenta con un plazo máximo de quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad en relación con la misma, bien sea aceptándola o rechazándola, lo cual puede hacerse mediante oficio dirigido a **NUEVO CAUCA S.A.S.**, en las oficinas ubicadas en la Avenida Calle 26 No. 59 – 51, Torre 3, Oficina 203, Complejo Ciudad Empresarial Sarmiento Angulo, Bogotá D.C, o en la oficina de **Atención al Usuario**, ubicada en el Parque Industrial, entrada a Metecno, margen derecha, municipio de **Santander de Quilichao, Cauca**, teléfono **310 704 4144**, correo electrónico **contactenos@bynariasas.com.co**, donde será atendida por **Reiner Esneider Echavarría Bastidas**.

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

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



CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-3-0841A**

GPR-004912

Página 4 de 5

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.

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.



---

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-3-0841A**

---

GPR-004912

Página 5 de 5

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

Agradezco la atención que le brinde a la presente.

Cordialmente,

JULIAN ANTONIO NAVARRO HOYOS

Gerente General de NUEVO CAUCA S.A.S.

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

Proyectó: Bynaria S.A.S.

Revisó: Fredy Ernesy Echavarría Bastidas – Subdirector Predial  
Julián David Pardo Mesa- Profesional jurídico (Nuevo Cauca)

Aprobó: Santiago Rojas Parra – Coordinador Jurídico

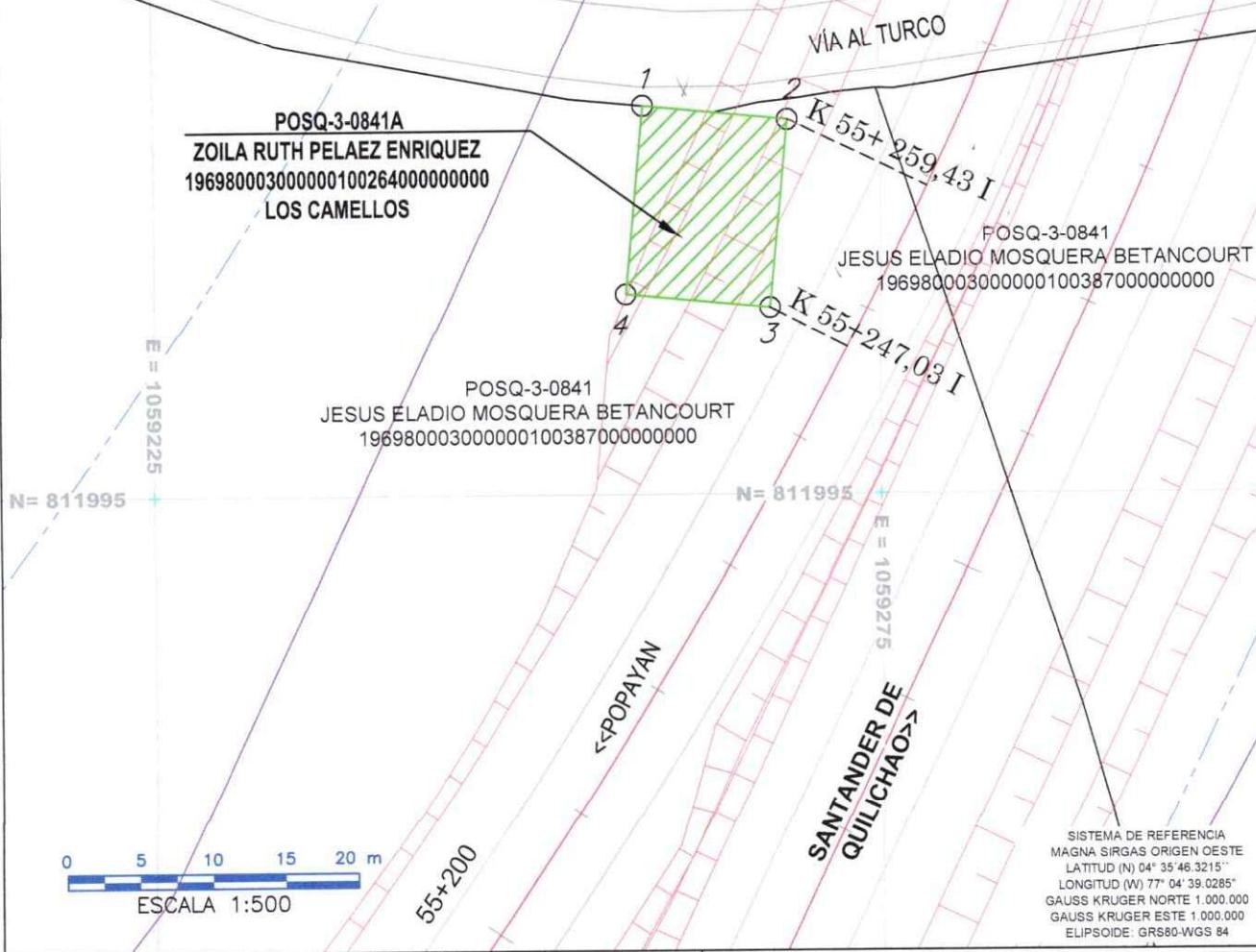
Anexo: Copia de: Ficha Predial, Plano Predial, Avalúo Comercial Corporativo y Certificado de Uso del Suelo

