



AVISO



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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-2-0446**

GPR-006004

Página 1 de 4

NOTIFICACIÓN POR AVISO No.:

GPR-006004

08/05/2026

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-005226** del **28 de noviembre 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 **Pd la Esperanza hoy La Campanita (La Campanita, según Catastro)**, ubicado en la Vereda **El Hogar**, Municipio de **Piendamó – Tunía**, Departamento del **Cauca**, identificado con el Número Predial Nacional **19-548-00-040000-0003-0045-000000000** y la Matrícula Inmobiliaria número **120-34744**, 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-2-0446**

GPR-006004

Página 2 de 4

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-005227** del **28 de noviembre de 2025**, a la dirección obrante en el expediente, **Pd la Esperanza hoy La Campanita (La Campanita**, según Catastro), ubicado en la Vereda **El Hogar**, Municipio de **Piendamó – Tunía**, que corresponde a la del predio objeto de Oferta de Compra, con el fin de notificar personalmente la mencionada Oferta Formal de Compra a los señores **LILIANA AGREDO MAMIAN y MANUEL MARÍA GÓMEZ y/o HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS**, siendo recibido el **10 de enero de 2026** por la señora **LILIANA AGREDO MAMIAN**, identificada con la cédula de ciudadanía No. **66.861.782**, como consta en la correspondiente prueba de entrega.

Que el pasado **10 de enero de 2026**, se notificó de manera personal la señora **LILIANA AGREDO MAMIAN**, identificada con la cédula de ciudadanía No. **66.861.782**, quien recibió la oferta de compra y sus anexos, por tanto, en esta fecha y hora, queda surtida su notificación.

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 al señor **MANUEL MARÍA GÓMEZ y/o HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS**, se procederá a Notificar por Aviso, conforme a lo dispuesto en el artículo 69 de la Ley 1437 de 2011.

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

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



AVISO



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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-2-0446**

GPR-006004

Página 3 de 4

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

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

Se adjunta copia íntegra la Oferta Formal de Compra contenida en el oficio número **GPR-005226** del **28 de noviembre 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 11/05/2026 A LAS 7:30 a.m.

SE DESFIJA EL 15/05/2026 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: Carlos Julio Castañeda García – Subdirector Predial
Julián David Pardo Mesa- Profesional jurídico (Nuevo Cauca)

Aprobó: Santiago Rojas Parra – Coordinador Jurídico

Anexo: Lo Anunciado

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-2-0446

GPR-006004

Página 4 de 4

Copia: Archivo



CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-2-0446

GPR-005226

Página 1 de 6

Bogotá D.C., 28 de noviembre de 2025

Señores

Propietario

MANUEL MARÍA GÓMEZ y/o HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS

Poseedor

LILIANA AGREDO MAMIAN

liliagredo@yahoo.com

La Campanita, Vereda El Hogar

Piendamó – Tunía, Cauca

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

Asunto: Oficio por el cual se dispone la adquisición de una zona de terreno a segregarse de un predio rural denominado **Pd la Esperanza hoy La Campanita (La Campanita)**, según Catastro), ubicado en la Vereda **El Hogar**, Municipio de **Piendamó – Tunía**, Departamento del **Cauca**, identificado con el Número Predial Nacional **19-548-00-040000-0003-0045-000000000** y la Matrícula Inmobiliaria número **120-34744**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **Popayán**.

Respetados señores,

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

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

Para la ejecución del Proyecto, por motivo de utilidad pública, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** requiere comprar la zona de terreno del asunto, conforme a la afectación de la Ficha Predial No. **POSQ-2-0446**, de la **Unidad Funcional 2 – Piendamó - Pescador**, de la cual se anexa copia.



CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-2-0446

GPR-005226

Página 2 de 6

Esta zona de terreno tiene un área de **TRES MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y CINCO COMA CUARENTA Y DOS METROS CUADRADOS (3.495,42 m²)**; incluidos: 201,60 m² de Construcción (C1), 64,60 m² de Construcción (C2), 1 Unidad de Pozo séptico (M1), 3,24 m² de Tanque en ladrillo (M2), 29,15 m² de Enramada (M3), 47,70 m² de Enramada (M4), 1,60 m² de Placa en concreto (M5), 115,18 m² de Placa en concreto (M6), 2 Unidades de Sistema eléctrico (M7), 3,96 m² de Andén (M8), 2,25 m² de Ducha (M9), 12,64 m de Cerramiento (M10), 18,90 m de Cerca (M11), 1 Unidad de Portal de entrada (M12), 124,20 m de Cerca (M13), 2 Unidades de Pozo séptico (M14), 11,88 m² de Enramada (M15), 29,51 m de Cerca (M16), 2302,35 m² de Café soca 2 años, 17 Unidades de Pino (Ø 31-60 cm), 6 Unidades de Candelillo (Ø 0-30 cm), 1 Unidad de Chirimoyo (Ø 0-30 cm), 5 Unidades de Carbonero (Ø 0-30 cm), 7 Unidades de Palma dypsis (Ø 0-30 cm), 1 Unidades de Tulipán africano (Ø 0-30 cm), 8 Unidades de Banano, 40 Unidades de Naranja (Ø 0-30 cm), 4 Unidades de Guayabo (Ø 0-30 cm), 1 Unidad de Piña, 36 Unidades de Plátano, 3 Unidades de Mango (Ø 0-30 cm), 60 Unidades de Heliconia, 6 Unidades de Duranta, 12 Unidades de Palma de la felicidad, 7 Unidades de Mortiño (Ø 0-30 cm), 3 Unidades de Veranera, 16 Unidades de Aguacate (Ø 0-30 cm), 4 Unidades de Palma china, 1 Unidad de Arbusto de calamar, 4 Unidades de Guayacán (Ø 0-30 cm), 5 Unidades de Guamo (Ø 0-30 cm), 16 Unidades de Palma capim, 5 Unidades de Jazmín, 8 Unidades de Siete cueros (Ø 0-30 cm), 6 Unidades de Limón (Ø 0-30 cm), 3 Unidades de Anón (Ø 0-30 cm), 20 Unidades de Yuca, 1 Unidad de Caucho (Ø 31-60 cm), 9 Unidades de Cucharo (Ø 0-30 cm), 14 Unidades de Yarumo (Ø 0-30 cm), 1 Unidad de Níspero (Ø 0-30 cm), 1 Unidad de Glabra (Ø 0-30 cm), 5 Unidades de Sábila, 3 Unidades de Gargantillo (Ø 0-30 cm), 2 Unidades de Eucalipto (Ø 31-60 cm), 12 Unidades de Nacadero (Ø 0-30 cm), 30 Unidades de Ornamentales, 1 Unidad de Guanábano (Ø 0-30 cm), 2 Unidades de Hoja rota; y se encuentra debidamente delimitada y alínderada dentro de las abscisas inicial **K31+884,93 D** y final **K32+024,28 D**, de la mencionada Unidad Funcional.

El valor de la Oferta de Compra es la suma de **SEISCIENTOS CUATRO MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y TRES MIL SETECIENTOS SETENTA PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 604.773.770)**.

Teniendo en cuenta que la Anotación 001 del Folio de Matrícula Inmobiliaria 120-34744, indica que nace en falsa tradición, se estudió las **COMPLEMENTACIONES** de este, encontrando que mediante la Escritura Pública No. 299 del 19 de mayo de 1938 de la Notaría Primera de Popayán (Cauca), se realizó la venta de los derechos herenciales del causante **MANUEL MARÍA GÓMEZ**, sin que se citara título traslativo con el cual hubiera adquirido el derecho de dominio sobre el predio. Por lo cual, se concluye en el estudio de títulos de fecha **10 de octubre de 2024**, que se hace necesario solicitar a la Agencia Nacional de Tierras - ANT, la aplicación del procedimiento de Clarificación de la Propiedad con el objeto de determinar la situación jurídica del inmueble desde el punto de vista de la propiedad, de conformidad con lo establecido en el Título 19 (artículos 2.14.19.1.1 a 2.14.19.10.21) del Decreto Único Reglamentario 1071 de 2015, que compiló las disposiciones contenidas en el Decreto 1465 de 2013. Por lo cual, aun cuando se tasa el valor del terreno objeto de adquisición, no se podrá pagar el mismo, hasta que la Agencia Nacional de Tierras concluya si la faja de terreno salió de la órbita de la Nación colombiana o no.

Dicho lo anterior y, de concluirse por la Agencia Nacional de Tierras - ANT, que el predio es un bien privado, se pagará el valor del terreno indicado en el avalúo elaborado por la



CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-2-0446

GPR-005226

Página 3 de 6

Corporación Lonjas Inmobiliarias de Avalúos de Colombia - LIC, según Informe de Avalúo Comercial Predio POSQ-2-0446, de fecha 27 de febrero de 2025.

Adicionalmente, según lo dispuesto por la normatividad vigente en la materia, se ha determinado la aplicación de una indemnización por Daño Emergente, por concepto de Notariado y Registro, tasada, para efectos de efectuar la reserva presupuestal, en la suma de **DIEZ MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 10.233.800).**

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-2-0446, de fecha 27 de febrero de 2025, en su parte pertinente.**

Teniendo en cuenta que el párrafo segundo del artículo 24 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 9 de la Ley 1882 de 2018, dispone que *"El avalúo comercial tendrá una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su comunicación a la entidad solicitante o desde la fecha en que fue decidida y notificada la revisión y/o, impugnación de este [...]"*, la vigencia del avalúo inicia a partir del **03 de mayo de 2025**, fecha en la cual fue comunicado por la Lonja a la entidad solicitante.

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

Igualmente, según lo dispuesto en el 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.



CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-2-0446

GPR-005226

Página 4 de 6

Según el estudio de títulos de fecha **10 de octubre de 2024**, el propietario de la zona de terreno que se requiere es: **MANUEL MARÍA GÓMEZ (fallecido)**, de quien no se logró identificar su número de cédula de ciudadanía, toda vez que, en la Escritura Pública No. 299 del 19 de mayo de 1938 de la Notaría Primera de Popayán (Cauca), se indica que el señor **MANUEL MARÍA GÓMEZ** se encuentra **FALLECIDO** y no se indica Número de documento de identificación. Y en calidad de poseedora regular inscrita: **LILIANA AGREDO MAMIAN**, identificada con la cédula de ciudadanía No. 66.861.782.

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

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

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

En esta etapa, según lo dispuesto por el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 4 de la Ley 1742 de 2014 y el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018, cuentan con un plazo máximo de quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad en relación con la misma, bien sea aceptándola o rechazándola, lo cual puede hacerse mediante oficio dirigido a **NUEVO CAUCA S.A.S.**, 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**, ubicadas en el Km 15+600, oficinas de la Constructora **Casa- Hidalgo S.A.S**, municipio de **Cajibío, Cauca**, teléfono **310 704 4144**, correo electrónico **contactenos@bynariasas.com.co**, donde serán atendidos por **REINER ESNEIDER ECHAVARRÍA BASTIDAS**.



CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-2-0446

GPR-005226

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

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

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

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

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

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

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



CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-2-0446

GPR-005226

Página 6 de 6

su favor todas las disputas o litigios relativos a la propiedad. Lo anterior, sin perjuicio de los conflictos que puedan existir entre terceros sobre el inmueble, los cuales se resolverán a través de las diferentes formas de resolución de conflictos.

Bajo la anterior premisa, se ha identificado que el predio soporta un **gravamen** consistente en una **Hipoteca** constituida por **Marlene Navia de Gómez** en favor de la **Caja de Crédito Agrario, Industrial y Minero** (hoy Banco Agrario de Colombia S.A.), conforme a lo dispuesto en la Escritura Pública No. 533 del 08 de septiembre de 1983 de la Notaría Única de Piendamó (Cauca), debidamente inscrita en la Anotación No. 007 del folio de matrícula inmobiliaria No. 120-34744 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán. Y, por tanto, se informará sobre la existencia del presente proceso de adquisición a la entidad beneficiaria .

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

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

Agradezco la atención que le brinden a la presente.

Cordialmente,


JULIÁN ANTONIO NAVARRO HOYOS

Gerente General de NUEVO CAUCA S.A.S.

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

Proyectó: Bynaria S.A.S.

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

Aprobó: Santiago Rojas Parra – Jefe Jurídico

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

Copia: Archivo

**SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN**

CÓDIGO GCSP-F-185

PROCESO

GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE

VERSIÓN

002

FORMATO

FICHA PREDIAL

FECHA

6/02/2020

PROYECTO DE CONCESIÓN	POPAYÁN - SANTANDER DE QUILICHAO	UNIDAD FUNCIONAL	2
CONTRATO No.:	11 de 11 de Agosto de 2015	SECTOR O TRAMO	Piendamó - Pescador
PREDIO No.	POSQ-2-0446	ABSC. INICIAL	31+884,93 Km
ABSC. FINAL	32+024,28 Km	MARGEN	Derecha
		LONGITUD EFECTIVA	139,35 m

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO	LILIANA AGREDO MAMIAN Y OTRO (Mirar Anexo propietario)	CÉDULA DIRECCIÓN/ EMAIL	66.861.782 liliagredo@yahoo.com	MATRÍCULA INMOBILIARIA	120-34744
		DIRECCIÓN DEL PREDIO	La Campanita	CÉDULA CATASTRAL	19-548-00-040000-0003-0045-00000000

VEREDA/BARRIO:	El Hogar	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Suburbano	LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
MUNICIPIO:	Piendamó - Tunia	ACTIVIDAD ECONÓMICA DEL PREDIO	Residencial	NORTE	30,58m	Puntos 1-2 con predio de Mariela Díaz Muñoz.
DPTO:	Cauca	TOPOGRAFÍA	0 - 7 % Plana	SUR	18,88 m	Puntos 9-12 con predio de Aida Sofía Díaz Muñoz.
Predio requerido para:	Segunda Calzada			ORIENTE	115,46 m	Puntos 2-9 con mismos propietarios (área sobrante del predio).
				OCCIDENTE	137,36 m	Puntos 12-1 con Vía Panamericana.

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES				ITEM	DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID
DESCRIPCIÓN	CANT	DENS	UN				
Café soca 2 años	2.302,35	0,75Un*m ²	m2	C1	Construcción de un nivel: habitacional. Se encuentra sobre una placa de concreto de 0,60 m de ancho. Cubierta: teja de fibrocemento soportada sobre estructura de madera, cielo falso en panel yeso 60% y 40% en PVC. Estructura: Columnas y vigas en concreto reforzado. Muros: en ladrillo estucados, repellados y pintados. Puertas: cuatro (4) en madera, tres (3) puertas metálicas, una (1) puerta en vidrio de dimensiones 2,90*2,10 m, con marco en aluminio (2) naves. Ventanas: seis (6) ventanas en aluminio con vidrio, de las cuales una tiene reja, ventanal de dimensiones 6,70*1,10 m, con vidriería. Pisos: enchapados en cerámica. Cocina: con mesón de dimensiones 4,30*0,60*0,90 m, de 2 niveles con enchape en cerámica, pared posterior con enchape, mesón auxiliar de dimensiones 1,60*0,50*1,05 m con enchape en cerámica, gabinetes metálicos de dimensiones 2,40*0,55*0,30 m. Baño: con división en aluminio y acrílico, batería sanitaria completa, en porcelana y con enchape en cerámica. La Distribución C1: cuatro (4) habitaciones de las cuales una tiene closet metálico empotrado, un (1) baño, Una (1) sala comedor, Una (1) cocina.	201,60	m ²
Pino (ø 31-60 cm)	17		Un				
Candelillo (ø 0-30 cm)	6		Un				
Chirimoyo (ø 0-30 cm)	1		Un				
Carbonero (ø 0-30 cm)	5		Un				
Palma dypsis (ø 0-30 cm)	7		Un				
Tulipán africano (ø 0-30 cm)	1		Un				
Banano	8		Un				
Naranja (ø 0-30 cm)	40		Un				
Guayabo (ø 0-30 cm)	4		Un				
Piña	1		Un				
Plátano	36		Un				
Mango (ø 0-30 cm)	3		Un				
HeliConia	60		Un				
Duranta	6		Un				
Palma de la felicidad	12		Un				
Mortino (ø 0-30 cm)	7		Un				
Veranera	3		Un				
Aguacate (ø 0-30 cm)	16		Un				
Palma china	4		Un				
Arbusto de Calamar	1		Un				
GuayaCán (ø 0-30 cm)	4		Un				
Guamo (ø 0-30 cm)	5		Un				
Palma capim	16		Un				
Jazmin	5		Un				
Siete cueros (ø 0-30 cm)	8		Un				
				C2	Construcción de un nivel: Habitacional: Cubierta: teja de fibrocito soportada sobre estructura de madera. Estructura: Columnas y vigas en concreto reforzado. Muros: en ladrillo con repello y pintura. Puertas: dos (2) puertas metálicas, dos (2) puertas en madera Ventanas: tres (3) ventanas metálicas con reja y vidrio. Pisos: 70% en cemento esmaltado, 30% en baldosa de cemento. Cocina: con mesón de un nivel de dimensiones 3,80*0,40*0,80 m, en concreto, piso en cemento primario. Baños: con batería sanitaria completa dividido en 2 secciones (ducha y baño), piso enchapado en cerámica, paredes 90% enchapadas en cerámica, cielo raso en panel yeso, se evidencia otra ducha con piso en cemento afinado y paredes en concreto. Distribución C1: dos (2) habitaciones, una (1) sala, una (1) cocina, un (1) baño con ducha, una (1) ducha.	64,60	m ²
TOTAL AREA CONSTRUIDA						266,20	m²



SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN

CÓDIGO GCSP-F-185

PROCESO

GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE

VERSIÓN

002

FORMATO

FICHA PREDIAL

FECHA

6/02/2020

PROYECTO DE CONCESIÓN

POPAYÁN - SANTANDER DE QUILICHAO

UNIDAD FUNCIONAL

2

CONTRATO No.:

11 de 11 de Agosto de 2015

PREDIO No.

POSQ-2-0446

SECTOR O TRAMO

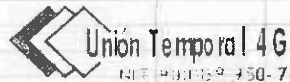
Piendamó - Pescador

Limón (ø 0-30 cm)	6	Un
Anón (ø 0-30 cm)	3	Un
Yuca	20	Un
Caucho (ø 31-60 cm)	1	Un
Cucharo (ø 0-30 cm)	9	Un
Yarumo (ø 0-30 cm)	14	Un
Nispero (ø 0-30 cm)	1	Un
Glabra (ø 0-30 cm)	1	Un
Sábila	5	Un
Gargantillo (ø 0-30 cm)	3	Un
Eucalipto (ø 31-60 cm)	2	Un
Nacedero (ø 0-30 cm)	12	Un
Ornamentales	30	Un
Guanábano (ø 0-30 cm)	1	Un
Hoja rota	2	Un

ITEM

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

M1	Pozo séptico de dimensiones 2,00*2,00*3,00 m.	1,00	Un
M2	Tanque en ladrillo, recubierto en concreto de dimensiones 1,80*1,80*0,50 m.	3,24	m ²
M3	Enramada con fines de gallinero y estufa. Cubierta: teja de zinc. Estructura: bloques de concreto: Muros: en bloques de concreto de 0,64 m y cierre en malla gallinera. Piso en cemento primario, 1 puerta en madera y 1 metálica.	29,15	m ²
M4	Enramada. Cubierta: teja de fibrocemento soportada sobre estructura de madera, Estructura: pilares de madera, pisos en concreto afinado, lavadero de dimensiones 0,65*1,60*0,80 m, en ladrillo con enchape en cerámica, salpicadero para tanque y zona de lavado de dimensiones 3,70*1,70 m, en cerámica.	47,70	m ²
M5	Placa en concreto con enchape en cerámica.	1,60	m ²
M6	Placa huella en concreto de 2,20 m de ancho. Con 2 huellas de 0,70 m c/u.	115,18	m ²
M7	Sistema eléctrico para iluminación del camino de acceso y otros, con 2 cajas en concreto de dimensiones 0,40*0,60 m con altura de 0,60 m.	2,00	Un
M8	Andén en placa en concreto.	3,96	m ²
M9	Ducha con muros en ladrillo con repello y enchape en cerámica en la parte interna, teja asbesto cemento y zinc.	2,25	m ²
M10	Cerramiento frontal con cerca viva en resucitado e insulina de 1,50 m de altura, postes en concreto y 10 hilos de alambre de púas.	12,64	m
M11	Cerca medianera en postes de concreto de dimensiones 0,10*0,10 m y madera, dispuestos cada 2,50 m aproximadamente, con 10 hilos de alambre de púas, incluye resucitado e insulina.	18,90	m
M12	Portal de entrada de 3,80*2,40 m, en malla eslabonada de 2 naves con estructura en tubo galvanizado, 2 columnas en concreto reforzado de dimensiones 0,30*0,30*3,50 m, viga de amarre de dimensiones 0,30*0,30*3,80 m de longitud.	1,00	Un
M13	Cerca perimetral en postes de concreto de dimensiones 0,10*0,10 m, cada 1,80 m con 10 hilos de alambre de púas, incluye malla gallinero en algunos tramos.	124,20	m
M14	Pozo séptico de dimensiones 2,00*2,00*3,00 m.	2,00	Un
M15	Enramada con piso en tierra, estructura en madera, cubierta en guadua y techo con plástico.	11,88	m ²
M16	Cerca interna en madera roliza cada 2,50 m, con 6 hilos de alambre de púas	29,51	m



27 ENE 2025

Gestión Predial Interventoría:

Profesional Predial:

[Firma]

FECHA DE ELABORACIÓN:

10/oct/2024

Elaboró:

BYNARIA S.A.S.

lcc. JAVIER HERNANDEZ CAMACHO LUPEZ- CP 01-16887

Revisó y Aprobó:

UNION TEMPORAL 4G

ÁREA TOTAL PREDIO

7.700,00 m²

ÁREA REQUERIDA POR DISEÑO

3.495,42 m²

ÁREA REMANENTE

0,00 m²

TOTAL ÁREA REQUERIDA

3.495,42 m²

ÁREA SOBRANTE

4.204,58 m²

OBSERVACIONES:

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 arteria principal, denominada Vía Panamericana."



