



AVISO



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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-2-0502**

GPR-004954

Página 1 de 3

**NOTIFICACIÓN POR AVISO No.:**

**GPR-004954**

01/10/2025

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-004700** del **04 de septiembre de 2025**, se formuló Oferta Formal de Compra mediante la cual se dispuso “[...] la adquisición de una zona de terreno a segregarse de un predio rural denominado **Lf (La Primavera, según Catastro)**, ubicado en la vereda **Tunía (Piendamó)** (hoy **El Mango**), municipio de **Piendamó - Tunía**, departamento del **Cauca**, identificado con el Número Predial Nacional **19-548-00-040000-0001-0473-0-00000000** y la Matrícula Inmobiliaria número **120-193032**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **Popayán**.”

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



AVISO



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

---

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-2-0502**

---

GPR-004954

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-004701** del **04 de septiembre de 2025**, a la dirección obrante en el expediente, **Lt (La Primavera**, según Catastro), ubicado en la vereda **Tunía (Piendamó)** (hoy **El Mango**), 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 la señora **BLANCA MARY IPIA VIVAS**, siendo recibido el **10 de septiembre de 2025** por el señor **HEBER SARRIA JARAMILLO**, identificado con la cédula de ciudadanía No. **76.266.602**, 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 la señora **BLANCA MARY IPIA VIVAS**, se procederá a Notificar por Aviso, conforme a lo dispuesto en el artículo 69 de la Ley 1437 de 2011.

Que, en consecuencia, se procede a realizar la notificación por Aviso a la señora **BLANCA MARY IPIA VIVAS**, que se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del presente aviso en el lugar de destino.

Que de no ser posible la entrega del presente aviso, al desconocer la información de contacto del destinatario, se publicará en un lugar visible de las oficinas de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, ubicadas en la Calle 24 A No. 59 – 42, Edificio T3, Torre 4, Piso 2, de la ciudad de Bogotá D.C., y de las oficinas de **NUEVO CAUCA S.A.S.**, en las oficinas ubicadas en la Avenida Calle 26 No. 59 – 51, Torre 3, Oficina 203, Complejo Ciudad Empresarial Sarmiento Angulo, Bogotá D.C., o en la oficina de **Atención al Usuario**, ubicada en el Parque Industrial, entrada a Metecno, margen derecha, municipio de Santander de Quilichao, Cauca; así como en sus correspondientes páginas **web [www.ani.gov.co](http://www.ani.gov.co)** y **[www.nuevocauca.com](http://www.nuevocauca.com)**, por el término de cinco (5) días, entendiéndose que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro del aviso.

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.

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



AVISO



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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-2-0502**

GPR-004954

Página 3 de 3

11 del 11 de agosto de 2015; específicamente, para adelantar la adquisición en favor de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, de los Predios requeridos para la construcción del Proyecto vial **Popayán - Santander de Quilichao**.

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

Se adjunta copia íntegra la Oferta Formal de Compra contenida en el oficio número **GPR-004700** del **04 de septiembre de 2025** y de sus documentos anexos.

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

SE FIJA EL 03 OCT. 2025 A LAS 7:30 a.m.  
SE DESFIJA EL 09 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  
Aprobó: Santiago Rojas Parra – Coordinador Jurídico  
Anexo: Lo Anunciado  
Copia: Archivo



CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-2-0502

GPR-004700

Página 1 de 6

Bogotá D.C., 04 de septiembre de 2025

Señora

**BLANCA MARY IPIA VIVAS**

Propietaria

Correo: [luzselenyipiavivas@gmail.com](mailto:luzselenyipiavivas@gmail.com)

La Primavera, Vereda El Mango

Municipio de 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 (La Primavera, según Catastro), ubicado en la Vereda Tunía (Piendamó) (hoy El Mango), Municipio de Piendamó - Tunía, Departamento del Cauca, identificado con el Número Predial Nacional 19-548-00-040000-0001-0473-0-00000000 y la Matrícula Inmobiliaria número 120-193032, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán.

Respetada señora,

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

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

Para la ejecución del Proyecto, por motivos de utilidad pública, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** requiere comprar el predio del asunto, conforme a la afectación de la Ficha Predial No. **POSQ-2-0502**, de la **Unidad Funcional 2 – Piendamó - Pescador**, de la cual se anexa copia.

Esta zona de terreno tiene un área de **CUATROCIENTOS CUARENTA Y SEIS COMA CERO OCHO METROS CUADRADOS (446,08 m<sup>2</sup>)**; incluidos: 39,67 m de Cerca con postes (M1), 43

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-2-0502**

GPR-004700

Página 2 de 6

Unidades de Higuerón (Ø 0 – 30 cm), 58 Unidades de Plátano, 372 Unidades de Café de 2 años, 5 Unidades de Chachafruto (Ø 0 – 30 cm), 38 Unidades de Bore, 3 Unidades de Papayo y 42 Unidades de Resucitado; y se encuentra debidamente delimitada y alinderada dentro de las abscisas inicial **K 35+621,67 I** y final **K 35+637,90 I**, de la mencionada Unidad Funcional.

Del área total a adquirir, **442,77 m<sup>2</sup>** corresponden al Área Requerida y **3,31 m<sup>2</sup>** corresponden al Área Remanente, la cual no es desarrollable en sí misma según consta en la Certificación, de fecha **23 de julio de 2024** expedida por la **Secretaría de Planeación e Infraestructura de Piendamó - Tunía** en la cual expresamente se indica que:

*"El predio identificado con matrícula inmobiliaria 120-193032, de propiedad de la señora BLANCA MARY IPIA VIVAS, se ve afectado por los diseños del proyecto, cuyo objeto es la financiación, rehabilitación, mejoramiento, operación, mantenimiento y reversión del corredor Popayán-Santander de Quilichao, generando unos lotes de área menor a la mínima indicada por la entidad municipal, por lo tanto, el área correspondiente a 3,31 m<sup>2</sup> es un área remanente no desarrollable".*

En ese mismo sentido, el Informe Técnico de Área Remanente de fecha **30 de julio de 2024**, señala que:

"(...)

- El área fraccionada tiene un área inferior al área mínima desarrollable.
- El área fraccionada presenta una geometría irregular que dificulta el desarrollo de cualquier actividad económica del mismo.
- El área fraccionada queda en una zona de difícil acceso según el diseño, que no permite realizar accesos al área remanente.
- Según el Oficio No. 30-04753 de fecha 23 de julio de 2024, emitido por la Secretaría de Planeación e Infraestructura de Piendamó – Tunía, el área remanente objeto de estudio, es menor a la mínima indicada por la entidad municipal, por lo tanto, el área correspondiente a 3,31 m<sup>2</sup> es un área remanente no desarrollable.
- Es procedente declarar esta faja como Área Remanente y podrá ser adquirida por la ANI, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 33 de la Ley 1682 de 2013, con el fin de garantizar las condiciones de calidad del servicio y seguridad que establece la Ley antedicha. De igual manera, por tratarse de una zona no desarrollable de cara al certificado emitido por la Secretaría de Planeación e Infraestructura del Municipio de Caldoño – Cauca".

A este respecto, la Sección 4.3 (c) (iii) (2) del Apéndice Técnico 7, del Contrato de Concesión bajo el esquema de APP No. 11 del 11 de agosto de 2015, establece:

"También serán consideradas Áreas Requeridas:

- Aquellas Áreas Remanentes que deban ser adquiridas por no ser desarrollables en sí mismas en razón de su tamaño o funcionalidad, [...]"

Asimismo, en el artículo 33 de la Ley 1682 de 2013, se dispone:

**"ADQUISICIÓN DE ÁREAS REMANENTES NO DESARROLLABLES.** En los procesos de adquisición predial para proyectos de infraestructura de transporte, las Entidades Estatales podrán adquirir de los titulares de derechos reales sobre los predios requeridos para la ejecución de proyectos de infraestructura, áreas superiores a las



CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-2-0502

GPR-004700

Página 3 de 6

*necesarias para dicha ejecución, en aquellos casos en que se establezca que tales áreas no son desarrollables para ningún tipo de actividad por no cumplir con los parámetros legales, esquemas o planes básicos de ordenamiento territorial o por tratarse de zonas críticas o de riesgo ambiental o social."*

De acuerdo con lo anterior, se determinó incluir el Área Remanente dentro del área a adquirir, por ser considerada no desarrollable.

El valor de la Oferta de Compra es la suma de **TREINTA Y SEIS MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y UN MIL TRESCIENTOS SESENTA Y CUATRO PESOS (\$36.231.364) 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 con el objeto de efectuar la reserva presupuestal, en la suma de **UN MILLÓN QUINIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS PESOS (\$1.569.700) 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-2-0502**, de fecha **20 de febrero de 2025**, en su parte pertinente.

Teniendo en cuenta que el parágrafo segundo del artículo 24 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 9 de la Ley 1882 de 2018, dispone que "El avalúo comercial tendrá una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su comunicación a la entidad solicitante o desde la fecha en que fue decidida y notificada la revisión y/o, impugnación de este [...]". la vigencia del avalúo inicia a partir del **02 de abril de 2025**, fecha en la cual fue comunicado por la Lonja a la entidad solicitante.

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



CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-2-0502**

GPR-004700

Página 4 de 6

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

Según el estudio de títulos de fecha **30 de julio de 2024**, la propietaria de la zona de terreno que se requiere es: **BLANCA MARY IPIA VIVAS**, identificada con la cédula de ciudadanía No. 25.612.743.

