



AVISO



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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-2-0408**

GPR-004947

Página 1 de 3

NOTIFICACIÓN POR AVISO No.:

GPR-004947
29/09/2025

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

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

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

HACE SABER

Que por ser requerido para la ejecución del Proyecto, mediante el oficio número **GPR-004519** del **01 de agosto de 2025**, se formuló Oferta Formal de Compra mediante la cual se dispuso “[...] la adquisición de una zona de terreno a segregarse de un predio rural denominado **LT El Retiro (El Retiro, según Catastro)**, ubicado en la Vereda **Tunía – Piendamó (hoy El Hogar)**, Municipio de **Piendamó - Tunía, Departamento del Cauca**, identificado con el Número Predial Nacional **19-548-00-040000-0003-0703-0-00000000** y la Matrícula Inmobiliaria número **120-220952**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **Popayán.**”



AVISO



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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-2-0408**

GPR-004947

Página 2 de 3

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

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

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

Que de conformidad con lo establecido en los artículos 68 y 69 de la Ley 1437 de 2011 (CPACA), **NUEVO CAUCA S.A.S.** remitió el oficio de citación número **GPR-004520** del **01 de agosto de 2025**, a las direcciones de correo electrónico elena.valencialzate@gmail.com y xiomarasantacruz947@gmail.com, el pasado 09 de agosto de 2025, teniendo respuesta el día 11 de agosto de 2025 por parte de la señora ELENA BEATRIZ VALENCIA ALZATE, identificada con la cédula de ciudadanía No. 41.932.877, pidiendo ser notificada de la oferta de compra por este medio, toda vez que es heredera del difunto SIMÓN AGREDO VALENCIA.

De igual manera, el pasado 30 de agosto de 2025, se remitió mediante correo certificado con número de guía 700167711065 de la empresa de mensajería INTER RAPIDISIMO, citación para notificación a la dirección física del predio obrante en el expediente, **K 30+119,05 I** del bien **LT El Retiro (El Retiro)**, según Catastro, ubicado en la Vereda **Tunía – Piendamó** (hoy **El Hogar**), Municipio de **Piendamó - Tunía**, Departamento del **Cauca**, que corresponde a la del predio objeto de Oferta de Compra, con el fin de notificar personalmente la mencionada Oferta Formal de Compra a los señores **SIMÓN AGREDO VALENCIA** y/o **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS**, siendo recibido el **03 de septiembre de 2025** por el señor **MIGUEL DARIO AGREDO SANTACRUZ**, identificado con la cédula de ciudadanía No. **1.061.690.274**, como consta en la correspondiente prueba de entrega.

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

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

Que de no ser posible la entrega del presente aviso, al desconocer la información de contacto de los destinatarios, se publicará en un lugar visible de las oficinas de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, ubicadas en la Calle 24 A No. 59 – 42, Edificio T3, Torre 4, Piso 2, de la ciudad de Bogotá D.C., y de las oficinas de **NUEVO CAUCA S.A.S.**, ubicadas en la Avenida Calle 26 No. 59 – 51, Torre 3, Oficina 203, Complejo Ciudad Empresarial Sarmiento Angulo, Bogotá D.C.; así como en sus correspondientes páginas web **www.ani.gov.co** y



AVISO



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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-2-0408**

GPR-004947

Página 3 de 3

www.nuevocauca.com, por el término de cinco (5) días, entendiéndose que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro del aviso.

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

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

Se adjunta copia íntegra la Oferta Formal de Compra contenida en el oficio número **GPR-004519** del **01 de agosto 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 30 SEP. 2025 A LAS 7:30 a.m.
SE DESFIJA EL 06 OCT. 2025 A LAS 5:30 p.m.

JULIÁN ANTONIO NAVARRO HOYOS
Gerente General de NUEVO CAUCA S.A.S.
Firma delegataria de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**

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

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



CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-2-0408**

GPR-004519

Página 1 de 5

Bogotá D.C., 01 de agosto de 2025

Señores

SIMÓN AGREDO VALENCIA

y/o **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS**

xiomarasantacruz947@gmail.com

El Retiro, vereda El Hogar

Piendamó - Tunía, Cauca

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

Asunto: Oficio por el cual se dispone la adquisición de una zona de terreno a segregarse de un predio rural denominado **LT El Retiro (El Retiro, según Catastro)**, ubicado en la Vereda **Tunía – Piendamó** (hoy **El Hogar**), Municipio de **Piendamó - Tunía**, Departamento del **Cauca**, identificado con el Número Predial Nacional **19-548-00-040000-0003-0703-0-00000000** y la Matrícula Inmobiliaria número **120-220952**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **Popayán**.

Respetados señores,

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

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

Para la ejecución del Proyecto, por motivo de utilidad pública, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** requiere comprar el predio del asunto, conforme a la afectación de la Ficha Predial No. **POSQ-2-0408**, de la **Unidad Funcional 2 –Piendamó - Pescador**, de la cual se anexa copia.

Esta zona de terreno tiene un área de **MIL CIENTO CUARENTA Y SEIS COMA TREINTA Y SEIS METROS CUADRADOS (1.146,36 m²)**, incluidos: 16,63 m de cerca perimetral (M1), 52,98 m de

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



CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-2-0408**

GPR-004519

Página 2 de 5

Cerca viva frontal (M2), 30,55 m de Cerca frontal en postes (M3), 794,52 m² de Explanación (M4), 1 Unidad de Poste (M5), 45,20 m² de vía de acceso (M6), 34,85 m de cerramiento (M7), 23,00 m² de placa huella (M8), 1 Unidad Portal (M9), 24,85 m² de conformación de terreno (M10), 73,67 m² de bambú, 1 Unidad de Árbol de Carbonero, 6 Unidades de Árbol de Nacedero, 2 Unidades de Árbol de Yarumo, 1 Unidad de Árbol de Eucalipto, 1 Unidad de Figue y, se encuentra debidamente delimitado y alinderado dentro de las abscisas inicial **K 30+119,05 I** y final **K 30+184,75 I**, de la mencionada Unidad Funcional.

El valor de la Oferta de Compra es la suma de **CIENTO NOVENTA Y CUATRO MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS DIECIOCHO PESOS (\$194.671.818) 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 **TRES MILLONES SETECIENTOS TREINTA MIL CIEN PESOS (\$3.730.100) MONEDA CORRIENTE.**

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

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

Para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 13 de la Ley 9 de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y en los artículos 2.2.2.3.1. a 2.2.2.3.30 del Decreto 1170 del 28 de mayo de 2015, (que compiló las disposiciones contenidas en el Decreto Reglamentario 1420 del 24 de julio de 1998), se anexa el avalúo elaborado por la **Corporación Lonjas Inmobiliarias de Avalúos de Colombia-LIC**, según **Informe de Avalúo Comercial Predio POSQ-2-0408**, de fecha **17 de septiembre de 2024**, en su parte pertinente.

Teniendo en cuenta que el parágrafo segundo del artículo 24 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 9 de la Ley 1882 de 2018, dispone que "El avalúo comercial tendrá una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su comunicación a la entidad solicitante o desde la fecha en que fue decidida y notificada la revisión y/o, impugnación de este [...]", la vigencia del avalúo inicia a partir del **30 de enero de 2025**, fecha en la cual fue comunicado por la Lonja a la entidad solicitante.

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



CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-2-0408

GPR-004519

Página 3 de 5

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

Según el estudio de títulos de fecha **31 de octubre de 2023**, el propietario de la zona de terreno que se requiere es: **SIMÓN AGREDO VALENCIA**, identificado en vida con la cédula de ciudadanía No. 1.110.364.244.

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

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

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

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



CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-2-0408**

GPR-004519

Página 4 de 5

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

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

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

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

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

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

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



CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-2-0408**

GPR-004519

Página 5 de 5

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 brinde a la presente.

Cordialmente,


JULIAN ANTONIO NAVARRO HOYOS
Gerente General de NUEVO CAUCA S.A.S.
Firma delegataria de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**

Proyectó: Bynaria S.A.S.

Revisó: Fredy Ernesy Echavarría Bastidas – Subdirector Predial
Julián David Pardo Mesa – Profesional Jurídico

Aprobó: Santiago Rojas Parra – Jefe Jurídico

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

Copia: Archivo

PROYECTO DE CONCESIÓN

POPAYÁN - SANTANDER DE QUILICHACO

UNIDAD FUNCIONAL

2

CONTRATO No.: 11 de 11 de Agosto de 2015

PREDIO No.

POSQ-2-0408

ABSC. INICIAL

30+119,05 Km

ABSC. FINAL

30+184,75 Km

SECTOR O TRAMO

Piendamó - Pescador

MARGEN

Izquierda

LONGITUD EFECTIVA

65,70 m

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO

SIMÓN AGREDO VALENCIA

CÉDULA

1.110.364.244

DIRECCIÓN / EMAIL

xiomarasantandercuz947@gmail.com

DIRECCIÓN DEL PREDIO

El Retiro

MATRÍCULA INMOBILIARIA

120-220952

CÉDULA CATASTRAL

19-548-00-040000-0003-0703-0-00000000

VEREDA/BARRIO:

El Hogar

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Suburbano

MUNICIPIO:

Piendamó - Tunja

DPTO:

Cauca

ACTIVIDAD ECONÓMICA DEL PREDIO

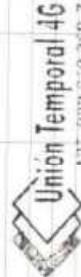
Residencial

Predio requerido para:

Segunda Calzada

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCIÓN	CANT	DENS	UN
Bambú	73,67	12Un*/m ²	m ²
Árbol de Carbonero	1		Un
Árbol de Nacedero	6		Un
Árbol de Yarumo	2		Un
Árbol de Eucalipto	1		Un
Plata de Figue	1		Un



20 JUN 2024

Gerente Predial Intervención
Profesional Predial

FECHA DE ELABORACIÓN:

31/oct/2023

Elaboró:

Jhonatan Orozco

BYNARIA S.A.S.

Ing. JHONATAN OROZCO - MP 081037-065526 CAU

Revisó y Aprobó:

UNIÓN TEMPORAL 4G

LINDEROS

NORTE

LONGITUD

16,63 m

SUR

LONGITUD

34,85 m

ORIENTE

LONGITUD

65,75 m

OCCIDENTE

LONGITUD

65,38 m

COUNTANTES

Puntos 1-2 con predio de Luis Eduardo Vélez Isaza.

Puntos 8-10 con predio de Jairo Guillermo Aguirre Gómez.

Puntos 2-8 con Via Panamericana.