MINISTERIO DE TRANSPORTE
AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

CONCESIÓN POPAYÁN- SANTANDER DE QUILICHAO
Contrato No. 11 de 11 de Agosto de 2015

ANEXO A FICHA PREDIAL- PROPIETARIOS

PREDIO No.
POSQ-2-0446

PROPIETARIO	IDENTIFICACIÓN	CALIDAD	e-mail
MANUEL MARÍA GÓMEZ	Nota 1 Propietario		
LILIANA AGREDO MAMIAN	66.861.782 Poseedor regular inscrito ✓		liliagredo@yahoo.com
Nota 1: En la Escritura Pública No. 299 del 19 de mayo de 1938 de la Notaría Primera de Popayán (Cauca), se indica que el señor MANUEL MARÍA GÓMEZ se encuentra FALLECIDO y no se indica Número de Cédula de ciudadanía.			



MINISTERIO DE TRANSPORTE
AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

ANEXO A FICHA PREDIAL - ZONA DE EXCLUSIÓN

CONCESIÓN POPAYÁN - SANTANDER DE QUILICHAO
Contrato No. 11 de 11 de Agosto de 2015

PREDIO No.

POSQ-2-0446

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

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

M8; M9; M10; M11; M12; M13, M15 y M16

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

M2 (2,84 m²); M3 (16,02 m²); M6 (86,84 m²); M7 (1 Un) M14 (1 Un)

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

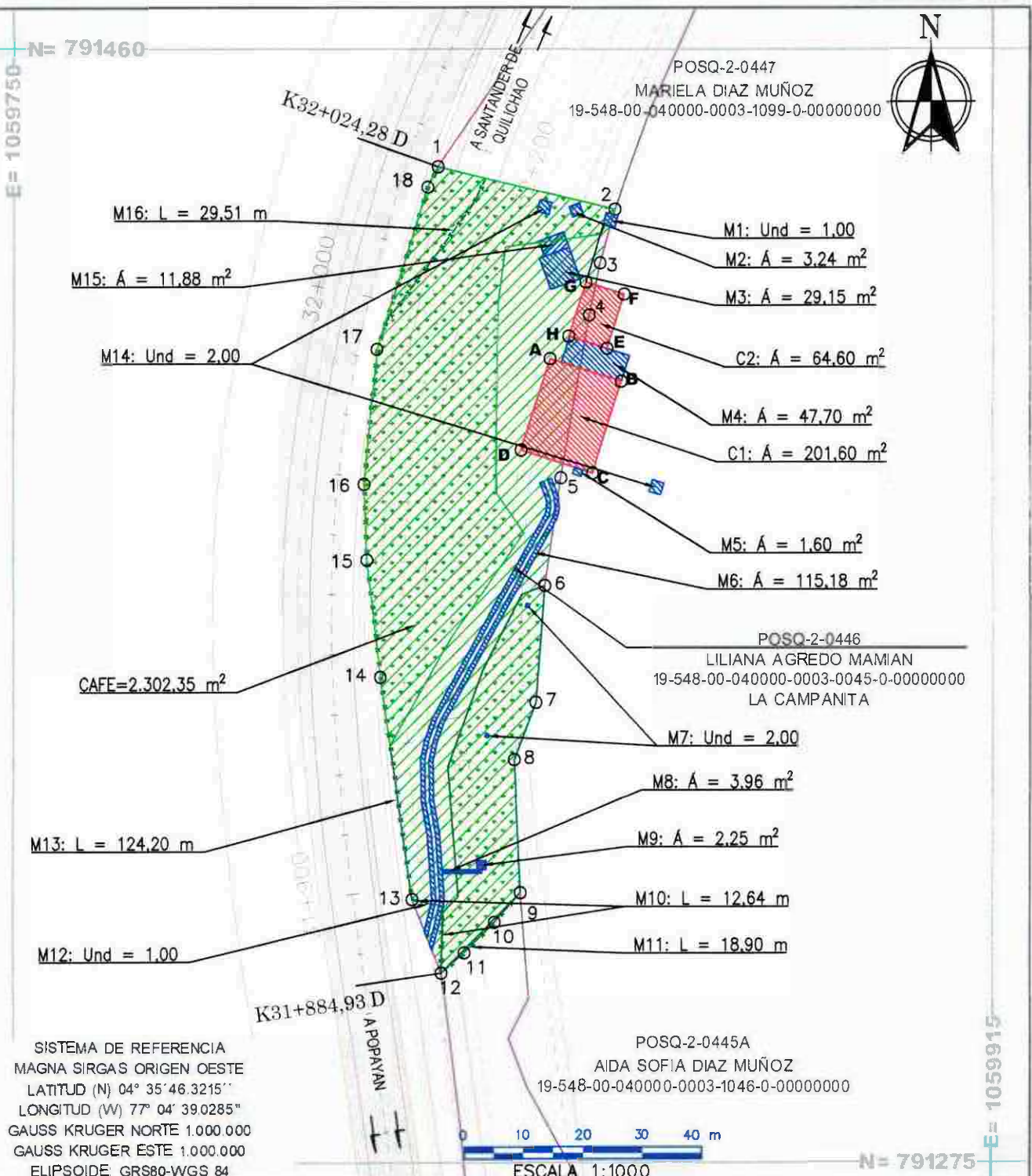
Pese a que las anteriores Construcciones y/o Construcciones Anexas se localizan (total o parcialmente) dentro de la zona de exclusión, son objeto de reconocimiento, toda vez que son anteriores a la entrada en vigencia de la Ley 1228 de 2008, o no requieren licencia de construcción y sus modalidades,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

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

Para los efectos de lo previsto en este artículo, se entienden como construcciones a mejaras todas las actividades de construcción de nuevas

N= 791460

E= 1059750



CONCESIÓN POPAYÁN -SANTANDER DE QUILICHÃO CONTRATO No. 11 DE 2015		REVISIÓN No. 0	CONVENCIONES																																					
		<table border="0"> <tr> <td>—</td><td>LINEA DE COMPRA</td> <td></td><td>AREA REQUERIDA</td> </tr> <tr> <td>—</td><td>AREA REQUERIDA</td> <td></td><td>AREA CONSTRUIDA REQUERIDA</td> </tr> <tr> <td>—</td><td>AREA CONSTRUIDA REQUERIDA</td> <td></td><td>AREA REMANENTE</td> </tr> <tr> <td>—</td><td>AREA REMANENTE</td> <td></td><td>AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS</td> </tr> <tr> <td>—</td><td>AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS</td> <td></td><td>ALCANTARILLAS EXISTENTES</td> </tr> <tr> <td>—</td><td>ALCANTARILLAS EXISTENTES</td> <td></td><td>ÁRBOL</td> </tr> <tr> <td>—</td><td>ÁRBOL</td> <td></td><td>CERCA VIVA</td> </tr> <tr> <td>—</td><td>CERCA VIVA</td> <td></td><td>Linea de Retiro Obligatorio</td> </tr> <tr> <td>—</td><td>Linea de Retiro Obligatorio</td> <td></td><td></td> </tr> </table>			—	LINEA DE COMPRA		AREA REQUERIDA	—	AREA REQUERIDA		AREA CONSTRUIDA REQUERIDA	—	AREA CONSTRUIDA REQUERIDA		AREA REMANENTE	—	AREA REMANENTE		AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS	—	AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS		ALCANTARILLAS EXISTENTES	—	ALCANTARILLAS EXISTENTES		ÁRBOL	—	ÁRBOL		CERCA VIVA	—	CERCA VIVA		Linea de Retiro Obligatorio	—	Linea de Retiro Obligatorio		
—	LINEA DE COMPRA		AREA REQUERIDA																																					
—	AREA REQUERIDA		AREA CONSTRUIDA REQUERIDA																																					
—	AREA CONSTRUIDA REQUERIDA		AREA REMANENTE																																					
—	AREA REMANENTE		AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS																																					
—	AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS		ALCANTARILLAS EXISTENTES																																					
—	ALCANTARILLAS EXISTENTES		ÁRBOL																																					
—	ÁRBOL		CERCA VIVA																																					
—	CERCA VIVA		Linea de Retiro Obligatorio																																					
—	Linea de Retiro Obligatorio																																							
DISEÑO Y CALCULO: BYNARIA SAS		PROPIETARIO: LILIANA AGREDO MAMIAN																																						
CUADRO DE ÁREAS		FECHA ELAB: 2024-10-10	UNIDAD FUNCIONAL: 2	NÚMERO PREDIAL NACIONAL 19-548-00-040000-0003-0045-0-00000000																																				
ÁREA REQUERIDA: 3.495,42 m ²	ÁREA TOTAL: 7.700,00 m ²	ÁREA CONSTRUIDA: 266,20 m ²	ÁREA REMANENTE: 0,00 m ²	ÁREA SOBRIANTE: 4.204,58 m ²																																				
ESCALA: 1:1000		SECTOR: PIENDAMÓ - PESCADOR	FICHA GRÁFICA No POSQ-2-0446																																					



CUADRO DE COORDENADAS ÁREA REQUERIDA			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
1	791.440,58	1.059.821,62	30,58 ✓
2	791.433,46	1.059.851,36	9,18 ✓
3	791.424,64	1.059.848,82	8,92 ✓
4	791.415,91	1.059.846,98	27,48 ✓
5	791.388,84	1.059.842,26	18,05 ✓
6	791.370,99	1.059.839,55	19,50 ✓
7	791.351,54	1.059.838,10	10,19 ✓
8	791.342,03	1.059.834,43	22,14 ✓
9	791.319,92	1.059.835,49	6,57 ✓
10	791.315,00	1.059.831,13	7,21 ✓
11	791.309,92	1.059.826,01	5,10 ✓
12	791.306,57	1.059.822,16	13,15 ✓
13	791.318,79	1.059.817,29	37,35 ✓
14	791.355,74	1.059.811,87	19,66 ✓
15	791.375,27	1.059.809,60	12,58 ✓
16	791.387,84	1.059.809,14	22,54 ✓
17	791.410,28	1.059.811,26	28,32 ✓
18	791.437,26	1.059.819,86	3,76 ✓
1	791.440,58	1.059.821,62	
ÁREA REQUERIDA = 3495,42 m²			

