



AVISO



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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-4-0990**

GPR-003634

Página 1 de 3

NOTIFICACIÓN POR AVISO No.:

GPR-003634

19/02/2025

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-003446** del **30 de diciembre de 2024**, 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 **Lote De Terreno (Las Pavas, según Catastro)**, ubicado en la vereda **Alegrías (Hoy El Arca)** municipio de **Santander de Quilichao**, departamento del **Cauca**, identificado con el Número Predial Nacional **19-698-00-040000-0008-0394-0-00000000** y la Matrícula Inmobiliaria número **132-28671**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **Santander de Quilichao**.”

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



AVISO



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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-4-0990**

GPR-003634

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-003447** del **30 de diciembre de 2024**, se citó a la señora **ESTEFANÍA PAZ DE ZAPATA** y/o **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS**, 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 **07 de febrero de 2025** a las **07:30 a.m.** y desfijado el **13 de febrero 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 **ESTEFANÍA PAZ DE ZAPATA** 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, 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 la destinataria, se publicará en un lugar visible de las oficinas de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, ubicadas en la Calle 24 A No. 59 – 42, Edificio T3, Torre 4, Piso 2, de la ciudad de Bogotá D.C., y de las oficinas de **NUEVO CAUCA S.A.S.**, ubicadas en la Avenida Calle 26 No. 59 – 51, Torre 3, Oficina 203, Complejo Ciudad Empresarial Sarmiento Angulo, Bogotá D.C.; así como en sus correspondientes páginas web **www.ani.gov.co** y **www.nuevocauca.com**, por el término de cinco (5) días, entendiéndose que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro del aviso.

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

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



AVISO



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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-4-0990**

GPR-003634

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, a través del número de contacto: 323 442 6341 o mediante escrito dirigido a atencion@nuevocauca.com o radicado en la Avenida Calle 26 No. 59 – 51, Torre 3, Oficina 203, Complejo Ciudad Empresarial Sarmiento Angulo, Bogotá D.C.
- **NUEVO CAUCA S.A.S.** garantiza la confidencialidad, libertad, seguridad, veracidad, transparencia, acceso y circulación restringida a los datos y se reserva el derecho de modificar su Política de Tratamiento de Datos Personales en cualquier momento. Cualquier cambio será informado y publicado oportunamente.

Se adjunta copia íntegra la Oferta Formal de Compra contenida en el oficio número **GPR-003446** del **30 de diciembre de 2024** 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 21 FEB. 2025 A LAS 7:30 a.m.
SE DESFIJA EL 27 FEB. 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: Campo Hormaza S.A.S.
Revisó: Fredy Ernesy Echavarría Bastidas – Subdirector Predial
Juanita Arias Rodríguez – Abogada Junior
Aprobó: Santiago Rojas Parra – Jefe Jurídico
Anexo: Lo enunciado
Copia: Archivo



CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-4-0990

GPR-003446

Página 1 de 5

Bogotá D.C., 30 de diciembre de 2024.

Señora

ESTEFANÍA PAZ DE ZAPATA

y/o **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS**

matuzap@gmail.com

Celulares: 310 361 9956, 314 831 1385

Las Pavas, vereda El Arca

Santander de Quilichao, Cauca

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

Asunto: Oficio por el cual se dispone la adquisición de una zona de terreno a segregarse de un predio rural, denominado **Lote. De Terreno (Las Pavas, según Catastro)**, ubicado en la vereda **Alegrías (Hoy El Arca)** municipio de **Santander de Quilichao**, departamento del **Cauca**, identificado con el Número Predial Nacional **19-698-00-040000-0008-0394-0-00000000** y la Matrícula Inmobiliaria número **132-28671**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos 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 la zona de terreno del asunto, conforme a la afectación de la Ficha Predial No. **POSQ-4-0990**, de la **Unidad Funcional 4. Mondomo – Santander de Quilichao**, de la cual se anexa copia.

Esta zona de terreno tiene un área de **1.176,25 m²**; incluidos: 111,37 m de Cerca Frontal, 21,14 m² de Vía de acceso, 1 unidad de Guayabo $\varnothing = 0,15$ m, 4 unidades de Palma de

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.

ja



CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-4-0990**

GPR-003446

Página 2 de 5

chontaduro, 553,39 m² de Caña dulce , 5 unidades de Mata ratón Ø = 0,15 m, 1 unidad de Limón Ø = 0,10 m, 1 unidad de Caimo Ø = 0,60 m, 3 unidades de Nacedero Ø = 0,25m, 10 unidades de Nacedero Ø = 0,10m, 5 unidades de Planta de Mafafa, 2 unidades de Planta Varejón Ø = 0,15m, 15 unidades de Planta de Guadua, 1 unidad de Nacedero de jardín; y se encuentra debidamente delimitada y alinderada dentro de las abscisas inicial **K64+777,89 D** y final **K64+888,23 D**, de la mencionada Unidad Funcional.

El valor de la Oferta de Compra es la suma de **OCHENTA Y TRES MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y UN PESOS (\$ 83.850.451) 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, tasada, para efectos de efectuar la reserva presupuestal, en la suma de **DOS MILLONES CIENTO CUATRO MIL TRESCIENTOS PESOS (\$ 2.104.300) 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 Lonja Inmobiliaria de Avalúos de Colombia Sede Pasto, según **Informe de Avalúo Comercial Predio POSQ-4-0990**, de fecha **03 de julio de 2024**, en su parte pertinente.

Teniendo en cuenta que el párrafo segundo del artículo 24 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 9 de la Ley 1882 de 2018, dispone que *"El avalúo comercial tendrá una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su comunicación a la entidad solicitante o desde la fecha en que fue decidida y notificada la revisión y/o, impugnación de este (...)"*, la vigencia del avalúo inicia a partir del **29 de octubre de 2024**, fecha en la cual fue comunicado por la Lonja a la entidad solicitante.

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



CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-4-0990

GPR-003446

Página 3 de 5

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

Según el estudio de títulos de fecha **12 de enero de 2024**, la propietaria, de la zona de terreno que se requiere es: **ESTEFANÍA PAZ DE ZAPATA (Titular Fallecida)**, identificada en vida con la cédula de ciudadanía No. **25.649.767**.

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 Calle 26 No. 59-51. Edificio Torre 3, Oficina 203, Complejo Ciudad Empresarial Sarmiento Angulo- CEMSA 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 **323 442 6341**, e-mail predialuf4@gmail.com, donde será atendido por **DIANI NOSCUÉ**.

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

Ja



CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-4-0990

GPR-003446

Página 4 de 5

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

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

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

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

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

Si durante el proceso de adquisición del Área Requerida o posterior a éste, se determina que no es posible consolidar el derecho real de dominio a favor de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, por existir circunstancias que lo impidan, como, por ejemplo, la transferencia imperfecta del dominio por el vendedor o la existencia de limitaciones, gravámenes, afectaciones o medidas cautelares que impidan el uso, goce y disposición plena del Predio para el Proyecto, la Entidad podrá recurrir a la figura del **Saneario 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-4-0990

GPR-003446

Página 5 de 5

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

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

Agradezco la atención que le brinde a la presente.

Cordialmente,

Julian Antonio Navarro Hoyos
JULIAN ANTONIO NAVARRO HOYOS

Gerente General de NUEVO CAUCA S.A.S.

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

JA
Proyectó: Campo Hormaza S.A.S.

Revisó: Fredy Ernesy Echavarría Bastidas – Subdirector Predial
Juanita Arias Rodríguez – Abogada Junior

Aprobó: Santiago Rojas Parra – Jefe Jurídico

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

Copia: Archivo

JA



CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-4-0990

GPR-003446

Página 1 de 5

Bogotá D.C., 30 de diciembre de 2024.

Señora
ESTEFANÍA PAZ DE ZAPATA
y/o **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS**
matuzap@gmail.com
Celulares: 310 361 9956, 314 831 1385
Las Pavas, vereda El Arca
Santander de Quilichao, Cauca

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

Asunto: Oficio por el cual se dispone la adquisición de una zona de terreno a segregarse de un predio rural, denominado **Lote. De Terreno (Las Pavas, según Catastro)**, ubicado en la vereda **Alegrías (Hoy El Arca)** municipio de **Santander de Quilichao**, departamento del **Cauca**, identificado con el Número Predial Nacional **19-698-00-040000-0008-0394-0-00000000** y la Matrícula Inmobiliaria número **132-28671**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos 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 la zona de terreno del asunto, conforme a la afectación de la Ficha Predial No. **POSQ-4-0990**, de la **Unidad Funcional 4. Mondomo – Santander de Quilichao**, de la cual se anexa copia.

Esta zona de terreno tiene un área de **1.176,25 m²**; incluidos: 111,37 m de Cerca Frontal, 21,14 m² de Vía de acceso, 1 unidad de Guayabo Ø = 0,15 m, 4 unidades de Palma de

Ja



CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-4-0990**

GPR-003446

Página 2 de 5

chontaduro, 553,39 m² de Caña dulce , 5 unidades de Mata ratón Ø = 0,15 m, 1 unidad de Limón Ø = 0,10 m, 1 unidad de Caimo Ø = 0,60 m, 3 unidades de Nacedero Ø = 0,25m, 10 unidades de Nacedero Ø = 0,10m, 5 unidades de Planta de Mafafa, 2 unidades de Planta Varejón Ø = 0,15m, 15 unidades de Planta de Guadua, 1 unidad de Nacedero de jardín; y se encuentra debidamente delimitada y alinderada dentro de las abscisas inicial **K64+777,89 D** y final **K64+888,23 D**, de la mencionada Unidad Funcional.

El valor de la Oferta de Compra es la suma de **OCHENTA Y TRES MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y UN PESOS (\$ 83.850.451) 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, tasada, para efectos de efectuar la reserva presupuestal, en la suma de **DOS MILLONES CIENTO CUATRO MIL TRESCIENTOS PESOS (\$ 2.104.300) 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 Lonja Inmobiliaria de Avalúos de Colombia Sede Pasto, según **Informe de Avalúo Comercial Predio POSQ-4-0990**, de fecha **03 de julio de 2024**, en su parte pertinente.

