



AVISO



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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-4-1096A**

GPR-003998

Página 1 de 4

**GPR-003998**

30/05/2025

### NOTIFICACIÓN POR AVISO No.:

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-003871** del **05 de mayo de 2025**, se formuló Oferta Formal de Compra mediante la cual se dispuso la adquisición “[...] de unas zonas de terreno a segregarse de un predio rural, denominado **Lt 12 (El Tajo Lo 12, según Catastro)**, ubicado en la vereda **El Tajo**, municipio de **Santander de Quilichao**, departamento del Cauca, identificado con el Número Predial Nacional **19-698-00-040000-0004-0803-0-00000000** y la Matrícula Inmobiliaria número **132-13286** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **Santander de Quilichao**.”

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.



AVISO



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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-4-1096A**

GPR-003998

Página 2 de 4

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

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

Que de conformidad con lo establecido en los artículos 68 y 69 de la Ley 1437 de 2011 (CPACA), **NUEVO CAUCA S.A.S.** envió el oficio de citación número **GPR-003872** del **05 de mayo de 2025**, a la dirección obrante en el expediente, **Lt 12 (El Tajo Lo 12**, según Catastro), ubicado en la vereda **El Tajo**, municipio de **Santander de Quilichao, Cauca**, que corresponde a la del predio objeto de Oferta de Compra, con el fin de notificar personalmente la mencionada Oferta Formal de Compra a **BEATRIZ HELENA HOLGUÍN JIMÉNEZ, FANNY MERY HOLGUÍN DE CABRERA y/o HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS, ARMANDO HOLGUÍN JIMÉNEZ, GERMAN HOLGUÍN JIMÉNEZ, ALFREDO HOLGUÍN MOSQUERA, RAFAEL HOLGUÍN MOSQUERA, FLORENTINO ALFONSO HOLGUÍN MOSQUERA y JORGE ENRIQUE HOLGUÍN MOSQUERA y/o HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS**, siendo recibido el día **20 de mayo de 2025** por el señor **German Holguín Jiménez**.

Que una vez vencido el término legalmente establecido en el artículo 68 de la Ley 1437 de 2011 (CPACA), y que ante la imposibilidad de notificar personalmente a **BEATRIZ HELENA HOLGUÍN JIMÉNEZ, FANNY MERY HOLGUÍN DE CABRERA y/o HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS, ARMANDO HOLGUÍN JIMÉNEZ, GERMAN HOLGUÍN JIMÉNEZ, ALFREDO HOLGUÍN MOSQUERA, RAFAEL HOLGUÍN MOSQUERA, FLORENTINO ALFONSO HOLGUÍN MOSQUERA y JORGE ENRIQUE HOLGUÍN MOSQUERA y/o HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS**, se procederá a Notificar por Aviso, conforme a lo dispuesto en el artículo 69 de la Ley 1437 de 2011.

Que, en consecuencia, se procede a realizar la notificación por Aviso a **BEATRIZ HELENA HOLGUÍN JIMÉNEZ, FANNY MERY HOLGUÍN DE CABRERA y/o HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS, ARMANDO HOLGUÍN JIMÉNEZ, GERMAN HOLGUÍN JIMÉNEZ, ALFREDO HOLGUÍN MOSQUERA, RAFAEL HOLGUÍN MOSQUERA, FLORENTINO ALFONSO HOLGUÍN MOSQUERA y JORGE ENRIQUE HOLGUÍN MOSQUERA y/o HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS**, que se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del presente aviso en el lugar de destino.

Que de no ser posible la entrega del presente aviso, al desconocer la información de contacto de los destinatarios, se publicará en un lugar visible de las oficinas de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, ubicadas en la Calle 24 A No. 59 – 42, Edificio T3, Torre 4, Piso 2, de la ciudad de Bogotá D.C., y de las oficinas de **NUEVO CAUCA S.A.S.**, en las oficinas ubicadas en la Avenida Calle 26 No. 59 – 51, Torre 3, Oficina 203, Complejo Ciudad Empresarial Sarmiento Angulo, Bogotá D.C, o en la oficina de **Atención al Usuario**, ubicada en el Parque Industrial, entrada a Metecno, margen derecha, municipio de Santander de Quilichao, Cauca; así como en sus correspondientes páginas web [www.ani.gov.co](http://www.ani.gov.co) y [www.nuevocauca.com](http://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.

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-4-1096A**

GPR-003998

Página 3 de 4

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

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

Se adjunta copia íntegra la Oferta Formal de Compra contenida en el oficio número **GPR-003871** del **05 de mayo de 2025** y de sus documentos anexos.

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

SE FIJA EL 04 JUN. 2025 A LAS 7:30 a.m.  
SE DESFIJA EL 10 JUN. 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**

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-4-1096A**

---

GPR-003998

Página 4 de 4

Proyectó: Campo Hormaza Cia S en C.  
Revisó: Fredy Ernesy Echavarría Bastidas – Subdirector Predial  
Julián David Pardo Mesa – Profesional Jurídico  
Aprobó: Santiago Rojas Parra – Jefe Jurídico  
Anexo: Lo anunciado  
Copia: Archivo



CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-4-1096A

GPR-003871

Página 1 de 5

Bogotá D.C., 05 de mayo de 2025

Señores

**BEATRIZ HELENA HOLGUÍN JIMÉNEZ**  
**FANNY MERY HOLGUÍN DE CABRERA y/o HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS**  
**ARMANDO HOLGUÍN JIMÉNEZ**  
**GERMAN HOLGUÍN JIMÉNEZ**  
**ALFREDO HOLGUÍN MOSQUERA**  
**RAFAEL HOLGUÍN MOSQUERA**  
**FLORENTINO ALFONSO HOLGUÍN MOSQUERA**  
**JORGE ENRIQUE HOLGUÍN MOSQUERA y/o HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS**  
Celular: 310 5443761 – 317 7314588  
El Tajo Lo 12, Vereda El Tajo  
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 unas zonas de terreno a segregarse de un predio rural, denominado **Lt 12 (El Tajo Lo 12**, según Catastro), ubicado en la Vereda **El Tajo**, Municipio de **Santander de Quilichao**, Departamento del **Cauca**, identificado con el Número Predial Nacional **19-698-00-040000-0004-0803-0-00000000** y la Matrícula Inmobiliaria número **132-13286**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **Santander de Quilichao**.

Respetados señores,

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

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

Para la ejecución del Proyecto, por motivos de utilidad pública, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** requiere comprar las zonas de terreno del asunto, conforme a la



---

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-4-1096A

---

GPR-003871

Página 2 de 5

afectación de la Ficha Predial No. **POSQ-4-1096A**, de la **Unidad Funcional 4 Mondomo – Santander de Quilichao**, de la cual se anexa copia.

Estas zonas de terreno suman un área de **DOSCIENTOS TREINTA Y CUATRO COMA QUINCE METROS CUADRADOS (234,15 m<sup>2</sup>)**; incluidos: 41,56 m de Cerca frontal M1, 5 unidades de Palma de corozo Ø=0,25 m, 1 unidad de Palo blanco Ø=0,25 m, 6 unidades de Guadua, 10 unidades de Arrayan Ø=0,15 m, 1 unidad de Filodrendo trepador, 1 unidad de Mortiño Ø=0,35 m, 5 unidades de Drago Ø=0,10 m, 10 unidades de Nacedero de jardín, 1 unidad de Mano de oso, 1 unidad de Mestizo, 1 unidad de Jigua, 1 unidad de Aguacatillo, 10 unidades de Cucharo; y se encuentran debidamente delimitadas y alinderadas dentro de las abscisas inicial **K69+529,89 I** y final **K69+579,34 I**, de la mencionada Unidad Funcional.

El valor de la Oferta de Compra es la suma de **VEINTIDÓS MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y SEIS PESOS (\$22.945.456) 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 **UN MILLÓN TRESCIENTOS SESENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS PESOS (\$1.362.800) 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, les informamos cordialmente que no obstante la estimación anterior, la indemnización a pagar por concepto de Daño Emergente correspondiente a Notariado y Registro, en concordancia con lo dispuesto en la normatividad vigente, será la que efectivamente se soporte con las facturas antedichas.

Para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 13 de la Ley 9 de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y en los artículos 2.2.2.3.1. a 2.2.2.3.30 del Decreto 1170 del 28 de mayo de 2015, (que compiló las disposiciones contenidas en el Decreto Reglamentario 1420 del 24 de julio de 1998), se anexa el avalúo elaborado por la **Corporación Lonjas Inmobiliarias de Avalúos de Colombia - LIC**, según **Informe de Avalúo Comercial Predio POSQ-4-1096A**, de fecha **21 de junio 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 **25 de noviembre de 2024**, fecha en la cual fue comunicado por la Lonja a la entidad solicitante.



CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-4-1096A**

GPR-003871

Página 3 de 5

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

Igualmente, según lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 23 de la Ley 1682 de 2013, (adicionado por el artículo 18 de la Ley 1882 de 2018), no procede indemnización, compensación o reconocimiento alguno por obras nuevas o mejoras, derechos, 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 **20 de diciembre de 2023**, los propietarios de las zonas de terreno que se requieren son: **BEATRIZ HELENA HOLGUÍN JIMÉNEZ** identificada con la cédula de ciudadanía No. 34.594.345, **FANNY MERY HOLGUÍN DE CABRERA (Titular Fallecida)** identificada con la cédula de ciudadanía No. 25.651.749, **ARMANDO HOLGUÍN JIMÉNEZ** identificado con la cédula de ciudadanía No. 10.485.570, **GERMAN HOLGUÍN JIMÉNEZ** identificado con la cédula de ciudadanía No. 10.483.776, **ALFREDO HOLGUÍN MOSQUERA** identificado con la cédula de ciudadanía No. 6.067.783, **RAFAEL HOLGUÍN MOSQUERA** identificado con la cédula de ciudadanía No. 4.757.314, **FLORENTINO ALFONSO HOLGUÍN MOSQUERA** identificado con la cédula de ciudadanía No. 2.778.198 y **JORGE ENRIQUE HOLGUÍN MOSQUERA (Titular Fallecido)**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 505.040.

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



---

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-4-1096A**

---

GPR-003871

Página 4 de 5

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, ustedes cuentan con un plazo máximo de quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad en relación con la misma, bien sea aceptándola o rechazándola, lo cual puede hacerse mediante oficio dirigido a **NUEVO CAUCA S.A.S.**, en las oficinas ubicadas en la Avenida Calle 26 No. 59-51. 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](mailto:predialuf4@gmail.com), donde serán atendidos por **DIANI NOSCUÉ**.

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

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

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

Del mismo modo, 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**



CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-4-1096A

GPR-003871

Página 5 de 5

**DE INFRAESTRUCTURA**, por existir circunstancias que lo impidan, como, por ejemplo, la transferencia imperfecta del dominio por el vendedor o la existencia de limitaciones, gravámenes, afectaciones o medidas cautelares que impidan el uso, goce y disposición plena del Predio para el Proyecto, la Entidad podrá recurrir a la figura del **Saneamiento Automático**.

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

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

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

Agradezco la atención que le brinden a la presente.

Cordialmente,

  
**JULIÁN ANTONIO NAVARRO HOYOS**

Gerente General de NUEVO CAUCA S.A.S.

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

Proyectó: Campo Hormaza Cia. S en C.

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

**SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN**

PROCESO: GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE  
 FORMATO: FICHA PREDIAL

CÓDIGO: GCSP-F-185

VERSIÓN: 002

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-4-1096A**  
 SECTOR O TRAMO: Mondomo - Santander de Quilichao  
 ABS. INICIAL: 69+529,89 Km  
 ABS. FINAL: 69+579,34 Km  
 MARGEN: Izquierda  
 LONGITUD EFECTIVA: 49,45

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO: BEATRIZ HELENA HOLGUIN JIMENEZ Y OTROS (VER ANEXO PROPIETARIOS)  
 CÉDULA: Ver Anexo Propietarios  
 DIRECCIÓN / EMAIL: Ver Anexo Propietarios  
 DIRECCIÓN DEL PREDIO: EL TAJO Lo 12  
 MATRÍCULA INMOBILIARIA: 132-13286  
 CÉDULA CATASTRAL: 198980004000000040803000000000

VEREDA/BARRIO: El Tajo  
 MUNICIPIO: Santander de Quilichao  
 DPTO: Cauca  
 CLASIFICACIÓN DEL SUELO: Suburbano  
 ACTIVIDAD ECONÓMICA DEL PREDIO: Corredor Interregional: CONSERVACIÓN  
 TOPOGRAFÍA: 8-25% Ondulada  
 LINDEROS: NORTE: Ver anexo linderos, SUR: Ver anexo linderos, ORIENTE: Ver anexo linderos, OCCIDENTE: Ver anexo linderos  
 COLINDANTES:

ITEM	DESCRIPCIÓN	CANT	DENS	UN	DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID	
	No hay construcciones dentro del área requerida.							
TOTAL AREA CONSTRUIDA							0,00	m <sup>2</sup>
M1	Cerca frontal: Cerramiento frontal en postes de concreto de (0.10m) x (0.10m) x (1.50m) de altura, separados a (3,00m), siete (7) hilos de alambre de púas.					41,56	m	
DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS								
Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, Intervención, Espado Público?								
Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001?								
Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?								
Aplica Informe de análisis de Área Remanente?								
Tiene el área requerida afectación por servidumbres?								
Tiene el área requerida afectación por área protegida?, ronda hídrica?								

FECHA DE ELABORACIÓN: 27/feb/2023  
 Elaboró: CAMPO HORMAZA Y CIA. S. EN C. LUIS M. NARVAEZ V. - NP: 19238-179924 CAU  
 Revisó y Aprobó:  
 UNIÓN TEMPORAL 4G  
 OBSERVACIONES:  
 Área Total Predio: 5.754,99 m<sup>2</sup>  
 Área Requerida por Diseño: 234,15 m<sup>2</sup>  
 Área Remanente: 0,00 m<sup>2</sup>  
 Total Área Requerida: 234,15 m<sup>2</sup>  
 Área Sobrante: 5.520,84 m<sup>2</sup>  
 Unión Temporal 4G  
 PIT 4011 350 950-7  
 21 JUN 2024  
 Gestión Predial Interventoría  
 Profesional Predial:



**NUEVO  
CAUCA**  
ABRIENDO PUERTAS PARA EL FUTURO

MINISTERIO DE TRANSPORTE  
AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

ANEXO A FICHA PREDIAL - PROPIETARIOS

PREDIO No.

**POSQ-4-1096A**

CONCESIÓN POPAYÁN - SANTANDER DE QUILICHAO

Contrato No. 11 de 11 de Agosto de 2015

PROPIETARIO	IDENTIFICACIÓN	DIRECCIÓN	e-mail
BEATRIZ HELENA HOLGUIN JIMENEZ	34.594.345	Vereda El Tajo	3105443761/3177314588 (Fabio Holguin)
FANNY MERY HOLGUIN DE CABRERA (FALLECIDA)	25.651.749	Vereda El Tajo	No reporta
ARMANDO HOLGUIN JIMENEZ	10.485.570	Vereda El Tajo	No reporta
GERMAN HOLGUIN JIMENEZ	10.483.776	Vereda El Tajo	No reporta
ALFREDO HOLGUIN MOSQUERA	6.067.783	Vereda El Tajo	No reporta
RAFAEL HOLGUIN MOSQUERA	4.757.314	Vereda El Tajo	No reporta
FLORENTINO ALFONSO HOLGUIN MOSQUERA	2.778.198	Vereda El Tajo	No reporta
JORGE ENRIQUE HOLGUIN MOSQUERA (FALLECIDO)	505.040	Vereda El Tajo	No reporta



CONCESIÓN POPAYÁN - SANTANDER DE QUILICHAO

Contrato No. 11 de 11 de Agosto de 2015

ANEXO A FICHA PREDIAL - LINDEROS

PREDIO No.

**POSQ-4-1096A**

**ÁREA REQUERIDA 1:**

<b>ÁREA</b>	223,58 m <sup>2</sup>
<b>ABSCISAS</b>	
<b>INICIAL</b>	69+529,89 Km
<b>FINAL</b>	69+569,46 Km

LINDERO	LONGITUD	COLINDANTES
<b>NORTE</b>	20,88 m	Mismo predio de Beatriz Helena Holguín Jiménez y otros (área sobrante) (Puntos 1-2) /
<b>SUR</b>	0,00 m	Mismo predio de Beatriz Helena Holguín Jiménez y otros (área sobrante) (Punto 5) /
<b>ORIENTE</b>	37,81 m	Zona de vía carretera Panamericana (Puntos 2-5) /
<b>OCCIDENTE</b>	39,33 m	Mismo predio de Beatriz Helena Holguín Jiménez y otros (área sobrante) (Puntos 5-7, 1) /

**ÁREA REQUERIDA 2**

<b>ÁREA</b>	10,57 m <sup>2</sup>
-------------	----------------------

<b>ABSCISAS</b>	
<b>INICIAL</b>	69+575,48 Km
<b>FINAL</b>	69+579,34 Km

LINDERO	LONGITUD	COLINDANTES
<b>NORTE</b>	5,05 m	Florentino Alfonso Holguín Mosquera (Puntos 8-9) /
<b>SUR</b>	0,00 m	Mismo predio de Beatriz Helena Holguín Jiménez y otros (área sobrante) (Punto 10) / /
<b>ORIENTE</b>	3,75 m	Zona de vía carretera Panamericana (Puntos 9-10) /
<b>OCCIDENTE</b>	5,77 m	Mismo predio de Beatriz Helena Holguín Jiménez y otros (área sobrante) (Puntos 10-11, 8) /



Agencia Nacional de  
Infraestructura

CONCESIÓN POPAYÁN - SANTANDER DE QUILICHAO

Contrato No. 11 de 11 de Agosto de 2015



**NUEVO  
CAUCA**

ABIRIENDO PUERTAS PARA EL FUTURO

MINISTERIO DE TRANSPORTE  
AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

ANEXO A FICHA PREDIAL - ZONA DE EXCLUSIÓN

PREDIO No.