CUADRO DE COORDENADAS ÁREA CONSTRUIDA - CONSTRUCCIÓN C1			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
A	791.408,67	1.059.840,42	12,60
B	791.404,86	1.059.852,43	
C	791.389,61	1.059.847,59	16,00
D	791.393,42	1.059.835,58	12,60
A	791.408,67	1.059.840,42	16,00
ÁREA CONSTRUIDA - C1 = 201,60 m²			

CUADRO DE COORDENADAS ÁREA CONSTRUIDA - CONSTRUCCIÓN C2			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
E	791.410,35	1.059.850,02	9,50
F	791.419,41	1.059.852,89	
G	791.421,46	1.059.846,41	6,80
H	791.412,41	1.059.843,53	9,50
E	791.410,35	1.059.850,02	6,81
ÁREA CONSTRUIDA - C2 = 64,60 m²			

SISTEMA DE REFERENCIA
MAGNA SIRGAS ORIGEN OESTE
LATITUD (N) 04° 35' 46,3215''
LONGITUD (W) 77° 04' 39,0285''
GAUSS KRUGER NORTE 1.000.000
GAUSS KRUGER ESTE 1.000.000
ELIPSOIDE: GRS80-WGS 84

CONCESIÓN POPAYÁN-SANTANDER DE QUILCHAO CONTRATO No. 11 DE 2015		REVISIÓN No. 0	CONVENCIONES CALZADA VIA PROYECTADA LÍNEA DE COMPRA EJE DE VIA PROYECTADA ÁREA REQUERIDA BERMA PROYECTADA ÁREA CONSTRUIDA REQUERIDA CALZADA VIA EXISTENTE ÁREA REMANENTE CHAFLÁN CORTE/RELLENO ÁREA CONSTRUCCIONES ANEXAS CONSTRUCCIONES EXISTENTES ALCANTARILLAS EXISTENTES QUEBRADAS ÁRBOL LINDERO CERCA VIA CERCA Línea de Retiro Obligatorio		
		DISEÑO Y CALCULO: BYNARA SAS		PROPIETARIO: LILIANA AGREDO MAMIAN	
CUADRO DE ÁREAS			FECHA ELAB.: 2024-10-10	UNIDAD FUNCIONAL: 2	NÚMERO PREDIAL NACIONAL 19-548-00-040000-0003-0045-0-00000000
ÁREA REQUERIDA: 3495,42 m ²	ÁREA TOTAL: 7.700,00 m ²	ÁREA CONSTRUIDA: 266,20 m ²	ÁREA REMANENTE: 0,00 m ²	ÁREA SOBRIANTE: 4.204,58 m ²	ESCALA: 1:1000
			SECTOR: PIENDAMÓ - PESCADOR	FICHA GRÁFICA No. POSQ-2-0446	

Fecha de Elaboración: 10-10-2024

Predio Na. POSQ-2-0446

Página 1 de 13

Vistas generales del Predio



Ítem	Cant.	Un.	Descripción	Registro Fotográfico
C1	201,60	m ²	<p>Construcción de un nivel: habitacional. Se encuentra sobre una placa de concreto de 0,60 m de ancha. Cubierta: teja de fibrocemento soportada sobre estructura de madera, ciela falso en panel yeso 60% y 40% en PVC. Estructura: Columnas y vigas en concreto reforzado. Muros: en ladrillo estucados, repelladas y pintadas. Puertas: cuatro (4) en madera, tres (3) puertas metálicas, una (1) puerta en vidrio de dimensiones 2,90*2,10 m, con marca en aluminio (2) naves. Ventanas: seis (6) ventanas en aluminio con vidrio, de las cuales una tiene reja, ventanal de dimensiones 6,70*1,10 m, con vidriería. Pisos: enchapadas en cerámica. Cocina: con mesón de dimensiones 4,30*0,60*0,90 m, de 2 niveles con enchape en cerámica, pared posterior con enchape, mesón auxiliar de dimensiones 1,60*0,50*1,05 m con enchape en cerámica, gabinetes metálicas de dimensiones 2,40*0,55*0,30 m. Baño: con división en aluminio y acrílica, batería sanitaria completa, en porcelana y con enchape en cerámica. La Distribución C1: cuatro (4) habitaciones de las cuales una tiene closet metálica empotrado, un (1) baño, Una (1) sala comedor, Una (1) cocina. La construcción fue remodelada hace 5 años, estado de conservación bueno.</p>	  

Fecha de Elaboración: **10-10-2024**

Predio No. **POSQ-2-0446**
Página 2 de 13

<p>C2</p>	<p>64,60</p>	<p>m²</p>	<p>Construcción de un nivel: Habitacional. Cubierta: teja de fibrocito soportada sobre estructura de madera. Estructura: Columnas y vigas en concreto reforzado. Muros: en ladrillo can repella y pintura. Puertas: dos (2) puertas metálicas, dos (2) puertos en modera Ventanas: tres (3) ventanas metálicas can reja y vidrio. Pisos: 70% en cemento esmaltado, 30% en baldosa de cemento. Cocina: can mesón de un nivel de dimensiones 3,80*0,40*0,80 m, en concreto, piso en cemento primario. Baños: con batería sanitaria completa dividido en 2 secciones (ducho y baño), piso enchapado en cerámica, paredes 90% enchapadas en cerámica, cielo raso en panel yeso, se evidencia otra ducha con piso en cemento afinado y paredes en concreto. Distribución C1: dos (2) habitaciones, una (1) sala, una (1) cocina, un (1) baño con ducha, una (1) ducha. Estado de conservación bueno.</p>	 
<p>M1</p>	<p>1,00</p>	<p>Un</p>	<p>Pozo séptico de dimensiones 2,00*2,00*3,00 m.</p>	
<p>M2</p>	<p>3,24</p>	<p>m²</p>	<p>Tonque en ladrillo, recubierto en concreto de dimensiones 1,80*1,80*0,50 m.</p>	
<p>M3</p>	<p>29,15</p>	<p>m²</p>	<p>Enramada con fines de gallinero y estufa. Cubierta: teja de zinc. Estructura: bloques de concreto: Muros: en bloques de concreto de 0,64 m y cierre en malla gallinera. Piso en cemento primario, 1 puerto en modera y 1 metálica.</p>	

Fecha de Elaboración: **10-10-2024**

Predio No. **P_O_SQ20446**

Página 3 de 13

M4	47,70	m ²	Enramada. Cubierta: teja de fibrocemento soportada sobre estructura de madera, Estructura: pilares de madera, pisos en concreto afinado, lavadero de dimensiones 0,65*1,60*0,80 m, en ladrillo con enchape en cerámica, salpicadero para tanque y zona de lavado de dimensiones 3,70*1,70 m, en cerámica.	
M5	1,60	m ²	Placa en concreto con enchape en cerámica.	
M6	115,18	m ²	Placa huella en concreto de 2,20 m de ancho. Con 2 huellas de 0,70 m c/u.	
M7	2,00	Un	Sistema eléctrico para iluminación del camino de acceso y ofros, con 2 cojas en concreto de dimensiones 0,40*0,60 m con altura de 0,60 m.	
M8	3,96	m ²	Andén en placa en concreta.	

Fecha de Elaboración: **10-10-20 2-4**






Predio No. **POSQ-2-0446**
Página 4 de 13

<p>M9</p>	<p>2,25</p>	<p>m²</p>	<p>Ducha con muros en ladrillo con repello y enchape en cerámica en la parte interna, teja asbesto cemento y zinc.</p>	
<p>M10</p>	<p>12,64</p>	<p>m</p>	<p>Cerramiento frontal con cerca viva en resucitado e insulina de 1,50 m de altura, postes en concreto y 10 hilos de alambre de púas.</p>	
<p>M11</p>	<p>18,90</p>	<p>m</p>	<p>Cerca medianera en postes de concreto de dimensiones 0,10*0,10 m y madera, dispuestos cada 2,50 m aproximadamente, con 10 hilos de alambre de púas, incluye resucitado e insulina.</p>	
<p>M12</p>	<p>1,00</p>	<p>Un</p>	<p>Portal de entrada de 3,80*2,40 m, en malla eslabonada de 2 naves con estructura en tubo galvanizado, 2 columnas en concreto reforzado de dimensiones 0,30*0,30*3,50 m, viga de amarre de dimensiones 0,30*0,30*3,80 m de longitud.</p>	
<p>M13</p>	<p>124,20</p>	<p>m</p>	<p>Cerca perimetral en postes de concreto de dimensiones 0,10*0,10 m, cada 1,80 m con 10 hilos de alambre de púas, incluye malla gallinero en algunos tramos.</p>	

Fecha de Elaboración: **10-10-2024**







Predio No. **POSQ-2-0446**

Página 5 de 13

<p>M14</p>	<p>2,00</p>	<p>Un</p>	<p>Poza séptico de dimensiones 2,00*2,00*3,00 m.</p>	
<p>M15</p>	<p>11,88</p>	<p>m²</p>	<p>Enromado con piso en tierra, estructuro en madera, cubierta en guadua y techo con plástico.</p>	
<p>M16</p>	<p>29,51</p>	<p>m</p>	<p>Cerca interna en madera rolliza cada 2,50 m, con 6 hilos de alambre de púas</p>	
	<p>2.302,35</p>	<p>m²</p>	<p>Café soca 2 años</p>	
	<p>17</p>	<p>Un</p>	<p>Pino(ø31-60cm)</p>	

Fecha de Elaboración: **10-10-2024**

Pedó No. **POSQ-2-0446**
Página 6 de 13

	6	Un	Candelilla (ø 0-30 cm)	
	1	Un	Chirimoyo (ø 0-30 cm)	
	5	Un	Carbonero (ø 0-30 cm)	
	7	Un	Palmo dypsis (ø 0-30 cm)	
	1	Un	Tulipán africano (ø 0-30 cm)	
	8	Un	Banano	

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

Fecha de Elaboración: **10-10-2024**

Predio No. **POSQ-2-0446**
Página 7 de 13

	40	Un	Naranja (ø 0-30 cm)	
	4	Un	Guayaba (ø 0-30 cm)	
	1	Un	Piña	
	36	Un	Plátano	
	3	Un	Mango (ø 0-30 cm)	






Fecha de Elaboración: **10-10-2024**

Predio No. **POSQ-2-0446**
Página 8 de 13

	60	Un	Heliconia	
	6	Un	Duranta	
	12	Un	Palma de la felicidad	
	7	Un	Martiño (ø 0-30 cm)	
	3	Un	Veranero	




Fecha de Elaboración: **10-10-2024**

Predio No. **POSQ-2-0446**
Página 9 de 13

	16	Un	Aguacate (ø 0-30 cm)	
	4	Un	Palma china	
	1	Un	Arbusto de calamar	
	4	Un	Guayacán (ø 0-30 cm)	
	5	Un	Guama (ø 0-30 cm)	





Fecha de Elaboración: 10-10-2024

Predio No. POSQ-2-0446
Página 10 de 13

16	Un	Palma capim	
5	Un	Jazmín	
8	Un	Siete cueros (ø 0-30 cm)	
6	Un	Limón (ø 0-30 cm)	
3	Un	Anón (ø 0-30 cm)	
20	Un	Yuca	






Fecha de Elaboración: **10-10-2024**

Predio No. **POSQ-2-0446**
Página 11 de 13

1	Un	Caucho (ø 31-60 cm)	
9	Un	Cucharo (ø 0-30 cm)	
14	Un	Yarumo (ø 0-30 cm)	
1	Un	Níspero (ø 0-30 cm)	
1	Un	Globra (ø 0-30 cm)	

Fecha de Elaboración: 10-10-20_? . 4


Predio No. POSQ-2-044 6
Página 12 de 13

	5	Un	Sábila	
	3	Un	Gargantillo (ø 0-30 cm)	
	2	Un	Eucalipto (ø 31-60 cm)	
	12	Un	Nacedero (ø 0-30 cm)	
	30	Un	Ornamentales	

Fecha de Elaboración: **10-10-2024**

Predio No. **POSQ-2-0446**
Página 13 de 13

	1	Un	Guanábana (ø 0-30 cm)	
	2	Un	Hajo roto	

Elaboró:	
Firma:	
Nombre: Javier Hernando Camacho López	
Cargo: Residente predial.	