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

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

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

En esta etapa, según lo dispuesto por el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 4 de la Ley 1742 de 2014 y el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018, cuenta con un plazo máximo de quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad en relación con la misma, bien sea aceptándola o rechazándola, lo cual puede hacerse mediante oficio dirigido a **NUEVO CAUCA S.A.S.**, en las oficinas ubicadas en la 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-2-0502

GPR-004700

Página 5 de 6

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

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

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

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

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

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

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

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



**OFERTA FORMAL  
DE COMPRA**



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

**CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-2-0502**

GPR-004700

Página 6 de 6

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,

  
**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 – Jefe Jurídico

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

Copia: Archivo

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

PROYECTO DE CONCESIÓN: POPAYÁN - SANTANDER DE QUILICHAO UNIDAD FUNCIONAL: 2

CONTRATO No.: 11 de 11 de Agosto de 2015

PREDIO No.: **POSQ-2-0502** SECTOR O TRAMO: Piendamó - Pescador

ABSC. INICIAL: 35+621,67 Km  
ABSC. FINAL: 35+637,90 Km

MARGEN: Izquierda  
LONGITUD EFECTIVA: 16,23 m

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO: BLANCA MARY IPIA VIVAS

CÉDULA: 25-612.743  
DIRECCIÓN / EMAIL: luzselenyipiavivas@gmail.com  
DIRECCIÓN DEL PREDIO: La Primavera

MATRÍCULA INMOBILIARIA: 120-193032  
CÉDULA CATASTRAL: 19-548-00-040000-0001-0473-0-000000000

VEREDA/BARRIO:	MUNICIPIO:	DPTO:	Predio requerido para:	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	ACTIVIDAD ECONÓMICA DEL PREDIO	TOPOGRAFÍA	LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
El Mango	Piendamó - Tunia	Cauca	Segunda Calzada	Suburbano	Residencial - Agrícola	0 - 7 % Plana	NORTE: Mirar anexo linderos SUR: Mirar anexo linderos ORIENTE: Mirar anexo linderos OCIDENTE: Mirar anexo linderos		

DESCRIPCIÓN	CANT	DENS	UN	ITEM	DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID		
Higuerón (Ø 0 - 30 cm)	43		Un	M1	Cerca con postes en concreto con 4 hilos de alambre de púa.	0,00	m <sup>2</sup>		
Plátano	58		Un						
Café de 2 años	372		Un						
Chachafruto (Ø 0 - 30 cm)	5		Un						
Bore	38		Un						
Papayo	3		Un						
Resucitado	42		Un						
 <p>Union Temporal 4G NIT. 900.950.950-7</p>				<p><b>27 ENE 2025</b></p> <p>Gestión Predial Interventoría Profesional Predial: <i>[Firma]</i></p>				<p>TOTAL AREA CONSTRUIDA</p> <p>39,67 m</p>	

FECHA DE ELABORACIÓN:	30/jul/2024	ÁREA TOTAL PREDIO	11.563,00 m <sup>2</sup>	<b>OBSERVACIONES:</b> 1). 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 de fecha 14 de marzo de 2017, en los términos de lo dispuesto en la Sección 5.3 (a) (v) 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."
Elaboró:	<i>[Firma]</i>	ÁREA REQUERIDA POR DISEÑO	442,77 m <sup>2</sup>	
Elaboró:	JAVIER HERNÁNDEZ CAMACHO LÓPEZ - LP 01-16887	ÁREA REMANENTE	3,31 m <sup>2</sup>	
Revisó y Aprobó:	UNIÓN TEMPORAL 4G	TOTAL ÁREA REQUERIDA	<b>446,08 m<sup>2</sup></b>	
		ÁREA SOBROGANTE	11.216,92 m <sup>2</sup>	



Agencia Nacional de  
Infraestructura

CONCESIÓN POPAYÁN - SANTANDER DE QUILICHAO

Contrato No. 11 de 11 de Agosto de 2015



MINISTERIO DE TRANSPORTE  
AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

ANEXO A FICHA PREDIAL - LINDEROS

PREDIO No.

**POSQ-2-0502**

**ÁREA REQUERIDA**

**ÁREA** 442,77 m<sup>2</sup>

**ABSCISAS**

**INICIAL** K35+621,67 l

**FINAL** K35+637,90 l

LINDERO	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	36,45 m	1 al 8 con predio de María Ofir Ipia Vivas
SUR	33,34 m	11 al 12 con predio de Luz Seleny Ipia Vivas
ORIENTE	17,93 m	8 al 11 con misma propietaria (área sobrante del predio)
OCCIDENTE	2,67 m	12 al 1 con misma propietaria (área remanente del predio)

**ÁREA REMANENTE**

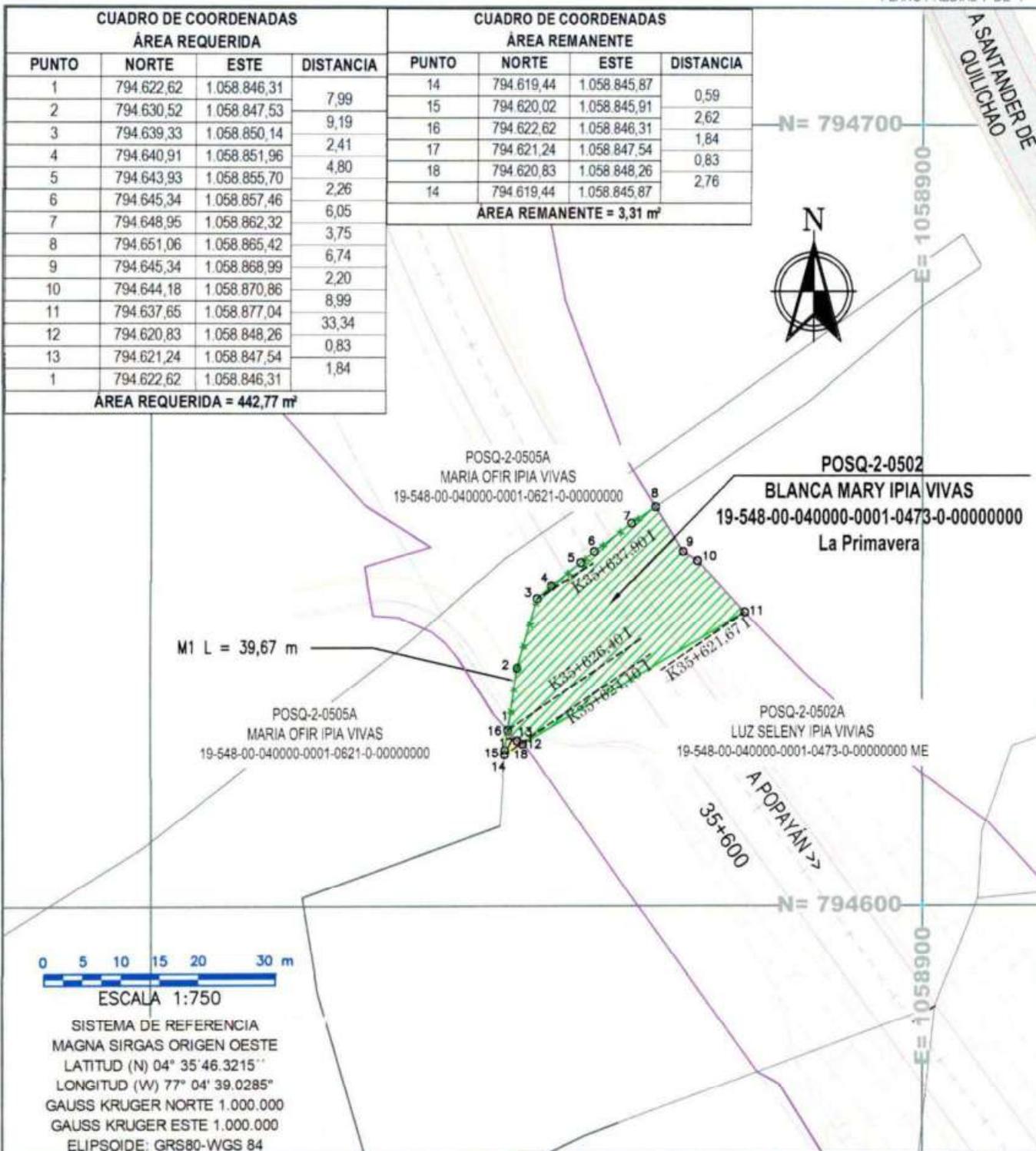
**ÁREA** 3,31 m<sup>2</sup>

**ABSCISAS**

**INICIAL** K35+624,10 l

**FINAL** K35+626,40 l

LINDERO	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	3,21 m	14 al 16 con predio de María Ofir Ipia Vivas
SUR	2,76 m	18 al 14 con predio de Luz Seleny Ipia Vivas
ORIENTE	2,67 m	16 al 18 con misma propietaria (área sobrante del predio)
OCCIDENTE	0,00 m	Con el Punto No. 14 del plano predial



CUADRO DE COORDENADAS ÁREA REQUERIDA			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
1	794.622,62	1.058.846,31	7,99
2	794.630,52	1.058.847,53	9,19
3	794.639,33	1.058.850,14	2,41
4	794.640,91	1.058.851,96	4,80
5	794.643,93	1.058.855,70	2,26
6	794.645,34	1.058.857,46	6,05
7	794.648,95	1.058.862,32	3,75
8	794.651,06	1.058.865,42	6,74
9	794.645,34	1.058.868,99	2,20
10	794.644,18	1.058.870,86	8,99
11	794.637,65	1.058.877,04	33,34
12	794.620,83	1.058.848,26	0,83
13	794.621,24	1.058.847,54	1,84
1	794.622,62	1.058.846,31	
<b>ÁREA REQUERIDA = 442,77 m²</b>			

CUADRO DE COORDENADAS ÁREA REMANENTE			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
14	794.619,44	1.058.845,87	0,59
15	794.620,02	1.058.845,91	2,62
16	794.622,62	1.058.846,31	1,84
17	794.621,24	1.058.847,54	0,83
18	794.620,83	1.058.848,26	2,76
14	794.619,44	1.058.845,87	
<b>ÁREA REMANENTE = 3,31 m²</b>			



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

DISEÑO Y CÁLCULO:  
BYNARIA SAS

PROPIETARIO:  
BLANCA MARY IPIA VIVAS

CUADRO DE ÁREAS				
ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONSTRUIDA:	ÁREA REMANENTE:	ÁREA SOBRIANTE:
442,77 m²	11.663,00 m²	00,00 m²	3,31 m²	11.216,92 m²

FECHA ELAB.:  
2024-07-30  
ESCALA:  
1:750

UNIDAD FUNCIONAL:  
2  
SECTOR:  
PIENDAMÓ - PESCADOR.