**POSQ-4-1096A**

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

**CONSTRUCCIONES Y/O CONSTRUCCIONES ANEXAS CONTENIDAS COMPLETAMENTE EN ZONA DE EXCLUSIÓN LEY 1228**

No se presentan construcciones o mejoras al interior de la zona de exclusión.

**CONSTRUCCIONES Y/O CONSTRUCCIONES ANEXAS CONTENIDAS PARCIALMENTE EN ZONA DE EXCLUSIÓN LEY 1228\***

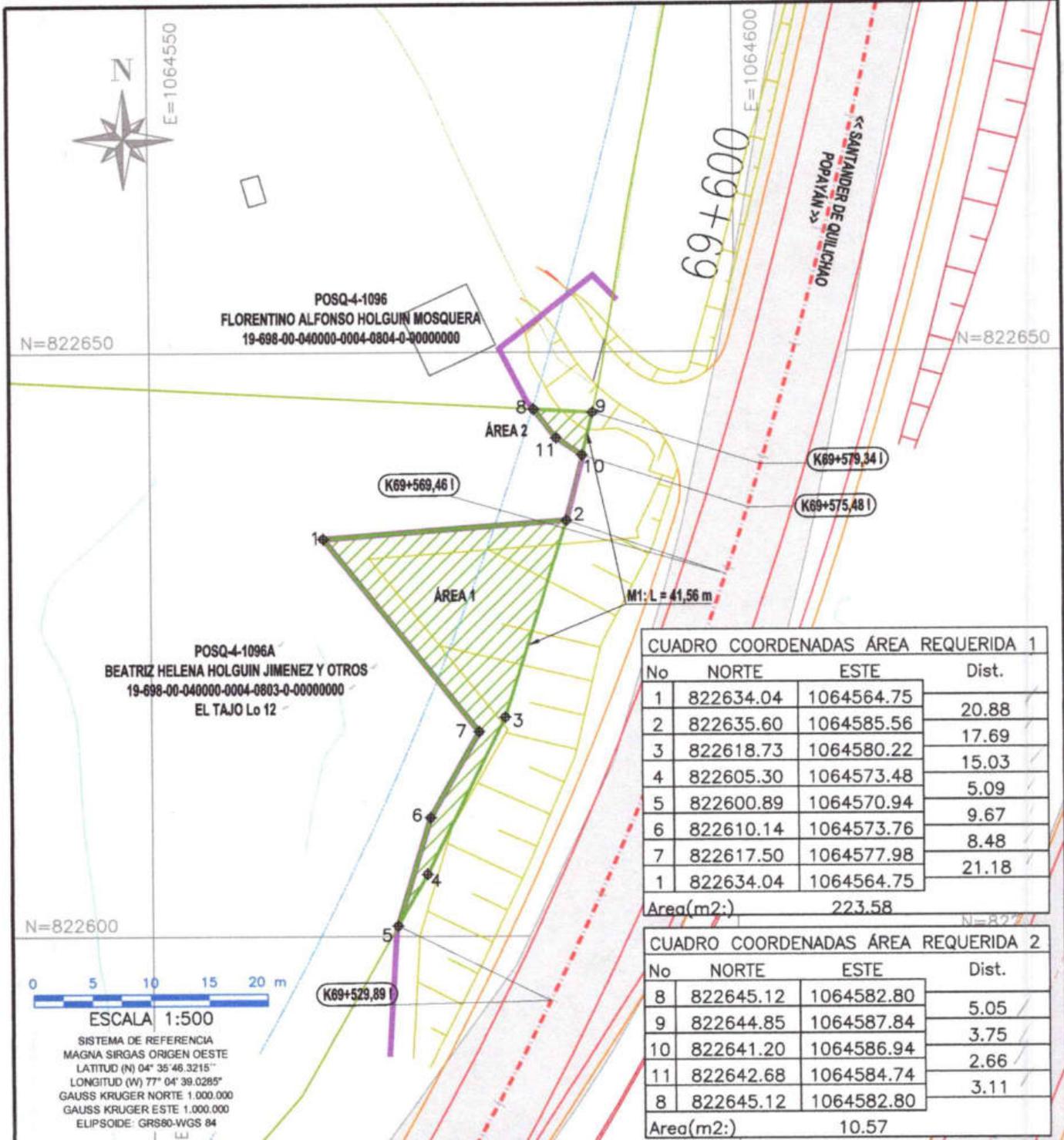
No se presentan construcciones o mejoras contenidas parcialmente al interior de la zona de exclusión.

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

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

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

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



**CUADRO COORDENADAS ÁREA REQUERIDA 1**

No	NORTE	ESTE	Dist.
1	822634.04	1064564.75	20.88
2	822635.60	1064585.56	17.69
3	822618.73	1064580.22	15.03
4	822605.30	1064573.48	5.09
5	822600.89	1064570.94	9.67
6	822610.14	1064573.76	8.48
7	822617.50	1064577.98	21.18
1	822634.04	1064564.75	
Area(m2:)		223.58	

**CUADRO COORDENADAS ÁREA REQUERIDA 2**

No	NORTE	ESTE	Dist.
8	822645.12	1064582.80	5.05
9	822644.85	1064587.84	3.75
10	822641.20	1064586.94	2.66
11	822642.68	1064584.74	3.11
8	822645.12	1064582.80	
Area(m2:)		10.57	

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

REVISIÓN No.  
0



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

PROPIETARIO:  
BEATRIZ HELENA HOLGUIN JIMENEZ Y OTROS

**CONVENCIONES**

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

**CUADRO DE ÁREAS**

ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONSTRUIDA:	ÁREA REMANENTE:	ÁREA SOBANTE:
234.15 m <sup>2</sup>	5754.99 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	5520.84 m <sup>2</sup>

FECHA ELAB.:  
2023-02-27

ESCALA:  
1:500

UNIDAD FUNCIONAL:  
4

SECTOR:  
MONDOMO - SANTANDER DE QUILCHAO

NÚMERO PREDIAL NACIONAL  
19-698-00-040000-0004-0803-0-00000000

FICHA GRÁFICA No.  
POSQ-4-1096A

 <p>Alcaldía Municipal</p>	<p>REPÚBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DEL CAUCA MUNICIPIO DE SANTANDER DE QUILICHAO NIT 891.500.289-2</p>	 <p>CERTIFICACIÓN</p>	<p>CÓDIGO: F1-MC-I3-1060</p>
	<p>SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEACIÓN, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y VIVIENDA</p>		<p>VERSIÓN: 3</p>
			<p>FECHA:01-04-2022</p>

1070 - ID:162.164/Pref:CD/Cons:4.074 /Pin:1CCA2C01  
Santander de Quilichao, 28 junio 2023

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

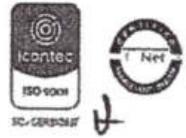
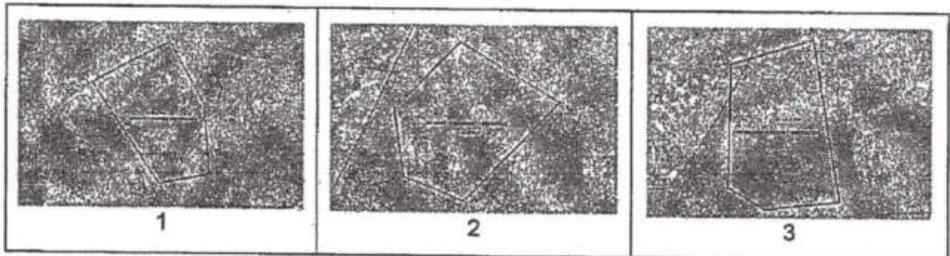
En el marco de su competencia expide el siguiente documento de conformidad a lo establecido en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio (PBOT) aprobado mediante el acuerdo 022 de 2002 modificado por el acuerdo 007 de 2011,

**C E R T I F I C A:**

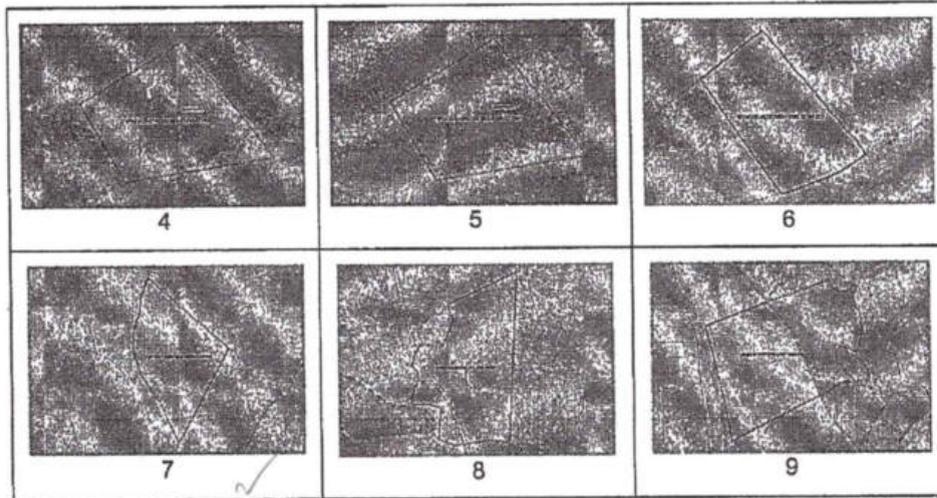
Que los predios identificados con códigos prediales y con matrículas inmobiliarias presentados en *tabla 1*, localizados en la zona rural del municipio de Santander de Quilichao, se determina qué;