Teniendo en cuenta que el párrafo segundo del artículo 24 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 9 de la Ley 1882 de 2018, dispone que "*El avalúo comercial tendrá una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su comunicación a la entidad solicitante o desde la fecha en que fue decidida y notificada la revisión y/o, impugnación de este (...)*", la vigencia del avalúo inicia a partir del **29 de octubre de 2024**, fecha en la cual fue comunicado por la Lonja a la entidad solicitante.

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



CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-4-0990

GPR-003446

Página 3 de 5

Igualmente, según lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 23 de la Ley 1682 de 2013, (adicionado por el artículo 18 de la Ley 1882 de 2018), no procede indemnización, compensación o reconocimiento alguno por obras nuevas o mejoras, derechos, 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 **12 de enero de 2024**, la propietaria, de la zona de terreno que se requiere es: **ESTEFANÍA PAZ DE ZAPATA (Titular Fallecida)**, identificada en vida con la cédula de ciudadanía No. **25.649.767**.

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 párrafo 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 Calle 26 No. 59-51. Edificio Torre 3, Oficina 203, Complejo Ciudad Empresarial Sarmiento Angulo- CEMSA 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 **323 442 6341**, e-mail predialuf4@gmail.com, donde será atendido por **DIANI NOSCUÉ**.

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

Ja



CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-4-0990**

GPR-003446

Página 4 de 5

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

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

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

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

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

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

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



**OFERTA FORMAL
DE COMPRA**



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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-4-0990

GPR-003446

Página 5 de 5

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

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

Agradezco la atención que le brinde a la presente.

Cordialmente,

Julian Antonio Navarro Hoyos
JULIAN ANTONIO NAVARRO HOYOS

Gerente General de NUEVO CAUCA S.A.S.

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

ja
Proyectó: Campo Hormaza S.A.S.

Revisó: Fredy Ernesy Echavarría Bastidas – Subdirector Predial
Juanita Arias Rodríguez – Abogada Junior

Aprobó: Santiago Rojas Parra – Jefe Jurídico

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

Copia: Archivo

ja

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

PROYECTO DE CONCESIÓN POPAYÁN - SANTANDER DE QUILICHAO **UNIDAD FUNCIONAL** 4

CONTRATO No.: 11 de 11 de Agosto de 2015

PREDIO No.: POSQ-4-0990

SECTOR O TRAMO: Mondomo - Santander de Quilichao

MARGEN: Derecha

LONGITUD EFECTIVA: 110,34 m

CÉDULA: 25.649.767

DIRECCIÓN / EMAIL: Vereda Mandivá

DIRECCIÓN DEL PREDIO: LAS PAVAS

MATRÍCULA INMOBILIARIA: 132-28671

CÉDULA CATASTRAL: 196980004000000008039400000000

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO: ESTEFANÍA PAZ DE ZAPATA (FALLECIDA)

VEREDA/BARRIO: EL ARCA

MUNICIPIO: Santander de Cauca

DPTO: Cauca

CLASIFICACIÓN DEL SUELO: Suburbano

ACTIVIDAD ECONÓMICA DEL PREDIO: Corredor Interregional; Agropecuario

Predio requerido para: Segunda Calzada

TOPOGRAFÍA: 8-25% Ondulada

LINDEROS: NORTE: 9,66 m; SUR: 17,01 m; ORIENTE: 117,98 m; OCCIDENTE: 111,36 m

COLINDANTES: Adriana Lucía Díaz Cifuentes Y Otro (Puntos 1-2); Jesús Leonidas Balanta (Puntos 10-11); Mismo predio (Área sobrante) Estefanía Paz De Zapata (Puntos 2-4) L= 67,93 m; José Cornelio Castillo (Puntos 4-8) L= 31,94 m; Mismo predio (Área sobrante) Estefanía Paz De Zapata (Puntos 8-10) L= 18,11 m; Zona de vía Panamericana (Puntos 11-13,1)

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES		DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES		CANTIDAD	UNID
DESCRIPCIÓN	CANT	DENS	UN		
Guayabo $\phi = 0,15$ m	1		Und	0,00	m ²
Palma de chontaduro	4		Und		
Caña dulce	553,39	4	m ²		
Mata ratón $\phi = 0,15$ m	5		Und	111,37	m
Limón $\phi = 0,10$ m	1		Und	2,14	m ²
Caimo $\phi = 0,60$ m	1		Und		
Nacadero $\phi = 0,25$ m	3		Und		
Nacadero $\phi = 0,10$ m	10		Und		
Planta de Mafafa	5		Und		
Planta Varejón $\phi = 0,15$ m	2		Und		
Planta de Guadua	15		Und		
Nacadero de jardín	1		Und		

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ANEKAS: Cerca Frontal: Cerramiento en postes de guadua, separados a (2,00m) x (1,20m) de altura, cuatro (4) hilos de alambre de púas. Vía de acceso: Superficie de rodadura de largo variable, en material de afirmado y tierra, de (3,60m) de ancho.

Tiene el inmueble licencia urbanística, parcelación, subdivisión, construcción, intervención, Espacio Público? NO
Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001? NO
Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial? NO
Aplica informe de análisis de Área Remanente? NO
Tiene el área requerida afectación por servidumbres? NO
Tiene el área requerida afectación por áreas protegida 2, ronda hídrica? NO

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

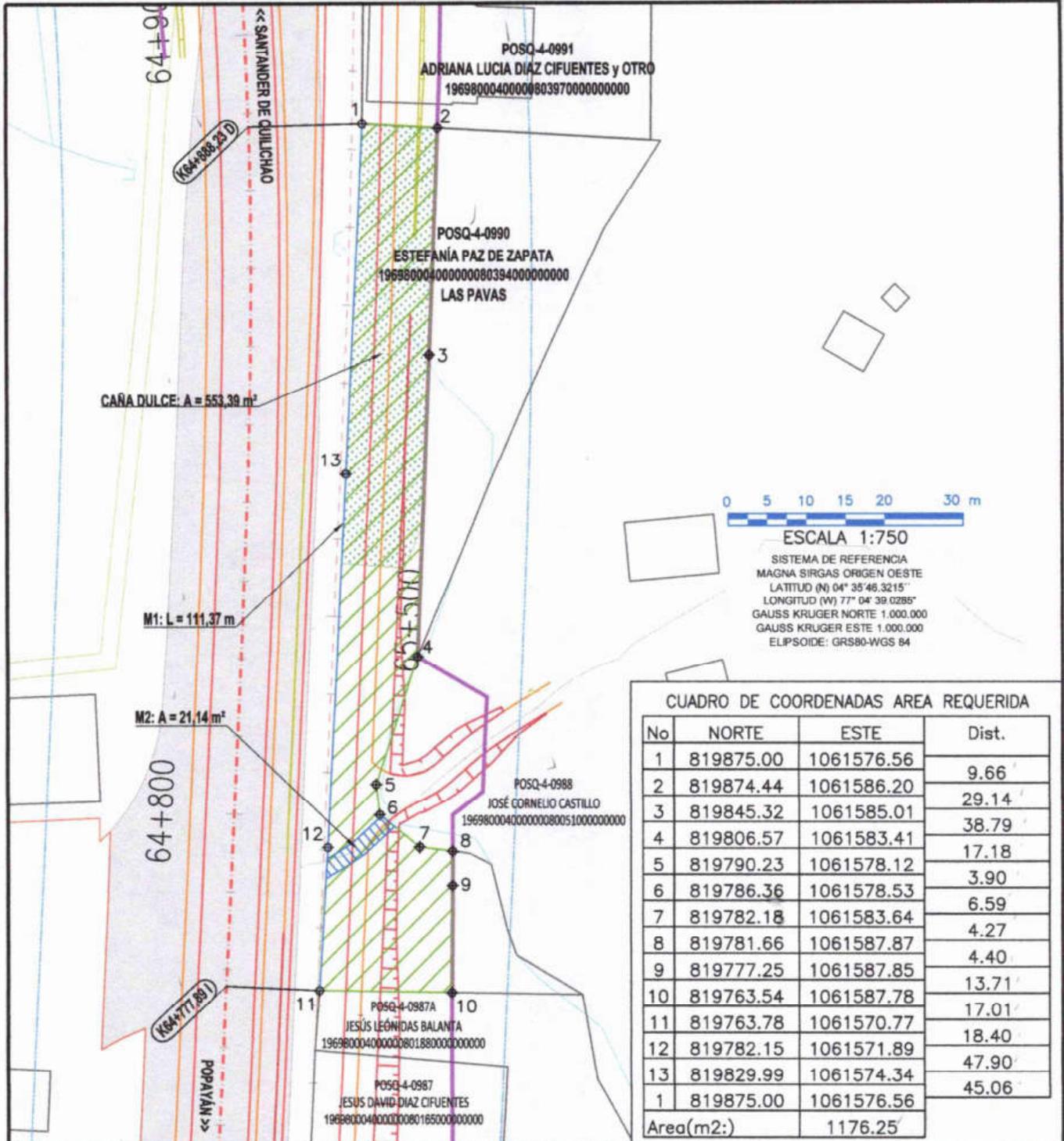
PROYECTO DE CONCESIÓN	POPAYÁN - SANTANDER DE QUILICHAO	UNIDAD FUNCIONAL	4
CONTRATO No.:	11 de 11 de Agosto de 2015	SECTOR O TRAMO	Mondomo - Santander de Quilichao
PREDIO No.	POSQ-4-0990		

FECHA DE ELABORACIÓN:	07/jun/2023
Elaboró:	<i>[Firma]</i>
CAMPO HORMAZA Y CIA. S. EN C. LUIS M. MARVEZ V. - NP. 19238-179924 CAU	
Revisó y Aprobó:	
UNION TEMPORAL 46	Unión Temporal 46

ÁREA TOTAL PREDIO	6.400,00 m ²
ÁREA REQUERIDA POR DISEÑO	1.176,25 m ²
ÁREA REMANENTE	0,00 m ²
TOTAL ÁREA REQUERIDA	1.176,25 m²
ÁREA SOBRANTE	5.223,75 m ²

OBSERVACIONES:

10 JUL 2024 *mar pte concesion*
Gestión Predial Interventoría,
Profesional Predial.



CUADRO DE COORDENADAS AREA REQUERIDA

No	NORTE	ESTE	Dist.
1	819875.00	1061576.56	9.66
2	819874.44	1061586.20	29.14
3	819845.32	1061585.01	38.79
4	819806.57	1061583.41	17.18
5	819790.23	1061578.12	3.90
6	819786.36	1061578.53	6.59
7	819782.18	1061583.64	4.27
8	819781.66	1061587.87	4.40
9	819777.25	1061587.85	13.71
10	819763.54	1061587.78	17.01
11	819763.78	1061570.77	18.40
12	819782.15	1061571.89	47.90
13	819829.99	1061574.34	45.06
1	819875.00	1061576.56	
Area(m2:)		1176.25	

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

REVISIÓN No.
0



DISÑO Y CÁLCULO:
CAMPO HORMAZA Y CIA. S. EN C.