NÚMERO PREDIAL NACIONAL  
19-548-00-040000-0001-0473-0-00000000 ME  
FICHA GRÁFICA No.  
POSQ-2-0502



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



PIENDAMO - TUNIA  
Tierra de Paz, Cultura y Desarrollo  
EL CAMBIO ES POSIBLE

**SECRETARIA DE PLANEACION 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



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

SECRETARIA DE PLANEACIÓN Y OBRAS PÚBLICAS

	0270-000		
234	19548-00-04-0001-0731-000	120-165648	Agropecuario semi-intensivo
235	19548-00-04-0001-0132-000		Agropecuario semi-intensivo
236	19548-00-04-0001-0075-000	120-84364	Agropecuario semi-intensivo
237	19548-00-04-0001-0753-000	120-160017	Agropecuario semi-intensivo
238	19548-00-04-0001-0595-000	120-107594	Agropecuario semi-intensivo
239	19548-00-04-0001-0596-000	120-157621	Agropecuario semi-intensivo
240	19548-00-04-0001-0735-000	120-153384	Agropecuario semi-intensivo
241	19548-00-04-0001-0735-000	120-153384	Agropecuario semi-intensivo
242	19548-00-04-0001-0473-000	120-193032	Agropecuario semi-intensivo
243	19548-00-04-0001-0580-000	120-124451	Agropecuario semi-intensivo
244	19548-00-04-0001-0674-000	120-156388	Agropecuario semi-intensivo
245	19548-00-04-0001-0621-000	120-160275	Agropecuario semi-intensivo
246	19548-00-04-0001-0670-000	120-156273	Agropecuario semi-intensivo
247	19548-00-04-0001-0769-000	120-157029	Agropecuario semi-intensivo
248	19548-00-04-0001-0311-000	120-69700	Agropecuario semi-intensivo
249	19548-00-04-0001-0734-000	120-160759	Agropecuario semi-intensivo
250	19548-00-04-0001-0733-000	120-160353	Agropecuario semi-intensivo
251	19548-00-04-0001-0593-000	120-69702	Agropecuario semi-intensivo
252	19548-00-04-0001-0476-000	120-110304	Agropecuario semi-intensivo

"Piendamó – Tunja, 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 de 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"**

Carrera 5 No. 9-93, Edificio CAM - Teléfono 8250099- Telefax 8250921  
Página Web: [www.piendamó-cauca.gov.co](http://www.piendamó-cauca.gov.co)





CORPORACIÓN LONJAS INMOBILIARIAS DE AVALÚOS DE COLOMBIA

AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO POSQ-2-0502 ✓

CLASE DE INMUEBLE: SUBURBANO- LOTE DE TERRENO ✓

DIRECCIÓN: LA PRIMAVERA ✓

VEREDA: EL MANGO ✓

MUNICIPIO: PIENDAMÓ ✓

DEPARTAMENTO: CAUCA ✓

SOLICITANTE: CONCESIONARIA CAUCA S.A.S NUEVO

FEBRERO 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	2
3.	INFORMACIÓN JURÍDICA	
3.1.	Propietario	
3.2.	Título de adquisición	
3.3.	Matrícula inmobiliaria	
3.4.	Observaciones jurídicas	
4.	DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR	
4.1.	Delimitación del sector	
4.2.	Actividad predominante	
4.3.	Topografía	
4.4.	Características climáticas	
4.5.	Condiciones agrologicas	
4.6.	Servicios públicos	
4.7.	Servicios comunales	
4.8.	Vías de acceso y transporte	
5.	REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA	
6.	DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO	
6.1.	Ubicación	
6.2.	Área del terreno	

- 6.3. Linderos
- 6.4. Vías de acceso al predio
- 6.5. Servicios públicos
- 6.6. Unidades fisiográficas
- 6.7. Áreas construidas
- 6.8. Características constructivas
- 6.9. Anexos, otras construcciones
- 6.10. Cultivos y especies
  
- 7. MÉTODOS VALUATORIOS
  
- 8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA
  - 8.1. Relación de ofertas obtenidas
  - 8.2. Depuración del mercado
  
- 9. INVESTIGACIÓN DIRECTA
  - 9.1. Procesamiento estadístico (investigación directa)
  
- 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., 10 de febrero de 2025. ✓

1.2. TIPO DE INMUEBLE: Lote de terreno. ✓

1.3. TIPO DE AVALÚO: Avalúo comercial corporativo. ✓

1.4. MARCO JURÍDICO: En la realización de este estudio hemos tenido en cuenta los parámetros establecidos en la Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997, Ley 1682 de 2013, Ley 1673 de 2013, Decreto 1170 de 2015, Decreto 2181 de 2006, Decreto 556 de 2014, Resolución IGAC 620 de 2008, Resolución 898 de 2014, Resolución 1044 de 2014, Resolución IGAC 316 de 2015 y demás normatividad legal vigente en materia de avalúos. ✓

1.5. DEPARTAMENTO: Cauca. ✓

1.6. MUNICIPIO: Piendamó. ✓

1.7. VEREDA O CORREGIMIENTO: El Mango.

4

1.8. DIRECCIÓN DEL INMUEBLE: La Primavera.

1.9. ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA: ✓

- Área Requerida: Abscisa inicial 35+621,67 Km l y abscisa final 35+637,90 Km l. ✓
- Área Remanente: Abscisa inicial 35+624,10 Km l y abscisa final 35+626,40 Km l. ✓

1.10. USO ACTUAL DEL INMUEBLE: Al momento de la inspección del predio se encontró que tiene uso residencial – Agrícola. ✓

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 Cauca, la clasificación del predio es Agropecuario Semi Intensivo. ✓

1.12. INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:

Cedula. Catastral actual	19-548-00-040000-0001-0473-000000000 ✓
Área de terreno	1 Ha 9575,00 m <sup>2</sup> ✓
Área de construcción	52 m <sup>2</sup> ✓
Avalúo Catastral Año 2025	\$13.006.000 ✓

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

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

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

### 2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

- Ficha Predial del PREDIO POSQ-2-0502 del 30 de julio de 2024.
- Estudio de Títulos del PREDIO POSQ-2-0502 del 30 de julio de 2024.
- Escritura Pública No. 448 del 19 de junio de 2013.
- Plano de Afectación PREDIO POSQ-2-0502 del del 30 de julio de 2024.
- Certificado de uso del suelo del 13 de agosto de 2016.

### DOCUMENTOS CONSULTADOS

- Estudio de títulos de PREDIO POSQ-2-0502.
- Certificado Catastral IGAC.

### 3. INFORMACIÓN JURÍDICA

#### 3.1. PROPIETARIOS:

- BLANCA MARY IPIA VIVAS C.C. 25.612.743.

5

#### 3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN:

- Escritura Pública No. 448 del 19 de julio de 2013, de la Notaría única de Piendamó (Cauca).

3.3. **MATRÍCULA INMOBILIARIA:** 120-193032, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán (Cauca).

3.4. **OBSERVACIONES JURÍDICAS** De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria No. 120-193032 sobre el inmueble en la actualidad se encuentran registradas las siguientes medidas cautelares o limitaciones:

- Una Limitación al Dominio consistente en una Servidumbre de tránsito, constituida en favor del predio identificado con la matrícula inmobiliaria No. 120-102798 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán, conforme a lo dispuesto en la Escritura Pública No. 381 del 20 de junio de 1995 de la Notaría Única de Piendamó (Cauca), debidamente inscrita en la Anotación No. 004 del folio de matrícula inmobiliaria Matriz No. 120-84291 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán, en la Anotación No. 001 del folio de matrícula inmobiliaria Matriz No. 120-193032 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán. Ahora bien, como se indica en el Informe Técnico de Servidumbre de fecha 15 de abril de 2024, ésta no se ve afectada por el

requerimiento predial, toda vez que dicha servidumbre se ubica físicamente en la porción del predio vendida mediante la Escritura Pública No. 713 del 05 de agosto de 2016 de la Notaría Única de Piendamó - Tunía (Cauca), e identificado hoy día con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 120-211952, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán, el cual está asociado al predio POSQ-2-0502A del proyecto.

**Fuente:** Estudio de títulos del predio POSQ-2-0502.

**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 Mango, que se ubica geográficamente al norte del perímetro urbano del municipio de Piendamó, el cual limita al norte con el municipio de Caldono, al oriente con el municipio de Silvia, al sur con el municipio de Cajibío y al occidente con el municipio de Morales.