	Código predial	Matrícula inmobiliaria
1	196980004000000060750000000000	132-53142
2	196980004000000060714000000000	132-55535
3	196980004000000060715000000000	132-52456
4	196980004000000030040000000000	132-73689
5	196980004000000030040000000000	132-73690
6	196980004000000041098000000000	132-37023
7	196980004000000040803000000000	132-13286
8	196980004000000041147000000000	132-46214
9	196980004000000040807000000000	132-42538

1. Ubicación:



 REPÚBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DEL CAUCA MUNICIPIO DE SANTANDER DE QUILICHAO NIT 891.500.269-2  SECRETARÍA MUNICIPAL DE PLANEACIÓN, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y VIVIENDA	  CERTIFICACIÓN	CÓDIGO: F1-MC-I3-1060
		VERSIÓN: 3
		FECHA: 01-04-2022



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:

REGLEMENTACIÓN USO DE SUELO							
No. Catastral	áreas de ordenamiento	sub áreas de ordenamiento	usos	definición	uso principal	uso complementario	uso restringido
19698000400000006075 000000000	PROTECCION	DE MANEJO ESPECIAL	corredor vial	Corredores Interregionales de 100 y 100mt al lado y lado de la vía panamericana con cierto manejo especial	PARCELACIÓN INDICADA Y COMERCIO	Recreación y turismo	agropecuario
196980004000000060714 000000000							
196980004000000060715 000000000							
19698000400000003004 000000000	URBANO Y DE EXPANSION	ASENTAMIENTOS POBLADOS	VIVIENDA Y COMERCIO	Son las áreas que contemplan más de 20 casas consolidadas y no se encuentran a más de una distancia de 20mt una vivienda con respecto a la otra.	VIVIENDA Y COMERCIO	industria	Protección Excepción de Zonas Verdes
19698000400000003004 000000000							
196980004000000041098 000000000	PROTECCION	DE MANEJO ESPECIAL	corredor vial	Corredores Interregionales de 100 y 100mt al lado y lado de la vía panamericana con cierto manejo especial	PARCELACIÓN INDICADA Y COMERCIO	Recreación y turismo	agropecuario
196980004000000040803 000000000	PRODUCCIÓN ECONOMICA	AGROPECUARIA BAJA	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 agro-forestales, forestal productora.	Agroforestal, forestal y demás usos que establezca el acuerdo	Suelo Urbano Expansión Urbana
196980004000000041147 000000000							
196980004000000040807							



 <b>REPÚBLICA DE COLOMBIA</b> <b>DEPARTAMENTO DEL CAUCA</b> <b>MUNICIPIO DE SANTANDER DE QUJLICHAO</b> NIT 891.500.269-2  <b>SECRETARÍA MUNICIPAL DE PLANEACIÓN,</b> <b>ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y VIVIENDA</b>	 <b>CERTIFICACIÓN</b>	<b>CÓDIGO: F1-MC-I3-1060</b>
		<b>VERSIÓN: 3</b>
		<b>FECHA: 01-04-2022</b>

00000000	AGROPECUARIA INTENSIVA	agropecuario	Son áreas que por su condición agrologica o tradiciones productoras son aptas para la producción agropecuaria, con intenso empleo de insumos agrícolas y maquinarias.	Agrícola, pecuario y forestal productor	Agroforestal, centros de investigación asociados a otros usos complementarios o al principal	Suelo Urbano Expansión Urbana
----------	------------------------	--------------	---	---	--	-------------------------------

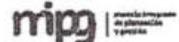
3. Determinantes ambientales:

Código predial	Clasificación bioclimáticamente			Clasificación hidrológica	
	Descripción	Zona de bosque	Altitud	Subcuenca	Microcuenca
196980004000000060750000000000	Tierra moderadamente cálida, húmeda con estación seca	Bosque húmedo tropical premontano	1001-1400	Río Mandiva	
196980004000000060714000000000					
196980004000000060715000000000					
196980004000000030040000000000				Río Paez	
196980004000000030040000000000					
196980004000000041098000000000					
196980004000000040803000000000				Quebrada Agua Clara	
196980004000000041147000000000					
196980004000000040807000000000					

Código predial	CLASIFICACIÓN FISIAGRÁFICA - PAISAJE							
	Provincia fisiográfica	unidad climática	Paisaje	Subpaisaje	Definición	Características del suelo	Cobertura	Uso
1969800040000000607500000000	Vertiente occidental de la cordillera central	Moderadamente cálido	Crestas ramificadas	Laderas altas	Formados a partir de depósitos de cenizas volcánicas, sedimentos terciarios, principalmente intercalados con fósiles carboníferos	Suelos con buen drenaje a moderadamente bueno, suelos superficiales a profundos baja fertilidad con limitantes de roca, erosión ligera	áreas cultivadas, vegetación natural, tierras eriales, tierras con manifestación minera	Agrícola, Protección y producción
196980004000000060714000000000								
196980004000000060715000000000								
196980004000000030040000000000								
196980004000000030040000000000								
196980004000000041098000000000								
196980004000000040803000000000								
196980004000000041147000000000								
196980004000000040807000000000								



SC - GENI/2017

 REPÚBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DEL CAUCA MUNICIPIO DE SANTANDER DE QUILICHAO NIT 891.500.269-2  SECRETARÍA MUNICIPAL DE PLANEACIÓN, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y VIVIENDA	  CERTIFICACIÓN	CÓDIGO: F1-MC-13-1060
		VERSIÓN: 3
		FECHA: 01-04-2022

Codigo predial	Clasificación geológica, riesgos y amenazas			
	Unidad litológica superficial	Pendiente	Procesos erosivos	Amenaza por deslizamiento
19698000400000006075 000000000	TQp: Rocas sedimentarias Estratificadas de la formación Popayán. Terciario - Tme: Rocas Sedimentarias de la formación Esmita. Terclario.	25% a 50%	Muy alta o alta	Muy alta
196980004000000060714 000000000				
196980004000000060715 000000000		50% a 75%		Moderada
19698000400000003004 000000000				
19698000400000003004 000000000				
196980004000000041098 000000000				
196980004000000040803 000000000				
196980004000000041147 000000000				
196980004000000040807 000000000				

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.: 161.556CR5233 de junio 20 de 2023.

Atentamente:



**DIEGO FELIPE GARCIA 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-4-1096A**

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

**DIRECCIÓN:** EL TAJO Lo 12

**VEREDA:** EL TAJO

**MUNICIPIO:** SANTANDER DE QUILICHAO

**DEPARTAMENTO:** CAUCA

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

**JUNIO 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 Tajo. ✓
- 1.8. **DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:** El Tajo Lo 12. ✓
- 1.9. **ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:**
- Área requerida 1: Abscisa inicial 69+529,89 Km l y abscisa final 69+569,46 Km l.
  - Área requerida 2: Abscisa inicial 69+575,48 Km l y abscisa final 69+579,34 Km l.
- 1.10. **USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** Al momento de la inspección del predio se encontró que tiene uso Corredor Interregional: CONSERVACION. ✓
- 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-Agroforestal y Agropecuario. ✓

**1.12. INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:**

Cedula. Catastral actual	19-698-00-040000-0004-0803-0000000000
Área de terreno	0 Ha 2696.00 m <sup>2</sup>
Área de construcción	142.0 m <sup>2</sup>
Avalúo Catastral Año 2024	\$16.851.000

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

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

**1.14. FECHA DE INFORME DE AVALÚO:** 21 de junio de 2024.

**2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS**

- Ficha Predial del PREDIO POSQ-4-1096A del 27 de febrero de 2023.
- Certificado de Uso del Suelo del PREDIO POSQ-4-1096A del 28 de junio de 2023.
- Plano de Afectación del PREDIO POSQ-4-1096A del 27 de febrero de 2023.
- Estudio de Títulos del PREDIO POSQ-4-1096A del 20 de diciembre de 2023.
- Escritura Publica No. 1029 del 29 de Julio de 2006.

5

**DOCUMENTOS CONSULTADOS**

- Estudio de títulos de PREDIO POSQ-4-1096A.
- Certificado Catastral IGAC.

**3. INFORMACIÓN JURÍDICA**

**3.1. PROPIETARIOS:**

- BEATRIZ HELENA HOLGUIN JIMENEZ C.C.34.594.345
- FANNY MERY HOLGUIN DE CABRERA (FALLECIDA) C.C.25.651.749
- ARMANDO HOLGUIN JIMENEZ C.C.10.485.570
- GERMAN HOLGUIN JIMENEZ C.C.10.483.776
- ALFREDO HOLGUIN MOSQUERA C.C.6.067.783
- RAFAEL HOLGUIN MOSQUERA C.C.4.757.314
- FLORENTINO ALFONSO HOLGUIN MOSQUERA C.C. 2.778.198
- JORGE ENRIQUE HOLGUIN MOSQUERA (FALLECIDO) C.C. 505.040

**3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN:**

- Escritura Publica No. 1029 del 29 de Julio de 2006 emitida por la Notaria Única de Santander de Quilichao (Cauca).