PROPIETARIO:
ESTEFANÍA PAZ DE ZAPATA (FALLECIDA)

CONVENCIONES

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

CUADRO DE ÁREAS

ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONSTRUIDA:	ÁREA REMANENTE:	ÁREA SOBRIANTE:
1.176,25 m ²	6.400,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	5.223,75 m ²

FECHA ELAB.:
2023-06-07

ESCALA:
1:750

UNIDAD FUNCIONAL:
4

SECTOR:
MONDOMO - SANTANDER DE QUILICHAO

NÚMERO PREDIAL NACIONAL
19-698-00-040000-0008-0394-0-00000000

FICHA GRÁFICA No.
POBQ-4-0880

 <p>REPÚBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DEL CAUCA MUNICIPIO DE SANTANDER DE QUILICHAO NIT 891.500.269-2</p> <p>(NOMBRE DE LA UNIDAD ADMINISTRATIVA EN MAYÚSCULA SOSTENIDA)</p> <p>Aldaldía Municipal</p>	 <p>CERTIFICACIÓN</p>	CÓDIGO: F1-MC-I3-1060
		VERSIÓN: 3
		FECHA: 01-04-2022

1070 - ID:171.816/Pref:CD/Cons:7.563 /Pin:6904A50E
Santander de Quilichao, 27 octubre 2023

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

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

C E R T I F I C A:

Que el predio identificado con código predial 196980004000000080394000000000 y con matrícula inmobiliaria 132-28671, localizado en la vereda El Arca, zona rural del municipio de Santander de Quilichao, se determina qué;

1. Ubicación:

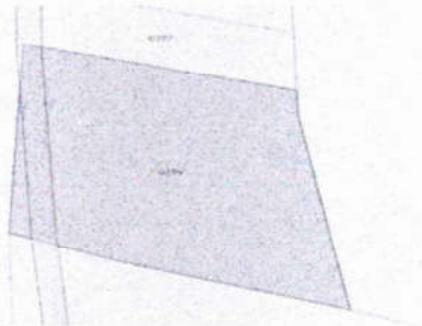


Imagen 1. Fuente: Plano de localización (datos abiertos IGAC)

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

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

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

ÁREA DE ORDENAMIENTO: PRODUCCIÓN ECONÓMICA				
SUB-ÁREA DE ORDENAMIENTO: AGROPECUARIA BAJA				
USOS	DEFINICIÓN	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO RESTRINGIDO
AGROPECUARIO Y AGROFORESTAL	Permite una actividad productiva de cultivos permanentes resistentes. Por tratarse de suelos erosionados requieren de prácticas culturales de recuperación de suelos y/o conservación.	AGRÍCOLA (PRODUCTOS DE PAN COGER) PECUARIOS (ESPECIES MENORES) SISTEMAS AGROFORESTALES, FORESTAL PRODUCTORA.	Agroforestal, forestal y demás usos que establezca el acuerdo	Suelo Urbano Expansión Urbana



 <p>Alcaldía Municipal</p>	<p>REPÚBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DEL CAUCA MUNICIPIO DE SANTANDER DE QUILICHAO NIT 891.500.269-2</p> <p>(NOMBRE DE LA UNIDAD ADMINISTRATIVA EN MAYÚSCULA SOSTENIDA)</p>	 <p>CERTIFICACIÓN</p>	<p>CÓDIGO: F1-MC-I3-1060</p> <p>VERSIÓN: 3</p> <p>FECHA: 01-04-2022</p>
---	--	---	---

3. Determinantes ambientales:

- a) ESTÁ CLASIFICADO BIOCLIMÁTICAMENTE EN:
Tierra moderadamente cálida, húmeda con estación seca
Zona de bosque: Bosque húmedo tropical premontano
Altitud: entre los 1.001 – 1.400 msnm.
- b) ESTÁ CLASIFICADO HIDROLÓGICAMENTE ASÍ:
Pertenece a la sub cuenca del RIO QUINAMAYO
Microcuenca representativa: QUEBRADA AGUA CLARA
- c) CLASIFICACIÓN FISIAGRÁFICA - PAISAJE:
Provincia fisiográfica: Vertiente occidental de la cordillera central
Unidad climática: Moderadamente cálido.
Paisaje: Crestas ramificadas- **Subpaisaje:** Laderas altas
Definición: Formados a partir de depósitos de cenizas volcánicas, sedimentos terciarios principalmente inter- calados con fósiles carboníferos.
Características del suelo: Suelos con buen drenaje a moderadamente bueno, suelos superficiales a profundos baja fertilidad con limitantes de roca, erosión ligera.
Cobertura: vegetación natural/áreas cultivadas/tierras eriales
Uso: Protección – agrícola – sin uso
- d) CLASIFICACIÓN GEOLÓGICA, RIESGOS Y AMENAZAS:
TQp: Rocas sedimentarias Estratificadas de la formación Popayán. Terciario
Tme: Rocas Sedimentarias de la formación Esmita. Terciario.
Pendiente: 50% - 75%
Procesos erosivos: Alta
Amenaza por deslizamiento: Moderada

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

Se expide la siguiente certificación a solicitud del señor Luis Miguel Narváez, Gestor predial de la empresa Nuevo Cauca, quien presento solicitud formal, mediante formato requerido por la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Vivienda, radicado con el No.: 171.410CR9489 de octubre 23 de 2023. 7

Atentamente:



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



CORPORACION LONJAS INMOBILIARIAS DE AVALUOS DE COLOMBIA

AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO POSQ-4-0990

CLASE DE INMUEBLE: RURAL - LOTE DE TERRENO ✓

DIRECCIÓN: LAS PAVAS ✓

VEREDA: EL ARCA ✓

MUNICIPIO: SANTANDER DE QUILICHAO ✓

DEPARTAMENTO: CAUCA ✓

SOLICITANTE: CONCESIONARIA CAUCA S.A.S ✓ NUEVO

JULIO DE 2024



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. Ejercicios Residuales
 - 10.4. Servidumbres
 - 10.5. 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., 23 de mayo de 2024. ✓
- 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:** El Arca ✓
- 1.8. **DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:** Las Pavas ✓
- 1.9. **ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:** Abscisa inicial 64+777,89 km D y absicisa final 64+888,23 km D.
- 1.10. **USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** Al momento de la inspección del predio se encontró que tiene uso Corredor Interregional: Agropecuario. ✓
- 1.11. **USO POR NORMA:** De acuerdo con el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaría de Planeación, Ordenamiento, Territorial y Vivienda de Santander de Quilichao Cauca, la clasificación del predio es Agropecuario y Agroforestal ✓
- 1.12. **INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:**

4

Cedula. Catastral actual	19-698-00-040000-0008-0394-0000000000
Área de terreno	0 Ha 2000.00 m ²
Área de construcción	0.0 m ²
Avalúo Catastral Año 2024	\$391.000

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



1.13. **FECHA DE VISITA AL PREDIO:** 27 de mayo de 2024. ✓

1.14. **FECHA DE INFORME DE AVALÚO:** 03 de julio de 2024. ✓

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

- Ficha Predial del PREDIO POSQ-4-0990 del 07 de junio de 2023. ✓
- Certificado de uso del suelo del PREDIO POSQ-4-0990 del 27 de octubre de 2023. ✓
- Plano de afectación del PREDIO POSQ-4-0990 del 07 de junio de 2023. ✓
- Estudio de Títulos del PREDIO POSQ-4-0990 del 12 de enero de 2024. ✓
- Escritura Publica 392 del 25 de noviembre de 1958. ✓

DOCUMENTOS CONSULTADOS

- Estudio de títulos de PREDIO POSQ-4-0990. ✓
- Consulta Catastral IGAC. ✓

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. PROPIETARIOS:

- ESTEFANIA PAZ DE ZAPATA (FALLECIDA). ✓ C.C.25.649.767 ✓

5

3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN:

- Escritura Publica 392 del 25 de noviembre de 1958, Notaria Única de Santander de Quilichao (Cauca). ✓

3.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA: 132-28671, 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. 132-28671 sobre el inmueble en la actualidad no se encuentra registradas medidas cautelares o limitaciones. ✓

Fuente: Estudio de títulos del predio POSQ-4-0990. ✓

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 El Arca, 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 Caldone y al Occidente con el municipio de Buenos Aires. ✓



- 4.2. **ACTIVIDAD PREDOMINANTE:** En el municipio su desarrollo económico depende principalmente de las actividades Agrícolas, comercio y la Zona Industrial.¹
- 4.3. **TOPOGRAFÍA:** La superficie del sector es de topografía ondulada con pendientes entre 8-25%.
- 4.4. **CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:** El sector donde se localiza el predio objeto de estudio, se ubica en un piso térmico Templado húmedo. La temperatura 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 la Unidad Cartográfica LWaA, y cuenta con las siguientes características:

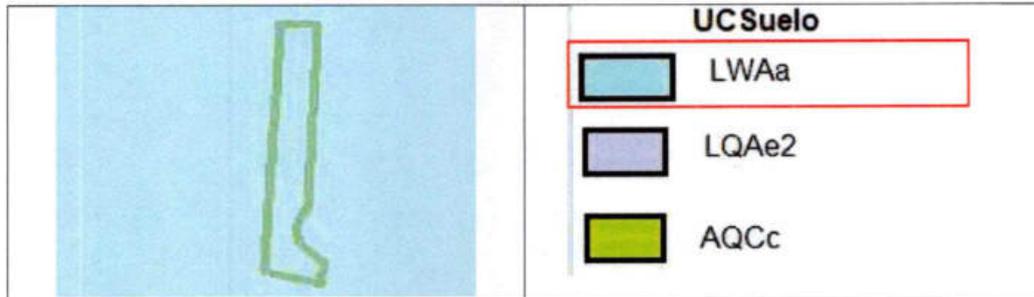
TIPO DE SUELOS	PISO CLIMA	LITOLOGÍA	TAXONOMÍA	CARACTERÍSTICAS SUELOS	EROSIÓN
LWAa	Cálido-Seco	Rocas Sedimentarias (arcillolitas)	Typic Haplustepts	Suelo Superficial, textura fina, fuertemente ácido y neutro, bien drenado, ústico y alta saturación	No Aplica

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.