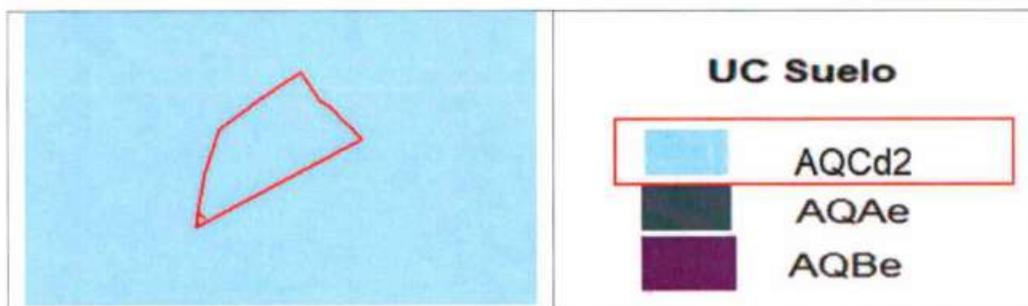


- 4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE** En el municipio su desarrollo económico depende principalmente de las actividades agrícolas tradicionales; los cultivos de café, flores, plátano, caña, aguacate, entre otros, de igual forma el sector pecuario; ganadería bovina doble propósito y la actividad piscícola, 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. <sup>1</sup> ✓
- 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

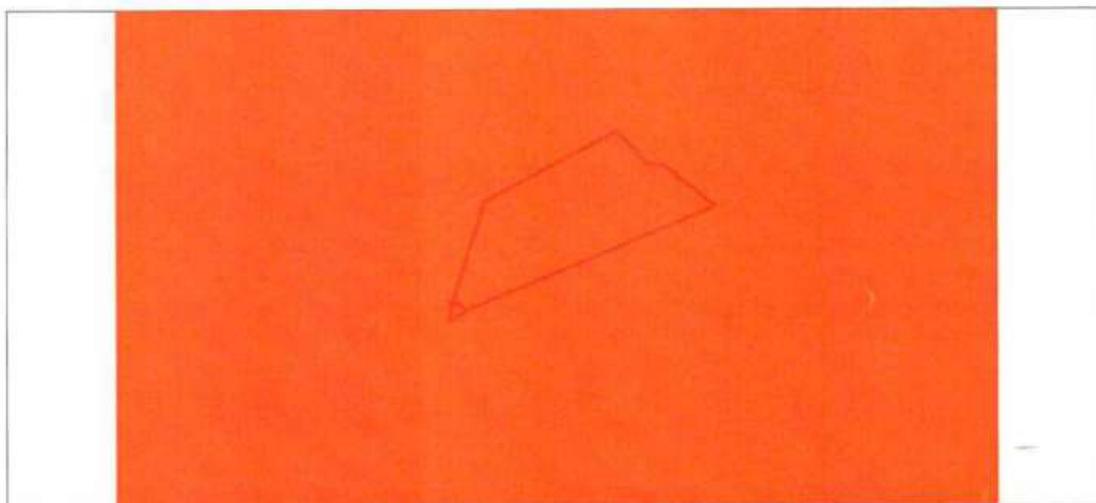
- 4.6. **SERVICIOS PÚBLICOS:** El sector cuenta con la disponibilidad de los servicios de acueducto, energía eléctrica y gas domiciliario, los cuales se encuentran en pleno uso en los predios donde se encuentran viviendas, los demás lotes no cuentan aún con la respectiva conexión, la disposición final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

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

como peatonal, al predio se puede acceder en servicio particular, publico individual (taxi) y/o mototaxi y público colectivo (rutas intermunicipales y veredales), a cualquier hora prestados desde el centro del municipio, cuenta con una frecuencia de transporte aproximada de 10 minutos.

## 5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

- 5.1. **NORMA URBANÍSTICA APLICADA: 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 cuenta con clasificación del suelo suburbano y que a su vez tiene asignado el uso normativo Agropecuario Semi Intensivo. (Ver anexo 15.3 – Certificación uso del suelo). ✓



8

CLASES DE AREAS SEGÚN LA FUNCIÓN QUE CUMPLEN.	AREAS DE INTERES AMBIENTAL			
	AREAS DE INTERES AMBIENTAL	CONVENCIÓN	CATEGORÍA DE MANEJO	CARACTERÍSTICAS
ECOSISTEMA ESTRATÉGICO PARA EL MANTENIMIENTO DEL EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y LA BIODIVERSIDAD	ZONA DE BOSQUE NATIVO		AREA DE PROTECCIÓN ESPECIAL. (Ley 99/93 y Decreto 2811/74). (Alcaldía Municipal)	Reserva secundaria localizada en los márgenes de fuentes hídricas (quebradas Macheta, Carpintero, Cafaduce y río Tunia y Bermejal).
ECOSISTEMAS ESTRATÉGICOS PARA EL ABASTECIMIENTO DE LA POBLACIÓN Y PROCESOS PRODUCTIVOS.	ZONA DE RECUPERACIÓN Y REFORESTACIÓN DE ECOSISTEMAS		AREA PARA PROTECCIÓN ESPECIAL: FUENTES ABASTecedorAS DE ACUEDUCTOS. (Alcaldía Municipal)	Ecossistemas degradados por causas antrópicas, que se ubican sobre franjas paralelas a los cauces de aguas de cañadas, quebradas y ríos.
	ZONA FORESTAL PROTECTORA (Arreales agroforestales y agro-silvopastoriles)		AREA PERIFERICA A NACIMIENTOS Y CAUCES DE AGUA. (Alcaldía Municipal)	Zonas con pendientes generalmente fuertes, presentan sectores con procesos erosivos moderados a severos.
	ZONA AGROPECUARIA SEMI-INTENSIVA		AREA A PROTEGER CON RECURSOS MANEJADOS PRINCIPALMENTE PARA LA UTILIZACIÓN SOSTENIBLE DE LOS ECOSISTEMAS NATURALES (Alcaldía Municipal)	Se practica la agricultura tradicional y el pastoreo extensivo de bajo densidad.
				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 misceláneos, praderas naturales y en reforestadas.

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 mínimo 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 Mango, 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 febrero de 2024.

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

ÁREA TOTAL TERRENO:	11.663,00 m2	/
ÁREA REQUERIDA:	442,77 m2	/
ÁREA REMANENTE NO DESARROLLABLE:	3,31m2	/
ÁREA SOBRANTE	11.216,92 m2	/
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	446,08 m2	/

10

Fuente: Ficha predial POSQ-2-0502.

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

Área Requerida: 442.77 m2

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	36,45 m /	1 al 8 con predio de María Ofir Ipia Vivas.
SUR	33,34 m /	11 al 12 con predio de Luz Seleny Ipia Vivas.
ORIENTE	17,93 m /	8 al 11 con misma propietaria (área sobrante del predio). -
OCCIDENTE	2,67 m /	12 al 1 con misma propietaria (Área remanente) -

Área Remanente: 3,31 m2

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	3,21 m /	14 al 16 con predio con predio de María Ofir Ipia Vivas. -
SUR	2,76 m /	18 al 14 con predio de Luz Seleny Ipia Vivas. -
ORIENTE	2,67 m /	16 al 18 con misma propietaria (área sobrante del predio). -
OCCIDENTE	0,00 m /	Con el Punto No. 14 del Plano Predial. -

Fuente: Ficha predial POSQ-2-0502.

- 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 con dos carriles bidireccionales.
- 6.5. **SERVICIOS PÚBLICOS:** De acuerdo con la visita de campo se verificó que la franja objeto de avalúo cuenta con acometidas de servicios públicos.
- 6.6. **UNIDADES FISIAGRÁFICAS:** La franja del área requerida presenta la siguiente unidad fisiográfica:

UNIDAD FISIAGRÁFICA	ÁREA (m2)	TOPOGRAFÍA	USO ACTUAL	NORMA
1	446,08	Plana 0-7 %	Residencial - Agrícola	Agropecuaria 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 la siguiente construcción anexa:

CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNIDAD	EDAD APROXIMADA (AÑOS)	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)
M1 – Cerca con postes en concreto con 4 hilos de alambre de Púa.	39,67	m	6	Bueno	15

- 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
Higuerón (Ø 0 -30 cm) ✓	Higuerón (Ø 0 -30 cm) En buen estado fitosanitario.	43 ✓	und
Plátano ✓	Plátano En buen estado fitosanitario.	58 ✓	und
Café de 2 años ✓	Café de 2 años En buen estado fitosanitario.	372 ✓	und
Chachafruto (Ø 0 -30 cm) ✓	Chachafruto (Ø 0 -30 cm) En buen estado fitosanitario.	5 ✓	und
Bore ✓	Bore En buen estado fitosanitario.	38 ✓	und
Papayo ✓	Papayo En buen estado fitosanitario.	3 ✓	und
Resucitado ✓	Resucitado En buen estado fitosanitario.	42 ✓	und

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

**Fuente:** Ficha predial POSQ-2-0502

## 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.

12

## 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	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	ÁREA TERRENO (m <sup>2</sup> )	ÁREA CONSTRUIDA (M <sup>2</sup> )
1	3174370440	Metrored Inmobiliaria	cajbío	Vereda el lago, Corregimiento la capilla entrada por el parador las margaritas vía a Popayán, a 7 Km de la Vía Panamericana, en la parcelación el paraíso a 5 minutos del Lago el Bolsón.	Lote	\$ 48.000.000,00	842,15	0,00
2	3117242153	Maria Camila Gonzalez	Popayán	El Atardecer a 2 km de la iglesia de Calbio. Por la vía que conduce al lago Pesca Deportiva Heihena	Lote	\$155.000.000,00	2500,00	0,00
3	3165370228/ 320 7680163	Pro Brokers Inmobiliaria Sas	Calóno	El Tablon, a 500 metros de la vía Panamericana y a 3 minutos de Mondongo	Lote	\$ 70.000.000,00	1200,00	0,00

## 8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO:

### Unidad fisiográfica 1

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

ESTUDIO DE MERCADO RURAL												
ITEM	TEL. CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN-MUNICIPIO	SECTOR	DIRECCIÓN-NOMBRE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES		
								ÁREA (m <sup>2</sup> )	VALOR (m <sup>2</sup> )	ÁREA (m <sup>2</sup> )	VALOR / m <sup>2</sup>	VALOR TOTAL
6	3174370440	Metroec Inmobiliaria	Cajibío	Viverde el Lago	Lote	\$ 46.000.000	\$ 45.080.000	842	53.530	0,00	\$ -	\$ -
12	3117242153	Maria Camila Gonzalez	Popeyan	El standecer	Lote	\$ 155.000.000	\$ 153.450.000	2.500	61.380	0,00	\$ -	\$ -
14	370228/320 756	Pro Brokers Inmobiliaria Sas	Caldono	El Tadión	Lote	\$ 70.000.000	\$ 68.600.000	1.200	57.167	0,00	\$ -	\$ -
MEDIA ARITMÉTICA						\$ 57.358,77						
DESVIACIÓN ESTÁNDAR						3.928,70	LÍMITE SUPERIOR	\$ 61.287,47				
COEFICIENTE DE VARIACIÓN						6,85%	LÍMITE INFERIOR	\$ 53.430,08				
VALOR ADOPTADO / m <sup>2</sup>						\$57.400						

13

## 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

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

## 10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:

### Unidad fisiográfica 1

14

**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, mide 842,15 m2 y cuenta con disponibilidad de servicios de agua y energía.