Copia: Archivo

1



CUADRO DE COORDENADAS AREA REQUERIDA			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
1	812.021,74	1.059.258,72	10,00 /
2	812.020,76	1.059.268,67	13,00 /
3	812.007,82	1.059.267,39	10,00 /
4	812.008,80	1.059.257,44	13,00 /
1	812.021,74	1.059.258,72	13,00 /
AREA REQUERIDA = 130,00 m <sup>2</sup>			



CONCESIÓN POPAYÁN - SANTANDER DE QUILICHAO CONTRATO No. 11 DE 2015	REVISIÓN No. 0
---	-------------------



DISEÑO Y CALCULO: BYNARIA SAS	PROPIETARIO: ZOILA RUTH PELAEZ ENRIQUEZ
----------------------------------	--

CUADRO DE ÁREAS				
AREA REQUERIDA: 130,00 m <sup>2</sup>	AREA TOTAL: 130,00 m <sup>2</sup>	AREA CONSTRUIDA: 0,00 m <sup>2</sup>	AREA REMANENTE: 0,00 m <sup>2</sup>	AREA SOBRANTE: 0,00 m <sup>2</sup>
FECHA ELAB.: 2024-04-24	ESCALA: 1:500			

CONVENCIONES	
CALZADA VÍA PROYECTADA	LÍNEA DE COMPRA
EJE DE VÍA PROYECTADA	AREA REQUERIDA
BERMA PROYECTADA	AREA CONSTRUIDA REQUERIDA
CALZADA VÍA EXISTENTE	AREA REMANENTE
CHAFLÁN CORTE/RELENTO	AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS
CONSTRUCCIONES EXISTENTES	ALCANTARILLAS EXISTENTES
QUEBRADAS	ÁRBOL
LINDEROS	CERCA VIVA
CERCA	Línea de Retiro Obligatorio

UNIDAD FUNCIONAL: 3	NÚMERO PREDIAL NACIONAL 1969800030000010026400000000
SECTOR: PESCADOR - MONDOMO	FICHA GRÁFICA No. POSQ-3-0841A



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

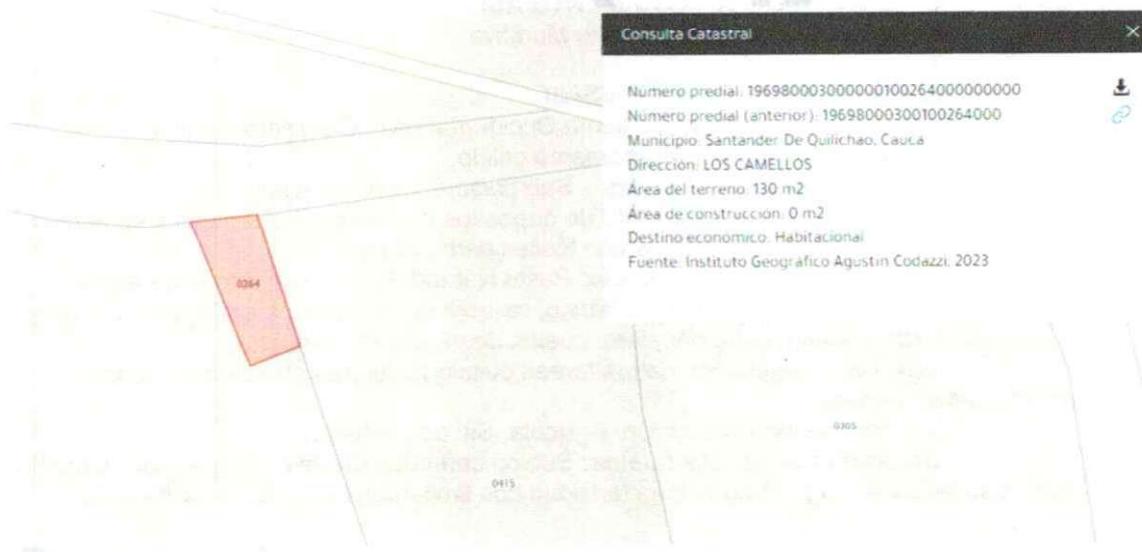
**EL SUSCRITO SECRETARIO DE PLANEACION, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y VIVIENDA  
DE SANTANDER DE QUILICHAO, CAUCA.**