Puntos 10-1 con mismo propietario (Área sobrante)

ITEM

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

CANTIDAD

UNID

ITEM	DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID
	SOBRE EL ÁREA REQUERIDA NO EXISTEN CONSTRUCCIONES	0,00	m²
	TOTAL ÁREA CONSTRUIDA		
	DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS		
M1	Cerca perimetral en postes de madera rolliza cada 2,00 m con 11 hilos de alambre de púas.	16,63	m
M2	Cerca viva frontal en bambú 50% y piñuela 50%.	52,98	m
M3	Cerca frontal en postes de madera rolliza cada 1,60 m con 8 hilos de alambre de púas.	30,55	m
M4	Explanación con altura promedio de 3,10 m de altura.	794,52	m ²
M5	Poste en concreto de altura 7,00 m y diámetro 0,20 m.	1,00	Un
M6	Vía de acceso en material de afirmado	45,20	m ²
M7	Cerramiento perimetral en postes de guadua cada 2,00 m con 7 hilos de alambre de púas.	34,85	m
M8	Placa huella en concreto con 2 huellas de ancho 0,85 m cada una, con intermedio en material de afirmado.	23,00	m ²
M9	Portal de entrada: puerta en ángulo metálico de dimensiones 6,10*2,20 m, con tubería galvanizada y malla eslabonada.	1,00	Un
M10	Conformación de terreno para vía interna.	24,85	m ²
	Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, intervención, Espacio Público?	SI/NO	
	Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001?	No	
	Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?	No	
	Aplica Informe de análisis de Área Remanente?	No	
	Tiene el área requerida afectación por servidumbres?	No	
	Tiene el área requerida afectación por área protegida?, ronda hídrica?	No	

ÁREA TOTAL PREDIO

11.250,00 m²

ÁREA REQUERIDA POR DISEÑO

1.146,36 m²

ÁREA REMANENTE

0,00 m²

TOTAL ÁREA REQUERIDA

1.146,36 m²

ÁREA SOBRANTE

10.103,64 m²

OBSERVACIONES:

Al Teniendo en cuenta que existieron modificaciones, jurídicas y técnicas, las cuales se exponen ampliamente en el "INFORME TÉCNICO MODIFICACIONES INSUMOS PREDIALES", se debió dar alcance a los insumos prediales aprobados por la Interventoría en diciembre de 2016, en los términos de lo dispuesto en la Sección 5.3 (a) y 4.3 (c) (ii) (4) del Apéndice Técnico 7. 2). El predio se localiza en un corredor suburbano, según el artículo 19 del PBOT del municipio, contenido en el Acuerdo 19 del 04 de diciembre de 2002, que define: "DELIMITACIÓN DEL SUELO SUBURBANO. El suelo suburbano en el Municipio de Piendamó se localiza sobre el corredor urbano inter-regional de la vía arterial principal, denominada Vía Panamericana."



N= 789860

E= 1060545

POSQ-2-0409
Luis Eduardo Vélez Isaza
19-548-00-040000-0003-0089-0-00000000

Bambú $A = 73.67 \text{ m}^2$

M1: L = 16.63 m

M2: L = 52.98 m

POSQ-2-0408
Simón Agredo Valencia
19-548-00-040000-0003-0703-0-00000000
EL RETIRO

M3: L = 30.55 m

M4: $A = 794.52 \text{ m}^2$

M5: Und = 1.00

M6: $A = 45.20 \text{ m}^2$

M7: L = 34.85 m

M8: $A = 23.00 \text{ m}^2$

M10: $A = 24.85 \text{ m}^2$

SANTANDER DE
QUILICHAO

K 30+ 184.75 L

K 30+ 119.05 L

POSQ-2-0407
Jairo Guillermo Aguirre Gomez
19-548-00-040000-0003-0092-0-00000000

N= 789770

E= 1060625



ESCALA 1:500

SISTEMA DE REFERENCIA
MAGNA SIRGAS ORIGEN OESTE
LATITUD (N) $04^{\circ} 35' 46.3215''$
LONGITUD (W) $77^{\circ} 04' 39.0285''$
GAUSS KRUGER NORTE 1.000.000
GAUSS KRUGER ESTE 1.000.000
ELIPSOIDE: GRS80-WGS 84

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

REVISIÓN No.
0



DISEÑO Y CALCULO:

BYNARIA SAS

PROPIETARIO:

SIMÓN AGREDO VALENCIA

CONVENCIONES

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

CUADRO DE ÁREAS

ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONSTRUIDA:	ÁREA REMANENTE:	ÁREA SOBRIANTE:
0 Ha 1,146,36 m ²	1 Ha 1250,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	1 Ha 0,103,64 m ²

FECHA ELAB.:
2023-10-31

ESCALA:
1:500

UNIDAD FUNCIONAL:
2

SECTOR:
PIENDAMÓ - PESCADOR

NÚMERO PREDIAL NACIONAL
19-548-00-040000-0003-0703-0-00000000

FICHA GRÁFICA No.
POSQ-2-0408

CUADRO DE COORDENADAS ÁREA REQUERIDA			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
1	789.843,59	1.060.565,68	16,63
2	789.850,72	1.060.580,70	0,01
3	789.850,71	1.060.580,70	3,72
4	789.847,22	1.060.581,99	23,15
5	789.826,86	1.060.593,00	25,22
6	789.805,62	1.060.606,59	9,06
7	789.798,41	1.060.612,07	4,59
8	789.794,70	1.060.614,77	24,77
9	789.791,24	1.060.590,24	10,08
10	789.790,81	1.060.580,17	6,16
11	789.796,96	1.060.579,89	7,61
12	789.798,17	1.060.587,40	5,13
13	789.803,18	1.060.588,49	23,21
14	789.822,81	1.060.576,10	7,94
15	789.829,72	1.060.572,19	11,34
16	789.839,98	1.060.567,37	3,99
1	789.843,59	1.060.565,68	
ÁREA REQUERIDA = 1146,36 m²			

SISTEMA DE REFERENCIA
MAGNA SIRGAS ORIGEN OESTE
LATITUD (N) 04° 35'46.3215"
LONGITUD (W) 77° 04' 39.0285"
GAUSS KRUGER NORTE 1.000.000
GAUSS KRUGER ESTE 1.000.000
ELIPSOIDE: GRS80-WGS 84

CONCESIÓN POPAYÁN - SANTANDER DE QUILICHAO CONTRATO No. 11 DE 2015		REVISIÓN No. 0	CONVENCIONES CALZADA VÍA PROYECTADA LINEA 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 VVA CERCA Línea de Retiro Obligatorio	
Agencia Nacional de Infraestructura Nuevo Cauca CONCESIONARIA VIAL		DISEÑO Y CALCULÓ: BYNARIA SAS		
PROPIETARIO: SIMÓN AGREDO VALENCIA		UNIDAD FUNCIONAL: 2		
CUADRO DE ÁREAS ÁREA REQUERIDA: 0 Ha 1.146,36 m ² ÁREA TOTAL: 1 Ha 1250,00 m ² ÁREA CONSTRUIDA: 0,00 m ² ÁREA REMANENTE: 0,00 m ² ÁREA SOBANTE: 1 Ha 0.103,64 m ²		FECHA ELAB.: 2023-10-31		NÚMERO PREDIAL NACIONAL 19-548-00-040000-0003-0703-0-00000000
ESCALA: N/A		SECTOR: PIENDAMÓ - PESCADOR		FICHA GRÁFICA No. POSQ-2-0408



REPUBLICA DE COLOMBIA
ALCALDIA MUNICIPAL
PIENDAMO-TUNIA CAUCA
NIT. 891.500.856-6



PIENDAMÓ - TUNÍA
Tierra de Paz, Cultura y Desarrollo
EL CAMBIO ES POSIBLE

SECRETARIA DE PLANEACIÓN Y OBRAS PÚBLICAS

Piendamó, 13 AGO 2016

30- 0002008

Doctora:
ELSA CAMPO LOPEZ
Ingeniera Civil
Directora Oficina Cauca
Consortio Gerencia Socio Predial 4G
Calle 4 No 7-32 Oficina 204
Popayán

Asunto: Oficio No 001983 del 20 de abril de 2016.

Cordial saludo,

Atendiendo el oficio de la referencia, me permito dar a conocer los Usos del suelo que según el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, aprobado por el Honorable Concejo Municipal mediante Acuerdo 019 del 04 de diciembre del 2002, corresponden a los predios solicitados:

No.	No. CATASTRAL	MATRICULA INMOBILIARIA	USO DE SUELO
1	19548-00-02-0002-0545-000	120-60727	Area residencial uno (AR1), Area suburbana no urbanizable (SUBNU) y zona forestal protectora-productora.
2	19548-00-02-0002-0546-000	120-131389	Area residencial uno (AR1), Area suburbana no urbanizable (SUBNU) y zona forestal protectora-productora.
3	19548-00-02-0002-0199-000	120-62765	Area residencial uno (AR1), Area suburbana no urbanizable (SUBNU) y zona forestal protectora-productora.

**"Piendamó – Tunía, Tierra de Paz, Cultura y Desarrollo
El Cambio es Posible"**



REPUBLICA DE COLOMBIA
ALCALDIA MUNICIPAL
PIENDAMO-TUNIA CAUCA
NIT. 891.500.856-6



SECRETARIA DE PLANEACIÓN Y OBRAS PÚBLICAS

117	19548-00-04-0003-0106-000	120-57271	Agropecuario semi-intensivo
118	19548-00-04-0003-0105-000		Agropecuario semi-intensivo
119	19548-00-04-0003-0415-000	120-80508	Agropecuario semi-intensivo
120	19548-00-04-0003-0107-000	120-51726	Agropecuario semi-intensivo
121	19548-00-04-0003-0572-000	120-96993	Agropecuario semi-intensivo
122	19548-00-04-0003-0571-000	120-96992	Agropecuario semi-intensivo
123	19548-00-04-0003-0570-000	120-96991	Agropecuario semi-intensivo
124	19548-00-04-0003-0569-000	120-96990	Agropecuario semi-intensivo
125	19548-00-04-0003-0568-000	120-96989	Agropecuario semi-intensivo
126	19548-00-04-0003-0566-000	120-96988	Agropecuario semi-intensivo
127	19548-00-04-0003-0094-000	120-96987	Agropecuario semi-intensivo
128	19548-00-04-0003-1118-000	120-180969	Agropecuario semi-intensivo
129	19548-00-04-0003-0281-000	120-46989	Agropecuario semi-intensivo
130	19548-00-04-0003-0280-000	120-46990	Agropecuario semi-intensivo
131	19548-00-04-0003-0936-000	120-136634	Agropecuario semi-intensivo
132	19548-00-04-0003-0093-000		Agropecuario semi-intensivo
133	19548-00-04-0003-0092-000	120-9003	Agropecuario semi-intensivo
134	19548-00-04-0003-0703-000	120-8417	Agropecuario semi-intensivo
135	19548-00-04-0003-0089-000		Agropecuario semi-intensivo
136	19548-00-04-0003-	120-64636	Agropecuario semi-intensivo