- Escritura Publica No. 261 del 10 de marzo de 1989 emitida por la Notaria Única de Santander de Quilichao (Cauca).
- Escritura Publica No. 165 del 26 de febrero de 1985 emitida por la Notaria Única de Santander de Quilichao (Cauca).

**3.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA:** 132-13286, 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. 132-13286 sobre el inmueble en la actualidad no se encuentra registradas medidas cautelares o limitaciones.

**Fuente:** Estudio de títulos del predio POSQ-4-1096A.

**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 de El Tajo, que se ubica geográficamente al sur de perímetro urbano del municipio de Santander de Quilichao, el cual limita al norte con el municipio de Villa Rica y el departamento del Valle del Cauca, al oriente con el municipio de Caloto, al sur con el municipio de Caldono y al Occidente con el municipio de Buenos Aires.

6

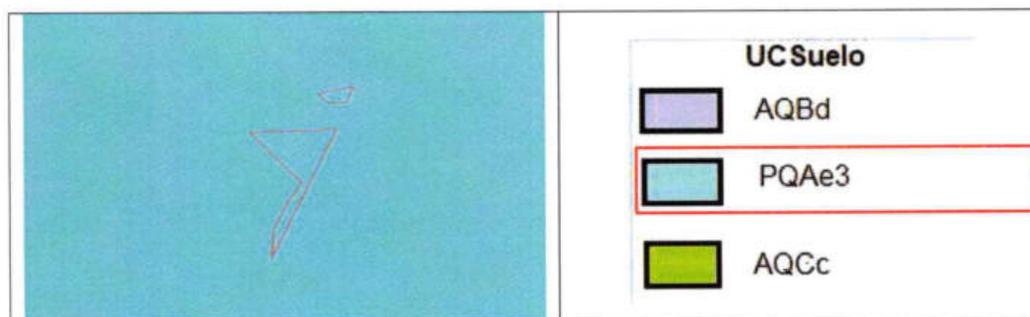


- 4.2. **ACTIVIDAD PREDOMINANTE:** En el municipio su desarrollo económico depende principalmente de las actividades Agrícolas, comercio y la Zona Industrial.<sup>1</sup>
- 4.3. **TOPOGRAFÍA:** La superficie del sector es de topografía ondulada con pendientes entre 8-25%.
- 4.4. **CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:** 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. <sup>2</sup>
- 4.5. **CONDICIONES AGROLÓGICAS:** El área requerida se encuentra en la Unidad Cartográfica PQAe3, y cuenta con las siguientes características:

TIPO DE SUELOS	PISO CLIMA	LITOLÓGIA	TAXONOMÍA	CARACTERÍSTICAS SUELOS	EROSIÓN
PQAe3	Templado húmedo	Rocas Sedimentarias y Rocas Ígneas	Typic Paleudults, Entic Hapludolls	Moderadamente Profundo, textura fina y gruesa, fuertemente ácido y alcalino, bien drenado, údico y baja 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.

7



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

1 Página Alcaldía de Santander de Quilichao

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

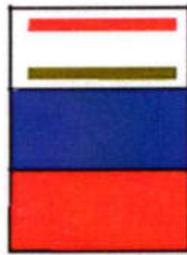
2 Instituto Geográfico Agustín Codazzi – Subdirección de Agrología. Estudio General de suelos del Departamento del Cauca. Clasificación de las tierras por su capacidad de uso, Bogotá D.C. , 1994.

- 4.7. **SERVICIOS COMUNALES:** Los servicios de educación, así como los servicios básicos de salud, asistencias técnicas y financieras se encuentran en la cabecera urbana del municipio de Santander de Quilichao. ✓
- 4.8. **VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE:** El sector se ubica al Sur del perímetro urbano del municipio de Santander de Quilichao, por lo cual es de fácil acceso tanto vehicular como peatonal, al predio se puede acceder en servicio particular, publico individual (taxi) y/o mototaxi y público colectivo (rutas intermunicipales y veredales), a cualquier hora prestados desde el centro del municipio, cuenta con una frecuencia de transporte aproximada de 10 minutos.
5. **REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA**
- 5.1. **NORMA URBANÍSTICA APLICADA:** De conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santander de Quilichao – Cauca, aprobado mediante el acuerdo 022 del 2002 modificado por el acuerdo 017 de 2004, acuerdo 013 de 2007 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 ; Agropecuario. No obstante, a lo anterior y de acuerdo con el 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).

8



SUB AREAS DE ORDENAMIENTO DE AREAS ESPECIALES	USOS	DEFINICION
	CORREDOR BIOLOGICO DEL RIO CAUCA	Franja del terreno paralela al rio cauca de 300mt de ancho con cierto manejo especial
	RIO MONDO	Zona especial por la captacion de Agua de su Afluente el Rio Ploys.
	CORREDOR VIAL	Corredores interregionales de 100 y 100mt al lado y lado de la via panamericana con cierto manejo especial



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

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

USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO RESTRINGIDO
AGROPECUARIO Y AGROFORESTAL: Agrícola (Productos de pan coger) Pecuarios (especies menores) Sistemas agroforestales Forestal Productora.	Agroforestal, Forestal y demás usos que establezca el acuerdo.	Suelo urbano y expansión Urbana.
AGROPECUARIO: Agrícola, pecuario y forestal productor	Agroforestal, centros de investigación asociados a otros usos complementarios o al principal.	Suelo urbano y 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 Tajo, 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.

### UBICACIÓN DEL PREDIO



Fuente: Google Earth, Consulta: 21 de junio de 2024.

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

10

ÁREA TOTAL TERRENO:	5.754,99 m <sup>2</sup>
ÁREA REQUERIDA:	234,15 m <sup>2</sup>
ÁREA REMANENTE NO DESARROLLABLE:	0,0 m <sup>2</sup>
ÁREA SOBRANTE	5.520,84 m <sup>2</sup>
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	234,15 m <sup>2</sup>

Fuente: Ficha predial POSQ-4-1096A.

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

Área requerida 1: **223.58 m<sup>2</sup>**

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	20,88 m /	Mismo predio de Beatriz Helena Holguín Jiménez y otros (área sobrante) (Puntos 1-2)
SUR	0,00 m /	Mismo predio de Beatriz Helena Holguín Jiménez y otros (área sobrante) (Punto 5)
ORIENTE	37,81 m /	Zona de vía carretera Panamericana (Puntos 2-5)
OCCIDENTE	39,33 m /	Mismo predio de Beatriz Helena Holguín Jiménez y otros (área sobrante) (Puntos 5-7, 1)

Área requerida 2: (10.57m<sup>2</sup>)

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	5,05 m ✓	Florentino Alfonso Holguín Mosquera (Puntos 8-9) ✓
SUR	0,00 m ✓	Mismo predio de Beatriz Helena Holguín Jiménez y otros (área sobrante) (Punto 10) ✓
ORIENTE	3,75 m ✓	Zona de vía carretera Panamericana (Puntos 9-10) ✓
OCCIDENTE	5,77 m ✓	Mismo predio de Beatriz Helena Holguín Jiménez y otros (área sobrante) (Puntos 10-11, 8) ✓

Fuente: Ficha predial POSQ-4-1096A.

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

UNIDAD FISIAGRÁFICA	ÁREA (m <sup>2</sup> )	TOPOGRAFÍA	USO ACTUAL	NORMA
1	234,15	Ondulada 8-25%	Corredor Interregional: Conservación	Agropecuario, Agropecuario-Agroforestal. ✓

11

- 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 frontal en postes de concreto de (0.10m) x (0.10m) x (1,50m) de altura, separados a (3,00m), siete (7) hilos de alambre de púas.	41,56	m	8	Bueno	20

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

CULTIVO/ESPECIE	DESCRIPCION	CANTIDAD	UNIDAD
Palma de Corozo Ø =0.25 m	Palma de Corozo Ø =0.25 m En buen estado fitosanitario	5	und
Palo Blanco Ø =0.25 m	Palo Blanco Ø =0.25 m En buen estado fitosanitario	1	und
Guadua	Guadua En buen estado fitosanitario	6	und
Arrayan Ø =0.15	Arrayan Ø =0.15 En buen estado fitosanitario	10	und
Filoendro Trepador	Filoendro Trepador En buen estado fitosanitario	1	und
Mortiño Ø =0.35	Mortiño Ø =0.35 En buen estado fitosanitario	1	und
Drago Ø =0.10	Drago Ø =0.10 En buen estado fitosanitario	5	und
Nacedero de Jardín	Nacedero de Jardín En buen estado fitosanitario	10	und
Mano de Oso	Mano de Oso En buen estado fitosanitario	1	und
Mestizo	Mestizo En buen estado fitosanitario	1	und
Jigua	Jigua En buen estado fitosanitario	1	und
Aguacatillo	Aguacatillo En buen estado fitosanitario	1	und
Cucharó	Cucharó En buen estado fitosanitario	10	und