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.



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

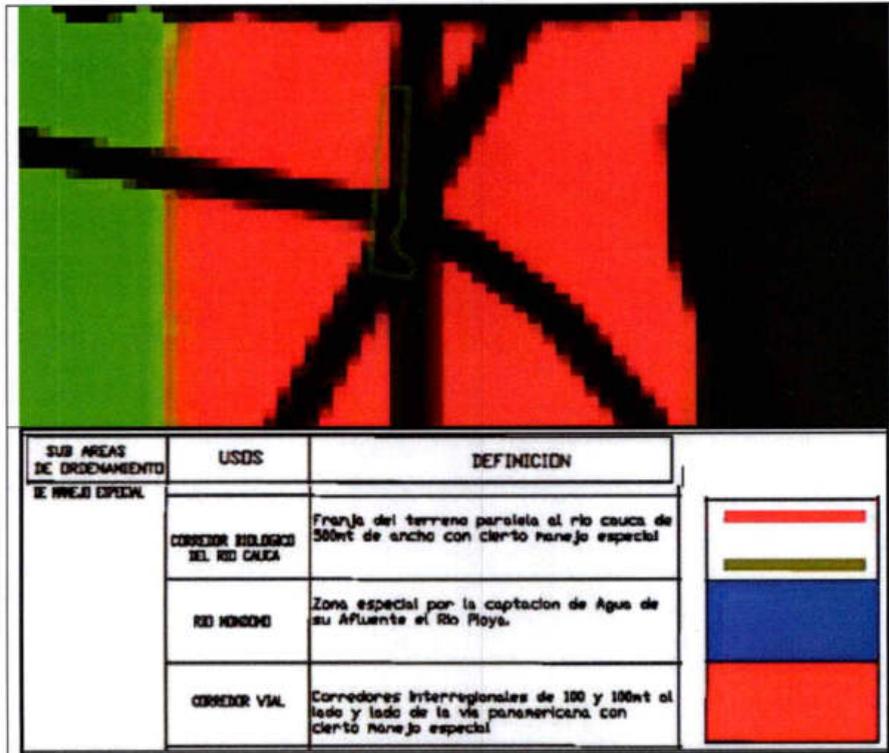
4.7. **SERVICIOS COMUNALES:** Los servicios de educación, así como los servicios básicos de salud, asistencias técnicas y financieras se encuentran en la cabecera urbana del municipio de Santander de Quilichao. ✓

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

7

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 y acuerdo 007 de 2011 “Por Medio del cual se adopta El Plan Básico De Ordenamiento Territorial Del Municipio” y el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaría de Planeación, Ordenamiento, Territorial y Vivienda de Santander de Quilichao Cauca, el predio objeto de avalúo tiene asignado el uso normativo Agropecuario y Agroforestal. No obstante, a lo anterior y al cruce cartográfico con la norma de uso del suelo del municipio el área requerida se encuentra en el uso Corredor Vial. (Ver anexo 15.3 – Certificación uso del suelo). ✓



Fuente: Plano Usos del suelo Componente Rural - 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 (productos de Pan Coger) Pecuarios (Especies Menores) Sistemas agroforestales, Forestal Productora	Agroforestal, forestal y demás usos que establezca el acuerdo	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 El Arca, que se encuentra ubicada geográficamente al suroriente del perímetro urbano del municipio de Santander de Quilichao, y al cual se accede mediante la vía Mondomo- Santander de Quilichao-Cauca.



Fuente: Google Earth, Consulta:03 de julio de 2024.

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

ÁREA TOTAL TERRENO:	6.400,00 m2
ÁREA REQUERIDA:	1.176,25 m2
ÁREA REMANENTE NO DESARROLLABLE:	0.0 m2
ÁREA SOBRANTE	5.223,75 m2
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	1.176,25 m2

Fuente: Ficha predial POSQ-4-0990.

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

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	9,66 m ✓	Adriana Lucia Díaz Cifuentes y otro (Puntos 1-2) ✓
SUR	17,01 m ✓	Jesús Leónidas Balanta (Puntos 10-11) ✓
ORIENTE	117,98 m ✓	Mismo Predio (área Sobrante) Estefanía Paz De Zapata (Puntos 2-4) L=67,93 m ✓ José Cornelio Castillo (Puntos 4-8) L= 31,94 m ✓ Mismo predio (Área sobrante) Estefanía Paz De Zapata (Puntos 8-10) L=18.11 m ✓
OCCIDENTE	111,36 m ✓	Zona de vía Panamericana (Puntos 11-13,1) ✓

Fuente: Ficha predial POSQ-4-0990.

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 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. ✓

10

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

UNIDAD FISIAGRÁFICA	ÁREA (m2)	TOPOGRAFÍA	USO ACTUAL	NORMA
1 ✓	1.176,25 ✓	8-25% Ondulada ✓	Corredor Interregional: Agropecuario ✓	Agropecuario y Agroforestal ✓

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

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

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

CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNIDAD	EDAD APROXIMADA AÑOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)
M1 – Cerca Frontal: Cerramiento en postes de Guadua, separados a (2,00m) x (1,20m) de	111,37 ✓	m	8 ✓	Bueno ✓	15 ✓

altura, cuatro (4) hilos de alambre de púas.					
M2 – Vía de acceso: Superficie de rodadura de largo variable, en material de afirmado y tierra, de (3,60) de ancho	21,14	m2	8	Bueno	30

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

CULTIVO/ESPECIE	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	DENSIDAD	UNIDAD
Guayabo $\phi = 0.15m$	Guayabo $\phi = 0.15m$ en buen estado fitosanitario	1		und
Palma de chontaduro	Palma de chontaduro en buen estado fitosanitario	4		und
Caña dulce (densidad 4 plantas/m2)	Caña dulce (densidad 4 plantas/m2) en buen estado fitosanitario	553.39	4	m2
Mata Ratón $\phi = 0.15 m$	Mata Ratón $\phi = 0.15 m$ en buen estado fitosanitario	5		und
Limón $\phi = 0.10m$	Limón $\phi = 0.10m$ en buen estado fitosanitario	1		und
Caimo $\phi = 0.60m$	Caimo $\phi = 0.60m$ en buen estado fitosanitario	1		und
Nacedero $\phi = 0.25 m$	Nacedero $\phi = 0.25 m$ en buen estado fitosanitario	3		und
Nacedero $\phi = 0.10 m$	Nacedero $\phi = 0.10 m$ en buen estado fitosanitario	10		und
Planta de mafafa	Planta de mafafa en buen estado fitosanitario	5		und
Planta Varejón $\phi = 0.15 m$	Planta Varejón $\phi = 0.15 m$ en buen estado fitosanitario	2		und
Planta de Guadua	Planta de Guadua en buen estado fitosanitario	15		und
Nacedero de jardín	Nacedero de jardín en buen estado fitosanitario	1		und

Fuente: Ficha predial POSQ-4-0990.

11

7. MÉTODO DE AVALÚO

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

7.1. MÉTODO COMPARACIÓN DE MERCADO

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

7.2. MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN

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

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

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA

8.1. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS:

Unidad fisiográfica 1

Para determinar el valor por hectárea de terreno bajo el régimen normativo de Corredor Vial se encontró las siguientes ofertas:

ESTUDIO DE MERCADO RURAL								
	TEL. CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	ÁREA TERRENO (m ²)	ÁREA CONSTRUIDA (M ²)
1	3135061292	Julio Cesar Alvarez	Santander de Quilichao	Mandiva/ Las caveñas, predio ubicado cerca al Parador Mandiva y al restaurante la Gallera, apocos metros de via Panamerica	Lote con Construcciones	\$ 200.000.000,00	900,00	130,00
2	3139668354	Santiago	Santander de Quilichao	Mandiva, predio ubicado sobre la via Panamericana Entre el Viviero Agro Belén y el Parador el Peñon	Lote con Construcciones	\$ 270.000.000,00	1870,00	180,00
3	3137650183	Julio patño	Santander de Quilichao	Mandiva, predio ubicado a pocos metros de la Via Panamericana y a la estación de servicio primax.	Lote	\$ 40.000.000,00	446,00	0,00

12

8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO:

Unidad fisiográfica 1

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

ESTUDIO DE MERCADO RURAL												
ÍTEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES		
								ÁREA (m ²)	VALOR (m ²)	ÁREA (m ²)	VALOR / m ²	VALOR TOTAL
1	3135061292	Julio Cesar Alvarez	Santander de Quilichao	Mandiva/ Las Cabañas	Lote con Construcciones	\$ 200.000.000	\$ 180.000.000	900	64.049	130,00	\$ 941.200	\$ 122.356.000
2	3139668354	Santiago	Santander de Quilichao	Mandiva	Lote con Construcciones	\$ 270.000.000	\$ 256.500.000	1.870	59.929	180,00	\$ 802.400	\$ 144.432.000
3	3137650183	Julio patino	Santander de Quilichao	Mandiva	Lote	\$ 40.000.000	\$ 30.000.000	446	67.265	0,00		\$ -
MEDIA ARITMÉTICA						\$ 63.747,62						
DESVIACIÓN ESTÁNDAR						3,676,85	LÍMITE SUPERIOR	\$ 67.424,47				
COEFICIENTE DE VARIACIÓN						5,77%	LÍMITE INFERIOR	\$ 60.070,78				
VALOR ADOPTADO / m ²						\$63.700						

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)

13

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	Mandiva/ Las cavañas	Lote con Construcciones	\$ 64.049
2	Mandiva	Lote con Construcciones	\$ 59.756
3	Mandiva	Lote	\$ 67.265
PROMEDIO			\$ 63.690
DESVIACIÓN ESTÁNDAR			3.677
COEF DE VARIACIÓN			5,77%
LÍMITE SUPERIOR			\$ 67.367
LÍMITE INFERIOR			\$ 60.013

UNIDAD FISIOGRAFICA	UNIDAD		VALOR
U.F.1	Metro cuadrado	m2	\$ 63.700

10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE

Unidad fisiográfica 1

Oferta 1: Finca ubicada en la vereda Mandivá sector las Cabañas, sobre la Vía Panamericana que conduce de Santander de Quilichao a Popayán, Cauca. Cuenta con un área total de 900 metros cuadrados y una topografía predominantemente plana. Dentro del pedio se encuentra una construcción de 130 m2 en buen estado de conservación.