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 el predio identificado con código predial 196980003000001002640000000000 localizado en la vereda Caloteño del municipio de Santander de Quilichao, se determina qué;

1. Ubicación:



Fuente: <https://geoportal.igac.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 arborea, 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:** 12%

**Procesos Erosivos:** Muy alta o alta

**Amenazas por deslizamiento:** Muy alta.

*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.*



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

**mipg** | modelo integrado  
de planeación  
y gestión

CERTIFICACION

CÓDIGO: F1-MC-I3-1060

VERSIÓN: 3

FECHA: 01-04-2022

*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



CORPORACIÓN LONJAS INMOBILIARIAS DE AVALÚOS DE COLOMBIA

**AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO**

**PREDIO POSQ-3-0841A**

**CLASE DE INMUEBLE: RURAL - LOTE DE TERRENO**

**DIRECCIÓN: LOS CAMELLOS**

**VEREDA: CALOTEÑO**

**MUNICIPIO: SANTANDER DE QUILICHAO**

**DEPARTAMENTO: CAUCA**

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

**FEBRERO DE 2025**

Union Temporal 46  
NIT 900.869.950-7

**TABLA DE CONTENIDO**

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

- 6.3. Linderos
- 6.4. Vías de acceso al predio
- 6.5. Servicios públicos
- 6.6. Unidades fisiográficas
- 6.7. Áreas construidas
- 6.8. Características constructivas
- 6.9. Anexos, otras construcciones
- 6.10. Cultivos y especies

**7. MÉTODOS VALUATORIOS****8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA**

- 8.1. Relación de ofertas obtenidas
- 8.2. Depuración del mercado

**9. INVESTIGACIÓN DIRECTA**

- 9.1. Procesamiento estadístico (investigación directa)

**10. CÁLCULOS VALOR TERRENO**

- 10.1. Procesamientos estadísticos (método de comparación)
- 10.2. Análisis de los datos obtenidos descriptivamente
- 10.3. Servidumbres
- 10.4. Zonas de protección

3

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

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

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

- 12.1. Soportes de valores de cultivos y especies

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

**1. INFORMACIÓN GENERAL**

- 1.1. **SOLICITANTE:** Concesionaria Nuevo Cauca S.A.S., 10 de febrero de 2025.
- 1.2. **TIPO DE INMUEBLE:** Lote de terreno.
- 1.3. **TIPO DE AVALÚO:** Avalúo comercial corporativo.
- 1.4. **MARCO JURÍDICO:** En la realización de este estudio hemos tenido en cuenta los parámetros establecidos en la Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997, Ley 1682 de 2013, Ley 1673 de 2013, Decreto 1170 de 2015, Decreto 2181 de 2006, Decreto 556 de 2014, Resolución IGAC 620 de 2008, Resolución 898 de 2014, Resolución 1044 de 2014, Resolución IGAC 316 de 2015 y demás normatividad legal vigente en materia de avalúos.
- 1.5. **DEPARTAMENTO:** Cauca.
- 1.6. **MUNICIPIO:** Santander de Quilichao.
- 1.7. **VEREDA O CORREGIMIENTO:** Caloteño.
- 1.8. **DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:** Los Camellos.
- 1.9. **ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:** Abscisa inicial 55+247,03 Km I y abscisa final 55+259,43 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 agropecuario.
- 1.12. **INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:**

4

<b>Cedula. Catastral actual</b>	19-698-00-03-00-00-0010-0264-0-00000000
<b>Área de terreno</b>	130,00 m <sup>2</sup>
<b>Área de construcción</b>	0,00 m <sup>2</sup>
<b>Avalúo Catastral Año 2025</b>	\$ 290,000

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: 21 de febrero de 2025.

## 2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

- Ficha Predial del PREDIO POSQ-3-0841A del 20 de junio de 2024.
- Plano Predial del PREDIO POSQ-3-0841A del 24 de abril de 2024.
- Estudio de Títulos del PREDIO POSQ-3-0841A del 20 de junio de 2024.
- Certificado de uso del suelo del PREDIO POSQ-3-0841A del 27 de mayo de 2024.
- Escritura Pública No. 1233 del 08 de agosto de 1995.

## DOCUMENTOS CONSULTADOS

- Estudio de títulos de PREDIO POSQ-3-0841A.
- Certificado Catastral IGAC.
- Certificado de Uso de Suelo del Predio POSQ-3-0841A.

## 3. INFORMACIÓN JURÍDICA

5

### 3.1. PROPIETARIOS:

- ZOILA RUTH PELÁEZ ENRÍQUEZ C.C.38.444.071.