**"Piendamó – Tunía, Tierra de Paz, Cultura y Desarrollo
El Cambio es Posible"**



REPUBLICA DE COLOMBIA
ALCALDIA MUNICIPAL
PIENDAMO-TUNIA CAUCA
NIT. 891.500.856-6



PIENDAMÓ-TUNÍA
Tierra Paz, Cultura y Desarrollo
EL CAMBIO ES POSIBLE

SECRETARIA DE PLANEACIÓN Y OBRAS PÚBLICAS

	0684-000		
351	19548-00-04-0001-0142-000	120-139468	Agropecuario semi-intensivo
352	19548-00-04-0001-0683-000	120-139467	Agropecuario semi-intensivo

Cabe anotar que según el Decreto 3600 de 20 de septiembre de 2007, en su **Artículo 10. Corredores viales suburbanos. Modificado por el art. 3. Decreto Nacional 4066 de 2008. El nuevo texto es el siguiente:** Para efectos de lo dispuesto en el artículo 34 de la Ley 388 de 1997, en los planes de ordenamiento territorial sólo se podrán clasificar como **corredores viales suburbanos las áreas paralelas a las vías arteriales o de primer orden y vías intermunicipales o de segundo orden.**

"El ancho máximo de los corredores viales suburbanos será de 300 metros medidos desde el borde exterior de las fajas mínimas de retiro obligatorio o áreas de exclusión de que tratan los numerales 1 y 2 del artículo 2° de la Ley 1228 de 2008, y en ellos sólo se permitirá el desarrollo de actividades con restricciones de uso, intensidad y densidad, cumpliendo con lo dispuesto en el presente decreto.

Atentamente,


Ing. DIEGO ALEXANDER ARANGO DIAZ
Secretario de Planeación y Obras públicas

"Piendamó – Tunía, Tierra de Paz, Cultura y Desarrollo
El Cambio es Posible"

[Handwritten mark]



CORPORACION LONJAS INMOBILIARIAS DE AVALUOS DE COLOMBIA

AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO POSQ-2-0408

CLASE DE INMUEBLE:	SUBURBANO- LOTE DE TERRENO	
DIRECCIÓN:	EL RETIRO	
VEREDA:	EL HOGAR	
MUNICIPIO:	PIENDAMÓ - TUNIA	
DEPARTAMENTO:	CAUCA	
SOLICITANTE:	CONCESIONARIA CAUCA S.A.S	NUEVO

SEPTIEMBRE 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.
- 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:** Piendamó - Tunia.
- 1.7. **VEREDA O CORREGIMIENTO:** El Hogar.
- 1.8. **DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:** El Retiro.
- 1.9. **ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:** Abscisa inicial 30+119,05 Km l y abscisa final 30+184,75 Km l.
- 1.10. **USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** Al momento de la inspección del predio se encontró que tiene uso residencial.
- 1.11. **USO POR NORMA:** De acuerdo con el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaría de Planeación y Obras Públicas del municipio de Piendamó - Tunia Cauca, la clasificación del predio es Agropecuario Semi Intensivo.
- 1.12. **INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:**

Cedula. Catastral actual	19-548-00-040000-0003-0703-0000000000
Área de terreno	1 Ha 1250,00 m ²
Área de construcción	186 m ²
Avalúo Catastral Año 2024	\$16.580.000,00

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



1.13. **FECHA DE VISITA AL PREDIO:** 10 de septiembre de 2024.

1.14. **FECHA DE INFORME DE AVALÚO:** 17 de septiembre de 2024.

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

- Ficha Predial del PREDIO POSQ-2-0408 del 31 de octubre de 2023.
- Estudio de Títulos del PREDIO POSQ-2-0408 del 31 de octubre de 2023.
- Escritura Pública No. 233 del 06 de marzo de 2021.
- Informe de confrontación del 31 de octubre de 2023.
- Plano de Afectación PREDIO POSQ-2-0408 del 31 de octubre de 2023.
- Certificado de uso del suelo del 13 de agosto de 2016.

DOCUMENTOS CONSULTADOS

- Estudio de títulos de PREDIO POSQ-2-0408.
- Certificado Catastral IGAC.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. PROPIETARIOS:

- SIMÓN AGREDO VALENCIA C.C. 1.110.364.244

5

3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN:

- Escritura Pública No. 233 del 06 de marzo de 2021, de la Notaría única de Piendamó - Tunia (Cauca).

3.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA: 120-220952, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán (Cauca).

3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria No. 120-220952 sobre el inmueble en la actualidad no se encuentran registradas medidas cautelares o limitaciones.

Fuente: Estudio de títulos del predio POSQ-2-0408.

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

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

- 4.1. **DELIMITACIÓN DEL SECTOR:** El predio está ubicado en la vereda El Hogar, que se ubica geográficamente al norte del perímetro urbano del municipio de Piendamó, el cual limita al norte con el municipio de Caldoño, al oriente con el municipio de Silvia, al sur con el municipio de Cajibío y al occidente con el municipio de Morales.



6

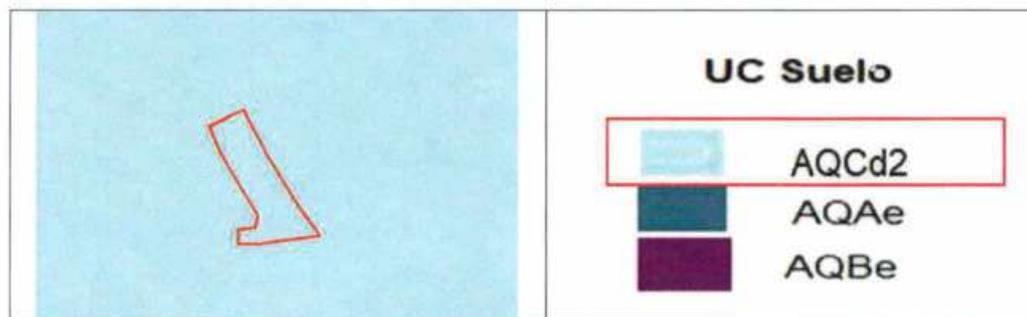
- 4.2. **ACTIVIDAD PREDOMINANTE** En el municipio su desarrollo económico depende principalmente de las actividades agrícolas tradicionales; los cultivos de café, flores, plátano, caña, aguacate, entre otros, de igual forma el sector pecuario; ganadería bovina doble propósito y la actividad piscícola, en los sectores secundario y terciario, se encuentran las artesanías y la actividad minera.
- 4.3. **TOPOGRAFÍA:** La superficie del sector es de topografía plana con pendientes entre 0-7%.
- 4.4. **CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:** El sector donde se localiza el predio objeto de estudio, se ubica en un piso térmico Templado húmedo. La temperatura promedio del municipio de Piendamó se encuentra entre los 16° C y 23° C y una altura promedio de 1.800 m.s.n.m. ¹

¹ Instituto Geográfico Agustín Codazzi – Subdirección de Agrología. Estudio General de suelos del Departamento del Cauca. Clasificación de las tierras por su capacidad de uso, Bogotá D.C. , 1994.

- 4.5. **CONDICIONES AGROLÓGICAS:** El área requerida se encuentra en la Unidad Cartográfica AQCd2, y cuenta con las siguientes características:

TIPO DE SUELOS	PISO CLIMA	LITOLOGÍA	TAXONOMÍA	CARACTERÍSTICAS SUELOS	EROSIÓN
AQCd2	Templado húmedo	Depósitos de cenizas volcánicas sobre diabasas y flujos volcánicos	Asociación: Typic Hapludands; Typic Dystrudepts; Typic Paleudults	Profundos, bien drenados, texturas moderadamente gruesas a finas, fuerte a moderadamente ácidos, alta saturación de aluminio, erosión moderada y fertilidad baja	2

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

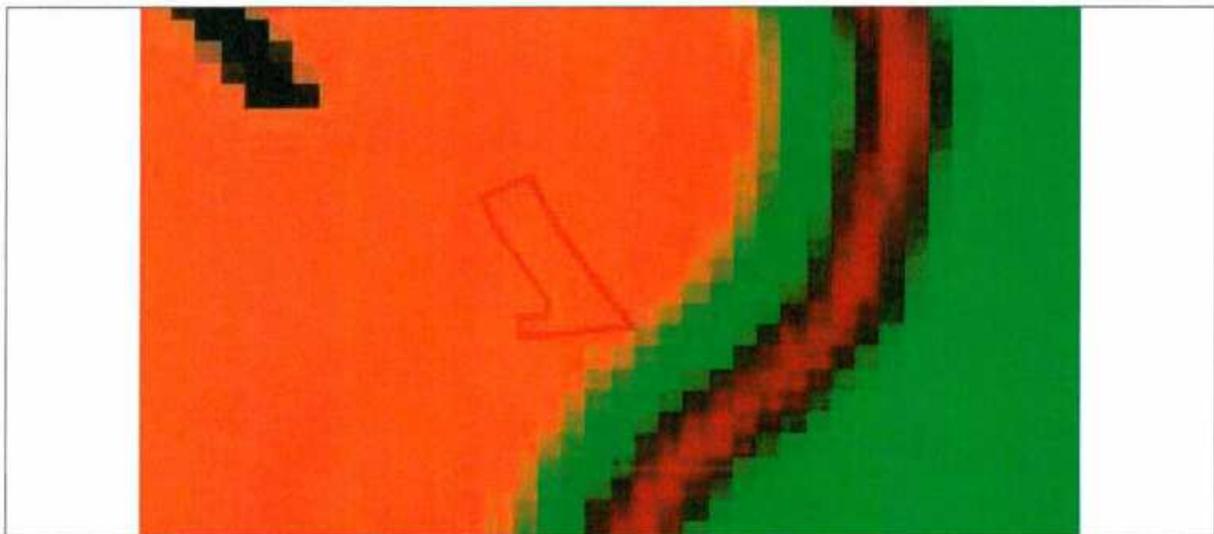


7

- 4.6. **SERVICIOS PÚBLICOS:** El sector cuenta con la disponibilidad de los servicios de acueducto, energía eléctrica y gas domiciliario, los cuales se encuentran en pleno uso en los predios donde se encuentran viviendas, los demás lotes no cuentan aún con la respectiva conexión, la disposición final de aguas negras se realiza en pozo séptico individualizado para cada inmueble.
- 4.7. **SERVICIOS COMUNALES:** Los servicios de educación, así como los servicios básicos de salud, asistencias técnicas y financieras se encuentran en la cabecera urbana del municipio de Piendamó.
- 4.8. **VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE:** El sector se ubica al norte del perímetro urbano del municipio de Piendamó, por lo cual es de fácil acceso tanto vehicular como peatonal, al predio se puede acceder en servicio particular, público individual (taxi) y/o mototaxi y público colectivo (rutas intermunicipales y veredales), a cualquier hora prestados desde el centro del municipio, cuenta con una frecuencia de transporte aproximada de 10 minutos.