Nota: Información recopilada mediante contacto directo con el oferente.

Oferta 2: Finca ubicada en la vereda Mandivá, sobre la Vía Panamericana que conduce de Santander de Quilichao a Popayán, Cauca. Cuenta con un área total aproximada de 1870 metros cuadrados y una topografía predominantemente plana. Dentro del pedio se encuentra una construcción de 180 m2 en un estado de conservación bueno a regular. /

Nota: Información recopilada mediante contacto directo con el oferente.

Fuente: Contacto Directo con el oferente

Oferta 3: Lote ubicado en la vereda Mandivá sector, sobre la Vía Panamericana que conduce de Santander de Quilichao a Popayán, Cauca. Cuenta con un área total de 446 metros cuadrados y una topografía predominantemente plana. El predio no cuenta con construcciones.

Nota: Información recopilada mediante contacto directo con el oferente.

Fuente: Contacto Directo con el oferente

14

10.3. SERVIDUMBRES

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

10.4. ZONAS DE PROTECCIÓN

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

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS

11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN

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

11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINNI CONSTRUCCIONES PRINCIPALES

La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.

11.3. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINNI CONSTRUCCIONES ANEXAS

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

ITEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
M1	8	15	53,33%	2	42,40%	\$22.576,90	\$9.573,47	\$ 13.003,43	13.000
M2	8	30	26,67%	2	18,99%	\$67.138,16	\$12.748,07	\$ 54.390,09	54.400

15

12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

12.1. SOPORTES DE VALORE DE CULTIVOS Y ESPECIES

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

CULTIVOS / ESPECIES	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	SUBTOTAL
Guayabo $\phi = 0.15m$	1	und	\$ 57.500	\$ 57.500
Palma de chontaduro	4	und	\$ 191.800	\$ 767.200
Caña dulce (densidad 4 plantas/m ²)	2214	und	\$ 1.900	\$ 4.206.600
Mata Ratón $\phi = 0.15 m$	5	und	\$ 36.000	\$ 180.000
Limón $\phi = 0.10m$	1	und	\$ 57.500	\$ 57.500
Caimo $\phi = 0.60m$	1	und	\$ 57.500	\$ 57.500
Nacedero $\phi = 0.25 m$	3	und	\$ 36.000	\$ 108.000
Nacedero $\phi = 0.10 m$	10	und	\$ 36.000	\$ 360.000
Planta de mafafa	5	und	\$ 28.100	\$ 140.500
Planta Varejón $\phi = 0.15 m$	2	und	\$ 28.100	\$ 56.200
Planta de Guadua	15	und	\$ 19.900	\$ 298.500
Nacedero de jardín	1	und	\$ 36.000	\$ 36.000
TOTAL DE CULTIVOS / ESPECIES				\$ 6.325.500

13. CONSIDERACIONES GENERALES

- Al predio objeto de avalúo se accede por la vía Panamericana que comunica al corregimiento de Mondomo con el municipio de Santander de Quilichao, la cual se encuentra pavimentada, en buen estado de conservación y con una calzada con dos carriles bidireccionales. ✓
- El predio objeto de avalúo se encuentra clasificado como suelo suburbano el cual tiene asignado el uso normativo Agropecuario y Agroforestal.
- Al momento de la inspección del predio se encontró que su uso actual es Corredor Interregional: Agropecuario.
- El predio presenta una topografía Ondulada con pendientes entre 8-25%. ✓
- La franja objeto de avalúo no presenta zonas de servidumbres en el área de terreno requerida.
- El predio objeto de avalúo no presenta zona de protección del área de terreno requerida.
- De acuerdo con lo establecido por los decretos 1170/2015 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble avaluado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.
- El valor definido en este estudio es el más probable en un contexto normal del mercado inmobiliario, es decir donde se presenta interés de compra y venta de un bien inmueble, sin presiones externas y manteniendo las condiciones típicas de transacciones comerciales por cada una de las partes interesadas.
- En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, asumimos que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de éste.
- Aclaremos que el evaluador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad avaluada en este informe y no tiene interés personal o sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesadas en esta propiedad en la fecha. ✓

16

14. RESULTADO DE AVALÚO

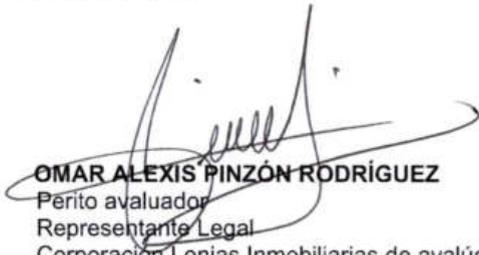
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO UF1	m2	1176,25	\$ 63.700	\$ 74.927.125
TOTAL DE TERRENO				\$ 74.927.125
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
M1	m	111,37	\$ 13.000	\$ 1.447.810
M2	m2	21,14	\$ 54.400	\$ 1.150.016
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 2.597.826
TOTAL ESPECIES Y CULTIVOS				\$ 6.325.500
TOTAL				\$ 83.850.451

TOTAL AVALÚO: OCHENTA Y TRES MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y UN PESOS MONEDA CORRIENTE (\$83.85.451).

17

Bogotá, D.C., 03 de julio de 2024.

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



11 DIC 2024

Gestión Predial Interventoría

Profesional Predial: 

15. DOCUMENTOS ANEXOS
15.1. ANEXO FOTOGRÁFICO

CONSTRUCCIONES ANEXAS

M1



M2



CULTIVOS/ESPECIES

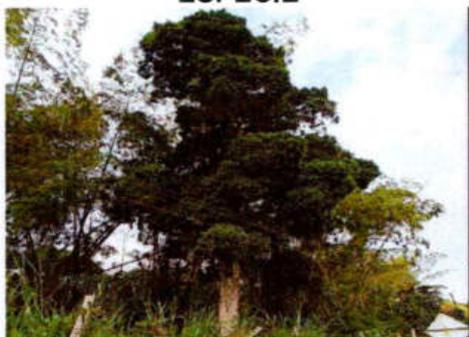
ESPECIE



ESPECIE



ESPECIE



ESPECIE



15.2 CONSULTA CATASTRAL IGAC.

Resultado Búsqueda

FREDIO No 1

DATOS GENERALES	
Departamento: 19-CAUCA	
Municipio: 698-SANTANDER DE QUILICHAO	
Dirección: LAS PAVAS	
Número Predial Nacional: 00-04-00-00-0008-0394-0-00-00-0000	
Número Predial: 00-04-0008-0394-000	
Destino Económico: D - Agropecuario	
Matrícula Inmobiliaria:	
Área Terreno: 2000.0m ²	
Área Construida: 0.0m ²	
Avalúo: \$ 391.000	

Propietarios		
Tipo Documento	Número Documento:	Nombre
NO TIENE DOCUMENTO	0	CALIXTO DIAZ VASQUEZ

Terrenos		
Zona Física	Zona Geoeconómica	Área
17	08	2000.0m ²

Construcciones						
Habitaciones	Banos	Locales	Pisos	Uso	Puntaje	Área

15.3 CERTIFICADO USO DEL SUELO

 REPUBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DEL CAUCA MUNICIPIO DE SANTANDER DE QUILICHAO NIT 891 500 269-2	 CERTIFICACION	CODIGO F1-MC-3-1080
		VERSION 3
		FECHA: 01-04-2022

1070 - ID: 171.816/Pref/CD/Cons/7.563 /Pin.6904A50E
 Santander de Quilichao, 27 octubre 2023

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

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

CERTIFICA

Que el predio identificado con código predial 195980004000000080354000000000 y con matrícula inmobiliaria 132-28871, localizado en la vereda El Arco, zona rural del municipio de Santander de Quilichao, se determina que:

1. Ubicación:

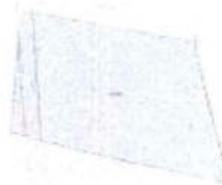


Imagen 1. Fuente: Plano de localización (zona rurales /CAO)

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

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

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

ÁREA DE ORDENAMIENTO: PRODUCCIÓN ECONÓMICA				
SUB-ÁREA DE ORDENAMIENTO: AGROPECUARIA BAJA				
USO	DEFINICIÓN	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO RESTRINGIDO
AGROPECUARIO Y AGROFORESTAL	Permite una actividad productiva de cultivos permanentes resistentes. Por tratarse de suelos erosionados requieren de prácticas culturales de recuperación de suelos y/o conservación.	AGRICOLA (PRODUCTOS DE PAN-COGER) PECUARIOS (ESPECIES MENORES) SISTEMAS AGROFORESTALES FORESTAL PRODUCTORA	Agroforestal, forestal y demás usos que establezca el acuerdo	Suelo Urbano Expansión Urbana



 REPUBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DEL CAUCA MUNICIPIO DE SANTANDER DE QUILOCHO NIT 891.500.259-2	 CERTIFICACION	CÓDIGO: F1-MC-3-1985
		VERSIÓN: 3
		FECHA: 01-04-2022

3. Determinantes ambientales:

- a) ESTÁ CLASIFICADO BIOCUMÁTICAMENTE EN
 Tierra moderadamente cálida-húmeda con estación seca
Zona de bosque: Bosque húmedo tropical premontano
Altitud: entre los 1.001 - 1.400 msnnm
- b) ESTÁ CLASIFICADO HIDROLÓGICAMENTE ASÍ.
 Perteneciente a la sub cuenca del RÍO QUINAMAYO
 Microcuenca representativa: QUEBRADA AGUA CLARA
- c) CLASIFICACIÓN FISIOGRAFICA - PAISAJE
Provincia fisiográfica: Vertiente occidental de la cordillera central
Unidad climática: Moderadamente cálida
Paisaje: Cuestas ramificadas- **Subpaisaje:** Laderas altas
Definición: Formados a partir de depósitos de cenizas volcánicas, sedimentos léricanos principalmente inter-calados con fosiles carboníferos
Características del suelo: Suelos con buen drenaje a moderadamente bueno, suelos superficiales a profundos baja fertilidad con fragmentos de roca, erosión ligera.
Cobertura: vegetación natural/areas cultivadas/terrazas ensiles
Uso: Protección - agrícola - sin uso
- d) CLASIFICACIÓN GEOLÓGICA, RIESGOS Y AMENAZAS
TQp: Rocas sedimentarias Estratificadas de la formación Popayán Terciario
Tasa: Rocas Sedimentarias de la formación Esmta. Terciario.
Pendiente: 50% - 75%
Procesos erosivos: Alto
Amenaza por deslizamiento: Moderada

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

Se expide la siguiente certificación a solicitud del señor Luis Miguel Narváez, Gestor predial de la empresa Nuevo Cauca, quien presentó solicitud formal, mediante formato requerido por la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Vivienda, radicado con el No. 171.410CR9489 de octubre 23 de 2023.