Observaciones:

CERTIFICADO CATASTRAL NACIONAL

ESTE CERTIFICADO TIENE VALIDEZ DE ACUERDO CON LA LEY 527 DE 1999 (AGOSTO 18) Directiva presidencial No.02 del 2000, Ley 962 de 2005 (Antitrámites), artículo 6, parágrafo 3.

CERTIFICADO No.:
FECHA:

5811-912922-79549-0
13 /noviembre/2024

El INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI certifica que: LILIANA AGREDO MAMIAN identificado(a) con CÉDULA DE CIUDADANÍA No. 66681782 se encuentra inscrito en la base de datos catastral del IGAC, con los siguientes predios:
PREDIO No.:1

INFORMACIÓN FÍSICA
DEPARTAMENTO:19-CAUCA
MUNICIPIO:548-PIENDAMÓ
NÚMERO PREDIAL:00-04-00-00-0003-0045-0-00-00-0000
NÚMERO PREDIAL ANTERIOR:00-04-0003-0045-000
DIRECCIÓN:LA CAMPANITA
MATRICULA:120-34744
ÁREA TERRENO:0 Ha 7270.00m ²
ÁREA CONSTRUIDA:181.0 m ²

INFORMACIÓN ECONÓMICA
AVALÚO:\$ 22,635,000

INFORMACIÓN JURIDICA			
ORDEN DE PROPIETARIO	NOMBRE DE LOS PROPIETARIOS	TIPO DE DOCUMENTO	NÚMERO DE DOCUMENTO
1	MANUEL MARIA SUC GOMEZ	NO TIENE DOCUMENTO	0
2	NOHEMI MAMIAN AGREDO	CÉDULA DE CIUDADANIA	25479210
3	LILIANA AGREDO MAMIAN	CÉDULA DE CIUDADANIA	66681782
TOTAL DE PROPIETARIOS:			3

El presente certificado se expide para ANI.

María Alejandra Ferreira Hernandez
Jefe Oficina de Relación con el Ciudadano

NOTA:

La presente información no sirve como prueba para establecer actos constitutivos de posesión.

Conformidad con el artículo 2.2.2.2.8 del Decreto 148 de 2020, Inscripción o incorporación catastral. La información catastral resultado de los procesos de formación, actualización o modificación se inscribirá o incorporará en la base catastral con la fecha del acto administrativo que lo ordena.

Parágrafo. La inscripción en el catastro no constituye título de dominio, ni sana los vicios de propiedad o la tradición y no puede alegarse como excepción contra el que pretenda tener mejor derecho a la propiedad o posesión del predio.

La base de datos del IGAC no incluye información de los catastros de Bogotá, Barranquilla, Cali, Medellín, Santa Marta, los Municipios de Antioquia, el Área Metropolitana de Centro Occidente (AMCO), el Área Metropolitana de Bucaramanga (AMB), el Área Metropolitana de Barranquilla (Los Municipios de Galapa, Puerto Colombia y Malambo del Departamento de Atlántico), los Municipios de Alcalá, Ansermanuevo, Argelia, Bolívar, Candelaria, Cartago, Calima, Dagua, El Águila, El Cairo, El Dovio, Florida, Guacarí, La Cumbre, La Victoria, Obando, Palmira, Pradera, Restrepo, Roldanillo, Sevilla, Toro, Trujillo, Tuluá, Versalles, Yumbo y Jamundí del Departamento del Valle del Cauca), del Departamento de Cundinamarca los Municipios Albán, Anapoima, Anolaima, Arbeláez, Bituima, Cachipay, Caqueza, Cajica, Carmen De Carupa, Chaguani, Chipaque, Cucunuba, Cota, Cogua, El Colegio, El Peñón, El Rosal, Facatativá, Fomeque, Fosca, Fúquene, Fusagasugá, Gachalá, Gachetá, Gama, Girardot, Granada, Guaduas, Gualavía, Guayabal de Siquima, Guayabetal, Guacheta, Jerusalén, Junín, La Mesa, La Palma, La Peña, Lenguazaque, Mantá, Medina, Nariño, Nemocón, Nimaíma, Nocaima, Venecia, Pajme, Pando, Paratebuén, Pasca, Puli, Quebradanegra, Quetame, Quipile, Apulo, San Antonio Del Tequendama, San Cayetano, San Juan de Rioseco, Sasaima, Sesquillé, Silvania, Soacha, Sopo, Subachoque, Supata, Susa, Sutatausa, Tausa, Tena, Tenjo, Tibacuy, Tibirita, Tocaima, Ubalá, Ubaté, Ubaque, Une, Vergara, Vianí, Villagómez, Villapinzón, Vijuela, Viotá, Yacopí, Zipacón y Zipaquirá, Villavicencio del departamento del Meta, Sincelajo del Departamento de Sucre, los municipios de Cúcuta, Abrego, Bucarasica, Cáncira, Convención, El Carmen, El Tarra, Hacarí, La Playa, San Calixto, Sardinata y Teorama del Departamento de Norte de Santander, Manizales- Caldas, los municipios de Neiva y Garzón del Departamento de Huila, Santa Rosa de Cabal del Departamento de Risaralda, Ibagué - Tolima, Cartagena de Indias - Bolívar, Medó Baudó del Departamento de Chocó, Armenia del Departamento de Quindío, municipios de Sahagún y Montería del Departamento Córdoba, los municipios de Valledupar, Río de Oro y Chiriguana del Departamento de Cesar, los municipios de Málaga y Barrancabermeja del departamento de Santander, los municipios de Sabanalarga y Soledad del Departamento del Atlántico, el municipio de Florencia -Caquetá, los municipios de Iupia y Chiquinquirá del Departamento de Boyacá a no ser de competencia de esta entidad.

La veracidad del presente documento puede ser constatada en la página web:

<https://tramites.igac.gov.co/geltramitesyservicios/validarProductos/validarProductos.seam>, con el número del certificado catastral.

CERTIFICADO CATASTRAL NACIONAL

ESTE CERTIFICADO TIENE VALIDEZ DE ACUERDO CON LA LEY 527 DE 1999 (AGOSTO 18) Directiva presidencial No.02 del 2000, Ley 962 de 2005 (Antitramites), articulo 6, parágrafo 3.

CERTIFICADO No.:
FECHA:

5811-912922-79549-0
13 /noviembre/2024

Ante cualquier inquietud, puede escribir al correo electrónico: contactenos@igac.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 PLANEACIÓN Y OBRAS PÚBLICAS

Piendamó, 13 AGO 2016 /

30- 0002008

Doctora:

ELSA CAMPO LOPEZ

Ingeniera Civil

Directora Oficina Cauca

Consorcio 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 DESUELO
1	19548-00-02-0002-0545-000	120-60727	Area residencial uno (AR1), Area suburbana no urbanizable (SUBNU) y zona forestal protectora-productora.
2	19548-00-02-0002-0546-000	120-131389	Area residencial uno (AR1), Area suburbana no urbanizable (SUBNU) y zona forestal protectora-productora.
3	19548-00-02-0002-0199-000	120-62765	Area residencial uno (AR1), Area suburbana no urbanizable (SUBNU) y zona forestal protectora-productora.

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



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

175	19548-00-04-0003-1048-000	120-169208	Agropecuario semi-intensivo
176	19548-00-04-0003-0045-000	120-34744	Agropecuario semi-intensivo
177	19548-00-04-0003-1099-000	120-124539	Agropecuario semi-intensivo
178	19548-00-04-0003-0056-000	120-6354	Agropecuario semi-intensivo y zona forestal protectora-productora.
179	19548-00-04-0003-0513-000	120-37408	Agropecuario semi-intensivo
180	19548-00-04-0003-0941-000	120-90973	Agropecuario semi-intensivo
181	19548-00-04-0003-1047-000	120-155953	Agropecuario semi-intensivo
182	19548-00-04-0003-0503-000	120-195203	Agropecuario semi-intensivo y zona de bosque nativo
183	19548-00-04-0003-0997-000	120-160163	Agropecuario semi-intensivo
184	19548-00-04-0003-0224-000	120-1913	Agropecuario semi-intensivo
185	19548-00-04-0003-0511-000	120-90348	Agropecuario semi-intensivo
186	19548-00-04-0003-0512-000	120-90355	Agropecuario semi-intensivo
187	19548-00-04-0003-0829-000	120-103215	Agropecuario semi-intensivo
188	19548-00-04-0003-0830-000	120-131520	Agropecuario semi-intensivo
189	19548-00-04-0003-0252-000	120-170121	Agropecuario semi-intensivo
190	19548-00-04-0003-0939-000	120-137974	Agropecuario semi-intensivo
191	19548-00-04-0003-0271-000	120-43804	Agropecuario semi-intensivo
192	19548-00-04-0003-0938-000	120-137979	Agropecuario semi-intensivo
193	19548-00-04-0003-0272-000	120-43805	Agropecuario semi-intensivo
194	19548-00-04-0003-	120-43806	Agropecuario semi-intensivo

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



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



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

SECRETARIA DE PLANEACIÓN Y OBRAS PÚBLICAS

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



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

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-Tunía, Cauca, son:

"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

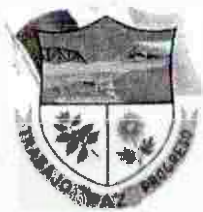
Zonificación del Suelo	Usos del Suelo			
	Principal	Compatible	Condicionado	Prohibido
Zona de Bosque Nativo	Protección de suelos, agua, flora y fauna, diversidad biológica, recursos genéticos y otros recursos naturales renovables.	Recreación contemplativa Rehabilitación Ecológica. Investigación Controlada.	Infraestructura básica para el abastecimiento de los usos compatibles.	Agropecuarios, industriales, minería, urbanísticos, institucional; 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 5ª No: 9-93 – Edificio CAM – Teléfonos: 8250 099 – fax 8 250 921



www.piendamó-cauca.gov.co
alcaldia@piendamó-cauca.gov.co



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.