### 3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN:

- Escritura Pública No. 1233 del 08 de agosto de 1995, Notaría Única de Santander de Quilichao (Cauca).

3.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA: 132-34729, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santander de Quilichao (Cauca).

3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS: De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria No. 132-34729 sobre el inmueble en la actualidad no se encuentra registradas medidas cautelares o limitaciones.

**Fuente:** Estudio de títulos del predio POSQ-3-0841A.

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

#### 4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

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



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

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

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

- 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	Rocas ígneas no diferenciadas	Typic Dystrudepts, Oxic Dystrudepts	Profundo, textura fina, fuertemente ácido y alcalino, bien drenado, údico y alta saturación	Moderada a Severa

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



7

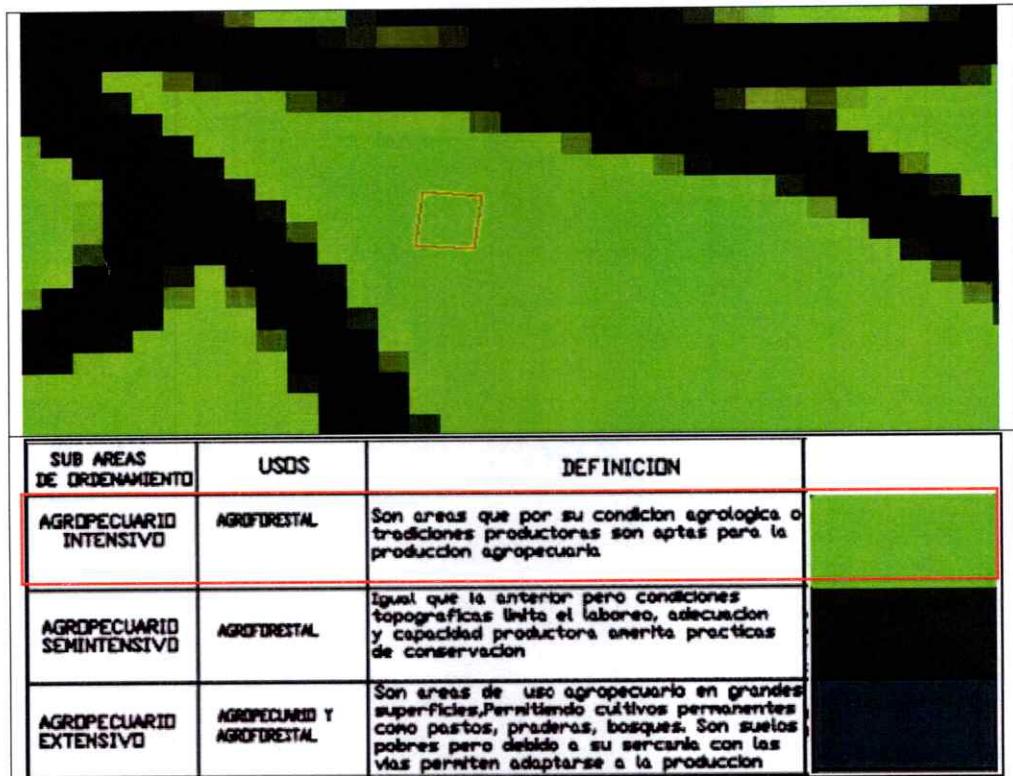
- 4.6. SERVICIOS PÚBLICOS:** El sector cuenta con la disponibilidad de los servicios de acueducto, energía eléctrica y gas domiciliario, los cuales se encuentran en pleno uso en los predios donde se encuentran viviendas, los demás lotes no cuentan aún con la respectiva conexión, la disposición final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

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

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

## 5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

- 5.1. NORMA URBANÍSTICA APLICADA:** De conformidad con el cruce cartográfico del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santander de Quilichao – Cauca, aprobado mediante el acuerdo 022 del 2002 modificado por el acuerdo 017 de 2004, acuerdo 013 de 2007 y acuerdo 007 de 2011 “Por Medio del cual se adopta El Plan Básico De Ordenamiento Territorial Del Municipio” se asigna uso normativo Agroforestal, sin embargo, en el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaría de Planeación, Ordenamiento, Territorial y Vivienda de Santander de Quilichao Cauca, el predio objeto de avalúo cuenta con clasificación de uso del suelo rural y a su vez tiene asignado uso Agrícola Pecuario y Forestal productor. (Ver anexo 15.3 – Certificación uso del suelo).



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

USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO RESTRINGIDO
Agrícola Pecuario y Forestal productor.	Agroforestal, centros de investigación asociados a otros usos complementarios o al 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 la vereda Caloteño, que se encuentra ubicada geográficamente al sur del perímetro urbano del municipio de Santander de Quilichao, y al cual se accede mediante la vía Mondono-Santander de Quilichao-Cauca.