**Nota:** datos obtenidos mediante la página Web.

**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.

**Nota:** datos obtenidos mediante la página Web.

**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.

**Nota:** datos obtenidos mediante la página Web.

## 10.3. SERVIDUMBRES

La franja objeto de avalúo presenta zonas de servidumbre en el área de terreno requerida.

**10.4. ZONAS DE PROTECCIÓN**

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

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

**11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN**

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

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

La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.

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

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

15

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
MI	6	15	40,00%	2	29,82%	\$69.705,25	\$20.789,38	\$ 48.915,87	\$ 48.900

**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
Higuerón (Ø 0 -30 cm)	43	und	\$ / 74.000	\$ 3.182.000
Plátano	58	und	\$ / 10.100	\$ 585.800
Café de 2 años	372	und	\$ / 4.000	\$ 1.488.000
Chachafruto (Ø 0 -30 cm)	5	und	\$ / 38.000	\$ 190.000
Bore	38	und	\$ / 29.600	\$ 1.124.800
Papayo	3	und	\$ / 30.300	\$ 90.900
Resucitado	42	und	\$ / 74.000	\$ 3.108.000
<b>TOTAL DE CULTIVOS / ESPECIES</b>				<b>\$ 9.769.500</b>



**10.4. ZONAS DE PROTECCIÓN**

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

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

**11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN**

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

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

La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.

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

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

15

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	29,82%	\$30.764,77	\$9.175,50	\$ 21.589,27	\$ 21.600

**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
Higuerón (Ø 0 -30 cm)	43	und	\$ 74.000	\$ 3.182.000
Plátano	58	und	\$ 10.100	\$ 585.800
Café de 2 años	372	und	\$ 4.000	\$ 1.488.000
Chachafruto (Ø 0 -30 cm)	5	und	\$ 38.000	\$ 190.000
Bore	38	und	\$ 29.600	\$ 1.124.800
Papayo	3	und	\$ 30.300	\$ 90.900
Resucitado	42	und	\$ 74.000	\$ 3.108.000
<b>TOTAL DE CULTIVOS / ESPECIES</b>				<b>\$ 9.769.500</b>

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

16

## 14. RESULTADO DE AVALÚO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO UF1	m2	446,08	\$ 57.400	\$ 25.604.992
TOTAL DE TERRENO				<b>\$ 25.604.992</b>
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
M1	m	39,67	\$ 21.600	\$ 856.872
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				<b>\$ 856.872</b>
TOTAL ESPECIES Y CULTIVOS				<b>\$ 9.769.500</b>
TOTAL				<b>\$ 36.231.364</b>

**TOTAL AVALÚO: TREINTA Y SEIS MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y UN MIL TRESCIENTOS SESENTA Y CUATRO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$36.231.364).**

Bogotá, D.C., 20 de febrero de 2025.

Cordialmente,

17

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

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



**16 MAY 2025**

Gestión Predial Interventoría

Profesional Predial:



15. DOCUMENTOS ANEXOS  
15.1. ANEXO FOTOGRÁFICO

VISTA GENERAL DEL PREDIO



CONSTRUCCIONES ANEXAS

CA1 Cerca



CA1 Cerca



18

CULTIVOS Y/O ESPECIES

Platano



Café



## 15.2 CONSULTA CATASTRAL IGAC

**CONSULTA DE INFORMACIÓN CATASTRAL**

Tipo Documento: **TODOS** No. Documento Identificación: \_\_\_\_\_

Departamento: **19-CAUCA** Municipio: **548-PIENDAMÓ**

Primer Nombre: \_\_\_\_\_ Segundo Nombre: \_\_\_\_\_ Primer Apellido: \_\_\_\_\_ Segundo Apellido: \_\_\_\_\_

Razón Social: \_\_\_\_\_

---

**INFORMACIÓN CATASTRAL**

Antigo  Nuevo

**NUMERO PREDIAL NACIONAL (nuevo)**

DE	MUN	ZO	SE	CO	BA	MA/E	TERR	CP	ED	PI	UP
19	548	00	04	00	00	0001	0473	0	00	00	0000

AYUDA - Información Adicional

Dircción: \_\_\_\_\_  
 Matrícula: \_\_\_\_\_ 000 - 00000

---

**Resultado Búsqueda**

**PREDIO No 1**

DATOS GENERALES		Propietarios						
Departamento: 19-CAUCA		Tipo Documento	Número Documento:	Nombre				
Municipio: 548-PIENDAMÓ		CÉDULA DE CIUDADANÍA	28012743	BLANCA MARY IPÍA VIJAS				
Dirección: LA PRIMAVERA		Terrenos						
Número Predial Nacional: 00-04-00-00-0001-0473-0-00-00-0000		Zona Física	Zona Geoeconómica	Área				
Número Predial: 00-04-0001-0473-000		14	03	1 Ha 9878.0m <sup>2</sup>				
Destino Económico: D - Agropecuario		Construcciones						
Matrícula Inmobiliaria: 120-193032		Habitaciones	Banos	Locales	Pisos	Uso	Puntaje	Área
Área Terreno: 1 Ha 9878.0m <sup>2</sup>		2	2	1	1	1 - Vivienda hasta 3 pisos	15	52.0m <sup>2</sup>
Área Construida: 52.0m <sup>2</sup>								
Avalúo: \$ 13.008.000								

15.3 CERTIFICADO USO DEL SUELO



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

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.

20

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"

Carrera 5 No. 9-93, Edificio CAM - Teléfono 8250099- Telefax 8260921  
Página Web: [www.piendamó-cauca.gov.co](http://www.piendamó-cauca.gov.co)





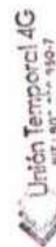
REPUBLICA DE COLOMBIA  
ALCALDIA MUNICIPAL  
PIENDAMO-TUNIA CAUCA  
NIT 891.500.856.6



SECRETARIA DE PLANEACIÓN Y OBRAS PÚBLICAS

PIENDAMO-TUNJA  
EL CAMBIO ES POSIBLE

	0270-000		
234	19548-00-04-0001-0731-000	120-165648	Agropecuario semi-intensivo
235	19548-00-04-0001-0132-000		Agropecuario semi-intensivo
236	19548-00-04-0001-0075-000	120-84364	Agropecuario semi-intensivo
237	19548-00-04-0001-0753-000	120-160017	Agropecuario semi-intensivo
238	19548-00-04-0001-0595-000	120-107594	Agropecuario semi-intensivo
239	19548-00-04-0001-0596-000	120-157621	Agropecuario semi-intensivo
240	19548-00-04-0001-0735-000	120-153384	Agropecuario semi-intensivo
241	19548-00-04-0001-0735-000	120-153384	Agropecuario semi-intensivo
242	19548-00-04-0001-0473-000	120-193032	Agropecuario semi-intensivo
243	19548-00-04-0001-0580-000	120-124451	Agropecuario semi-intensivo
244	19548-00-04-0001-0674-000	120-156388	Agropecuario semi-intensivo
245	19548-00-04-0001-0621-000	120-160275	Agropecuario semi-intensivo
246	19548-00-04-0001-0670-000	120-156273	Agropecuario semi-intensivo
247	19548-00-04-0001-0769-000	120-157029	Agropecuario semi-intensivo
248	19548-00-04-0001-0311-000	120-69700	Agropecuario semi-intensivo
249	19548-00-04-0001-0734-000	120-160759	Agropecuario semi-intensivo
250	19548-00-04-0001-0733-000	120-160353	Agropecuario semi-intensivo
251	19548-00-04-0001-0593-000	120-69702	Agropecuario semi-intensivo
252	19548-00-04-0001-0476-000	120-110304	Agropecuario semi-intensivo



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

Carrera 5 No. 9-93, Edificio CAM - Teléfono 8250099- Telefax 8250921  
Página Web: [www.piendamocauca.gov.co](http://www.piendamocauca.gov.co)





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



PIENDAMO-TUNIA  
Tierra de Paz, Cultura y Desarrollo  
EL CAMBIO ES POSIBLE

**SECRETARIA DE PLANEACION 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.

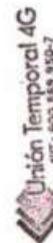
"El ancho máximo de los corredores viales suburbanos será de 300 metros medidos desde el borde exterior de las fajas mínimas de retiro obligatorio o áreas de exclusión de que tratan los numerales 1 y 2 del artículo 2° de la Ley 1228 de 2008, y en ellos sólo se permitirá el desarrollo de actividades con 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 – Tunja, Tierra de Paz, Cultura y Desarrollo  
El Cambio es Posible"**

Correio 5 No. 9-93, Edificio CAM - Teléfono 8250099- Telefax 8250921  
Página Web: [www.piendamó-cauca.gov.co](http://www.piendamó-cauca.gov.co)





REPUBLICA DE COLOMBIA  
ALCALDÍA MUNICIPAL  
PIENDAMÓ-TUNIA CAUCA  
NIT. 891.500.856-6



**EL SECRETARIO DE PLANEACIÓN E INFRAESTRUCTURA  
CERTIFICA:**

Doctor

**JULIÁN ANTONIO NAVARRO HOYOS**

Gerente General

**NUEVO CAUCA S.A.S.**

[notificaciones@nuevocauca.com](mailto:notificaciones@nuevocauca.com)

Av. Calle 26 No. 69-63, Oficina 808

Bogotá D.C.