Atentamente


DIEGO FELIPE GARCÍA
 SECRETARIO DE PLANEACIÓN, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y VIVIENDA
 Proyecto: Nicolas Soto León - contratista SPOTVIA
 Expediente: Certificados de usos del suelo 2023



15.4 PRESUPUESTO CONSTRUCCIONES ANEXAS

M1: Cerca Frontal: Cerramiento en postes de guadua, separados a (2,00m) x (1,20m) de altura, cuatro (4) hilos					
Desglose del ítem	unidad	cantidad	valor unit	Fuente	Valor por APU
PRELIMINARES					
Replanteo general	m2	22,27	\$ 10.964,00	Construdata ed. 2010	\$ 244.168,28
Excavación mecánica	m3	0,50	\$ 37.345,00	Construdata ed. 2010	\$ 18.672,50
CERCA FRONTAL					
Guadua Rolliza (3M)	und	55,00	\$ 9.434,00	Construdata ed. 2010	\$ 518.870,00
Alambre de puas (400m) cal 16.5	m	445,48	\$ 492,00	Construdata ed. 2010	\$ 219.176,16
Grapa Galvanizada un ala 1" Cal 20	und	220,00	\$ 216,00	Construdata ed. 2010	\$ 47.520,00
MANO DE OBRA					
Hora de cuadrilla	Hc	39,00	\$ 28.539,00	Construdata ed. 2010	\$ 1.113.021,00
Total Costo Directo					\$ 2.161.427,94
Administracion	5%				\$ 108.071,40
Imprevistos	3%				\$ 64.842,84
Utilidad	7%				\$ 151.299,96
Total AIU	15%				\$ 324.214,19
IVA sobre utilidad (19%)	19%				\$ 28.746,99
Total					\$ 2.514.389,12
Cantidad (m)					111,37
Valor adoptado					\$ 22.576,90

22

M2: Vía de acceso: Superficie de rodadura de largo variable, en material de afirmado y tierra, de (3,60m) de					
Desglose del ítem	unidad	cantidad	valor unit	Fuente	Valor por APU
PRELIMINARES					
Replanteo general	m2	21,14	\$ 10.964,00	Construdata ed. 2010	\$ 231.778,96
Excavación mecánica	m3	4,22	\$ 37.345,00	Construdata ed. 2010	\$ 157.595,90
VIA DE ACCESO					
Relleno material en sitio	m3	2,11	\$ 36.193,00	Construdata ed. 2010	\$ 76.367,23
Base B-600 IDU 96	m3	2,11	\$ 46.410,00	Construdata ed. 2010	\$ 97.925,10
MANO DE OBRA					
Hora de cuadrilla AA	Hc	23,00	\$ 28.539,00	Construdata ed. 2010	\$ 656.397,00
Total Costo Directo					\$ 1.220.064,19
Administracion	5%				\$ 61.003,21
Imprevistos	3%				\$ 36.601,93
Utilidad	7%				\$ 85.404,49
Total AIU	15%				\$ 183.009,63
IVA sobre utilidad (19%)	19%				\$ 16.226,85
Total					\$ 1.419.300,67
Cantidad (m2)					21,14
Valor adoptado					\$ 67.138,16

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

15.5 PRESUPUESTO CULTIVOS Y ESPECIES

FRUTALES POR UNIDAD 2024

Cultivo	Desarrollo			Producción			Decadencia		
	Bueno	Regula	Malo	Bueno	Regula	Malo	Bueno	Regula	Malo
Caña Panelera	\$ 1.200	\$ 800	\$ 200	\$ 1.900	\$ 1.300	\$ 200	\$ 800	\$ 500	\$ 100
Chontaduro	\$ 115.100	\$ 80.600	\$ 17.300	\$ 191.800	\$ 134.300	\$ 20.100	\$ 76.700	\$ 53.700	\$ 11.500
Guayaba	\$ 34.500	\$ 24.200	\$ 5.200	\$ 57.500	\$ 40.300	\$ 6.000	\$ 23.000	\$ 16.100	\$ 3.500
Limón	\$ 34.500	\$ 24.200	\$ 5.200	\$ 57.500	\$ 40.300	\$ 6.000	\$ 23.000	\$ 16.100	\$ 3.500
Caimarón	\$ 34.500	\$ 24.200	\$ 5.200	\$ 57.500	\$ 40.300	\$ 6.000	\$ 23.000	\$ 16.100	\$ 3.500
Otras Plantas	Valor (\$/Ha)		Valor Unitario	Unidad					
	Buen Estado	Regular Estado							
Bambú / Guadua	\$ 99.508.000	\$ 64.680.000	\$ 19.900	Un					
Planta de mafafa (Ornamental)			\$ 28.100	Un					
Planta Varejón $\varnothing = 0.15$ m			\$ 28.100	Un					
Especie	Tipo de Madera	Diametro	Valor						
Mata Ratón $\varnothing = 0.15$ m	Tercera	0,15 m	\$	36.000,00					
Nacedero $\varnothing = 0.25$ m	Tercera	0,25 m	\$	36.000,00					
Nacedero $\varnothing = 0.10$ m	Tercera	0,10 m	\$	36.000,00					
Nacedero de jardín	Tercera	0,20 m	\$	36.000,00					

23

Fuentes Precios:

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

Fuentes Precios:

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



15.6 PRESUPUESTO CONTRUCCIONES PRINCIPALES DE LAS OFERTAS

Construcción tipo Oferta 1					
Desglose del ítem	unidad	cantidad	valor unit	Fuente	Valor por APU
PRELIMINARES					
Replanteo	m2	130,00	\$ 13.658,00	Construdata ed 210	\$ 1.775.540,00
Excavación manual profunda 1 a 2 metros	m3	52,00	\$ 37.671,00	Construdata ed 210	\$ 1.958.892,00
Relleno en recebo común compactado	m3	39,00	\$ 129.296,00	Construdata ed. 210	\$ 5.042.544,00
ESTRUCTURA					
Viga 30x40cm	m	88,00	\$ 258.951,00	Construdata ed 210	\$ 22.787.688,00
Columna 40cmx30cm	m	25,00	\$ 242.880,00	Construdata ed 210	\$ 6.072.000,00
MURO					
Muro fachada ladrillo prensado liviano	m2	172,00	\$ 111.667,00	Construdata ed 210	\$ 19.206.724,00
ACABADOS					
Enchape formato 20 x20 cm	m2	68,80	\$ 68.955,00	Construdata ed 210	\$ 4.744.104,00
Pañete liso muros 1:4	m2	260,00	\$ 31.471,00	Construdata ed 210	\$ 8.182.460,00
Mesón en concreto	m2	2,40	\$ 159.537,00	Construdata ed 210	\$ 382.888,80
PISOS Y CUBIERTA					
Placa en concreto 3000 PSI 10 cm malla elec. Entrepiso	m2	130,00	\$ 86.532,00	Construdata ed 210	\$ 11.249.160,00
Placa en Concreto 3000 PSI 10cm malla elect.	m2	130,00	\$ 103.594,00	Construdata ed 210	\$ 13.467.220,00
CARPINTERIA METALICA					
Puertas metálica	un	3,00	\$ 432.374,00	Construdata ed 210	\$ 1.297.122,00
Reja Bancaria	m2	2,40	\$ 99.361,00	Construdata ed 210	\$ 238.466,40
Ventana Metálica	m2	2,40	\$ 138.725,00	Construdata ed 210	\$ 332.940,00
APARATOS					
Inodoro Tipo I	un	1,00	\$ 383.122,00	Construdata ed 210	\$ 383.122,00
Lavamanos con grifería Tipo I	un	1,00	\$ 278.236,00	Construdata ed 210	\$ 278.236,00
Lavadero en granito pulido	und	1,00	\$ 356.245,00	Construdata ed 210	\$ 356.245,00
RED HIDRAULICA					
Punto A.F. Inodoro	und	1,00	\$ 28.378,00	Construdata ed 210	\$ 28.378,00
Salida sanitaria inodoro 4"	und	1,00	\$ 110.797,00	Construdata ed 210	\$ 110.797,00
Punto A.F Lavaplatos	und	1,00	\$ 29.443,00	Construdata ed 210	\$ 29.443,00
Salida sanitaria lavaplatos 2"	und	1,00	\$ 55.702,00	Construdata ed 210	\$ 55.702,00
Punto A.F. Orinal o Lavamanos	und	1,00	\$ 29.443,00	Construdata ed 210	\$ 29.443,00
salida sanitaria lavamanos 2"	und	1,00	\$ 81.520,00	Construdata ed 210	\$ 81.520,00
RED SANITARIA					
Salida Sanitaria Inodoro 4"	un	1,00	\$ 110.797,00	Construdata ed 210	\$ 110.797,00
Salida sanitaria lavadero 2"	und	1,00	\$ 110.835,00	Construdata ed 210	\$ 110.835,00
Salida sanitaria lavaplatos 2"	und	1,00	\$ 55.702,00	Construdata ed 210	\$ 55.702,00
Salida Sanitaria lavamanos 2"	un	1,00	\$ 81.520,00	Construdata ed 210	\$ 81.520,00
INSTALACIONES ELECTRICAS					
Salidas Electricas Luminarias	un	5,00	\$ 135.179,00	Construdata ed 210	\$ 675.895,00
Salida Toma corriente	un	4,00	\$ 156.592,00	Construdata ed 210	\$ 626.368,00
Salida Interruptor doble	un	5,00	\$ 132.875,00	Construdata ed 210	\$ 664.375,00
Tablero 18 circuitos	un	1,00	\$ 464.911,00	Construdata ed 210	\$ 464.911,00
Caja contador trifasica medidor 50-150A espacio totalizador	un	1,00	\$ 235.036,00	Construdata ed 210	\$ 235.036,00
MANO DE OBRA					
Hora cuadrilla AA	Hc	200,00	\$ 28.539,00	Construdata ed 210	\$ 5.707.800,00
Hora cuadrilla FF	Hc	20,00	\$ 44.503,00	Construdata ed 210	\$ 890.060,00
Hora de cuadrilla H-H	Hc	10,00	\$ 54.434,00	Construdata ed. 210	\$ 544.340,00
Total Costo Directo					\$ 108.258.274,20
Administracion	7%				\$ 7.578.079,19
Imprevistos	8%				\$ 8.660.661,94
Utilidad	10%				\$ 10.825.827,42
Total APU	25%				\$ 27.064.668,55
IVA sobre utilidad (19%)	19%				\$ 2.056.907,21
Total					\$ 137.379.749,96
Cantidad (m2)					130,00
Valor adoptado					\$ 1.056.767,31