**Nota:** Las especies frutales evidenciadas en el predio se encuentran en estado de producción.

**Fuente:** Ficha predial POSQ-4-1096A.

12

## 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 metro cuadrado de terreno bajo el régimen normativo de Corredor Vial se encontraron las siguientes ofertas:

ESTUDIO DE MERCADO RURAL								
ÍTEM	TEL. CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	ÁREA TERRENO (m2)	ÁREA CONSTRUIDA (M2)
1	3122760824	Guillermo Ortiz	Santander de Quilichao	Sobre la variante y vía alterna sobre la panamericana en la parte baja del barrio San Bernabe / Nuevo Horizonte	Lote	\$ 395.000.000,00	5215,00	0,00
2	6017868754	ARKIDECON REAL ESTATE SAS	Santander de Quilichao	San antonio, Sobre la Carretera Santander de Quilichao Kilometro 4 vía Timba, contiguo a los molinos del Cauca	Lote con Construcciones	\$ 2.693.506.945,00	15677,00	2170,00
3	3507849926	Niyret	Santander de Quilichao	La Arrobleda, a unos 600 metros aproximadamente antes de llegar al Parque Industrial Caucaesca	Lote	\$ 85.000.000,00	1000,00	0,00

13

**8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO:**

**Unidad fisiográfica 1**

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

ESTUDIO DE MERCADO RURAL												
ÍTEM	TEL. CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES		
								ÁREA (m2)	VALOR (m2)	ÁREA (m2)	VALOR/m2	VALOR TOTAL
1	3122760824	Guillermo Ortiz	Santander de Quilichao	Barrio San Bernabe	Lote	\$ 395.000.000	\$ 364.980.000	5.215	69.987	0,00	\$ -	\$ -
2	6017868754	ARKIDECON REAL ESTATE SAS	Santander de Quilichao	San Antonio	Lote con Construcciones	\$ 2.693.506.945	\$ 2.638.636.806	15.677	79.317	2.170,00	\$ 843.400	\$ 1.396.178.000
3	3507849926	Niyret	Santander de Quilichao	La Arrobleda	Lote	\$ 85.000.000	\$ 79.900.000	1.000	79.900	0,00	\$ -	\$ -
<b>MEDIA ARITMÉTICA</b>						<b>\$ 76.401,32</b>						
<b>DESVIACIÓN ESTÁNDAR</b>						<b>5.562,97</b>	<b>LÍMITE SUPERIOR</b>	<b>\$ 81.964,29</b>				
<b>COEFICIENTE DE VARIACIÓN</b>						<b>7,28%</b>	<b>LÍMITE INFERIOR</b>	<b>\$ 70.838,36</b>				
<b>VALOR ADOPTADO / m2</b>						<b>\$ 76.400</b>	<b>/</b>					



9. INVESTIGACIÓN DIRECTA

9.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO ENCUESTAS:

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

10. CÁLCULOS VALOR TERRENO

10.1. PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)

Unidad fisiográfica 1

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

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

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

10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:

Unidad fisiográfica 1

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

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

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

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

**Fuente:** [https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-3b15-7c9b6c54bab7-babb-90494025-d56?page=1&pos=5&t\\_sec=1&t\\_or=2&t\\_pvid=6c25f79f-0fe2-4f2d-bde8-7ece78f1c429](https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-3b15-7c9b6c54bab7-babb-90494025-d56?page=1&pos=5&t_sec=1&t_or=2&t_pvid=6c25f79f-0fe2-4f2d-bde8-7ece78f1c429)

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

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

### 10.3. SERVIDUMBRES

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

### 10.4. ZONAS DE PROTECCIÓN

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

15

## 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:



ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
M1	8	20	40,00%	2	29,82%	\$ 45.058,93	\$13.438,69	\$ 31.620,24	\$ 31.600

## 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
Palma de Corozo $\phi=0.25$ m	5	und	\$ 202.900	\$ 1.014.500
Palo Blanco $\phi=0.25$ m	1	und	\$ 70.000	\$ 70.000
Guadua	6	und	\$ 19.900	\$ 119.400
Arayan $\phi=0.15$	10	und	\$ 70.000	\$ 700.000
Filoendro Trepador	1	und	\$ 28.100	\$ 28.100
Mortiño $\phi=0.35$	1	und	\$ 163.000	\$ 163.000
Drago $\phi=0.10$	5	und	\$ 70.000	\$ 350.000
Nacedero de Jardín	10	und	\$ 36.000	\$ 360.000
Mano de Oso	1	und	\$ 28.100	\$ 28.100
Mestizo	1	und	\$ 70.000	\$ 70.000
Jigua	1	und	\$ 70.000	\$ 70.000
Aguacatillo	1	und	\$ 70.000	\$ 70.000
Cucharó	10	und	\$ 70.000	\$ 700.000
<b>TOTAL DE CULTIVOS / ESPECIES</b>				<b>\$ 3.743.100</b>

16

### 13. CONSIDERACIONES GENERALES

- Al predio objeto de avalúo se accede por la vía Variante que comunica al corregimiento de Mondomo con el municipio de Santander de Quilichao, la cual se encuentra pavimentada, en buen estado de conservación y con una calzada con dos carriles bidireccionales.
- El predio esta ubicado en un sector donde hay presencia de desarrollo urbanístico campestre-recreativo, el sector cuenta con disponibilidad inmediata de servicios públicos básicos.
- El predio objeto de avalúo se encuentra clasificado como suelo suburbano el cual tiene asignado el uso normativo Agropecuario, Agropecuario-Agroforestal.
- Al momento de la inspección del predio se encontró que su uso actual es Corredor Interregional: Conservación.
- 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.
- Aclaramos que el evaluador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad avaluada en este informe y no tiene interés personal o sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesadas en esta propiedad en la fecha.



14. RESULTADO DE AVALÚO

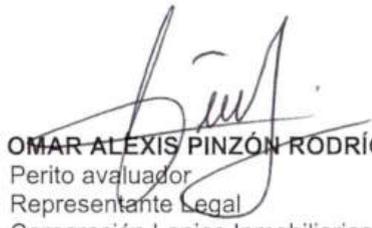
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO UF1	m2	234,15	\$ 76.400	\$ 17.889.060
TOTAL DE TERRENO				\$ 17.889.060
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
M1	m	41,56	\$ 31.600,00	\$ 1.313.296,00
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 1.313.296
TOTAL ESPECIES Y CULTIVOS				\$ 3.743.100
TOTAL				\$ 22.945.456

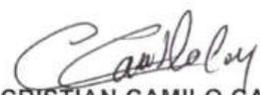
TOTAL AVALÚO: VEINTIDÓS MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y SEIS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$22.945.456).

Bogotá, D.C., 21 de junio de 2024.

Cordialmente,

18

  
**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



21 ENE 2025

Gestión Predial Interventora,

Profesional Predial: 

15. DOCUMENTOS ANEXOS  
15.1. ANEXO FOTOGRÁFICO

ENTORNO



CONSTRUCCIONES ANEXAS

M1 Cerca Lateral



Vista General



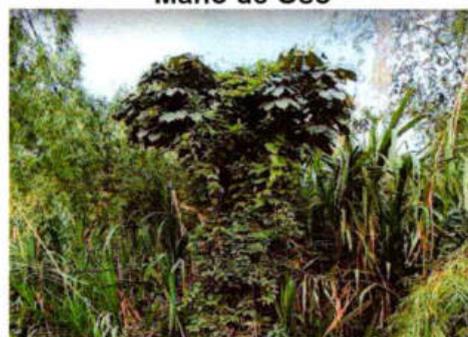
19

CULTIVOS Y/O ESPECIES

Guadua



Mano de Oso



## 15.2 CONSULTA CATASTRAL IGAC

DATOS GENERALES	
Departamento:	19-CAUCA
Municipio:	698-SANTANDER DE QUILICHAO
Dirección:	EL TAJO Lo 12
Número Predial Nacional:	00-04-00-00-0004-0603-0-00-00-0000
Número Predial:	00-04-0004-0603-000
Destino Económico:	D - Agropecuario
Matrícula Inmobiliaria:	132-13286
Área Terreno:	2696.0m <sup>2</sup>
Área Construida:	142.0m <sup>2</sup>
Avalúo:	\$ 16,851,000

Propietarios		
Tipo Documento	Número Documento:	Nombre
CÉDULA DE CIUDADANÍA	10483776	GERMAN HOLGUIN JIMENEZ
CÉDULA DE CIUDADANÍA	4757798	ARMANDO HOLGUIN MOSQUERA
CÉDULA DE CIUDADANÍA	6067534	ALFREDO HOLGUIN MOSQUERA
CÉDULA DE CIUDADANÍA	505040	JORGE ENRIQUE HOLGUIN MOSQUERA
CÉDULA DE CIUDADANÍA	4757314	RAFAEL HOLGUIN MOSQUERA
CÉDULA DE CIUDADANÍA	25651749	FANNY HOLGUIN MOSQUERA
CÉDULA DE CIUDADANÍA	10485570	ARMANDO HOLGUIN JIMENEZ
CÉDULA DE CIUDADANÍA	2778196	ALFONSO HOLGUIN MOSQUERA
CÉDULA DE CIUDADANÍA	34594345	BEATRIZ HELENA HOLGUIN JIMENEZ