Atento saludo:

Dando alcance a los certificados de uso del suelo que han sido expedidos por este despacho para los predios requeridos para la construcción de la doble calzada Popayán – Santander de Quilichao, de manera atenta me permito certificar que, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 45 del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, aprobado por el Honorable Concejo Municipal mediante Acuerdo No. 019 del 04 de diciembre de 2002, los usos del suelo para el territorio municipal de Piendamó-Tunia, Cauca, son:

23

**"ARTÍCULO 45: USOS.** Adóptese los usos establecidos en el Cuadro 5 de este Acuerdo, para cada una de las zonas establecidas en el Mapa 19 de Reglamentación de Uso del Suelo Municipal."

**Cuadro 5. Usos del suelo para el territorio municipal de Piendamó – Cauca**

Zonificación del Suelo	Usos del Suelo			
	Principal	Compatible	Condicionado	Prohibido
Zona de Bosque Nativo	Protección de suelos, agua, flora y fauna, diversidad biológica, recursos genéticos y otros recursos naturales renovables.	Recreación contemplativa Rehabilitación Ecológica. Investigación Controlada.	Infraestructura básica para el abastecimiento de los usos compatibles.	Agropecuarios, industriales, minería, urbanísticos, institucionales; actividades, como la tala, quema y caza, que ocasionen deterioro ambiental.
Zona de Recuperación y Forestación de Ecosistemas. Área Periférica	Conservación de suelos y restauración de la vegetación adecuada para la	Recreación pasiva o contemplativa.	Incorporación de vertimientos que afecten los cuerpos de agua, construcción de infraestructura de apoyo para actividades de	Agropecuarios Industriales, Urbanos y suburbanos, loteo y construcción de viviendas, Minería, disposición de residuos



Carrera 9ª No. 9-93 – Edificio CAM – Teléfonos: 8250 099 – fax 8 250 921



[www.piendamocauca.gov.co](http://www.piendamocauca.gov.co)  
[alcaldia@piendamocauca.gov.co](mailto:alcaldia@piendamocauca.gov.co)

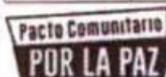




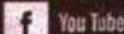
REPUBLICA DE COLOMBIA  
ALCALDÍA MUNICIPAL  
PIENDAMÓ-TUNIA CAUCA  
NIT. 891.500.856-6



Zonificación del Suelo	Usos del Suelo			
	Principal	Compatible	Condicionado	Prohibido
a Nacimientos y Cuerpos de Agua	protección de los mismos.		recreación (puentes y obras de adecuación), desagüe de instalaciones de acuicultura y extracción de material de arrastre.	sólidos, tala y rocería de la vegetación.
Forestal Protectora-Productora	Conservación y establecimiento forestal y actividades de producción sujetas al efecto protector, arreglos agroforestales y agrosilvopastoriles.	Recreación contemplativa, rehabilitación e investigación controlada, aprovechamiento regulado de los recursos naturales.	Silvicultura, aprovechamiento sostenible de especies forestales y establecimiento compatible para los usos compatibles.	Agricultura intensiva, pastoreo extensivo de alta densidad, urbanizaciones y actividades como tala y quema.
Agropecuaria Semi-Intensiva	Agropecuaria semi-intensiva, semi-tradicional y forestal. Se debe dedicar como mínimo el 15% del predio para uso forestal protector-productor para promover la formación de la malla vial.	Construcciones de establecimientos institucionales de tipo rural, granjas avícolas o cuniculas, beneficiaderos ecológicos del café y vivienda del propietario.	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.
Agricultura Intensiva	Agrícola mecanizado o altamente tecnificado y forestal. Se debe dedicar como mínimo el 10% del predio para uso forestal protector para promover la formación de la malla vial.	Vivienda del propietario, trabajadores y establecimientos institucionales de tipo rural, beneficiaderos ecológicos.	Cultivos de flores, agroindustria, granjas avícolas, cuniculas y porcinas, minería a cielo abierto y subterránea y su infraestructura de servicios.	Centros vacacionales, usos urbanos y suburbanos, industriales y loteo con fines de construcción de vivienda.
Actividad Agroindustrial	Agroindustrias con procesos en seco que no generan impacto ambiental y sanitario sobre los	Industrias y actividades que generan mediano impacto ambiental y	Industrias y actividades que generan impactos ambientales que puedan ser mitigados y controlados.	Vivienda, suburbano, parcelaciones rurales y centros vacacionales.



Carrera 5ª No. 9-03 – Edificio CAM – Teléfonos: 8250 099 – fax 8 290 921



www.piendamocauca.gov.co  
alcaldia@piendamocauca.gov.co



NIT. 900.850.950-7



REPUBLICA DE COLOMBIA  
**ALCALDÍA MUNICIPAL**  
**PIENDAMÓ-TUNIA CAUCA**  
 NIT. 891.500.856-6



Zonificación del Suelo	Usos del Suelo			
	Principal	Compatible	Condicionado	Prohibido
	recursos naturales y el área de influencia directa.	sanitario sobre los recursos naturales y en el área de influencia directa.		
Deslizamientos e Incendios Forestales	Conservación, Restauración y Recuperación Ecológica.	Actividades agroforestales.	Agropecuarias, institucionales, recreación general, vías de comunicación e infraestructura de servicios.	Aquellos que generen deterioro de la cobertura vegetal o fenómenos erosivos: quemas, tala rasa, rocería, minería, industria y usos urbanos.

25

De acuerdo con lo anterior, la presente certificación sirve como complemento para los certificados de usos del suelo expedidos para el proyecto en mención, correspondiendo a cada predio los usos del suelo aquí indicados, en función de la zonificación del suelo certificada para estos.

Dado a los doce (12) días del mes de diciembre del 2023. Sin otro en particular.

Atentamente,

  
**ING. DIEGO FERRANDO VÉLEZ NARANJO**  
 Secretario de Planeación E Infraestructura  
Transcribió: Luisa María Patiño Velasco- Apoyo a la secretaria de planeación.  
 Aprobó: Ing. Diego Ferrando Vélez Naranjo- secretario de planeación e infraestructura.



Carrera 5ª Nro. 8-93 - Edificio CAM - Teléfono: 8250 069 - fax 8 250 621



YouTube

[www.piendamo-cauca.gov.co](http://www.piendamo-cauca.gov.co)  
[alcaldia@piendamo-cauca.gov.co](mailto:alcaldia@piendamo-cauca.gov.co)



## 15.4 PRESUPUESTO CONSTRUCCIONES ANEXAS

M1 – Cerca con postes en concreto con 4 hilos de alambre de Púa.						
Desglose del ítem	unidad	cantidad	valor unit	Fuente	Pagina	Valor por APU
<b>PRELIMINARES</b>						
Replanteo	m2	0,24	\$ 11,373,00	Construdata ed. 213	141	\$ 2,752,27
Excavación Manual profundidad 1 a 2 m	m3	0,05	\$ 35.959,00	Construdata ed. 213	141	\$ 1,740,42
<b>CERCA LATERAL</b>						
Poste para Cerca 11 X 11 X 1,5 m (48kg)	un	20,00	\$ 19.989,00	Construdata ed. 213	117	\$ 399.780,00
Alambre de púas 400M cal 16,5	ml	158,68	\$ 375,00	Construdata ed. 213	83	\$ 59.505,00
Grapa Galvanizada un ala 1" Cal 20	und	80,00	\$ 182,00	Construdata ed. 213	99	\$ 14.560,00
<b>MANO DE OBRA</b>						
Hora cuadrilla AA-Albañilería con prestaciones	Hc	20,00	\$ 28.539,00	Construdata ed. 213	47	\$ 570.780,00
Total Costo Directo						\$ 1.049.117,68
Administración		5%				\$ 52.455,88
Imprevistos		3%				\$ 31.473,53
Utilidad		7%				\$ 73.438,24
Total AñJ		15%				\$ 157.367,65
IVA sobre utilidad (19%)		19%				\$ 13.953,27
<b>Total</b>						<b>\$ 1.220.438,60</b>
Cantidad (m)						39,67
Valor adoptado						<b>\$ 30.764,77</b>

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

26

## 15.5 PRESUPUESTO CULTIVOS Y/O ESPECIES

Cultivo	Desarrollo			Producción			Decadencia		
	Buena	Regular	Malo	Buena	Regular	Malo	Buena	Regular	Malo
Café	\$ 2.400	\$ 1.700	\$ 300	\$ 4.000	\$ 2.800	\$ 400	\$ 1.600	\$ 1.200	\$ 200
Papaya	\$ 18.200	\$ 12.700	\$ 2.700	\$ 30.300	\$ 21.100	\$ 3.200	\$ 12.100	\$ 8.500	\$ 1.600
Plátano	\$ 6.100	\$ 4.200	\$ 900	\$ 10.100	\$ 7.000	\$ 1.100	\$ 4.000	\$ 2.800	\$ 600

Especie	Tipo de Madera	Diametro	Valor
Higuerón (Ø 0 -30 cm)	Segunda	0 -30 cm	\$ 74.000,00
Chachafruto (Ø 0 -30 cm)	Tercera	0 -30 cm	\$ 38.000,00
Resucitado	Segunda	0 -30 cm	\$ 74.000,00

Otras Plantas	Valor (\$/Ha)		Valor Unitario	Unidad
	Buen Estado	Regular Estado		
Bore (Ornamental)			\$ 29.600	Un