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.

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 FERNANDO VÉLEZ NARANJO

Secretario de Planeación E Infraestructura

Transcribió: Luisa María Patiño Velasco- Apoyo a la secretaria de planeación.

Aprobó: Ing. Diego Fernando Vélez Naranjo- secretario de planeación e infraestructura.



Carrera 5ª No: 9-03 – Edificio CAM – Teléfonos: 8250 099 – fax 8 250 921



www.piendamó-cauca.gov.co
alcaldia@piendamó-cauca.gov.co



AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO POSQ-2-0446

CLASE DE INMUEBLE:	SUBURBANO- LOTE DE TERRENO CON CONSTRUCCIONES	
DIRECCIÓN:	LA CAMPANITA	
VEREDA:	EL HOGAR	
MUNICIPIO:	PIENDAMÓ - TUNÍA	
DEPARTAMENTO:	CAUCA	
SOLICITANTE:	CONCESIONARIA CAUCA S.A.S	NUEVO

FEBRERO DE 2025



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. Servidumbres
 - 10.4. 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 con construcciones.

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 - Tunía.

1.7. VEREDA O CORREGIMIENTO: El Hogar.

1.8. DIRECCIÓN DEL INMUEBLE: La Campanita.

1.9. ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA: Abscisa inicial 31+884,93 Km D y abscisa final 32+024,28 Km D.

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

1.11. USO POR NORMA: De acuerdo con el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaría de Planeación y Obras Públicas del municipio de Piendamó - Tunía Cauca, la clasificación del predio es Agropecuario Semi-Intensivo.

1.12. INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:

Cedula. Catastral actual	19-548-00-040000-0003-0045-0000000000
Área de terreno	0 Ha 7.270,00 m ²
Área de construcción	181,0 m ²
Avalúo Catastral Año 2025	\$23.314.000

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: 27 de febrero de 2025. ✓

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

- Ficha Predial del PREDIO POSQ-2-0446 del 10 de octubre de 2024.
- Estudio de Títulos del PREDIO POSQ-2-0446 del 10 de octubre de 2024.
- Escritura Pública No. 1156 del 02 de mayo de 2024.
- Plano de Afectación PREDIO POSQ-2-0446 del 10 de octubre de 2024.
- Certificado de uso del suelo del 13 de agosto de 2016.

DOCUMENTOS CONSULTADOS

- Estudio de títulos de PREDIO POSQ-2-0446.
- Certificado Catastral IGAC.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. PROPIETARIOS:

- MANUEL MARÍA GÓMEZ (FALLECIDO)

5

3.2. POSEEDOR REGULAR INSCRITO:

- LILIANA AGREDO MAMIAN C.C. 66.861.782

3.3. TÍTULO DE ADQUISICIÓN:

- Escritura Pública No. 1156 del 02 de mayo de 2024, de la Notaría Séptima de Cali (V. del Cauca).

3.4. **MATRÍCULA INMOBILIARIA:** 120-34744, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán (Cauca).

3.5. **OBSERVACIONES JURÍDICAS:** De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria No. 120-34744 sobre el inmueble en la actualidad se encuentra registrada la siguiente medida cautelare o limitación:

- Un **Gravamen** consistente en una hipoteca, constituida por **MARLENE NAVIA DE GÓMEZ** en favor de la **CAJA DE CRÉDITO AGRARIO, INDUSTRIAL Y MINERO** (hoy BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.), conforme a lo dispuesto en la Escritura Pública No. 533 del 08 de septiembre de 1983 de la Notaría Única de Piendamó (Cauca), debidamente inscrita en la Anotación No. 007 del folio de matrícula

inmobiliaria No. 120-34744 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán.

Fuente: Estudio de títulos del predio POSQ-2-0446.

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

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

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



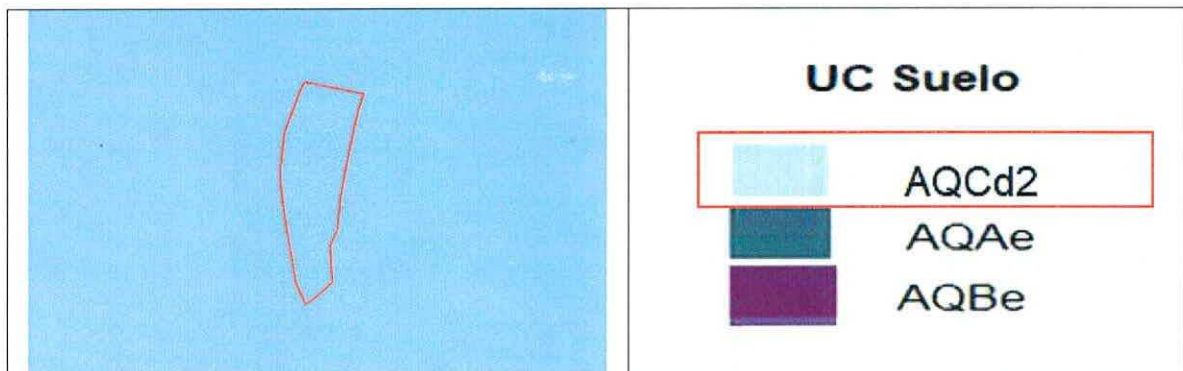
- 4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE** En el municipio su desarrollo económico depende principalmente de las actividades agrícolas tradicionales; los cultivos de café, flores, plátano, caña, aguacate, entre otros, de igual forma el sector pecuario; ganadería bovina doble propósito y la actividad piscícola,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

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	LITOLÓGIA	TAXONOMÍA	CARACTERÍSTICAS SUELOS	EROSIÓN
AQCd2	Templado húmedo	Cenizas volcánicas sobre rocas ígneas	Typic Hapludands, Typic Dystrudepts, Typic Paleudults	Suelos profundos, textura media, fuertemente ácidos y ácidos, baja saturación, buen drenaje 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.



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

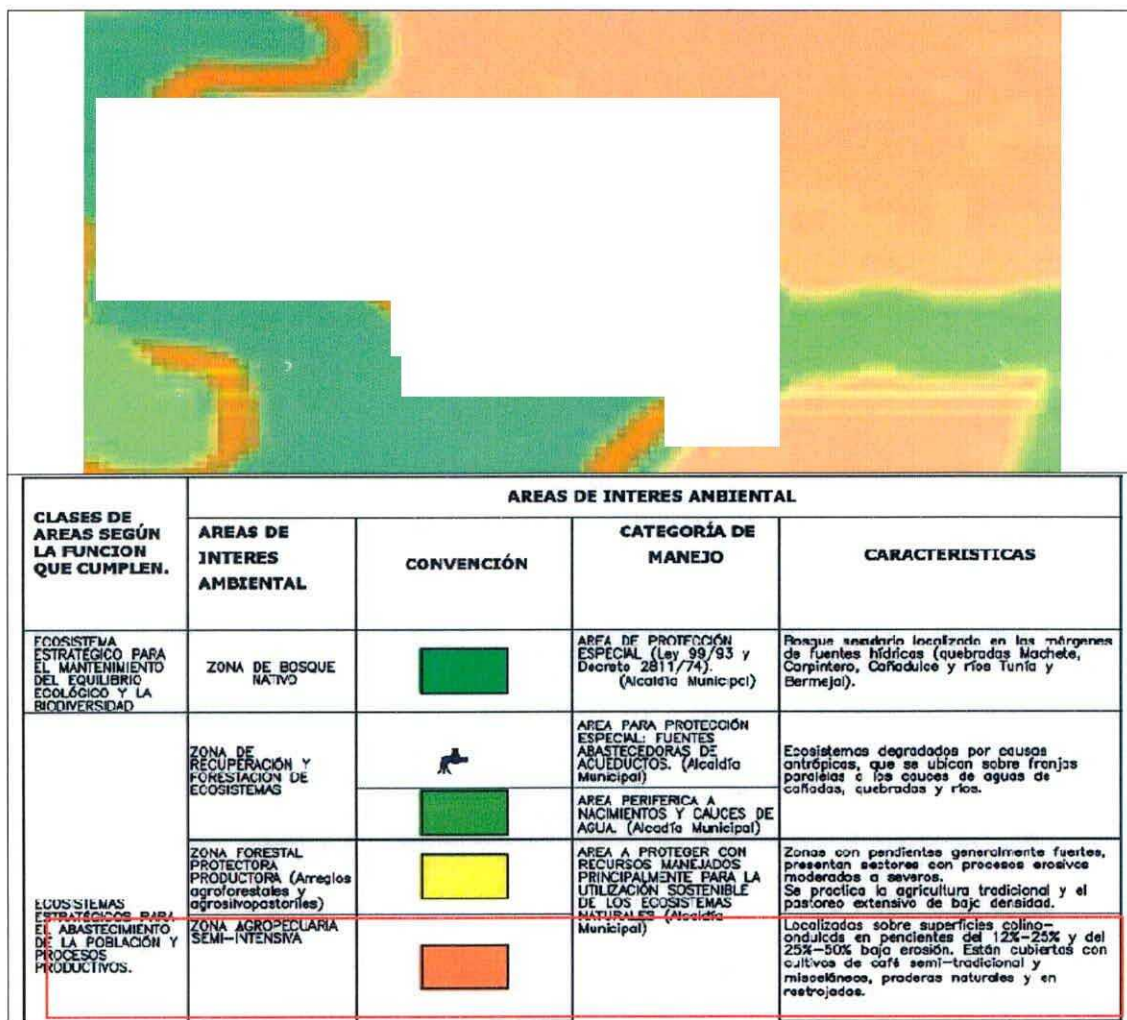
4.7. SERVICIOS COMUNALES: Los servicios de educación, así como los servicios básicos de salud, asistencias técnicas y financieras se encuentran en la cabecera urbana del municipio de Piendamó.

4.8. VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE: El sector se ubica al norte del perímetro urbano del municipio de Piendamó, por lo cual es de fácil acceso tanto vehicular como peatonal, al predio se puede acceder en servicio particular, 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.

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

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

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



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 protectorproductor para promover la formación de la malla vial.	<p>COMPATIBLE: Construcciones de establecimientos institucionales de tipo rural, granjas avícolas o cunículas, beneficiaderos ecológicos del café y vivienda del propietario.</p> <p>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.</p>	Usos urbanos y suburbanos, industriales y loteo con fines de construcción de vivienda.

Fuente: Certificado de Uso del Suelo – Municipio de Piendamó Tunía– Cauca.
(Ver Anexo 15.3. – Certificación Uso del suelo)

6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

- 6.1. **UBICACIÓN:** Se trata de un predio ubicado en la vereda El Hogar, que se encuentra ubicada geográficamente al norte del perímetro urbano del municipio de Piendamó Tunía, y al cual se accede mediante la vía Pescador -Tunía Cauca.