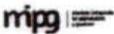
Terrenos		
Zona Física	Zona Geoeconómica	Área
15	04	2696.0m <sup>2</sup>

Construcciones						
Habitaciones	Banos	Locales	Pisos	Uso	Puntaje	Área
4	4	0	1	1 - Vivienda hasta 3 pisos	17	142.0m <sup>2</sup>

20

### 15.3 CERTIFICADO USO DEL SUELO

 REPÚBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DEL CAUCA MUNICIPIO DE SANTANDER DE QUILICHAO NIT 891.500.269-2	 CERTIFICACIÓN	CÓDIGO: F1-MC-13-1080
		VERSIÓN: 3
		FECHA: 01-04-2022
SECRETARIA DE PLANEACION, ORDENAMIENTO, TERRITORIAL Y VIVIENDA		

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

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

CERTIFICA

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

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

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

Atentamente,



DIEGO FELIPE GARCÍA MINA  
Secretario de Planeación, Ordenamiento Territorial y vivienda

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

Página Web: [www.santanderdequilichao-cauca.gov.co](http://www.santanderdequilichao-cauca.gov.co), Correo Electrónico: [alcaldia@santanderdequilichao-cauca.gov.co](mailto:alcaldia@santanderdequilichao-cauca.gov.co)  
Calle 3 9-75 - CAM, PEX-37 2 8443000, línea gratuita 01-8000-180013 Código Postal 181030, Colombia  
"Quilichao Vive"



944

 REPÚBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DEL CAUCA MUNICIPIO DE SANTANDER DE QUILICHAO NIT 891.500.289-2 SECRETARÍA MUNICIPAL DE PLANEACIÓN, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y VIVIENDA	 CERTIFICACIÓN	CÓDIGO: FT-MC-IB-1060
		VERSIÓN: 3
		FECHA: 01-04-2022

1070 - ID:162.164/Pref:CD/Cons:4.074 /Pin:1CCA2C01  
 Santander de Quilichao, 28 junio 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.

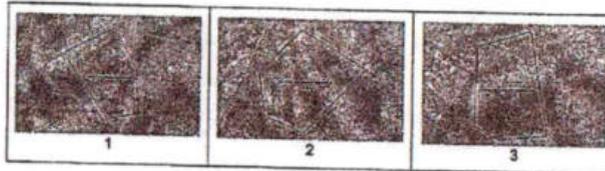
**C E R T I F I C A:**

Que los predios identificados con códigos prediales y con matrículas inmobiliarias presentados en tabla 1, localizados en la zona rural del municipio de Santander de Quilichao, se determina que:

	Código predial	Matrícula Inmobiliaria
1	196980004000000060750000000000	132-53142
2	196980004000000060714000000000	132-55535
3	196980004000000060715000000000	132-52456
4	196980004000000030040000000000	132-73689
5	196980004000000030040000000000	132-73690
6	196980004000000041098000000000	132-37023
7	196980004000000040803000000000	132-13285
8	196980004000000041147000000000	132-48214
9	196980004000000040807000000000	132-42538

22

**1. Ubicación:**



Página Web: [www.santanderdequilichao-cauca.gov.co](http://www.santanderdequilichao-cauca.gov.co), Correo Electrónico: [sicad@secretariadepnordelcauca.gov.co](mailto:sicad@secretariadepnordelcauca.gov.co)  
 Calle 319-76 - CAM, PBX-57 2 8443000, línea gratuita 01-8000-160213 Código Postal 191030, Colombia  
 "Quilichao Vive"





 REPÚBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DEL CAUCA MUNICIPIO DE SANTANDER DE QUILICHAO NIT 891.500.269-2	 CERTIFICACIÓN	CÓDIGO: F1-MC-15-1060
		VERSIÓN: 3
		FECHA: 01-04-2022

90000000	ADROPECIARIA INTENSIVA	agropecuario	San áreas que por sus condiciones agrologicas o tradiciones productoras son aptas para la producción agropecuaria, con intencas agrícolas y pecuarias.	Agrícola, pecuario y forestal productivo	Agricultural, centers de investigación asociados a otros usos complementarios eaf principal	Suelo Urbano Expansión Urbana
----------	------------------------	--------------	--	--	---	-------------------------------

3. Determinantes ambientales:

Código predial	Clasificación bioclimática			Clasificación hidrologica	
	Descripción	Zona de bosque	Altitud	Subcuenca	Microcuenca
1969800040000006075000000000	Tierra moderadamente cálida, húmeda con estación seca	Bosque húmedo tropical premontano	1001-1400	Río Quinamayo	Río Mandiva
196980004000000607140000000000					Cuebrada Agua Clara
196980004000000607150000000000					
196980004000000300400000000000					
196980004000000300400000000000					
196980004000000410980000000000					
19698000400000041080300000000000					
196980004000000411470000000000					
196980004000000408070000000000					

24

Código predial	Provincia fisiográfica	CLASIFICACIÓN FISIOGRAFICA - PAISAJE						
		unidad climática	Paisaje	Subpaisaje	Definición	Características del suelo	Cobertura	Uso
1969800040000006075000000000	Vertiente occidental de la cordillera central	Moderadamente cálida	Crestas ramificadas	Laderas altas	Formados a partir de depósitos del cenizas volcánicas, sedimentos terciarios principalmente intercalados con fósiles carboníferos	Suelos con buen drenaje a moderadamente bueno, suelos superficiales a profundos baja fertilidad con limitantes de roca, erosión ligera	áreas cultivadas, vegetación natural, tierras eriales, tierras con manifestación minera	Agrícola, Protección y producción
196980004000000607140000000000								
196980004000000607150000000000								
196980004000000300400000000000								
196980004000000300400000000000								
196980004000000410980000000000								
19698000400000041080300000000000								
196980004000000411470000000000								
196980004000000408070000000000								

Página Web: [www.santanderdequilichao-cauca.gov.co](http://www.santanderdequilichao-cauca.gov.co), Correo Electrónico: [alcaldia@santanderdequilichao-cauca.gov.co](mailto:alcaldia@santanderdequilichao-cauca.gov.co)  
 Calle 3 B-76 - CAM, PBX+57 2 8443000, línea gratuita 01-8000-180213 Código Postal 191030, Colombia  
 "Quilichao Vive"



 REPÚBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DEL CAUCA MUNICIPIO DE SANTANDER DE QUILICHAO NIT 891.500.269-2 SECRETARÍA MUNICIPAL DE PLANEACIÓN, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y VIVIENDA	 CERTIFICACIÓN	CÓDIGO: F1-MC-B-1080
		VERSIÓN: 3
		FECHA: 01-04-2022

Codigo predial	Clasificación geológica, riesgos y amenazas			
	Unidad litológica superficial	Pendiente	Procesos erosivos	Amenaza por deslizamiento
1969800400000006075 000000000	TQp: Rocas sedimentarias Estratificadas de la formación Popayán. Terciario - Tme: Rocas Sedimentarias de la formación Esmita. Terciario.	25% a 50%		Muy alta
19698004000000060714 000000000				
19698004000000060715 000000000				
1969800400000009004 000000000		50% a 75%	Muy alta o alta	Moderada
1969800400000009004 000000000				
19698004000000041098 000000000				
19698004000000040803 000000000				
19698004000000041147 000000000				
19698004000000040807 000000000				
19698004000000040807 000000000				

25

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.: 161.556CR5233 de junio 20 de 2023.

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





## 15.4 PRESUPUESTO CONSTRUCCIONES ANEXAS

M1: Cerca frontal: Cerramiento frontal en postes de concreto de (0.10m) x (0.10m) x (1.50m) de altura, separados a (3.00m), siete (7) hilos de alambre de					
Desglose del ítem	unidad	cantidad	valor unit	Fuente	Valor por APU
<b>PRELIMINARES</b>					
Replanteo general	m2	4,15	\$ 10.964,00	Construdata ed. 210	\$ 45.500,60
Excavación mecánica	m3	0,80	\$ 37.345,00	Construdata ed. 210	\$ 29.876,00
<b>CERCAFRONTAL</b>					
Poste clasico H:1,5 M	und	14,00	\$ 54.529,00	Construdata ed. 210	\$ 763.406,00
Alambre de puas (400m) cal 16.5	m	290,92	\$ 492,00	Construdata ed. 210	\$ 143.132,64
<b>MANO DE OBRA</b>					
Hora de cuadrilla AA	Hc	22,00	\$ 28.539,00	Construdata ed. 2010	\$ 627.858,00
Total Costo Directo					\$ 1.609.773,24
Administracion	5%				\$ 80.488,66
Imprevistos	3%				\$ 48.293,20
Utilidad	7%				\$ 112.684,13
Total AIJ	15%				\$ 241.465,99
IVA sobre utilidad (19%)	19%				\$ 21.409,98
<b>Total</b>					<b>\$ 1.872.649,21</b>
<b>Cantidad (m)</b>					<b>41,56</b>
<b>Valor adoptado</b>					<b>\$ 45.058,93</b>