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

- 5.1. **NORMA URBANÍSTICA APLICADA: NORMA URBANÍSTICA APLICADA:** De conformidad con el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Piendamó - Cauca, aprobado mediante el acuerdo 019 del 04 de diciembre de 2002 modificado "Por Medio del cual se adopta El Plan Básico De Ordenamiento Territorial Del Municipio de Piendamó" y el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaría de Planeación y Obras Públicas del municipio de Piendamó - Cauca, el predio objeto de avalúo se encuentra clasificado con uso del suelo suburbano y el cual tiene asignado el uso normativo Agropecuario Semi Intensivo. (Ver anexo 15.3 – Certificación uso del suelo).



CLASES DE AREAS SEGUN LA FUNCION QUE CUMPLEN.	AREAS DE INTERES AMBIENTAL			
	AREAS DE INTERES AMBIENTAL	CONVENCIÓN	CATEGORÍA DE MANEJO	CARACTERISTICAS
ECOSISTEMA ESTRATEGICO PARA EL MANTENIMIENTO DEL EQUILIBRIO ECOLOGICO Y LA BIODIVERSIDAD	ZONA DE BOSQUE NATIVO		AREA DE PROTECCION ESPECIAL (Ley 99/93 y Decreto 2811/74). (Acuerdo Municipal)	Resque menor en los rios en las margenes de fuentes hídricas (quebradas Macheta, Carpintero, Cafuduco y rios Tunia y Bermeja).
	ZONA DE RECUPERACION Y RESTAURACION DE ECOSISTEMAS		AREA PARA PROTECCION ESPECIAL: FUENTES ABASTecedorAS DE ACUEDUCTOS. (Acuerdo Municipal)	Ecossistemas degradados por causas antropicas, que se ubican sobre frentes parcelas e los cauces de aguas de cañadas, quebradas y rios.
			AREA PERIFERICA A NACIMIENTOS Y CAUCES DE AGUA. (Acuerdo Municipal)	
ECOSISTEMAS ESTRATEGICOS PARA EL ABASTECIMIENTO DE LA POBLACION Y PROCESOS PRODUCTIVOS.	ZONA FORESTAL PROTECTORA PRODUCTORA (Atraves agropastoriles y agrosilvopastoriles)		AREA A PROTEGER CON RECURSOS MANEJADOS PRINCIPALMENTE PARA LA UTILIZACION SUSTENIBLE DE LOS ECOSISTEMAS NATURALES (Acuerdo Municipal)	Zonas con pendientes generalmente fuertes, presentan sectores con procesos erosivos moderados a severos. Se practica la agricultura tradicional y el pastoreo extensivo de baja densidad.
	ZONA AGROPASTORIL SEMI-INTENSA			Localizadas sobre superficies colina-onduladas en pendientes del 12% - 25% y del 25%-50% bajo erosión. Están cubiertas con cultivos de café semi-tradicional y misceláneas, praderas naturales y en restregados.

Fuente: Plano Usos del suelo - Secretaría de Planeación y Obras Públicas del Municipio de Piendamó- Cauca.

De conformidad con el certificado de uso expedido por la secretaria de planeación e infraestructura, se establece lo siguiente:

USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO RESTRINGIDO
Agropecuario semi-intensivo, semitradicional y forestal. Se debe dedicar como minimo el 15% del predio para uso forestal protector productor para promover la formación de la malla vial.	COMPATIBLE: ✓ Construcciones de establecimientos institucionales de tipo rural, granjas avícolas o cuniculas, beneficiaderos ecológicos del café y vivienda del propietario. CONDICIONADO: — Cultivos de flores, minera, recreación general, vías de comunicación, infraestructura de servicios y parcelaciones rurales con fines de construcción de vivienda campestre siempre y cuando no resulten predios menores a los autorizados por el municipio para tal fin.	Usos urbanos y suburbanos, industriales y loteo con fines de construcción de vivienda.

Fuente: Certificado de Uso del Suelo – Municipio de Piendamó Tunia- 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 Hogar, que se encuentra ubicada geográficamente al norte del perímetro urbano del municipio de Piendamó Tunia, y al cual se accede mediante la vía Pescador -Tunia Cauca.



Fuente: Google Earth, Consulta: 17 de septiembre de 2024.

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

ÁREA TOTAL TERRENO:	11.250,00 m2
ÁREA REQUERIDA:	1.146,36 m2
ÁREA REMANENTE NO DESARROLLABLE:	0,0 m2
ÁREA SOBRANTE	10.103,64 m2
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	1.146,36 m2

Fuente: Ficha predial POSQ-2-0408.

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

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	16,63 m	Puntos 1-2 con predio de Luis Eduardo Vélez Isaza.
SUR	34,85 m	Puntos 8-10 con predio de Jairo Guillermo Aguirre Gómez.
ORIENTE	65,75 m	Puntos 2-8 con Vía Panamericana.
OCCIDENTE	65,38 m	Puntos 10-1 con mismo propietario (Área sobrante)

Fuente: Ficha predial POSQ-2-0408.

- 6.4. **VÍAS DE ACCESO AL PREDIO:** Al predio objeto de avalúo se accede por la vía Panamericana que comunica a los municipios de Popayán y Santander de Quilichao en el sector Piendamó – Pescador, la cual se encuentra pavimentada, en buen estado de conservación y con una calzada en cada sentido.
- 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 (m2)	TOPOGRAFÍA	USO ACTUAL	NORMA
1	1.146,36	Plana 0-7 %	Residencial	Agropecuario Semi Intensivo

- 6.7. **ÁREAS CONSTRUIDAS:** La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.
- 6.8. **CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS:** La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.
- 6.9. **ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES:** La franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones anexas:

CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNIDAD	EDAD APROXIMADA (AÑOS)	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)
M1 – Cerca perimetral en postes de madera rolliza cada 2,00 m con 11 hilos de alambre de púas.	16,63	m	6	Bueno/Regular	15
M2 – Cerca viva frontal en bambú 50% y piñuela 50%.	52,98	m	N/A	N/A	N/A
M3 – Cerca frontal en postes de madera rolliza cada 1,60 m con 8 hilos de alambre de púas.	30,55	m	6	Bueno/Regular	15
M4 – Explanación con altura promedio de 3,10 m de altura	794,52	m2	6	Bueno/Regular	30
M5 – Poste en concreto de altura 7,00 m y diámetro 0,20 m.	1,00	un	6	Bueno/Regular	30
M6 – Vía de acceso en material de afirmado	45,20	m2	6	Bueno/Regular	30
M7 – Cerramiento perimetral en postes de guadua cada 2,00 m con 7 hilos de alambre de púas.	34,85	m	6	Bueno/Regular	15
M8 – Placa huella en concreto con 2 huellas de ancho 0,85 m cada una, con intermedio en material de afirmado.	23,00	m2	6	Bueno/Regular	30

M9 – Portal de entrada: puerta en ángulo metálico de dimensiones 6,10*2,20 m, con tubería galvanizada y malla eslabonada.	1,00	un	6	Bueno/Regular	20
M10 – Conformación de terreno para vía interna.	24,85	m2	6	Bueno/Regular	30

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

CULTIVO/ESPECIE	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD
Bambú	Bambú En buen estado fitosanitario.	73,67 (12 un*m2)	m2
Árbol de Carbonero	Árbol de Carbonero En buen estado fitosanitario.	1	und
Árbol de Nacedero	Árbol de Nacedero En buen estado fitosanitario.	6	und
Árbol de Yarumo	Árbol de Yarumo En buen estado fitosanitario.	2	und
Árbol de Eucalipto	Árbol de Eucalipto En buen estado fitosanitario.	1	und
Árbol de Fique	Árbol de Fique En buen estado fitosanitario.	1	und

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

Fuente: Ficha predial POSQ-2-0408

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:

Para determinar el valor por metro cuadrado de terreno para inmuebles del sector rural parcelados con destino de vivienda campesina se encontraron las siguientes ofertas:

Unidad fisiográfica 1

ESTUDIO DE MERCADO RURAL							
ÍTEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR	VALOR OFERTA	ÁREA TERRENO (m ²)	ÁREA CONSTRUIDA (M ²)
1	3174370440	Metrored Inmobiliaria	cajibío	vereda el lago	\$ 46.000.000,00	842,15	0,00
2	3117242153	Maria Camila Gonzalez	Popayan	El Atardecer	\$ 155.000.000,00	2500,00	0,00
3	3165370226/ 320 7680163	Pro Brokers Inmobiliaria Sas	Caldono	El Tablon	\$ 70.000.000,00	1200,00	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 (m ²)	VALOR (m ²)	ÁREA (m ²)	VALOR / m ²	VALOR TOTAL
8	3174370440	Metrored Inmobiliaria	cajibío	vereda el lago	Lote	\$ - 46.000.000	\$ - 46.000.000	842,15	55,530	0,00	\$ -	\$ -
10	3117242153	Maria Camila Gonzalez	Popayan	El Atardecer	Lote	\$ - 155.000.000	\$ - 151.450.000	2.500	61.380	0,00	\$ -	\$ -
14	3165370226/ 320 7680163	Pro Brokers Inmobiliaria Sas	Caldono	El Tablon	Lote	\$ - 70.000.000	\$ - 68.600.000	1.200	57.167	0,00	\$ -	\$ -
MEDIA ARITMÉTICA						\$ 67.358,77						
DEVIACIÓN ESTÁNDAR						3.828,79%	MTE SUPERIOR	\$ 61.207,47				
COEFICIENTE DE VARIACIÓN						6,88%	MTE INFERIOR	\$ 53.430,08				
VALOR ADOPTADO / m ²						\$ 57.400						

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA

9.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO ENCUESTAS:

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

10. CÁLCULOS VALOR TERRENO

10.1. PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)

De acuerdo con el estudio de mercado realizado se adopta el valor promedio encontrado en la zona teniendo en cuenta las características normativas del predio objeto de avalúo, y considerando que tanto el inmueble como los puntos de la investigación del análisis de mercado presentado corresponden a parcelaciones con destinos de vivienda campesina por lo cual se adopta el siguiente valor de terreno:

Unidad fisiográfica 1

ESTUDIO DE MERCADO RURAL			
ÍTEM	SECTOR - VEREDA	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR TERRENO/m2
1	vereda el lago	Lote	\$ 53.530
2	El Atardecer	Lote	\$ 61.380
3	El Tablon	Lote	\$ 57.167
PROMEDIO			\$ 57.359
DESVIACIÓN ESTÁNDAR			3.929
COEF DE VARIACIÓN			6,85%
LÍMITE SUPERIOR			\$ 61.287
LÍMITE INFERIOR			\$ 53.430

14

UNIDAD FISIOGRAFICA	UNIDAD		VALOR
U.F.1	Metro cuadrado	m2	\$ 57.400

10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:

Unidad fisiográfica 1

Oferta 1: Lote, ubicado en Cajibío Cauca, en la vereda el lago vía a Popayán, a 15 minutos de la vía panamericana, en parcelación el paraíso a 5 minutos del lago el bolsón. El terreno cuenta con una topografía plana, cuenta con un área de 842,15 m2 y con disponibilidad de servicios públicos de agua y energía.