Construcción tipo Oferta 1288					
Desglose del ítem	unidad	cantidad	valor unit	Fuente	Valor por APU
PRELIMINARES					
Replanteo	m2	180,00	\$ 13.658,00	Construdata ed 210	\$ 2.458.440,00
Excavación manual profunda 1 a 2 metros	m3	72,00	\$ 37.671,00	Construdata ed 210	\$ 2.712.312,00
Relleno en recebo común compactado	m3	54,00	\$ 129.296,00	Construdata ed. 210	\$ 6.981.984,00
ESTRUCTURA					
Viga 30x40cm	m	107,00	\$ 258.951,00	Construdata ed 210	\$ 27.707.757,00
Columna 40cmx30cm	m	30,00	\$ 242.880,00	Construdata ed 210	\$ 7.286.400,00
MURO					
Muro fachada ladrillo prensado liviano	m2	188,00	\$ 111.667,00	Construdata ed 210	\$ 20.993.396,00
ACABADOS					
Enchape formato 20 x20 cm	m2	75,20	\$ 68.955,00	Construdata ed 210	\$ 5.185.416,00
Pañete liso muros 1:4	m2	360,00	\$ 31.471,00	Construdata ed 210	\$ 11.329.560,00
Vinilo sobre pañete 2 manos	m2	520,00	\$ 9.992,00	Construdata ed 210	\$ 5.195.840,00
Mesón en concreto	m2	2,70	\$ 159.537,00	Construdata ed 210	\$ 430.749,90
PISOS Y CUBIERTA					
Placa en concreto 3000 PSI 10 cm malla	m2	180,00	\$ 86.532,00	Construdata ed 210	\$ 15.575.760,00
Placa en Concreto 3000 PSI 10cm malla elect	m2	180,00	\$ 103.594,00	Construdata ed 210	\$ 18.646.920,00
CARPINTERIA METALICA					
Puertas metalica	un	2,00	\$ 432.374,00	Construdata ed 210	\$ 864.748,00
Reja Bancaria	m2	2,70	\$ 99.361,00	Construdata ed 210	\$ 268.274,70
Ventana Metalica	m2	2,70	\$ 138.725,00	Construdata ed 210	\$ 374.557,50
Puerta lamina Cold Rolled Gal,16	m2	1,00	\$ 220.590,00	Construdata ed 210	\$ 220.590,00
APARATOS					
Inodoro Tipo I	un	1,00	\$ 383.122,00	Construdata ed 210	\$ 383.122,00
Lavamanos con griferia Tipo I	un	1,00	\$ 278.236,00	Construdata ed 210	\$ 278.236,00
Lavadero en granito pulido	und	1,00	\$ 356.245,00	Construdata ed 210	\$ 356.245,00
RED HIDRAULICA					
Punto A.F. Inodoro	und	1,00	\$ 28.378,00	Construdata ed 210	\$ 28.378,00
Salida sanitaria inodoro 4"	und	1,00	\$ 110.797,00	Construdata ed 210	\$ 110.797,00
Punto A.F Lavaplatos	und	1,00	\$ 29.443,00	Construdata ed 210	\$ 29.443,00
Salida sanitaria lavaplatos 2"	und	1,00	\$ 55.702,00	Construdata ed 210	\$ 55.702,00
Punto A.F. Orinal o Lavamanos	und	1,00	\$ 29.443,00	Construdata ed 210	\$ 29.443,00
salida sanitaria lavamanos 2"	und	1,00	\$ 81.520,00	Construdata ed 210	\$ 81.520,00
RED SANITARIA					
Salida Sanitaria inodoro 4"	un	1,00	\$ 110.797,00	Construdata ed 210	\$ 110.797,00
Salida sanitaria lavadero 2"	und	1,00	\$ 110.835,00	Construdata ed 210	\$ 110.835,00
Salida sanitaria lavaplatos 2"	und	1,00	\$ 55.702,00	Construdata ed 210	\$ 55.702,00
Salida Sanitaria lavamanos 2"	un	1,00	\$ 81.520,00	Construdata ed 210	\$ 81.520,00
INSTALACIONES ELECTRICAS					
Salidas Electricas Luminarias	un	5,00	\$ 135.179,00	Construdata ed 210	\$ 675.895,00
Salida Toma corriente	un	5,00	\$ 156.592,00	Construdata ed 210	\$ 782.960,00
Salida Interruptor doble	un	5,00	\$ 132.875,00	Construdata ed 210	\$ 664.375,00
Tablero 18 circuitos	un	1,00	\$ 464.911,00	Construdata ed 210	\$ 464.911,00
Caja contador trifasica medidor 50-150A espacio totalizador	un	1,00	\$ 235.036,00	Construdata ed 210	\$ 235.036,00
MANO DE OBRA					
Hora cuadrilla AA	Hc	220,00	\$ 28.539,00	Construdata ed 210	\$ 6.278.580,00
Hora cuadrilla FF	Hc	9,00	\$ 44.503,00	Construdata ed 210	\$ 400.527,00
Hora de cuadrilla HH	Hc	20,00	\$ 54.434,00	Construdata ed. 210	\$ 1.088.680,00
Total Costo Directo					\$ 138.535.409,10
Administracion		7%			\$ 9.697.478,64
Imprevistos		8%			\$ 11.082.832,73
Utilidad		10%			\$ 13.853.540,91
Total AIU		25%			\$ 34.633.852,28
IVA sobre utilidad (19%)		19%			\$ 2.632.172,77
Total					\$ 175.801.434,15
Cantidad (m2)					180,00
Valor adoptado					\$ 976.674,63

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

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
C1	15	100	15,00%	2	10,93%	\$1.056.767,31	\$115.554,33	\$ 941.212,97	\$ 941.200
C2	18	100	18,00%	2,5	17,84%	\$976.674,83	\$174.268,09	\$ 802.406,74	\$ 802.400

15.7 ANEXO INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS

I. CALCULO DAÑO EMERGENTE:

Notariado y Registro: De conformidad con el protocolo para avalúos rurales proyectos 5G ANI de fecha 05/04/2022, 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:

DETERMINACIÓN DAÑO EMERGENTE POR NOTARIADO Y REGISTRO	
CONCEPTO	VALOR
Valor del Inmueble	\$ 83.850.451
Salario Mínimo Mensual Legal Vigente	\$ 1.300.000
Valor de la UVT	\$ 47.065
Número de Zonas de Terreno a Comprar	1
Derechos Notariales	\$ 1.056.300
Derechos Notariales por Compraventa	\$ 278.700
Derechos Notariales por Declaración de Área Restante	\$ 81.900
Copia Original en Papel de Seguridad	\$ 80.000
Copia Protocolo en Papel de Seguridad	\$ 425.000
IVA	\$ 164.500
Recaudos Fondo Especial y SNR	\$ 26.200
Impuesto de Registro	\$ 592.600
Impuesto de Registro por Compraventa	\$ 419.300
Impuesto de Registro por Declaración de Área Restante	\$ 173.300
Derechos de Registro	\$ 455.400
Derechos de Registro por Compraventa	\$ 345.900
Derechos de Registro por Declaración de Área Restante	\$ 26.800
Apertura de Folios	\$ 13.900
Constancia de Inscripción	\$ 15.700
Compra de Certificados	\$ 44.200
Conservación Documental	\$ 8.900
Daño Emergente por Notariado y Registro	\$ 2.104.300

26

Notas:

- 1) Los Derechos Notariales se tasaron con base en la Resolución No. 773 del 26 de enero de 2024 de la SNR.
- 2) Los Derechos de Registro se tasaron con base en la Resolución No. 376 del 19 de enero de 2024 de la SNR.
- 3) El Impuesto de Registro se tasó con base en el Decreto 650 de 1996.

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 Avalúo, 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%.

II. CALCULO LUCRO CESANTE:

El propietario no presento soportes para el cálculo de indemnización por este concepto.

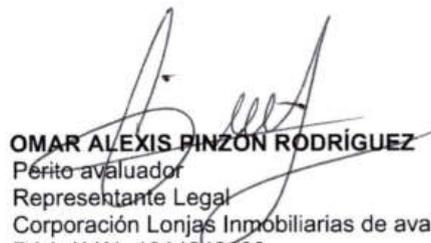
III. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES

1. DAÑO EMERGENTE		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1.1 Notariado y Registro	\$0	
1.2 Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$0	
1.3 Desconexión de servicios públicos	\$0	
1.4 Arrendamiento y/o almacenamiento provisional	\$0	
1.5 Impuesto Predial	\$0	
1.6 Adecuación de áreas remanentes	\$0	
1.7 Perjuicios derivados de la terminación de contratos	\$0	
DAÑO EMERGENTE	\$0	
2. LUCRO CESANTE		
2.1 Perdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$0	
2.2 Perdida de utilidad por otras actividades económicas	\$0	
LUCRO CESANTE	\$0	
3. INDEMNIZACIÓN		
TOTAL INDEMNIZACIÓN	\$0	
SON: CERO PESOS MONEDA CORRIENTE		
OBSERVACIONES: El presente informe complementa el Avalúo Comercial elaborado el día 03 de julio de 2024, por solicitud directa de la CONCESIONARIA NUEVO CAUCA.		