9

**Fuente:** Google Earth, Consulta: 21 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:	130,00 m <sup>2</sup>
ÁREA REQUERIDA:	130,00 m <sup>2</sup>
ÁREA REMANENTE NO DESARROLLABLE:	0,00 m <sup>2</sup>
ÁREA SOBRANTE	0,00 m <sup>2</sup>
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	130,00 m <sup>2</sup>

**Fuente:** Ficha predial POSQ-3-0841A.

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

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	10,00 m	Puntos 1-2 con Vía al Turco.
SUR	10,00 m	Puntos 3-4 con predio de Jesús Eladio Mosquera Betancourt.
ORIENTE	13,00 m	Puntos 2-3 con predio de Jesús Eladio Mosquera Betancourt.
OCCIDENTE	13,00 m	Puntos 4-1 con predio de Jesús Eladio Mosquera Betancourt.

Fuente: Ficha predial POSQ-3-0841A.

- 6.4. **VÍAS DE ACCESO AL PREDIO:** Al predio objeto de avalúo se accede por la vía Variante que comunica al corregimiento de Mondono con el municipio de Santander de Quilichao, la cual se encuentra pavimentada, en buen estado de conservación y con una calzada con dos carriles bidireccionales.
- 6.5. **SERVICIOS PÚBLICOS:** De acuerdo con la visita de campo se verificó que la franja objeto de avalúo cuenta con acometidas de servicios públicos.
- 6.6. **UNIDADES FISIOGRÁFICAS:** La franja del área requerida presenta la siguiente unidad fisiográfica:

UNIDAD FISIOGRÁFICA	ÁREA (m <sup>2</sup> )	TOPOGRAFÍA	USO ACTUAL	NORMA
1	130,00	Plana 0-7%	Residencial	Agropecuario

- 6.7. **ÁREAS CONSTRUIDAS:** La franja objeto de adquisición predial no presenta construcción principal.
- 6.8. **CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS:** La franja objeto de adquisición predial no presenta características constructivas.
- 6.9. **ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES:** La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones anexas.
- 6.10. **CULTIVOS ESPECIES:** La franja objeto de adquisición predial al momento de visita 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.

**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**

11

**8.1. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS:**

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

**Unidad fisiográfica 1****ESTUDIO DE MERCADO RURAL**

ÍTEM	TEL. CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	ÁREA TERRENO (m <sup>2</sup> )	ÁREA CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> )
1	3167252931	Fabian Grajales	Santander de Quilichao	Vereda Carbonero vía a San Pedro a 5 minutos de Santander de Quilichao.	Lote	\$ 55 000 000,00	1060,00	0,00
2	3137928079	Evelin Mosquera	Santander de Quilichao	Barrio San José, Cerca a la antigua vía a Cali a aproximadamente un km del río agua sucia. Ingreso por la variante en la glorieta a 500 metros de esta.	Lote	\$ 540 000 000,00	10000,00	0,00
3	3504961016	Paola Lopez	Santander de Quilichao	Mandivá, cerca a la estación de servicio Primax -Mandivá y al Parador Mandivá	Lote	\$ 85 000 000,00	1500,00	0,00

**8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO:**

**Método de Comparación o de Mercado:** Para determinar el valor por metro cuadrado de terreno se realizó la investigación de mercado de inmuebles similares

al del objeto del avalúo, se encontró tres ofertas representativas en la zona, las cuales se presentan a continuación:

### Unidad fisiográfica 1

ÍTEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES		
								ÁREA (m <sup>2</sup> )	VALOR (m <sup>2</sup> )	ÁREA (m <sup>2</sup> )	VALOR / m <sup>2</sup>	VALOR TOTAL
1	3167252331	Fabian Grájales	Santander de Quilichao	Vereda Carbonero	Lote	\$ 55.000.000	\$ 53.900.000	1.060	50.849	0,00	\$ -	\$ -
2	3137928079	Evelin Mosquera	Santander de Quilichao	Barrio San José	Lote	\$ 540.000.000	\$ 518.400.000	10.000	51.840	0,00	\$ -	\$ -
3	3504961016	Paola Lopez	Santander de Quilichao	Mandivá	Lote	\$ 85.000.000	\$ 82.450.000	1.500	54.967	0,00	\$ -	\$ -
MEDIA ARITMÉTICA						\$ 52.551.91						
DESVIACIÓN ESTÁNDAR						2.149,14	LÍMITE SUPERIOR					\$ 54.701,04
COEFICIENTE DE VARIACIÓN						4,09%	LÍMITE INFERIOR					\$ 50.402,77
VALOR ADOPTADO / m <sup>2</sup>						\$52.600						

## 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.

12

## 10. CÁLCULOS VALOR TERRENO

### 10.1. PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)

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

#### Unidad fisiográfica 1

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

UNIDAD FISIOGRÁFICA	UNIDAD		VALOR
U.F.1	Metro cuadrado	m2	\$ 52.600

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

**Oferta 1:** Lote Campestre de 1060 M2, 35% terreno plano, ubicado en Vereda carbonero vía San Pedro a 5 minutos de Santander de Quilichao.