Oferta 2: Parcela de 2.500 m², ubicada en la vereda El Atardecer a 2 km de la iglesia de Calibío. Fácil acceso vehicular por la vía que conduce al lago Pesca Deportiva Helhena

Oferta 3: Lote, ubicado en el Cauca, municipio de Caldono, a 500 metros de la vía Panamericana y a 3 minutos del municipio de Mondomo. Cuenta con un área de 1.200 M² y con disponibilidad de servicios públicos de agua y energía.

10.3. SERVIDUMBRES

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

10.4. ZONAS DE PROTECCIÓN

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

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS

11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN

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

15

11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINNI CONSTRUCCIONES PRINCIPALES

- ✓ La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.

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	6	15	40,00%	2,5	33,79%	\$69.705,25	\$23.553,96	\$ 46.151,29	\$ 46.200
M2	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	\$36.066,13	N/A	\$36.066,13	\$ 36.100
M3	6	15	40,00%	2,5	33,79%	\$68.576,31	\$23.172,48	\$ 45.403,83	\$ 45.400
M4	6	30	20,00%	2,5	19,11%	\$172.557,14	\$32.973,60	\$ 139.583,54	\$ 139.600
M5	6	30	20,00%	2,5	19,11%	\$590.361,37	\$112.810,97	\$ 477.550,40	\$ 477.600
M6	6	30	20,00%	2,5	19,11%	\$82.855,10	\$15.832,62	\$ 67.022,48	\$ 67.000
M7	6	15	40,00%	2,5	33,79%	\$46.600,38	\$15.746,64	\$ 30.853,74	\$ 30.900
M8	6	30	20,00%	2,5	19,11%	\$154.824,61	\$29.585,13	\$ 125.239,49	\$ 125.200
M9	6	20	30,00%	2,5	25,99%	\$4.639.490,67	\$1.205.794,35	\$ 3.433.696,33	\$ 3.433.700
M10	6	30	20,00%	2,5	19,11%	\$99.297,86	\$18.974,63	\$ 80.323,23	\$ 80.300

12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

12.1. SOPORTES DE VALORES 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
Bambú	73,67	m2	\$ 6.400	\$ 471.488
Árbol de Carbonero	1	und	\$ 70.000	\$ 70.000
Árbol de Nacedero	6	und	\$ 36.000	\$ 216.000
Árbol de Yarumo	2	und	\$ 70.000	\$ 140.000
Árbol de Eucalipto	1	und	\$ 70.000	\$ 70.000
Árbol de Fique	1	und	\$ 28.800	\$ 28.800
TOTAL DE CULTIVOS / ESPECIES				\$ 996.288

13. CONSIDERACIONES GENERALES

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

17

14. RESULTADO DE AVALÚO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO UF1	m2	1.146,36	\$ 57.400	\$ 65.801.064
TOTAL DE TERRENO				\$ 65.801.064
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
M1	m	16,63	\$ 46.200	\$ 768.306
M2	m	52,98	\$ 36.100	\$ 1.912.578
M3	m	30,55	\$ 45.400	\$ 1.386.970
M4	m2	794,52	\$ 139.600	\$ 110.914.992
M5	un	1	\$ 477.600	\$ 477.600
M6	m2	45,2	\$ 67.000	\$ 3.028.400
M7	m	34,85	\$ 30.900	\$ 1.076.865
M8	m2	23	\$ 125.200	\$ 2.879.600
M9	un	1	\$ 3.433.700	\$ 3.433.700
M10	m2	24,85	\$ 80.300	\$ 1.995.455
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 127.874.466
TOTAL ESPECIES Y CULTIVOS				\$ 996.288
TOTAL				\$ 194.671.818

TOTAL AVALÚO: CIENTO NOVENTA Y CUATRO MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS DIECIOCHO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$194.671.818).

18

Bogotá, D.C., 17 de septiembre 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



03 MAR 2025

Gestión Predial Interventoría

Profesional Predial:



15. DOCUMENTOS ANEXOS
15.1. ANEXO FOTOGRÁFICO

ENTORNO



CONSTRUCCIONES ANEXAS

CA1 Cerca Perimetral



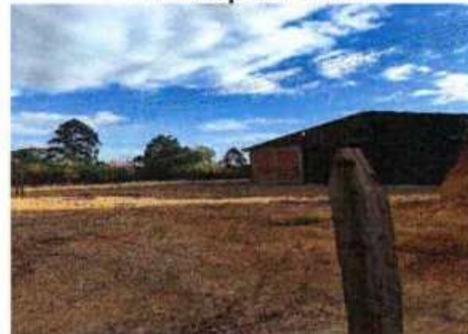
CA2 Cerca Viva



CA3 Cerca Frontal



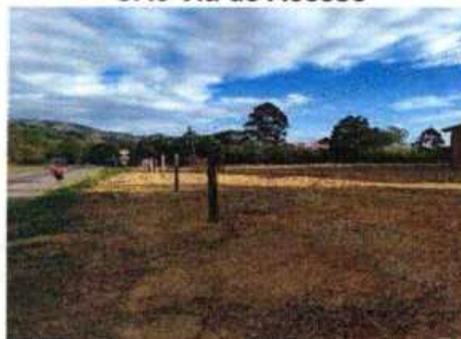
CA4 Explanación



CA5 Poste en Concreto



CA6 Via de Acceso



CA7 Cerramiento Perimetral



CA8 Placa Huella



CA9 Portón Entrada



CA10 Confromación de Terreno

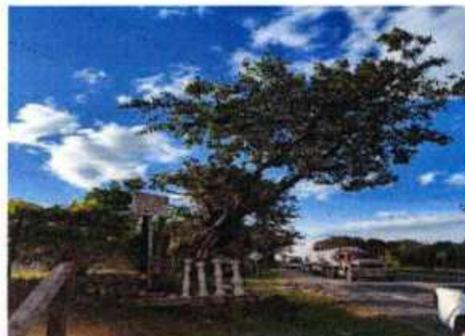


CULTIVOS Y/O ESPECIES

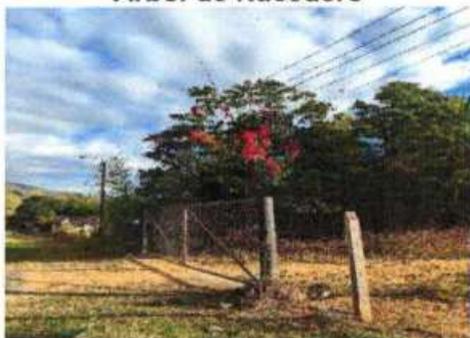
Bambú



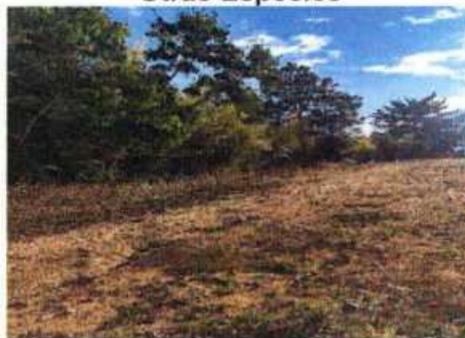
Árbol de Carbonero



Árbol de Nacadero



Otras Especies



15.2 CONSULTA CATASTRAL IGAC

INFORMACIÓN CATASTRAL

Antigua Nueva

NUMERO PREDIAL NACIONAL (nuevo)

DE	MUN	ZO	SE	CO	BA	MAVE	TERR	CP	ED	PI	UP
19	548	00	04	00	00	0003	0703	0	00	00	0000

AYUDA - Información Adicional

Dirección:
 Info:
 Matrícula:

Resultado Búsqueda

PREDIO No 1

DATOS GENERALES	
Departamento	19-CAUCA
Municipio	548-PIENDAMÓ
Dirección	EL RETIRO
Número Predial Nacional	00-04-00-00-0003-0703-0-00-00-0000
Número Predial	00-04-0003-0703-000 ✓
Destino Económico	D - Agropecuario ✓
Matrícula Inmobiliaria	120-220952 ✓
Área Terreno	1 Ha 1250 0m ²
Área Construida	166 0m ²
Avalúo	\$ 18.580.000

Propietarios		
Tipo Documento	Número Documento	Nombre
TARJETA DE IDENTIDAD	1110364244 ✓	SIMON AGREDO VALENCIA ✓

Terrenos		
Zona Física	Zona Geoeconómica	Área
13	01	1 Ha 1250 0m ²

Construcciones						
Habitaciones	Benos	Locales	Pisos	Uso	Puntaje	Área
0	0	0	1	9 - Pisos	40	26 0m ²
3	3	2	1	1 - Vivienda hasta 3 pisos	10	166 0m ²

Activar Vista

22

15.3 CERTIFICADO USO DEL SUELO

18



REPUBLICA DE COLOMBIA
ALCALDIA MUNICIPAL
PIENDAMO-TUNIA CAUCA
NIT. 891.300.034-4



SECRETARIA DE PLANEACION Y OBRAS PUBLICAS

PIENDAMO-TUNIA
CAUCA
EL CAMBIO ES POSIBLE

Piendamó, 13 ABR 2016

30- 0002008

Doctora:
ELSA CAMPO LOPEZ
Ingeniera Civil
Directora Oficina Cauca
Consejo Gerencia Socio Predial 4G
Calle 4 No 7-32 Oficina 204
Popayán

23

Asunto: Oficio No 001983 del 20 de abril de 2016.