<https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/214194/malla-gallinero-1-1-4pulgadas-15-x-30-metros/214194/>  
<https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/608156/lamina-alveolar-4-mm-295x105-m-bronce/608156/>

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

## 15.5 PRESUPUESTO CULTIVOS Y ESPECIES

Especie	Tipo de Madera	Diametro	Valor	
Palo Blanco $\phi=0.25$ m	Segunda	0,25 m	\$	70.000,00
Arrayan $\phi= 0.15$ m	Segunda	0,15 m	\$	70.000,00
Mortño $\phi= 0.35$	Segunda	0,35 m	\$	163.000,00
Drago $\phi= 0.10$	Segunda	0,10 m	\$	70.000,00
Nacedero de Jardín	Tercera	0,20 m	\$	36.000,00
Mestizo	Segunda	0,20 m	\$	70.000,00
Jigua	Segunda	0,20 m	\$	70.000,00
Aguacatillo	Segunda	0,20 m	\$	70.000,00
Cucharó	Segunda	0,20 m	\$	70.000,00
Otras Plantas	Valor (\$/Ha)		Valor Unitario	Unidad
	Buen Estado	Regular Estado		
Bambú / Guadua	\$ 99.508.000	\$ 64.680.000	\$ 19.900	Un
Palma de Corozo (Palma Ornamental)			\$ 202.900	Un
Mano de Oso Ornamental)			\$ 28.100	Un
Filoendro Trepador (Ornamental)			\$ 28.100	Un

**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](http://www.agronet.gov.co)
- \* Asociación Hortifrutícola de Colombia. [www.asohofrucol.com.co](http://www.asohofrucol.com.co)

**Fuentes Precios:**

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



15.6 ANEXO PRESUPUESTO OFERTA

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

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

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

15.7 ANEXO INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS

I. CALCULO DAÑO EMERGENTE:

**Notariado y Registro:** De conformidad con el protocolo para avalúos rurales proyectos 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	\$ 22.945.456
Salario Mínimo Mensual Legal Vigente	\$ 1.300.000
Valor de la UVT	\$ 47.065
Número de Zonas de Terreno a Comprar	2
<b>Derechos Notariales</b>	<b>\$ 838.900</b>
Derechos Notariales por Compraventa	\$ 96.000
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	\$ 129.800
Recaudos Fondo Especial y SNR	\$ 26.200
<b>Impuesto de Registro</b>	<b>\$ 288.000</b>
Impuesto de Registro por Compraventa	\$ 114.700
Impuesto de Registro por Declaración de Área Restante	\$ 173.300
<b>Derechos de Registro</b>	<b>\$ 235.900</b>
Derechos de Registro por Compraventa	\$ 94.700
Derechos de Registro por Declaración de Área Restante	\$ 26.800
Apertura de Folios	\$ 27.800
Constancia de Inscripción	\$ 15.700
Compra de Certificados	\$ 66.300
Conservación Documental	\$ 4.600
<b>Daño Emergente por Notariado y Registro</b>	<b>\$ 1.362.800</b>

29

**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.

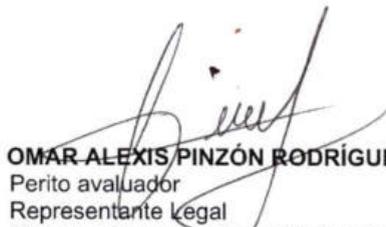
**III. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES**

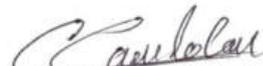
1. DAÑO EMERGENTE		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1.1 Notariado y Registro	\$ 0	
1.2 Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$ 0	
1.3 Desconexión de servicios públicos	\$ 0	
1.4 Arrendamiento y/o almacenamiento provisional	\$ 0	
1.5 Impuesto Predial	\$ 0	
1.6 Adecuación de áreas remanentes	\$ 0	
1.7 Perjuicios derivados de la terminación de contratos	\$ 0	
<b>DAÑO EMERGENTE</b>	<b>\$ 0</b>	
2. LUCRO CESANTE		
2.1 Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$ 0	
2.2 Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	\$ 0	
<b>LUCRO CESANTE</b>	<b>\$ 0</b>	
3. INDEMNIZACIÓN		
<b>TOTAL INDEMNIZACIÓN</b>	<b>\$ 0</b>	
<b>SON: CERO PESOS MONEDA CORRIENTE</b>		
OBSERVACIONES: El presente informe complementa el Avalúo Comercial elaborado el día 20 de junio de 2024, por solicitud directa de la CONCESIONARIA NUEVO CAUCA.		

30

Bogotá, D.C., 21 de junio 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-4-1096A**

En Bogotá, D.C. siendo las 08:00 a.m. del día 21 de junio 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-4-1096A	Santander de Quilichao	19-698-00-040000-0004-0803-000000000 132-13286

31

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
<b>TERRENO</b>				
TERRENO UF1	m2	234,15	\$ 76.400	\$ 17.889.060
<b>TOTAL DE TERRENO</b>				<b>\$ 17.889.060</b>
<b>CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				
M1	m	41,56	\$ 31.600,00	\$ 1.313.296,00
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				<b>\$ 1.313.296</b>
<b>TOTAL ESPECIES Y CULTIVOS</b>				<b>\$ 3.743.100</b>
<b>TOTAL</b>				<b>\$ 22.945.456</b>

AVALÚO DEFINITIVO ADOPTADO	
AVALÚO DEL PREDIO	\$ 22.945.456
INDEMNIZACIONES DAÑO EMERGENTE	\$ 1.362.800
INDEMNIZACIONES LUCRO CESANTE	\$ -
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 24.308.256</b>
SON: VEINTICUATRO MILLONES TRESCIENTOS OCHO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y SEIS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$24.308.256).	



21 ENE 2025

Gestión Predial Interventoría  
 Profesional Predial:

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

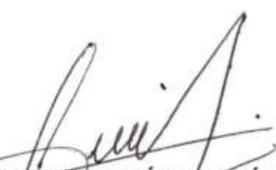
Se inició la sesión con la exposición del Comisionado, Sr. Omar Pinzón, sobre las características generales y particulares del inmueble identificado con código interno POSQ-4-1096A y folio de matrícula 132-13286 ubicado en el Municipio de Santander de Quilichao, Cauca, Sector rural, aportando la recopilación 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**

32

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

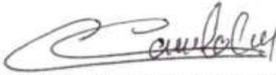
  
**WILLIAM CASTAÑEDA**  
Miembro Comité  
RAA AVAL-1023963942



**21 ENE 2025**

Gestión Predial Interventoría  
Profesional Predial: 

  
**LISANDRO CASTAÑEDA SALAZAR**  
Miembro Comité  
RAA AVAL-79425497

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





PIN de Validación: ccd17004



http://www.raa.org.co



Asesoría Nacional de Avaluadores  
Calle 26 No. 14-21, Bogotá  
Teléfono: 311 4000000  
Correo electrónico: ana@ana.org.co  
Código Postal: 060101

**Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos**

**Alcance**

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
**26 Abr 2016**

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 2016**

Regimen  
**Regimen 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 2016**

Regimen  
**Regimen 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 2016**

Regimen  
**Regimen Académico**



PIN de Validación: 06567064



### 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 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  
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

#### 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](mailto:opinzonrodriguez10@gmail.com)

**Titulos 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

c65f0bb4

36

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



PN de validación: 1210627



https://www.raa.org.co



Asociación Nacional de Avaluadores

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:

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  
01 Jul 2022

Regimen  
**Regimen 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  
01 Jul 2022

Regimen  
**Regimen 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  
01 Jul 2022

Regimen  
**Regimen Académico**

Página 1 de 4



NIT: 9011 364-950-7



PIN de validación: 8220027



https://www.raa.org.co



### Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

#### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
01 Jul 2022

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  
01 Jul 2022

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  
01 Jul 2022

Régimen  
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

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: b21c0a27



**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  
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  
01 Jul 2022

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  
01 Jul 2022

Regimen  
Régimen Académico

**Los datos de contacto del Avaluador son:**

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC  
 Dirección: BOGOTA CALLE 29 SUR # 3-26  
 Teléfono: +573103436205  
 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



PIN de Validación: b21c0a27



**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**

**b21c0a27**

40

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: a13K4u5a



http://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) 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 evaluador 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><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul> <p>Fecha de inscripción: <b>22 Dic 2017</b>   Régimen: <b>Régimen Académico</b></p>
<p>Categoría 2 Inmuebles Rurales</p> <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul> <p>Fecha de inscripción: <b>22 Dic 2017</b>   Régimen: <b>Régimen Académico</b></p>
<p>Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección</p> <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul> <p>Fecha de inscripción: <b>22 Dic 2017</b>   Régimen: <b>Régimen Académico</b></p>





PIN de Validación: s0b0u30



### 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: a730a78a



**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 - 7B 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



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



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

44

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





PIN de Validación: b4k0617



### 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 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 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



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: icgcasas@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.

47

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**

**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