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

**Oferta 2:** Lote de terreno de 10,000 m2 ubicado en la vereda San José, cuenta con acometidas de servicios públicos.

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

**Oferta 3:** Lote de terreno de 1500 m2 ubicado en la vereda Mandivá, cercano a la vía Panamericana.

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

**10.3. SERVIDUMBRES**

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

**10.4. ZONAS DE PROTECCIÓN**

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

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

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

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

La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.



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

La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones anexas.

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

**12.1. SOPORTES DE VALORE DE CULTIVOS Y ESPECIES**

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

**13. CONSIDERACIONES GENERALES**

- Al predio objeto de avalúo se accede por la vía Variante que comunica al corregimiento de Mondomo con el municipio de Santander de Quilichao, la cual se encuentra pavimentada, en buen estado de conservación y con una calzada con dos carriles bidireccionales.
- El predio esta ubicado en un sector donde hay presencia de desarrollo urbanístico campestre-recreativo, el sector cuenta con disponibilidad inmediata de servicios públicos básicos.
- El predio objeto de avalúo se encuentra clasificado como suelo rural el cual tiene asignado el uso normativo Agropecuario.
- Al momento de la inspección del predio se encontró que su uso actual es Residencial.
- El predio presenta una topografía plana con pendientes entre 0-7%.
- La franja objeto de avalúo no presenta zonas de servidumbres en el área de terreno requerida.
- El predio objeto de avalúo no presenta zona de protección del área de terreno requerida.
- De acuerdo con lo establecido por los decretos 1170/2015 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble 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.



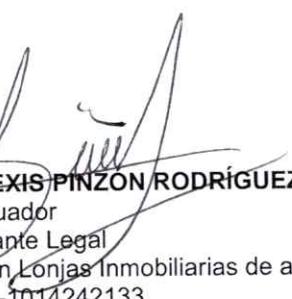
## 14. RESULTADO DE AVALÚO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO UF1	m2	130,00	\$ 52.600,00	\$ 6.838.000,00
TOTAL DE TERRENO				\$ 6.838.000,00
TOTAL				\$ 6.838.000,00

**TOTAL AVALÚO: SEIS MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y OCHO MIL PESOS  
MONEDA CORRIENTE (\$ 6.838.000).**

Bogotá, D.C., 21 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

16

 Unión Temporal 4G  
NIT 900.869.950-7

2025 JUN. 17

Interventoría  
Profesional Predial: 

15. DOCUMENTOS ANEXOS  
15.1. ANEXO FOTOGRÁFICO

**VISTA GENERAL DEL PREDIO**



17



## 15.2 CERTIFICADO CATASTRAL

CONSULTA DE INFORMACIÓN CATASTRAL

Tipo Documento: **TODOS** | No. Documento Identificación:

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

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

Razón Social:

INFORMACIÓN CATASTRAL

Antiguo  Nuevo

**NUMERO PREDIAL NACIONAL (NUEVO)**

DC	MUN	ZO	SE	CO	SA	MAVE	TERR	CP	ED	PI	UP
19	698	00	03	00	00	0010	0264	0	00	00	0000

AYUDA - Información Adicional [»](#)

Buscar | Limpiar

Resultado Búsqueda

**PREDIO N° 1**

DATOS GENERALES		Propietarios		Terrenos		Construcciones	
Departamento: 19-CAUCA	Municipio: 698-SANTANDER DE QUILICHAO	CEDULA DE CIUDADANIA: 38444071	Número Documento: 38444071	Nombre: ZOILA RUTH PELAEZ ENRIQUEZ	Zona Física: 31	Zona Geoeconómica: 01	Área: 130.0m <sup>2</sup>
Dirección: LOS CAMELOS	Número Predial: 00 03 0010 0264 0 00 00-0000						
Número Predial: 00 03 0010 0264 000	Destino Económico: A - Habitacional						
Matrícula Inmobiliaria: 132 34729	Área Terreno: 130.0m <sup>2</sup>						
Área Construida: 0.0m <sup>2</sup>	Área Construida: 0.0m <sup>2</sup>						
Aváluo: 5 290.000	Aváluo: 5 290.000	Habitaciones	Baños	Locales	Pisos	Uso	Puntuaje



## 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 PLANEACION, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y VIVIENDA	 CERTIFICACION	CÓDIGO: F1-MC-13-1060 VERSIÓN: 3 FECHA: 01-04-2022
--	---	--

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 el predio identificado con código predial 196980003000000100264000000000 localizado en la vereda Caloteño del municipio de Santander de Quilichao, se determina qué:

1. Ubicación.



19

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.