Cordial saludo,

Atendiendo el oficio de la referencia, me permito dar a conocer los Usos del suelo que según el Plan Básico de Ordenamiento Territorial aprobado por el Honorable Concejo Municipal mediante Acuerdo 019 del 04 de diciembre del 2002, corresponden a los predios solicitados:

No.	No. CATASTRAL	MATRICULA INMOBILIARIA	USO DE SUELO
1	19548-00-02-0002-0545-000	120-60727	Area residencial uno (AR1), Area suburbana no urbanizable (SUBNU) y zona forestal protectora-productora
2	19548-00-02-0002-0546-000	120-131389	Area residencial uno (AR1), Area suburbana no urbanizable (SUBNU) y zona forestal protectora-productora
3	19548-00-02-0002-0199-000	120-62765	Area residencial uno (AR1), Area suburbana no urbanizable (SUBNU) y zona forestal protectora-productora

"Piendamó - Tunia, Tierra de Paz, Cultura y Desarrollo
El Cambio es Posible"

Carrera 5 No. 9-03, Edificio CAM - Teléfono 8250099- Telefax 8250021
Página Web: www.piendamotunia.gov.co



REPÚBLICA DE COLOMBIA
ALCALDIA MUNICIPAL
PIENDAMO-TUNIA CAUCA
NIT. 891.500.256-6



SECRETARIA DE PLANEACIÓN Y OBRAS PÚBLICAS

117	19548-00-04-0003-0106-000	120-57271	Agropecuario semi-intensivo
118	19548-00-04-0003-0105-000		Agropecuario semi-intensivo
119	19548-00-04-0003-0415-000	120-80506	Agropecuario semi-intensivo
120	19548-00-04-0003-0107-000	120-51726	Agropecuario semi-intensivo
121	19548-00-04-0003-0572-000	120-96993	Agropecuario semi-intensivo
122	19548-00-04-0003-0571-000	120-96992	Agropecuario semi-intensivo
123	19548-00-04-0003-0570-000	120-96991	Agropecuario semi-intensivo
124	19548-00-04-0003-0569-000	120-96990	Agropecuario semi-intensivo
125	19548-00-04-0003-0568-000	120-96989	Agropecuario semi-intensivo
126	19548-00-04-0003-0566-000	120-96988	Agropecuario semi-intensivo
127	19548-00-04-0003-0094-000	120-96987	Agropecuario semi-intensivo
128	19548-00-04-0003-1118-000	120-180969	Agropecuario semi-intensivo
129	19548-00-04-0003-0281-000	120-46989	Agropecuario semi-intensivo
130	19548-00-04-0003-0280-000	120-46990	Agropecuario semi-intensivo
131	19548-00-04-0003-0936-000	120-136634	Agropecuario semi-intensivo
132	19548-00-04-0003-0093-000		Agropecuario semi-intensivo
133	19548-00-04-0003-0092-000	120-9003	Agropecuario semi-intensivo
134	19548-00-04-0003-0703-000	120-8417	Agropecuario semi-intensivo
135	19548-00-04-0003-0089-000		Agropecuario semi-intensivo
136	19548-00-04-0003-	120-64636	Agropecuario semi-intensivo

24

Piendamó - Tunia, Tierra de Paz, Cultura y Desarrollo
El Cambio es Posible™

Carrera 5 No. 9-93, Edificio CAM - Teléfono 8250099 - Telefax 8250071
Página Web: www.piendamotunia-cauca.gov.co



REPUBLICA DE COLOMBIA
ALCALDIA MUNICIPAL
PIENDAMO-TUNIA CAUCA
NIT. 091.500.856.6



SECRETARIA DE PLANEACION Y OBRAS PÚBLICAS

PIENDAMO-TUNIA
EL CAMBIO ES POSIBLE

	0684-000		
351	19548-00-04-0001-0142-000	120-130458	Agropecuaria semi-intensiva
302	19548-00-04-0001-0683-000	120-130467	Agropecuaria semi-intensiva

Cabe anotar que según el Decreto 3500 de 20 de septiembre de 2007, en su **Artículo 10. Corredores viales suburbanos. Modificado por el act. 3 Decreto Nacional 4098 de 2008. El nuevo texto es el siguiente:** Para efectos de lo dispuesto en el artículo 34 de la Ley 388 de 1997, en los planes de ordenamiento territorial sólo se podrán clasificar como **corredores viales suburbanos las áreas paralelas a las vías arteriales o de primer orden y vías intermunicipales o de segundo orden.**

*El ancho máximo de los corredores viales suburbanos será de 300 metros medidos desde el borde exterior de las fajas mínimas de retiro obligatorio o áreas de exclusión de que tratan los numerales 1 y 2 del artículo 2° de la Ley 1228 de 2008, y en ellos sólo se permitirá el desarrollo de actividades con restricciones de uso, intensidad y densidad, cumpliendo con lo dispuesto en el presente decreto.

Atentamente,


Ing. DIEGO ALEXANDER ARANGO DIAZ
Secretario de Planeación y Obras públicas

Piendamó – Tunía, Tierra de Paz, Cultura y Desarrollo
"El Cambio es Posible"

Carrera 5 No. 9-93, Edificio CAM - Teléfono 4104049 - Tunia, Cauca
Página Web: www.piendamotunia-cauca.gov.co



15.4 PRESUPUESTO CONSTRUCCIONES ANEXAS

M1: Cerca perimetral en postes de madera rolliza cada 2,00 m con 11 hilos de alambre de púas.						
Desglose del ítem	unidad	cantidad	valor unit	Fuente	Pagina	Valor por APU
PRELIMINARES						
Replanteo	m2	3,32	\$ 14.078,00	Construdata ed. 212	135	\$ 46.738,96
Excavación Manual profundidad 1 a 2 m	m3	0,50	\$ 37.671,00	Construdata ed. 212	135	\$ 18.835,50
CERCA LATERAL						
Cerco 8x8cm x 2.9m ordinario	un	9,00	\$ 23.572,00	Construdata ed. 212	100	\$ 212.148,00
Alambre de púas 350m cal 14	ml	182,93	\$ 692,00	Construdata ed. 212	78	\$ 126.587,56
Grapa Galvanizada un ala 1" Cal 20	und	99,00	\$ 216,00	Construdata ed. 212	93	\$ 21.384,00
MANO DE OBRA						
Hora cuadrilla AA-Albañilería con prestaciones	Hc	20,00	\$ 28.539,00	Construdata ed. 212	41	\$ 570.780,00
Total Costo Directo						\$ 996.474,02
Administración			5%			\$ 49.823,70
Imprevistos			3%			\$ 29.894,22
Utilidad			7%			\$ 69.753,18
Total AIU			15%			\$ 149.471,10
IVA sobre utilidad (19%)			19%			\$ 13.253,10
Total						\$ 1.159.198,23
Cantidad (m)						16,63
Valor adoptado						\$ 69.705,25

M2: Cerca viva frontal en bambú 50% y piñuela 50%.						
Desglose del ítem	unidad	cantidad	valor unit	Fuente	Pagina	Valor por APU
PRELIMINARES						
Replanteo	m2	3,32	\$ 14.078,00	Construdata ed. 212	135	\$ 46.738,96
Excavación Manual profundidad 1 a 2 m	m3	0,50	\$ 37.671,00	Construdata ed. 212	135	\$ 18.835,50
CERCA VIVA						
Bambu	un	18,00	\$ 19.900,00	Informe de Valoración de Cultivos y/o Especies	-	\$ 358.200,00
Piñuela	un	18,00	\$ 36.000,00	Informe de Valoración de Cultivos y/o Especies	-	\$ 648.000,00
MANO DE OBRA						
Hora cuadrilla AA-Albañilería con prestaciones	Hc	20,00	\$ 28.539,00	Construdata ed. 212	41	\$ 570.780,00
Total Costo Directo						\$ 1.642.554,46
Administración			5%			\$ 82.127,72
Imprevistos			3%			\$ 49.276,63
Utilidad			7%			\$ 114.978,81
Total AIU			15%			\$ 246.383,17
IVA sobre utilidad (19%)			19%			\$ 21.845,97
Total						\$ 1.910.783,60
Cantidad (m)						52,98
Valor adoptado						\$ 36.066,13

26



M3: Cerca frontal en postes de madera rolliza cada 1,60 m con 8 hilos de alambre de púas.						
Desglose del ítem	unidad	cantidad	valor unit	Fuente	Pagina	Valor por APU
PRELIMINARES						
Replanteo	m2	6,11	\$ 14.078,00	Construdata ed. 212	135	\$ 86.016,58
Excavación Manual profundidad 1 a 2 m	m3	0,50	\$ 37.671,00	Construdata ed. 212	135	\$ 18.835,50
CERCAFRONTAL						
Cerco 8x8cm x 2.9m ordinario	un	19,00	\$ 23.572,00	Construdata ed. 212	100	\$ 447.868,00
Alambre de púas 350m cal 14	ml	244,40	\$ 692,00	Construdata ed. 212	78	\$ 169.124,80
Grapa Galvanizada un ala 1" Cal 20	und	152,00	\$ 216,00	Construdata ed. 212	93	\$ 32.832,00
MANO DE OBRA						
Hora cuadrilla AA-Albañilería con prestaciones	Hc	36,66	\$ 28.539,00	Construdata ed. 212	41	\$ 1.046.239,74
Total Costo Directo						\$ 1.800.916,62
Administración	5%					\$ 90.045,83
Imprevistos	3%					\$ 54.027,50
Utilidad	7%					\$ 126.064,16
Total AIJ	15%					\$ 270.137,49
I/A sobre utilidad (19%)	19%					\$ 23.952,19
Total						\$ 2.095.006,30
Cantidad (m)						30,55
Valor adoptado						\$ 68.576,31

M4: Explanación con altura promedio de 3,10 m de altura						
Desglose del ítem	unidad	cantidad	valor unit	Fuente	Pagina	Valor por APU
PRELIMINARES						
Replanteo	m2	794,52	\$ 14.078,00	Construdata ed. 212	135	\$ 11.185.252,56
Excavación mecánica	m3	2463,01	\$ 37.345,00	Construdata ed. 212	135	\$ 91.981.108,45
EXPLANACION						
Relleno en recebo compactado	m3	79,45	\$ 141.049,00	Construdata ed. 212	135	\$ 11.206.343,05
MANO DE OBRA						
Hora cuadrilla AA-Albañilería con prestaciones	Hc	122,00	\$ 28.539,00	Construdata ed. 212	41	\$ 3.481.758,00
Total Costo Directo						\$ 117.854.462,06
Administración	5%					\$ 5.892.723,10
Imprevistos	3%					\$ 3.535.633,86
Utilidad	7%					\$ 8.249.812,34
Total AIJ	15%					\$ 17.678.169,31
I/A sobre utilidad (19%)	19%					\$ 1.567.464,35
Total						\$ 137.100.095,71
Cantidad (m2)						794,52
Valor adoptado						\$ 172.557,14