**Fuentes Precios:**

- \* Manual de Valores Unitarios para el Proyecto Hidroeléctrico El Quimbo, Comisión Tripartita IGAC - Emgesa S.A. ESP - Propietarios, marzo de 2010. Actualizado IPC.
- \* Agronet - Red de Información y Comunicación del Sector Agropecuario Colombiano. [www.agronet.gov.co](http://www.agronet.gov.co)
- \* Asociación Hortifrutícola de Colombia. [www.asohofruco.com.co](http://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](http://maderas.ut.edu.co/comercializacion/pagina_com_items.php?tema=5.&subtema=5.4&item=5.4.1)
- \* Ministerio de Agricultura. Ventanilla Única Forestal. <https://vuf.minagricultura.gov.co/Style%20Library/StylesVUF/Index.aspx>
- \* Federación Nacional de Industriales de la Madera. <https://fedemaderas.org.co/>
- \* IndexMundi. Portal de datos que recopila hechos y estadísticas. <https://www.indexmundi.com/es/precios-de-mercado/?mercancia=madera-dura&meses=60&moneda=cop>
- \* Organización Internacional de las Maderas Tropicales. <https://www.itto.int/es/>

## 15.6 ANEXO 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	\$ 36.231.364
Salario Mínimo Mensual Legal Vigente	\$ 1.423.500
Valor de la UVT	\$ 49.779
Número de Zonas de Terreno a Comprar	1
<b>Derechos Notariales</b>	<b>\$ 930.700</b>
Derechos Notariales por Compraventa	\$ 137.400
Derechos Notariales por Declaración de Área Restante	\$ 86.200
Copia Original en Papel de Seguridad	\$ 84.800
Copia Protocolo en Papel de Seguridad	\$ 450.500
IVA	\$ 144.200
Recaudos Fondo Especial y SNR	\$ 27.600
<b>Impuesto de Registro</b>	<b>\$ 371.000</b>
Impuesto de Registro por Compraventa	\$ 181.200
Impuesto de Registro por Declaración de Área Restante	\$ 189.800
<b>Derechos de Registro</b>	<b>\$ 268.000</b>
Derechos de Registro por Compraventa	\$ 157.100
Derechos de Registro por Declaración de Área Restante	\$ 28.100
Apertura de Folios	\$ 14.600
Constancia de Inscripción	\$ 16.500
Compra de Certificados	\$ 46.400
Conservación Documental	\$ 5.300
<b>Daño Emergente por Notariado y Registro</b>	<b>\$ 1.569.700</b>

**Notas:**

- 1) Los Derechos Notariales se tasaron con base en la Resolución No. 585 del 24 de enero de 2025 de la SNR.
- 2) Los Derechos de Registro se tasaron con base en la Resolución No. 179 del 10 de enero de 2025 de la SNR.
- 3) El Impuesto de Registro se tasó con base en el Decreto 650 de 1996.

28

### II. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES

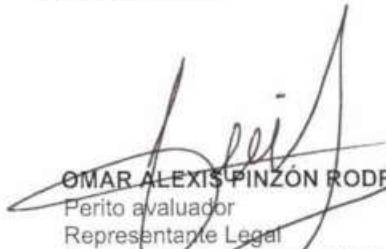
1. DAÑO EMERGENTE		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1.1 Notariado y Registro	\$ 0	
1.2 Impuesto Predial	\$ 0	
<b>DAÑO EMERGENTE</b>	<b>\$ 0</b>	
2. INDEMNIZACIÓN		
<b>TOTAL INDEMNIZACIÓN</b>	<b>\$ 0</b>	
<b>SON: CERO PESOS MONEDA CORRIENTE</b>		
OBSERVACIONES: El presente informe complementa el Avalúo Comercial elaborado el día 20 de febrero de 2025, por solicitud directa de la CONCESIONARIA NUEVO CAUCA.		

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

Bogotá, D.C., 20 de febrero de 2025.

Cordialmente,

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

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

29



**ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALÚOS**  
CORPORACIÓN LONJAS INMOBILIARIAS DE AVALÚOS DE COLOMBIA  
COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS CORPORATIVOS  
ACTA N° POSQ-2-0502

En Bogotá, D.C. siendo las 08:00 a.m. del día 20 de febrero de 2025, se reunieron en la sala de juntas de la Corporación, previa convocatoria, los miembros integrantes del comité de avalúos comisionado en el contrato celebrado con CONCESIONARIA NUEVO CAUCA S.A.S y CORPORACIÓN LONJAS INMOBILIARIAS DE AVALÚOS DE COLOMBIA:

**MIEMBROS COMITÉ AVALÚOS**

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

Actúo como presidente del Comité Omar Pinzón.

Inmuebles objeto de estudio:

Ítem	N° Avalúo	Municipio	Numero Predial y matricula inmobiliaria
1	POSQ-2-0502	Piendamó	19-548-00-040000-0001-0473-000000000 120-193032

30

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO UF1	m2	446,08	\$ 57.400	\$ 25.604.992
TOTAL DE TERRENO				\$ 25.604.992
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
M1	m	39,67	\$ 21.600	\$ 856.872
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 856.872
TOTAL ESPECIES Y CULTIVOS				\$ 9.769.500
TOTAL				\$ 36.231.364

AVALÚO DEFINITIVO ADOPTADO	
AVALÚO DEL PREDIO	\$ 36.231.364
INDEMNIZACIONES DAÑO EMERGENTE	\$ 1.569.700
INDEMNIZACIONES LUCRO CESANTE	\$ -
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 37.801.064</b>

SON: TREINTA Y SIETE MILLONES OCHOCIENTOS UN MIL SESENTA Y CUATRO PESOS  
MONEDA CORRIENTE (\$37.801.064).



16 MAY 2025

Gestión Predial Interventoría

Profesional Predial:

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

Se inició la sesión con la exposición del Comisionado, Sr. Omar Pinzón, sobre las características generales y particulares del inmueble identificado con código interno POSQ-2-0502 y folio de matrícula 120-193032 ubicado en el Municipio de Piendamó, Cauca, Sector suburbano, aportando la recopilación de toda la información relacionada con las especificaciones del inmueble, fundamentalmente ubicación en suelo rural, área de terreno y construcción, calidad de materiales utilizados en las construcciones, estado de conservación, normas e infraestructura urbanísticas, usos permitidos, alturas e índices de construcción permitidos, análisis económico para llegar al valor de avalúo asignado y demás factores propios aplicables a este tipo de inmueble.

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

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

### COMITÉ DE AVALÚOS

31

  
**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

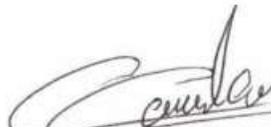


16 MAY 2025

Gestión Predial Interventoría

Profesional Predial:

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

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



RAA OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ



PN de Validación: 33de3d1f



https://www.raa.org.co



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

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

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

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

**Alcance**

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

Fecha de inscripción: 26 Abr 2018 | Régimen: Régimen Académico

32

Categoría 2 Inmuebles Rurales

**Alcance**

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

Fecha de inscripción: 26 Abr 2018 | Régimen: Régimen Académico





QR de Verificación de la oferta



<p><b>Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección</b></p> <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.</li> </ul> <p>Fecha de inscripción: 26 Abr 2018   Régimen: Régimen Académico</p>
<p><b>Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos</b></p> <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.</li> </ul> <p>Fecha de inscripción: 26 Abr 2018   Régimen: Régimen Académico</p>
<p><b>Categoría 6 Inmuebles Especiales</b></p> <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.</li> </ul> <p>Fecha de inscripción: 26 Abr 2018   Régimen: Régimen Académico</p>
<p><b>Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil</b></p> <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> </ul> <p>Fecha de inscripción: 26 Abr 2018   Régimen: Régimen Académico</p>





PIN de Verificación: 30de3ad1



Web: [www.raa.gov.co](http://www.raa.gov.co)



### Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
26 Abr 2018

Régimen  
Régimen Académico

### Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
26 Abr 2018

Régimen  
Régimen Académico

### Categoría 12 Intangibles

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
26 Abr 2018

Régimen  
Régimen Académico

### Categoría 13 Intangibles Especiales

#### Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, sevídumbres, 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

Régimen  
Régimen Académico



PIN de validación: bade0adf



[www.raa.org.co](http://www.raa.org.co)



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

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC  
Dirección: CALLE 64 H # 81A - 12  
Teléfono: 3142542801  
Correo Electrónico: [opinzonrodriguez10@gmail.com](mailto:opinzonrodriguez10@gmail.com)

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

35



**PIN DE VALIDACIÓN**

**bbde0adf**

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 tres (03) días del mes de Febrero del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: Alexandra Suarez  
Representante Legal

Página 4 de 5





Para la Verificación, escanee!



www.transparencia.org.co





RAA LISANDRO CASTAÑEDA SALAZAR



PIN de Validación: 200c0a5f



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 avaluador AVAL-79425497.