27

Bogotá, D.C., 03 de julio de 2024.

Cordialmente,


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


CRISTIAN CAMILO CASAS
 Miembro Comité
 RAA AVAL-1030560049

ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALÚOS
CORPORACIÓN LONJAS INMOBILIARIAS DE AVALÚOS DE COLOMBIA
COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS CORPORATIVOS
ACTA N° POSQ-4-0990

En Bogotá, D.C. siendo las 08:00 a.m. del día 03 de julio de 2024, se reunieron en la sala de juntas de la Corporación, previa convocatoria, los miembros integrantes del comité de avalúos comisionado en el contrato celebrado con CONCESIONARIA NUEVO CAUCA S.A.S y CORPORACIÓN LONJAS INMOBILIARIAS DE AVALÚOS DE COLOMBIA:

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

Actúo como presidente del Comité Omar Pinzón.

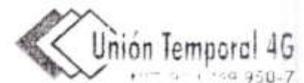
Inmuebles objeto de estudio:

Ítem	N° Avalúo	Municipio	Numero Predial y matricula inmobiliaria
1	POSQ-4-0990	Santander de Quilichao	19-698-00-040000-0008-0394-000000000 132-28671

28

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO UF1	m2	1176,25	\$ 63.700	\$ 74.927.125
TOTAL DE TERRENO				\$ 74.927.125
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
M1	m	111,37	\$ 13.000	\$ 1.447.810
M2	m2	21,14	\$ 54.400	\$ 1.150.016
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 2.597.826
TOTAL ESPECIES Y CULTIVOS				\$ 6.325.500
TOTAL				\$ 83.850.451

AVALÚO DEFINITIVO ADOPTADO	
AVALÚO DEL PREDIO	\$ 83.850.451
INDEMNIZACIONES DAÑO EMERGENTE	\$ 2.104.300
INDEMNIZACIONES LUCRO CESANTE	\$ -
TOTAL	\$ 85.954.751
SON: OCHENTA Y CINCO MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y UN PESOS MONEDA CORRIENTE (\$85.954.751).	



11 DIC 2024

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-4-0990 y folio de matrícula 132-28671 ubicado en el Municipio de Santander de Quilichao, Cauca, Sector rural, aportando la recopilación de toda la información relacionada con las especificaciones del inmueble, fundamentalmente ubicación en suelo rural, área de terreno y construcción, calidad de materiales utilizados en las construcciones, estado de conservación, normas e infraestructura urbanísticas, usos permitidos, alturas e índices de construcción permitidos, análisis económico para llegar al valor de avalúo asignado y demás factores propios aplicables a este tipo de inmueble.

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

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

COMITÉ DE AVALÚOS

29


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


WILLIAM CASTAÑEDA
Miembro Comité
RAA AVAL-1023963942

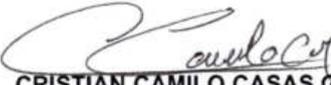


11 DIC 2024

Gestión Predial Interventoría

Profesional Predial:


LISANDRO CASTAÑEDA SALAZAR
Miembro Comité
RAA AVAL-79425497


CRISTIAN CAMILO CASAS GALVIZ
Miembro Comité
RAA AVAL-1030560049

RAA OMAR ALEXIS PINZÓN RODRIGUEZ



PIN de validación: 00527044



https://www.raa.org.co



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) OMAR ALEXIS PINZON RODRIGUEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1014242133, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 26 de Abril de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1014242133.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) OMAR ALEXIS PINZON RODRIGUEZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
26 Abr 2018

Régimen
Régimen Académico

30

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
26 Abr 2018

Régimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

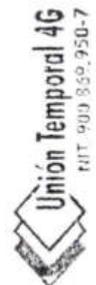
Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
26 Abr 2018

Régimen
Régimen Académico

Página 1 de 4





PIN de Validación: 06510b14



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
26 Abr 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
26 Abr 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
26 Abr 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
26 Abr 2018

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: 08513064



<http://www.raa.org.co>



Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
26 Abr 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción
26 Abr 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
26 Abr 2018

Regimen
Régimen Académico

32

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
 Dirección: CALLE 64 H# 81 A 12
 Teléfono: 3142542801
 Correo Electrónico: opinzonrodriguez10@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Ingeniero Catastral y Geodesta - La Universidad Distrital Francisco Jose de Caldas.
 Especialista en Avaluos - La Universidad Distrital Francisco Jose de Caldas.





PIN de Validación: c65f0bb4



Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) OMAR ALEXIS PINZON RODRIGUEZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1014242133 El(la) señor(a) OMAR ALEXIS PINZON RODRIGUEZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

33

c65f0bb4

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Junio del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: Alexandra Suarez
Representante Legal



RAA WILLIAM ANDRES CASTAÑEDA PALACIOS



PIN de Validación: 121r0a2T



https://www.raa.org.co



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) WILLIAM ANDRES CASTAÑEDA PALACIOS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1023963942, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 01 de Julio de 2022 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1023963942.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) WILLIAM ANDRES CASTAÑEDA PALACIOS se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

<p>Categoría 1 Inmuebles Urbanos</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado. <p>Fecha de inscripción: 01 Jul 2022 Régimen: Régimen Académico</p>	34
<p>Categoría 2 Inmuebles Rurales</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales. <p>Fecha de inscripción: 01 Jul 2022 Régimen: Régimen Académico</p>	
<p>Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales. <p>Fecha de inscripción: 01 Jul 2022 Régimen: Régimen Académico</p>	





Pin de Verificación: 821x0a27



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
01 Jul 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
01 Jul 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
01 Jul 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
01 Jul 2022

Regimen
Régimen Académico



PDF de inspección: 3210027



Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción:
01 Jul 2022

Regimen:
Regimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción:
01 Jul 2022

Regimen:
Regimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción:
01 Jul 2022

Regimen:
Regimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: BOGOTA CALLE 29 SUR # 3-26
Teléfono: +573103438205
Correo Electrónico: castaneda.p.william@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Ingeniero Catastral y Geodesta- Universidad Distrital Francisco José de Caldas

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación

Página 3 de 4



PIN de Validación: b21c0a27



<https://www.raa.org.co>



Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) WILLIAM ANDRES CASTAÑEDA PALACIOS, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1023963942

El(la) señor(a) WILLIAM ANDRES CASTAÑEDA PALACIOS se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

37

b21c0a27

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA, a los un (01) días del mes de Junio del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

RAA LISADRO CASTAÑEDA SALAZAR



PIN de Validación: 4700322



https://www.raa.org.co



Asociación Nacional de Avaluadores
Calle 100 No. 21-26 2do.
Piso, Bogotá, Colombia
Código postal: 060110
Teléfono: 312 40 00 00
E-mail: ana@ana.org.co

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) LISANDRO CASTAÑEDA SALAZAR, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79425497, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 22 de Diciembre de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-79425497.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) LISANDRO CASTAÑEDA SALAZAR se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

<p>Categoría 1 Inmuebles Urbanos</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none">Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado. <p>Fecha de inscripción: 22 Dic 2017 Régimen: Régimen Académico</p>
<p>Categoría 2 Inmuebles Rurales</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none">Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales. <p>Fecha de inscripción: 22 Dic 2017 Régimen: Régimen Académico</p>
<p>Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none">Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales. <p>Fecha de inscripción: 22 Dic 2017 Régimen: Régimen Académico</p>



PIN de Validación: a13e7e3a



RDG: www.raa.org.co



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
05 Nov 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
22 Dic 2017

Régimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
05 Nov 2020

Régimen
Régimen Académico

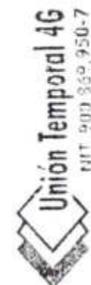
Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
05 Nov 2020

Régimen
Régimen Académico





PIN de Validación: a1f0c03a



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
05 Nov 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción
05 Nov 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
05 Nov 2020

Régimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CALLE 25 CBIS #73B - 78 APTO 301
Teléfono: 3103228882
Correo Electrónico: liscas33@yahoo.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral Por Competencias en Auxiliar de Avalúos y Liquidación - Corporación Técnica y Empresarial Kaizen
Arquitecto- La Universidad La Gran Colombia.
Especialista en Gestión Territorial y Avalúos- La Universidad Santo Tomas.



PIN de Validación: af3b0a9a



Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) LISANDRO CASTAÑEDA SALAZAR, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 79425497. El(la) señor(a) LISANDRO CASTAÑEDA SALAZAR se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

af3b0a9a

41

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA, a los dos (02) días del mes de Junio del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma:
Alexandra Suarez
Representante Legal

RAA CRISTIAN CAMILO CASAS GALVIZ



PIN de Validación: sublc3b17



<https://www.raa.org.co>



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) CRISTIAN CAMILO CASAS GALVIZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1030560049, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 26 de Abril de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1030560049.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CRISTIAN CAMILO CASAS GALVIZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
26 Abr 2018

Régimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
26 Abr 2018

Régimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
26 Abr 2018

Régimen
Régimen Académico

Página 1 de 3

42

Unión Temporal 4G
NIT 900 399.950-7



PIN de Verificación: b16cd5b17



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
26 Abr 2018

Regimen
Regimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
26 Abr 2018

Regimen
Regimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
26 Abr 2018

Regimen
Regimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
26 Abr 2018

Regimen
Regimen Académico



PIN de Validación: bd6c0b17



Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CALLE 43 SUR # 86G - 18
Teléfono: 3123729818
Correo Electrónico: lcgcasas@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Ingeniero Catastral y Geodesta - La Universidad Distrital Francisco Jose de Caldas.

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) **CRISTIAN CAMILO CASAS GALVIZ**, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1030560049

El(la) señor(a) **CRISTIAN CAMILO CASAS GALVIZ** se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

44



PIN DE VALIDACIÓN

bd6c0b17

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA, a los dos (02) días del mes de Junio del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

Página 3 de 3