Página Web: [www.santanderdequilichao-cauca.gov.co](http://www.santanderdequilichao-cauca.gov.co), Correo Electrónico: [alcaldia@santanderdequilichao-cauca.gov.co](mailto:alcaldia@santanderdequilichao-cauca.gov.co)  
Calle 19-75 - CAM, PBX+57 2 8448000, línea gratuita 01 8000-180213 Código Postal 191030, Colombia  
"Quilichao, Vive!"



Union Temporal 46  
NIT 900.869.950-7

 <p>REPÚBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DEL CAUCA MUNICIPIO DE SANTANDER DE QUILCHAO NIT 891.500.269-2 SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEACIÓN, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y VIVIENDA</p>	 <p>mpg   <small>ministerio para la producción y la gestión</small></p>	<p>CERTIFICACION</p>	<p>CÓDIGO: F1-MC-I3-1060 VERSIÓN: 3 FECHA: 01-04-2022</p>
--	---	----------------------	---

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 agroclimática o tradiciones productoras son aptas para la producción agropecuaria, con intenso empleo de insumos agrícolas y maquinaria.	AGRICOLA, 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 Río Mandiva.  
Sub cuenca: Río 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 arborea, 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

20

- d) CLASIFICACIÓN GEOLÓGICA, RIESGOS Y AMENAZAS.  
**TQp:** rocas sedimentarias estratificadas de la formación Popayán  
**Terciario.**  
**Time:** Rocas sedimentarias de formación Esmita Terciario.  
**Pendiente:** 12%  
**Procesos Erosivos:** Muy alta o alta  
**Amenazas por deslizamiento:** Muy alta.

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

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



SC-4-EH011637

Unión Temporal 46  
NIT 900 869 950-7



# CORPORACIÓN LONJAS INMOBILIARIAS DE AVALÚOS DE COLOMBIA

POSQ-3-0841A

 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   <small>ministerio de vivienda y urbanismo y de gobernanza</small>	CÓDIGO: F1-MC-13- 1060 VERSIÓN: 3 FECHA: 01-04-2022
	CERTIFICACION	

*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 JIMÉNEZ**  
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

21

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

3

BO. CER510337



Union Temporal 4G  
NIT 9001869.950-7

Cra. 10#53-61 Edificio Santa Ana  
Oficina 303 - Cel. 314 2542801  
[www.lic.com.co](http://www.lic.com.co)



## 15.4 IMPUESTO PREDIAL

MUNICIPIO DE SANTANDER DE QUILICHAO  
 SECRETARÍA DE HACIENDA  
 891500269  
 CALLE 3 9 75 Teléfono: 844-30-00  
 CED. CATASTRAL RES 70: 1969800030000010026400000000  
 CED. CATASTRAL ANTE: 000300100264000  
 NIT./C.C. 38444071  
 DIRECCIÓN PREDIO LOS CAMELLOS  
 PROPIETARIO ZOILA RUTH PELAEZ ENRIQUEZ  
 COOPROPIETARIO  
 MAT. INMOBILIARIA 32-34729

Factura N° 2025002639  
 REFERENCIA N° 10202500263901



No. Factura Anterior	Año a Pagar	Pague Antes Del
0	2025	31/03/2025
Área Hectáreas	Área Metros	Área Construida Metros
0	130	0
Último Año Pago	Fecha de Pago	Valor Pagado
2017		
Dirección		Destino Económico
LOS CAMELLOS		A
NUPRE:		

## INFORMACIÓN DEL IMPUESTO

AÑO	I / MIL	AVALUO	IMPUESTO	INTERES	DESCUENTO	CAR	INT. CAR	SOBRETASA	OTROS	AJUSTE	TOTAL
Años	5	254.000	4,870	7,545	-4,792						5,624
2022	5	262.000	5,110	1,212	-1,091						1,431
2023	5	270.000	5,350	727	-654						1,423
2024	5	282.000	5,610	267	-240						1,437
2025	5	293.000	5,850		-218						1,232

## RESUMEN DE LA LIQUIDACION

CONCEPTO	TOTAL	Impuesto+Car	Descuento	Total a Pagar	Pague hasta
Impuesto Predial	10,390				
Interes Predial	9,752				
Descuentos	-8,995				
CorpoRegional					
Interes CorpoRegional					
Sobrelasa					
Otros Cobros					
Ajusta					
ESTA FACTURA CONSTITUYE DETERMINACION OFICIAL DEL IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO Y PRESTA MERITO EJECUTIVO					

## Observaciones

## CONTRIBUYENTE

MUNICIPIO DE SANTANDER DE QUILICHAO	REFERENCIA N°	10202500263901
SECRETARÍA DE HACIENDA		
38444071		
Nro. Factura: 2025002639	PAGUE HASTA	31/03/2025
CED. CATASTRAL 1969800030000010026400000000	VALOR	11,147.00
CED. CATASTRAL ANT 000300100264000		
PROPIETARIO: ZOILA RUTH PELAEZ ENRIQUEZ		
NIT. /C.C 38444071		
DIRECCIÓN PREDIO LOS CAMELLOS		
PUNTOS DE PAGO		
DAVIVIENDA, BANCO COLOMBIA, BANCO AGRARIO, OCCI.		