Fuente: Google Earth, Consulta: de 27 febrero de 2025.

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

ÁREA TOTAL TERRENO:	7.700,00 m2
ÁREA REQUERIDA:	3.495,42 m2
ÁREA REMANENTE NO DESARROLLABLE:	0,0 m2
ÁREA SOBRANTE	4.204,58 m2
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	3.495,42 m2

Fuente: Ficha predial POSQ-2-0446.

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

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	30,58 m	Puntos 1-2 con predio de Mariela Díaz Muñoz.
SUR	18,88 m	Puntos 9-12 con predio de Aida Sofía Muñoz.
ORIENTE	115,46 m	Puntos 2-9 con mismos propietarios (área sobrante del predio).
OCCIDENTE	137,36 m	Puntos 12-1 con Vía Panamericana.

Fuente: Ficha predial POSQ-2-0446.

10

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	3.495,42	Plana 0-7 %	Residencial	Agropecuario Semi-Intensivo

6.7. **ÁREAS CONSTRUIDAS:** La franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones principales:

CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNIDAD	EDAD APROXIMADA (AÑOS)	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)
<p>C1 – Construcción de un nivel: habitacional. Se encuentra sobre una placa de concreto de 0,60 m de ancho. Cubierta: teja de fibrocemento soportada sobre estructura de madera, cielo falso en panel yeso 60% y 40% en PVC. Estructura: Columnas y vigas en concreto reforzado. Muros: en ladrillo estucados, repellados y pintados. Puertas: cuatro (4) en madera, tres (3) puertas metálicas, una (1) puerta en vidrio de dimensiones 2,90*2,10 m, con marco en aluminio (2) naves. Ventanas: seis (6) ventanas en aluminio con vidrio, de las cuales una tiene reja, ventanal de dimensiones 6,70*1,10 m, con vidriería. Pisos: enchapados en cerámica. Cocina: con mesón de dimensiones 4,30*0,60*0,90 m, de 2 niveles con enchape en cerámica, pared posterior con enchape, mesón auxiliar de dimensiones 1,60*0,50*1,05 m con enchape en cerámica, gabinetes metálicos de dimensiones 2,40*0,55*0,30 m. Baño: con división en aluminio y acrílico, batería sanitaria completa, en porcelana y con enchape en cerámica. La distribución C1: cuatro (4) habitaciones de las cuales una tiene closet metálico empotrado, un (1) baño, una (1) sala comedor, una (1) cocina.</p>	201,60	m2	20	Bueno	100
<p>C2 - Construcción de un nivel: Habitacional: Cubierta: teja de fibrocito soportada sobre estructura de madera. Estructura: Columnas y vigas en concreto reforzado. Muros: en ladrillo con repello y pintura. Puertas: dos (2) puertas metálicas, dos (2) puertas en madera Ventanas: tres (3) ventanas metálicas con reja y vidrio. Pisos: 70% en cemento esmaltado, 30% en baldosa de cemento. Cocina: con mesón de un nivel de dimensiones 3,80*0,40*0,80 m, en concreto, piso en cemento primario. Baños: con batería sanitaria completa</p>	64,60	m2	20	Bueno	100

dividido en 2 secciones (ducha y baño), piso enchapado en cerámica, paredes 90% enchapadas en cerámica, cielo raso en panel yeso, se evidencia otra ducha con piso en cemento afinado y paredes en concreto. Distribución C1: dos (2) habitaciones, una (1) sala, una (1) cocina, un (1) baño con ducha, una (1) ducha.					
---	--	--	--	--	--

6.8. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS: La franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones principales:

ÍTEM	CARACTERÍSTICAS	
	C1	C2
CIMENTACIÓN	Placa de concreto	Placa de concreto
ESTRUCTURA	Vigas y columnas	Vigas y columnas
ENTREPISO	No aplica	No aplica
FACHADA	Pañete estuco y pintura	Pañete y Pintura
CUBIERTA	Teja de fibrocemento	Teja de fibrocito
CIELO RASO	Laminas de Yeso y PVC	No aplica
PISOS	Placa en concreto Enchapada	Concreto esmaltado y enchapado
COCINA	Mesón en concreto enchapado	Mesón en con concreto
BAÑOS	Sencillo	Sencillo
ACABADOS BAÑO	Enchape	Enchape
ACABADOS MUROS	Pañete, estuco y pintura	Pañete y Pintura
VETUSTEZ	20	20
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno	Bueno

12

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

CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNIDAD	EDAD APROXIMADA (AÑOS)	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)
M1 – Pozo séptico de dimensiones 2,00*2,00*3,00 m.	1,00	und	8	Bueno	30
M2 – Tanque en ladrillo, recubierto en concreto de dimensiones 1,80*1,80*0,50 m.	3,24	m2	8	Bueno	30

✓ M3 – Enramada con fines de gallinero y estufa. Cubierta: teja de zinc. Estructura: bloques de concreto: Muros: en bloques de concreto de 0,64 m y cierre en malla gallinera. Piso en cemento primario, 1 puerta en madera y 1 metálica.	29,15	m2	8	Bueno/Regular	30
✓ M4 – Enramada. Cubierta: teja de fibrocemento soportada sobre estructura de madera, Estructura: pilares de madera, pisos en concreto afinado, lavadero de dimensiones 0,65*1,60*0,80 m, en ladrillo con enchape en cerámica, salpicadero para tanque y zona de lavado de dimensiones 3,70*1,70 m, en cerámica.	47,70	m2	8	Bueno/Regular	30
✓ M5 – Placa en concreto con enchape en cerámica.	1,60	m2	8	Bueno/Regular	30
✓ M6 – Placa huella en concreto de 2,20 m de ancho. Con 2 huellas de 0,70 m c/u.	115,18	m2	8	Bueno/Regular	30
✓ M7 – Sistema eléctrico para iluminación del camino de acceso y otros, con 2 cajas en concreto de dimensiones 0,40*0,60 m con altura de 0,60 m.	2,00	und	8	Bueno/Regular	30
✓ M8 – Andén en placa en concreto.	3,96	m2	8	Bueno/Regular	30
✓ M9 – Ducha con muros en ladrillo con repello y enchape en cerámica en la parte interna, teja asbesto cemento y zinc.	2,25	m2	8	Bueno/Regular	30
✓ M10 – Cerramiento frontal con cerca viva en resucitado e insulina de 1,50 m de altura, postes en concreto y 10 hilos de alambre de púas.	12,64	m	N/A	N/A	N/A
✓ M11 - Cerca medianera en postes de concreto de dimensiones 0,10*0,10 m y madera, dispuestos cada 2,50 m aproximadamente, con 10 hilos de alambre de púas, incluye resucitado e insulina.	18,90	m	8	Bueno/Regular	15
✓ M12 – Portal de entrada de 3,80*2,40 m, en malla eslabonada de 2 naves con estructura en tubo galvanizado, 2 columnas en concreto reforzado de dimensiones 0,30*0,30*3,50 m, viga de amarre de dimensiones 0,30 0,30*3,80 m de longitud.	1,00	und	8	Bueno/Regular	30
✓ M13 - Cerca perimetral en postes de concreto de dimensiones 0,10*0,10 m, cada 1,80 m con 10	124,20	m	8	Bueno/Regular	15

✓ hilos de alambre de púas, incluye malla gallinero en algunos tramos.					
✓ M14 - Pozo séptico de dimensiones 2,00*2,00*3,00 m.	2,00 ✓	und ✓	8	Bueno/Regular	30 ✓
✓ M15 - Enramada con piso en tierra, estructura en madera, cubierta en guadua y techo con plástico.	11,88 ✓	m2 ✓	8	Bueno/Regular	30
✓ M16 - Cerca interna en madera rolliza cada 2,50 m, con 6 hilos de alambre de púas	29,51 ✓	m ✓	8	Bueno/Regular	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	DENSIDAD	UNIDAD
Café soca 2 años ✓	Café soca 2 años En buen estado fitosanitario.	2.302,35 ✓	0,75 Un*m2 ✓	m2 ✓
Pino (Ø 31-60 cm) ✓	Pino (Ø 31-60 cm) En buen estado fitosanitario.	17 ✓		und ✓
Candelillo (Ø 0-30 cm) ✓	Candelillo (Ø 0-30 cm) En buen estado fitosanitario.	6 ✓		und ✓
Chirimoyo (Ø 0-30 cm) ✓	Chirimoyo (Ø 0-30 cm) En buen estado fitosanitario.	1 ✓		und ✓
Carbonero (Ø 0-30 cm) ✓	Carbonero (Ø 0-30 cm) En buen estado fitosanitario.	5 ✓		und ✓
Palma dypsis (Ø 0-30 cm) ✓	Palma dypsis (Ø 0-30 cm) En buen estado fitosanitario.	7 ✓		und ✓
Tulipán africano (Ø 0-30 cm) ✓	Tulipán africano (Ø 0-30 cm) En buen estado fitosanitario.	1 ✓		und ✓
Banano ✓	Banano En buen estado fitosanitario.	8 ✓		und ✓
Naranja (Ø 0-30 cm) ✓	Naranja (Ø 0-30 cm) En buen estado fitosanitario.	40 ✓		und ✓
Guayabo (Ø 0-30 cm) ✓	Guayabo (Ø 0-30 cm) En buen estado fitosanitario.	4 ✓		und ✓
Piña ✓	Piña En buen estado fitosanitario.	1 ✓		und ✓
Plátano ✓	Plátano En buen estado fitosanitario.	36 ✓		und ✓
Mango (Ø 0-30 cm) ✓	Mango (Ø 0-30 cm) En buen estado fitosanitario.	3 ✓		und ✓
Heliconia ✓	Heliconia En buen estado fitosanitario.	60 ✓		und ✓
Duranta ✓	Duranta En buen estado fitosanitario.	6 ✓		und ✓
Palma de la felicidad ✓	Palma de la felicidad En buen estado fitosanitario.	12 ✓		und ✓
Mortiño (Ø 0-30 cm) ✓	Mortiño (Ø 0-30 cm) En buen estado fitosanitario.	7 ✓		und ✓