M5: Poste en concreto de altura 7,00 m y diámetro 0,20 m.						
Desglose del ítem	unidad	cantidad	valor unit	Fuente	Pagina	Valor por APU
PRELIMINARES						
Replanteo	m2	0,50	\$ 14.078,00	Construdata ed. 212	135	\$ 7.039,00
Excavación Mécanica	m3	0,50	\$ 37.671,00	Construdata ed. 212	135	\$ 18.835,50
POSTE						
Poste concreto 8m 510kg	un	1,00	\$ 338.919,00	Construdata ed. 212	111	\$ 338.919,00
MANO DE OBRA						
Hora cuadrilla AA-Albañilería con prestaciones	Hc	5,00	\$ 28.539,00	Construdata ed. 212	41	\$ 142.695,00
Total Costo Directo						\$ 507.488,50
Administración	5%					\$ 25.374,43
Imprevistos	3%					\$ 15.224,66
Utilidad	7%					\$ 35.524,20
Total AIU	15%					\$ 76.123,28
IVA sobre utilidad (19%)	19%					\$ 6.749,60
Total						\$ 590.361,37
Cantidad (un)						1,00
Valor adoptado						\$ 590.361,37

M6: Vía de acceso en material de afirmado						
Desglose del ítem	unidad	cantidad	valor unit	Fuente	Pagina	Valor por APU
PRELIMINARES						
Replanteo	m2	45,20	\$ 14.078,00	Construdata ed. 212	135	\$ 636.325,60
Excavación mecánica	m3	9,04	\$ 37.345,00	Construdata ed. 212	135	\$ 337.598,80
VIA ACCESO						
Relleno en recebo compactado	m3	9,04	\$ 141.049,00	Construdata ed. 212	135	\$ 1.275.082,96
MANO DE OBRA						
Hora cuadrilla AA-Albañilería con prestaciones	Hc	34,00	\$ 28.539,00	Construdata ed. 212	41	\$ 970.326,00
Total Costo Directo						\$ 3.219.333,36
Administración	5%					\$ 160.966,67
Imprevistos	3%					\$ 96.580,00
Utilidad	7%					\$ 225.353,34
Total AIU	15%					\$ 482.900,00
IVA sobre utilidad (19%)	19%					\$ 42.817,13
Total						\$ 3.745.050,50
Cantidad (m2)						45,20
Valor adoptado						\$ 82.855,10



M7: Cerramiento perimetral en postes de guadua cada 2,00 m con 7 hilos de alambre de púas.						
Desglose del ítem	unidad	cantidad	valor unit	Fuente	Pagina	Valor por APU
PRELIMINARES						
Replanteo	m2	6,97	\$ 14.078,00	Construdata ed. 212	135	\$ 98.123,66
Excavación mecánica	m3	0,50	\$ 37.671,00	Construdata ed. 212	135	\$ 18.835,50
CERCA FRONTAL						
Guadua roliza (3m)	un	18,00	\$ 9.434,00	Construdata ed. 212	102	\$ 169.812,00
Alambre de púas 350m cal 14	ml	243,95	\$ 692,00	Construdata ed. 212	78	\$ 168.813,40
Grapa Galvanizada un ala 1" Cal 20	und	126,00	\$ 216,00	Construdata ed. 212	93	\$ 27.216,00
MANO DE OBRA						
Hora cuadrilla AA-Albañilería con prestaciones	Hc	32,00	\$ 28.539,00	Construdata ed. 212	41	\$ 913.248,00
Total Costo Directo						\$ 1.396.048,56
Administración	5%					\$ 69.802,43
Imprevistos	3%					\$ 41.881,46
Utilidad	7%					\$ 97.723,40
Total AIU	15%					\$ 209.407,28
I/A sobre utilidad (19%)	19%					\$ 18.567,45
Total						\$ 1.624.023,29
Cantidad (m)						34,85
Valor adoptado						\$ 46.600,38

M8: Placa huella en concreto con 2 huellas de ancho 0,85 m cada una, con intermedio en material de afirmado.						
Desglose del ítem	unidad	cantidad	valor unit	Fuente	Pagina	Valor por APU
PRELIMINARES						
Replanteo	m2	23,00	\$ 14.078,00	Construdata ed. 212	135	\$ 323.794,00
Excavación mecánica	m3	2,30	\$ 37.345,00	Construdata ed. 212	135	\$ 85.893,50
PLACA HUELLA						
Relleno en recebo compactado	m3	0,69	\$ 141.049,00	Construdata ed. 212	135	\$ 97.323,81
Placa contrapiso en Concreto 3000 PSI 10cm malla elect	m2	16,10	\$ 110.778,00	Construdata ed. 212	156	\$ 1.783.525,80
MANO DE OBRA						
Hora cuadrilla AA-Albañilería con prestaciones	Hc	27,00	\$ 28.539,00	Construdata ed. 212	41	\$ 770.553,00
Total Costo Directo						\$ 3.061.090,11
Administración	5%					\$ 153.054,51
Imprevistos	3%					\$ 91.832,70
Utilidad	7%					\$ 214.276,31
Total AIU	15%					\$ 459.163,52
I/A sobre utilidad (19%)	19%					\$ 40.712,50
Total						\$ 3.560.966,12
Cantidad (m2)						23,00
Valor adoptado						\$ 154.824,61

29

M9: Portal de entrada: puerta en ángulo metálico de dimensiones 6,10*2,20 m, con tubería galvanizada y malla eslabonada.						
Desglose del ítem	unidad	cantidad	valor unit	Fuente	Pagina	Valor por APU
PRELIMINARES						
Replanteo	m2	23,00	\$ 14.078,00	Construdata ed. 212	135	\$ 323.794,00
Excavación mecánica	m3	2,30	\$ 37.345,00	Construdata ed. 212	135	\$ 85.893,50
PORTAL DE ENTRADA						
Tubo cerramiento galvanizado 1-1/2" (6m) esp. 1,9mm	ml	36,00	\$ 23.056,00	Construdata ed. 212	120	\$ 830.016,00
Cerramiento en malla eslabonada cal. 10 con tubo estr. Redond 2"	m2	13,42	\$ 143.242,00	Construdata ed. 212	147	\$ 1.922.307,64
MANO DE OBRA						
Hora cuadrilla AA-Albañilería con prestaciones	Hc	4,00	\$ 28.539,00	Construdata ed. 212	41	\$ 114.156,00
Hora cuadrilla FF- Eléctrica con prestaciones	Hc	16,00	\$ 44.503,00	Construdata ed. 212	42	\$ 712.048,00
Total Costo Directo						\$ 3.988.215,14
Administración	5%					\$ 199.410,76
Imprevistos	3%					\$ 119.646,45
Utilidad	7%					\$ 279.175,06
Total AIU	15%					\$ 598.232,27
IVA sobre utilidad (19%)	19%					\$ 53.043,26
Total						\$ 4.639.490,67
Cantidad (un)						1,00
Valor adoptado						\$ 4.639.490,67

M10: Conformación de terreno para vía interna.						
Desglose del ítem	unidad	cantidad	valor unit	Fuente	Pagina	Valor por APU
PRELIMINARES						
Replanteo	m2	24,85	\$ 14.078,00	Construdata ed. 212	135	\$ 349.838,30
Excavación mecánica	m3	4,97	\$ 37.345,00	Construdata ed. 212	135	\$ 185.604,65
VIA ACCESO						
Relleno en recebo compactado	m3	4,97	\$ 141.049,00	Construdata ed. 212	135	\$ 701.013,53
MANO DE OBRA						
Hora cuadrilla AA-Albañilería con prestaciones	Hc	31,00	\$ 28.539,00	Construdata ed. 212	41	\$ 884.709,00
Total Costo Directo						\$ 2.121.185,48
Administración	5%					\$ 106.058,27
Imprevistos	3%					\$ 63.634,96
Utilidad	7%					\$ 148.481,58
Total AIU	15%					\$ 318.174,82
IVA sobre utilidad (19%)	19%					\$ 28.211,50
Total						\$ 2.467.551,80
Cantidad (m2)						24,85
Valor adoptado						\$ 99.297,86

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

15.5 PRESUPUESTO CULTIVOS Y/O ESPECIES

Especie	Tipo de Madera	Diametro	Valor	
Árbol De Carbonero	Segunda	0,20 cm	\$	70.000,00
Árbol De Nacedero	Segunda	0,20 cm	\$	36.000,00
Árbol De Yarumo	Tercera	0,20 cm	\$	70.000,00
Árbol De Eucalipto	Segunda	0,20 cm	\$	70.000,00
Piñuela	Tercera	0-30 cm	\$	36.000,00
Pastos	Valor (\$/Ha)		Valor Unitario	Unidad
	Buen Estado	Regular Estado		
Fique (Cabuya)			\$	28.800
Otras Plantas	Valor (\$/Ha)		Valor Unitario	Unidad
	Buen Estado	Regular Estado		
Bambú / Guadua	\$ 99.508.000	\$ 64.680.000	\$	19.900

PRECIO ADOPTADO PARA EL CULTIVO DE BAMBÚ

Tiempo de Recuperación del Cultivo en Años	Costos Instalación por Ha	Costos Sostenimiento por Ha	Rendimiento		Precio de Venta \$/Tallo	Valor Planta en Producción	
			Producción Promedio Tallo/Ha/Año	Producción Máxima Tallo/Ha/Año		Promedio por Planta	Máxima por Planta
3	\$ 12.337.244	\$ 4.641.208	700	750	\$ 28.500	\$ 119.700	\$ 128.300

Edad (años)				Valor por Planta			
Inicio Producción	Inicio Mayor Producción	Fin Mayor Producción	Actual	Antes de Iniciar Producción	En Menor Producción	En Máxima Producción	En el Estado Actual
3	4	10	5	\$ 52.500	\$ 111.100	\$ 128.300	\$ 128.300

Valores Adoptados:	Por Planta = \$ 128.300	Por Tallo = \$ 28.500	Por m ² = \$ 6.400
---------------------------	--------------------------------	------------------------------	--------------------------------------

Fuentes Precios:

- * Federación Nacional de Empresarios de Guadua y Bambú. <https://fedeguadua.com/>
- * Guadua y Bambú Colombia. <https://guaduaibambu.com/inosotros/>
- * Fondo para el Financiamiento del Sector Agropecuario- FINAGRO. <https://www.finagro.com.co/informaci%C3%B3n-sectorial/ca%C3%A9>
- * Colombia Compra Eficiente. <https://www.colombiacompra.gov.co/tienda-virtual-del-estado-colombiano/ordenes-compra/35307>
- * Tierragro - El Supermercado Agropecuario. <https://tienda.tierragro.com.co/agro/fertilizantes/>
- * Insumos Agrícolas. <https://www.entufinca.com/>
- * Vecol S.A. <https://www.vecol.com.co/uploads/productos/fertilizantes/Fertilizante%20Vecol%2015-15-15-11S.pdf>
- * Laboratorio de Suelos UPTC. http://www.uptc.edu.co/facultades/_agropecuarias/pregrado/agronomia/inf_adicional/Servicios/ab_suelos_agua_agro
- * Bioagroinsumos S.A.S. <https://www.bioagroinsumos.com/producto/bulto-40kg-avisana/>
- * Exiagrícola JD <https://exiagricola.net/tienda/producto/cal-dolomita-x-50-kg/>
- * La Casa del Granjero <https://www.lacasadelperjanero.com/products/toxicloruro-de-cobre-fungicida-diabonos-1kg>
- * Mundo Campo <https://mundocampo.com.co/producto/lorsban-4-ec-250cc-1lt/>
- * Federación Nacional de Cafeteros http://www.federacionnacionaldecafeterosdecolombia.oferto.co/main-producto-id-4841-t-glifosol_x_litro

Fuentes Precios:

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

Fuentes Precios:

- * Universidad del Tolima. Cadenas Forestales en Colombia. http://maderas.ut.edu.co/comercializacion/pagina_com_items.php?tema=5.&subtema=5.4&item=5.4.1
- * Ministerio de Agricultura. Ventanilla Única Forestal. <https://vuf.minagricultura.gov.co/Style%20Library/Styles/VUF/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 INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS

I. CALCULO DAÑO EMERGENTE:

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

DETERMINACIÓN DAÑO EMERGENTE POR NOTARIADO Y REGISTRO		
CONCEPTO		VALOR
Valor del Inmueble		\$ 194.671.818
Salario Mínimo Mensual Legal Vigente		\$ 1.300.000
Valor de la UVT		\$ 47.065
Número de Zonas de Terreno a Comprar		1
Derechos Notariales		\$ 1.465.200
	Derechos Notariales por Compraventa	\$ 611.200
	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	\$ 227.600
	Recaudos Fondo Especial y SNR	\$ 39.500
Impuesto de Registro		\$ 1.146.700
	Impuesto de Registro por Compraventa	\$ 973.400
	Impuesto de Registro por Declaración de Área Restante	\$ 173.300
Derechos de Registro		\$ 1.118.200
	Derechos de Registro por Compraventa	\$ 995.700
	Derechos de Registro por Declaración de Área Restante	\$ 26.800
	Apertura de Folios	\$ 13.900
	Constancia de Inscripción	\$ 15.700
	Compra de Certificados	\$ 44.200
	Conservación Documental	\$ 21.900
Daño Emergente por Notariado y Registro		\$ 3.730.100

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.

32

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.

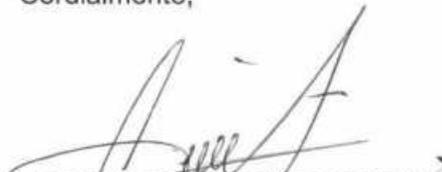
III. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES

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 Almacenamiento y/o almacenamiento provisional	\$0	
1.5 Impuesto Predial	\$0	
1.6 Adecuación de áreas remanentes	\$0	
1.7 Perjuicios derivados de la terminación de contratos	\$0	
DAÑO EMERGENTE	\$0	
2. LUCRO CESANTE		
2.1 Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$0	
2.2 Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	\$0	
LUCRO CESANTE	\$0	
3. INDEMNIZACIÓN		
TOTAL INDEMNIZACIÓN	\$0	
SON: CERO PESOS MONEDA CORRIENTE		
OBSERVACIONES: El presente informe complementa el Avalúo Comercial elaborado el día 17 de septiembre de 2024, por solicitud directa de la CONCESIONARIA NUEVO CAUCA.		

33

Bogotá, D.C., 17 de septiembre 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-2-0408

En Bogotá, D.C. siendo las 08:00 a.m. del día 17 de septiembre 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.

Actuó como presidente del Comité Omar Pinzón.

Inmuebles objeto de estudio:

Ítem	N° Avalúo	Municipio	Numero Predial y matricula inmobiliaria
1	POSQ-2-0408	Piendamó - Tunia	19-548-00-040000-0003-0703-000000000 120-220952

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO UF1	m2	1.146,36	\$ 57.400	\$ 65.801.064
TOTAL DE TERRENO				\$ 65.801.064
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
M1	m	16,63	\$ 46.200	\$ 768.306
M2	m	52,98	\$ 36.100	\$ 1.912.578
M3	m	30,55	\$ 45.400	\$ 1.386.970
M4	m2	794,52	\$ 139.600	\$ 110.914.992
M5	un	1	\$ 477.600	\$ 477.600
M6	m2	45,2	\$ 67.000	\$ 3.028.400
M7	m	34,85	\$ 30.900	\$ 1.076.865
M8	m2	23	\$ 125.200	\$ 2.879.600
M9	un	1	\$ 3.433.700	\$ 3.433.700
M10	m2	24,85	\$ 80.300	\$ 1.995.455
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 127.874.466
TOTAL ESPECIES Y CULTIVOS				\$ 996.288
TOTAL				\$ 194.671.818

AVALÚO DEFINITIVO ADOPTADO	
AVALÚO DEL PREDIO	\$ 194.671.818
INDEMNIZACIONES DAÑO EMERGENTE	\$ 3.730.100
INDEMNIZACIONES LUCRO CESANTE	\$ -
TOTAL	\$ 198.401.918

SON: CIENTO NOVENTA Y OCHO MILLONES CUATROCIENTOS UN MIL NOVECIENTOS DIECIOCHO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$198.401.918).

SOLICITANTE: CONCESIONARIA NUEVO CAUCA S.A.S.

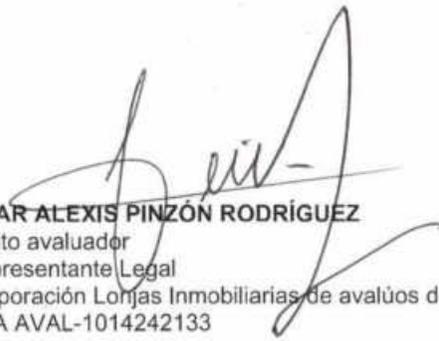
Se inició la sesión con la exposición del Comisionado, Sr. Omar Pinzón, sobre las características generales y particulares del inmueble identificado con código interno POSQ-2-0408 y folio de matrícula 120-220952 ubicado en el Municipio de Piendamó Tunia, Cauca, Sector rural, aportando la recopilación 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.

35

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


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



03 MAR 2025

Gestión Predial Interventoría
 Profesional Predial: 



CORPORACION LONJAS INMOBILIARIAS DE AVALUOS DE COLOMBIA

POSQ-2-0408


LISANDRO CASTAÑEDA SALAZAR
Miembro Comité
RAA AVAL-79425497


CRISTIAN CAMILO CASAS GALVIZ
Miembro Comité
AVAL-1030560049

36



03 MAR 2025

Gestión Predial Interventoria

Profesional Predial: 



RAA OMAR ALEXIS PINZÓN RODRIGUEZ



PKN de Verificación: 55220402



https://raa.com.co



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

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

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción: 26 Abr 2018 | Regimen: Regimen Academico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción: 26 Abr 2018 | Regimen: Regimen Academico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción: 26 Abr 2018 | Regimen: Regimen Academico





RN de Verificación: 63326QrD



www.raa.org.co



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción:
26 Abr 2018

Regimen:
Regimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción:
26 Abr 2018

Regimen:
Regimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción:
26 Abr 2018

Regimen:
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 2018

Regimen:
Regimen Académico



PN de Validación: 10245022



Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revabrización 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

39

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
 Dirección: CALLE 64 H # 81A - 12
 Teléfono: 3142542801
 Correo Electrónico: 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: b32e0ad2



<https://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) 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

b32e0ad2

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 Septiembre del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: Alexandra Suarez
Representante Legal

RAA LISANDRO CASTAÑEDA SALAZAR



Pin de Verificación: 98D9bc9



https://www.raa.org.co



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) 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:

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: 22 Dic 2017 | Régimen: Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción: 22 Dic 2017 | Régimen: Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción: 22 Dic 2017 | Régimen: Régimen Académico



FIN de Verificación: 15/02/2017



TITULO: Avalúo Fidei COMPRO



Asociación Nacional de Avaluadores
Calle 100 No. 100-100
Bogotá D.C. - Colombia
Teléfono: 340 17 10
www.anaavaluadores.com

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

Regimen:
Regimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción:
22 Dic 2017

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:
05 Nov 2020

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:
05 Nov 2020

Regimen:
Regimen Académico



PDF de Modificaciones: M2020c2



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



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

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
05 Nov 2020

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
05 Nov 2020

Regimen
Regimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CALLE 25 CBIS #73B - 78 APTO 301
Teléfono: 3103228862
Correo Electrónico: liscas33@yahoo.com

Titulos 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 Gestion Territorial y Avaluos- La Universidad Santo Tomas.



PIN de Validación: b6f20ac9



<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

b6f20ac9

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 un (01) días del mes de Septiembre 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



PDF de Validación 1627326ms



RAA
Registro Abierto de Avaluadores
www.raa.org.co



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

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

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

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

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

45

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





PNV de Validación: 05303200



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción:
01 Jul 2022

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:
01 Jul 2022

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:
01 Jul 2022

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:
01 Jul 2022

Regimen:
Regimen Académico



RN de Verificación: 10270366



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



Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
01 Jul 2022

Regimen
Regimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción
01 Jul 2022

Regimen
Regimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
01 Jul 2022

Regimen
Regimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: BOGOTA CALLE 29 SUR # 3-26
Teléfono: 3103436205
Correo Electrónico: castaneda.p.william@gmail.com

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

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

Página 3 de 4





PIN de Validación: b6380aee



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



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

El(ia) 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

48

b6380aee

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 Septiembre del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma:

Alexandra Suarez
Representante Legal

RAA CRISTIAN CAMILO CASAS GALVIZ



Pin de Verificación: 34220101



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

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

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción:
26 Abr 2018

Regimen:
Regimen Académico

49

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción:
26 Abr 2018

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:
26 Abr 2018

Regimen:
Regimen Académico

Página 1 de 3



Para la verificación: 94307360



<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
26 Abr 2018

Regimen
Regimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
26 Abr 2018

Regimen
Regimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
26 Abr 2018

Regimen
Regimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
26 Abr 2018

Regimen
Regimen Académico

50



PIN de Validación: b4de0b0c



https://www.raa.org.co



Los datos de contacto del Avaluador son:

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

Titulos 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.

51

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

b4de0b0c

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 Septiembre del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, cortados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