(415)7709998704169(8020)10202500263901(3900)0000011147(96)20250331





## 15.5 ANEXO INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS

## I. CALCULO DAÑO EMERGENTE:

**Notariado y Registro:** De conformidad con el protocolo para avalúos rurales proyectos 4G ANI de fecha 01/07/2022, El valor de Notariado y Registro, será reconocido 100% por el solicitante, no obstante, lo anterior de conformidad con el requerimiento del Solicitante se presenta la siguiente estimación, solo para efectos de la reserva presupuestal:

DETERMINACIÓN DAÑO EMERGENTE POR NOTARIADO Y REGISTRO	
CONCEPTO	VALOR
Valor del Inmueble	\$ 6.838.000
Salario Mínimo Mensual Legal Vigente	\$ 1.423.500
Valor de la UVT	\$ 49.779
Número de Zonas de Terreno a Comprar	1
<b>Derechos Notariales</b>	<b>\$ 723.200</b>
Derechos Notariales por Compraventa	\$ 49.200
Derechos Notariales por Declaración de Área Restante	\$ -
Copia Original en Papel de Seguridad	\$ 84.800
Copia Protocolo en Papel de Seguridad	\$ 450.500
IVA	\$ 111.100
Recaudos Fondo Especial y SNR	\$ 27.600
<b>Impuesto de Registro</b>	<b>\$ 34.200</b>
Impuesto de Registro por Compraventa	\$ 34.200
Impuesto de Registro por Declaración de Área Restante	\$ -
<b>Derechos de Registro</b>	<b>\$ 90.000</b>
Derechos de Registro por Compraventa	\$ 25.300
Derechos de Registro por Declaración de Área Restante	\$ -
Apertura de Folios	\$ -
Constancia de Inscripción	\$ 16.500
Compra de Certificados	\$ 46.400
Conservación Documental	\$ 1.800
<b>Daño Emergente por Notariado y Registro</b>	<b>\$ 847.400</b>

Notas:

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

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

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

23

## II. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES

1. DAÑO EMERGENTE		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1.1 Notariado y Registro	\$ 847.400	
1.2 Impuesto Predial	\$ 1.088	
<b>DAÑO EMERGENTE</b>		<b>\$ 848.488</b>
2. INDEMNIZACIÓN		
<b>TOTAL INDEMNIZACIÓN</b>	<b>\$ 848.488</b>	
SON: OCHOCIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y OCHO PESOS MONEDA CORRIENTE		

OBSERVACIONES: El presente informe complementa el Avalúo Comercial elaborado el día 21 de febrero de 2025, por solicitud directa de la CONCESIONARIA NUEVO CAUCA.

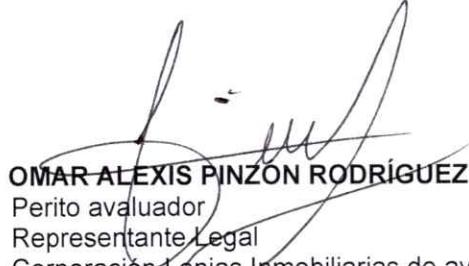


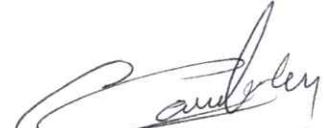
**Impuesto predial:** se reconocerá de forma exclusiva para la adquisición total de predios, de conformidad al valor del impuesto predial y, de forma proporcional de acuerdo con el trimestre en que se elabore el Avaluó, así:

- 1o Trimestre: del 1o de enero hasta el 31 de marzo, se reconocerá el 75%
- 2o Trimestre: del 1o de abril hasta el 30 de junio, se reconocerá el 50%
- 3o. Trimestre: del 1o de julio al 30 de septiembre, se reconocerá el 25%
- 4o Trimestre: del 1o de octubre al 31 de diciembre, se reconocerá el 0%.

Bogotá, D.C., 21 de febrero de 2025.

Cordialmente,

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

  
**CRISTIAN CAMILO CASAS**  
Miembro Comité  
RAA AVAL-1030560049

24