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

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

Regimen  
Regimen Académico

37

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

Regimen  
Regimen Académico





PNVdr/Validación: b0qz58f



www.raa.org.co



<p><b>Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección</b></p> <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.</li> </ul> <p>Fecha de inscripción: <b>22 Dic 2017</b>   Régimen: <b>Régimen Académico</b></p>
<p><b>Categoría 4 Obras de Infraestructura</b></p> <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.</li> </ul> <p>Fecha de inscripción: <b>05 Nov 2020</b>   Régimen: <b>Régimen Académico</b></p>
<p><b>Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos</b></p> <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.</li> </ul> <p>Fecha de inscripción: <b>22 Dic 2017</b>   Régimen: <b>Régimen Académico</b></p>
<p><b>Categoría 6 Inmuebles Especiales</b></p> <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.</li> </ul> <p>Fecha de inscripción: <b>05 Nov 2020</b>   Régimen: <b>Régimen Académico</b></p>



PDF de validación: 10/00/08T



**Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil**

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
05 Nov 2020

Régimen  
Régimen Académico

**Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales**

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
05 Nov 2020

Régimen  
Régimen Académico

**Categoría 12 Intangibles**

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
05 Nov 2020

Régimen  
Régimen Académico

39



PIN de Validación: 30002851



2026. www.raa.org.co



**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  
Régimen Académico

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

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

**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 Gestión Territorial y Avalúos- La Universidad Santo Tomas.

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: b0cc0a5f



PIN DE VALIDACIÓN

b0cc0a5f

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 tres (03) días del mes de Febrero del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal



RAA WILLIAM ANDRÉS CASTAÑEDA PALACIOS



PIN de Validación: b230ca7a



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 evaluador 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 | Régimen: Régimen Académico

42

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 | Régimen: Régimen Académico





PIN de validación: 523047



02471444783@lic.co



**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

Régimen  
Régimen Académico

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

**Alcance**

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
01 Jul 2022

Régimen  
Régimen Académico

43

**Categoría 6 Inmuebles Especiales**

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
01 Jul 2022

Régimen  
Régimen Académico

**Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil**

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
01 Jul 2022

Régimen  
Régimen Académico

Página 2 de 5





MN de Val. daoqh. b23pCa7x



<p><b>Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales</b></p> <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Navas, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.</li> </ul> <p>Fecha de inscripción: 01 Jul 2022   Régimen: Régimen Académico</p>
<p><b>Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio</b></p> <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.</li> </ul> <p>Fecha de inscripción: 01 Jul 2022   Régimen: Régimen Académico</p>
<p><b>Categoría 12 Intangibles</b></p> <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.</li> </ul> <p>Fecha de inscripción: 01 Jul 2022   Régimen: Régimen Académico</p>
<p><b>Categoría 13 Intangibles Especiales</b></p> <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> </ul> <p>Fecha de inscripción: 01 Jul 2022   Régimen: Régimen Académico</p>

44





PIN de validación: b23b0a7a



[www.raa.org.co](http://www.raa.org.co)



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

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

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

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

45



**PIN DE VALIDACIÓN**

**b23b0a7a**

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 tres (03) días del mes de Febrero del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: Alexandra Suarez  
 Representante Legal

Página 4 de 5





Pin de valoración: 123b0a7a



Costa Rica





RAA CRISTIAN CAMILO CASAS GALVIZ



PTN de Validación: 01090270



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

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción  
26 Abr 2018

Régimen  
Régimen Académico

47

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción  
26 Abr 2018

Régimen  
Régimen Académico





RIN de Validación: 2125C6F6



<p><b>Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección</b></p> <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.</li> </ul> <p>Fecha de inscripción: <b>26 Abr 2018</b>   Régimen: <b>Régimen Académico</b></p>
<p><b>Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos</b></p> <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.</li> </ul> <p>Fecha de inscripción: <b>26 Abr 2018</b>   Régimen: <b>Régimen Académico</b></p>
<p><b>Categoría 6 Inmuebles Especiales</b></p> <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.</li> </ul> <p>Fecha de inscripción: <b>26 Abr 2018</b>   Régimen: <b>Régimen Académico</b></p>
<p><b>Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio</b></p> <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.</li> </ul> <p>Fecha de inscripción: <b>26 Abr 2018</b>   Régimen: <b>Régimen Académico</b></p>



PIN de validación: 21090267



### 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

Régimen  
Régimen Académico

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

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

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

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) **CRISTIAN CAMILO CASAS GALVIZ**, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1030560049. El(la) señor(a) **CRISTIAN CAMILO CASAS GALVIZ** se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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



PIN de validación: b1c90a7c

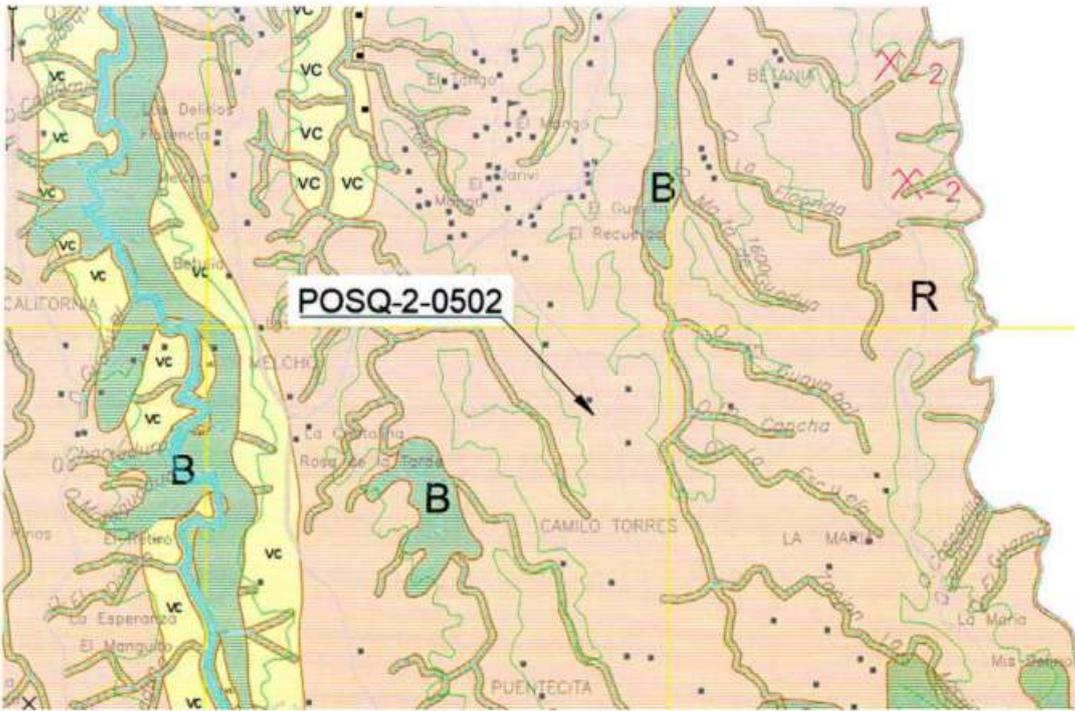


**PIN DE VALIDACIÓN**

**b1c90a7c**

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 tres (03) días del mes de Febrero del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal



**LEYENDA**

CLASES DE AREAS SEGÚN LA FUNCIÓN QUE CUMPLEN.	AREAS DE INTERES AMBIENTAL				CLASES DE AREAS SEGÚN LAS ESCALAS DE INTENSIDAD DE PROTECCIÓN (TIPO).	AREA	
	AREAS DE INTERES AMBIENTAL	CONVENCIÓN	CATEGORÍA DE MANEJO	CARACTERÍSTICAS		Has.	%
ECOSISTEMA ESTRATÉGICO PARA EL MANTENIMIENTO DEL EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y LA BIODIVERSIDAD	ZONA DE BOSQUE NATIVO		ÁREA DE PROTECCIÓN ESPECIAL (Ley 99/93 y Decreto 2811/74) (Alcaldía Municipal)	Bosque secundario localizado en los márgenes de fuentes hídricas (quebradas Machete, Carpintero, Cofadulce y ríos Tunio y Bermejil)	ÁREA DE CONSERVACIÓN ESTRICTA	1895,63	10,05
ECOSISTEMAS ESTRATÉGICOS PARA EL ABASTECIMIENTO DE LA POBLACIÓN Y PROCESOS PRODUCTIVOS.	ZONA DE RECUPERACIÓN Y FORESTACIÓN DE ECOSISTEMAS		ÁREA PARA PROTECCIÓN ESPECIAL: FUENTES ABASTecedorAS DE ACUEDUCTOS. (Alcaldía Municipal)	Ecossistemas degradados por causas antrópicas, que se ubican sobre franjas paralelas a los cauces de aguas de cañadas, quebradas y ríos.	 ÁREAS DE CONSERVACIÓN ACTIVA.	1.164,31	6,17
	ZONA FORESTAL PROTECTORA (Arreglos agroforestales y agrosilvopastoriles)		ÁREA PERIFÉRICA A NACIMIENTOS Y CAUCES DE AGUA. (Alcaldía 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.		8.417,65	44,63
	ZONA AGROPECUARIA SEMI-INTENSIVA		ÁREA A PROTEGER CON RECURSOS MANEJADOS PRINCIPALMENTE PARA LA UTILIZACIÓN SOSTENIBLE DE LOS ECOSISTEMAS NATURALES (Alcaldía Municipal)	Localizadas sobre superficies colina-onduladas en pendientes del 12%-25% y del 25%-50% baja erosión. Están cubiertas con cultivos de café semi-tradicional y misceláneos, praderas naturales y en rastrojados		4.245,10	22,50
	ZONA DE AGRICULTURA INTENSIVA			Suelos de buena capacidad agrológica en colinas de pendientes suaves (7-12%), correspondientes a sectores de las veredas Corrales, San Miguel, San Isidro, San José, Los Pinos, Farallones y El Pinar.		2.632,54	13,95

 MINISTERIO DE HACIENDA Y CREDITO PUBLICO INSTITUTO GEOGRAFICO "AGUSTIN CODAZZI" Copyright INSTITUTO GEOGRAFICO "AGUSTIN CODAZZI"	<b>ALCALDIA DE PIENDAMÓ</b> PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE PIENDAMÓ 2000-2009	
	<b>REGLAMENTO DE USO DEL SUELO</b>	
ALCALDE: Luis Albeiro Villaquirán Burbano 2001-2003	SECRETARIO DE PLANEACION: INFRAESTRUCTURA Gersein Tobar Patiño	
DIGITALIZACIÓN TEMÁTICA: Enso Jiménez O.	AJUSTES TÉCNICOS: JAQUELINE YASNÓ C. ALBA ALICIA ROJAS PHILLY M ABUETA D. JUAN CARLOS FOLLECO NUBIA M LARA G.	
AJUSTES TEMÁTICOS: María del Pilar Zambrano C.	ARCHIVO: Piend-reglauso.dwg	MAPA No.: <b>18</b>



CORPORACION AUTONOMA REGIONAL DEL CAUCA C.A.R.C.  
SISTEMA DE INFORMACION AMBIENTAL DEL CAUCA