14

Veranera	Veranera En buen estado fitosanitario.	3		und
Aguacate (Ø 0-30 cm)	Aguacate (Ø 0-30 cm) En buen estado fitosanitario.	16		und
Palma china	Palma china En buen estado fitosanitario.	4		und
Arbusto de calamar	Arbusto de calamar En buen estado fitosanitario.	1		und
Guayacán (Ø 0-30 cm)	Guayacán (Ø 0-30 cm) En buen estado fitosanitario.	4		und
Guamo (Ø 0-30 cm)	Guamo (Ø 0-30 cm) En buen estado fitosanitario.	5		und
Palma capim	Palma capim En buen estado fitosanitario.	16		und
Jazmín	Jazmín En buen estado fitosanitario.	5		und
Siete cueros (Ø 0-30 cm)	Siete cueros (Ø 0-30 cm) En buen estado fitosanitario.	8		und
Limón (Ø 0-30 cm)	Limón (Ø 0-30 cm) En buen estado fitosanitario.	6		und
Anón (Ø 0-30 cm)	Anón (Ø 0-30 cm) En buen estado fitosanitario.	3		und
Yuca	Yuca En buen estado fitosanitario.	20		und
Caucho (Ø 31-60 cm)	Caucho (Ø 31-60 cm) En buen estado fitosanitario.	1		und
Cucharo (Ø 0-30 cm)	Cucharo (Ø 0-30 cm) En buen estado fitosanitario.	9		und
Yarumo (Ø 0-30 cm)	Yarumo (Ø 0-30 cm) En buen estado fitosanitario.	14		und
Níspero (Ø 0-30 cm)	Níspero (Ø 0-30 cm)	1		und
Glabra (Ø 0-30 cm)	Glabra (Ø 0-30 cm)	1		und
Sábila	Sábila	5		und
Gargantillo (Ø 0-30 cm)	Gargantillo (Ø 0-30 cm)	3		und
Eucalipto (Ø 31-60 cm)	Eucalipto (Ø 31-60 cm)	2		und
Nacedero (Ø 0-30 cm)	Nacedero (Ø 0-30 cm)	12		und
Ornamentales	Ornamentales	30		und
Guanábano (Ø 0-30 cm)	Guanábano (Ø 0-30 cm)	1		und
Hoja rota	Hoja rota	2		und

15

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

Fuente: Ficha predial POSQ-2-0446

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.

16

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 ²)	ÁREA CONSTRUIDA (M ²)
1	3174370440	Metrored Inmobiliaria	cajibío	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	\$ 46.000.000,00	842,15	0,00
2	3117242153	María Camila Gonzalez	Popayan	El Atardecer a 2 km de la iglesia de Calibío. Por la vía que conduce al lago Pesca Deportiva Helhena	Lote	\$155.000.000,00	2500,00	0,00
3	3165370226/ 320 7680163	Pro Brokers Inmobiliaria Sas	Caldono	El Tablon, a 500 metros de la vía Panamericana y a 3 minutos de Mondomo	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												
ÍTEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES		
								ÁREA (m ²)	VALOR (m ²)	ÁREA (m ²)	VALOR / m ²	VALOR TOTAL
6	3174370440	Metrored Inmobiliaria	cajibío	Vereda el Lago	Lote	\$ 46.000.000	\$ 45.080.000	842	53.530	0,00	\$ -	\$ -
12	3117242153	María Camila Gonzalez	Popayan	EL atardecer	Lote	\$ 155.000.000	\$ 153.450.000	2.500	61.380	0,00	\$ -	\$ -
14	370226/320 768	Pro Brokers Inmobiliaria Sas	Caldono	El Tablon	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 ²						\$57.400						

17

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

18

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

10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:

Unidad fisiográfica 1

Oferta 1 Lote, ubicado en Cajibío Cauca, en la vereda el lago vía a Popayán, a 15 minutos de la vía panamericana, en parcelación el paraíso a 5 minutos del lago el bolsón. El terreno cuenta con una topografía plana, 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 no presenta zonas de servidumbre en el área de terreno requerida.

10.4. ZONAS DE PROTECCIÓN

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

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS

11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN

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

11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINNI CONSTRUCCIONES PRINCIPALES

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

19

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
C1	20	100	20,00%	2	14,22%	\$1.320.413,26	\$187.798,42	\$ 1.132.614,84	\$ 1.132.600
C2	20	100	20,00%	2	14,22%	\$1.235.348,33	\$175.699,89	\$ 1.059.648,44	\$ 1.059.600

11.3. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINNI CONSTRUCCIONES ANEXAS

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

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DEVIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
M1	8	30	26,67%	2	18,99%	\$6.322.194,65	\$1.200.446,38	\$ 5.121.748,27	\$ 5.121.700
M2	8	30	26,67%	2	18,99%	\$836.226,81	\$158.781,17	\$ 677.445,64	\$ 677.400
M3	8	30	26,67%	2,5	23,59%	\$616.660,52	\$145.494,33	\$ 471.166,19	\$ 471.200
M4	8	30	26,67%	2,5	23,59%	\$309.676,70	\$73.064,85	\$ 236.611,85	\$ 236.600
M5	8	30	26,67%	2,5	23,59%	\$413.514,53	\$97.564,25	\$ 315.950,28	\$ 316.000
M6	8	30	26,67%	2,5	23,59%	\$182.063,83	\$42.955,98	\$ 139.107,85	\$ 139.100
M7	8	30	26,67%	2,5	23,59%	\$593.660,37	\$140.067,70	\$ 453.592,67	\$ 453.600
M8	8	30	26,67%	2,5	23,59%	\$243.368,58	\$57.420,17	\$ 185.948,41	\$ 185.900
M9	8	30	26,67%	2,5	23,59%	\$1.580.672,13	\$372.942,38	\$ 1.207.729,75	\$ 1.207.700
M10	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	\$98.010,95	N/A	\$98.010,95	\$ 98.000
M11	8	15	53,33%	2,5	45,62%	\$67.433,51	\$30.765,36	\$ 36.668,15	\$ 36.700
M12	8	30	26,67%	2,5	23,59%	\$5.299.275,45	\$1.250.306,34	\$ 4.048.969,11	\$ 4.049.000
M13	8	15	53,33%	2,5	45,62%	\$36.089,83	\$16.465,35	\$ 19.624,48	\$ 19.600
M14	8	30	26,67%	2,5	23,59%	\$3.161.097,33	\$745.826,49	\$ 2.415.270,84	\$ 2.415.300
M15	8	30	26,67%	2,5	23,59%	\$137.629,80	\$32.472,25	\$ 105.157,55	\$ 105.200
M16	8	15	53,33%	2,5	45,62%	\$28.078,46	\$12.810,30	\$ 15.268,16	\$ 15.300

20

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
Café soca 2 años	2.302,35	m2	\$ / 5.400	\$ 12.432.690
Pino (Ø 31-60 cm)	17	und	\$ / 74.000	\$ 1.258.000
Candelillo (Ø 0-30 cm)	6	und	\$ / 38.000	\$ 228.000
Chirimoyo (Ø 0-30 cm)	1	und	\$ / 100.900	\$ 100.900
Carbonero (Ø 0-30 cm)	5	und	\$ / 74.000	\$ 370.000
Palma dypsis (Ø 0-30 cm)	7	und	\$ / 213.500	\$ 1.494.500
Tulipán africano (Ø 0-30 cm)	1	und	\$ / 29.600	\$ 29.600
Banano	8	und	\$ / 10.100	\$ 80.800
Naranja (Ø 0-30 cm)	40	und	\$ / 60.500	\$ 2.420.000
Guayabo (Ø 0-30 cm)	4	und	\$ / 60.500	\$ 242.000
Piña	1	und	\$ / 20.200	\$ 20.200
Plátano	36	und	\$ / 10.100	\$ 363.600
Mango (Ø 0-30 cm)	3	und	\$ / 242.200	\$ 726.600
Heliconia	60	und	\$ / 30.300	\$ 1.818.000
Duranta	6	und	\$ / 33.400	\$ 200.400
Palma de la felicidad	12	und	\$ / 213.500	\$ 2.562.000
Mortino (Ø 0-30 cm)	7	und	\$ / 74.000	\$ 518.000
Veranera	3	und	\$ / 33.400	\$ 100.200
Aguacate (Ø 0-30 cm)	16	und	\$ / 201.800	\$ 3.228.800
Palma china	4	und	\$ / 213.500	\$ 854.000
Arbusto de calamar	1	und	\$ / 29.600	\$ 29.600
Guayacán (Ø 0-30 cm)	4	und	\$ / 181.000	\$ 724.000
Guamo (Ø 0-30 cm)	5	und	\$ / 60.500	\$ 302.500
Palma capim	16	und	\$ / 213.500	\$ 3.416.000
Jazmín	5	und	\$ / 29.600	\$ 148.000
Siete cueros (Ø 0-30 cm)	8	und	\$ / 74.000	\$ 592.000
Limón (Ø 0-30 cm)	6	und	\$ / 60.500	\$ 363.000
Anón (Ø 0-30 cm)	3	und	\$ / 100.900	\$ 302.700
Yuca	20	und	\$ / 2.400	\$ 48.000
Caucho (Ø 31-60 cm)	1	und	\$ / 172.000	\$ 172.000
Cucharo (Ø 0-30 cm)	9	und	\$ / 74.000	\$ 666.000
Yarumo (Ø 0-30 cm)	14	und	\$ / 74.000	\$ 1.036.000
Níspero (Ø 0-30 cm)	1	und	\$ / 60.500	\$ 60.500
Glabra (Ø 0-30 cm)	1	und	\$ / 29.600	\$ 29.600
Sábila	5	und	\$ / 14.400	\$ 72.000
Gargantillo (Ø 0-30 cm)	3	und	\$ / 74.000	\$ 222.000
Eucalipto (Ø 31-60 cm)	2	und	\$ / 172.000	\$ 344.000
Nacedero (Ø 0-30 cm)	12	und	\$ / 38.000	\$ 456.000
Ornamentales	30	und	\$ / 29.600	\$ 888.000
Guanábano (Ø 0-30 cm)	1	und	\$ / 201.800	\$ 201.800
Hoja rota	2	und	\$ / 29.600	\$ 59.200
TOTAL DE CULTIVOS / ESPECIES				\$ 39.181.190

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



14. RESULTADO DE AVALÚO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO UF1	m2	3495,42	\$ 57.400	\$ 200.637.108
TOTAL DE TERRENO				\$ 200.637.108
CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				
C1	m2	201,60	\$ 1.132.600	\$ 228.332.160
C2	m2	64,60	\$ 1.059.600	\$ 68.450.160
TOTAL CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				\$ 296.782.320
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
M1	und	1,00	\$ 5.121.700	\$ 5.121.700
M2	m2	3,24	\$ 677.400	\$ 2.194.776
M3	m2	29,15	\$ 471.200	\$ 13.735.480
M4	m2	47,70	\$ 236.600	\$ 11.285.820
M5	m2	1,60	\$ 316.000	\$ 505.600
M6	m2	115,18	\$ 139.100	\$ 16.021.538
M7	und	2,00	\$ 453.600	\$ 907.200
M8	m2	3,96	\$ 185.900	\$ 736.164
M9	m2	2,25	\$ 1.207.700	\$ 2.717.325
M10	m	12,64	\$ 98.000	\$ 1.238.720
M11	m	18,90	\$ 36.700	\$ 693.630
M12	und	1,00	\$ 4.049.000	\$ 4.049.000
M13	m	124,20	\$ 19.600	\$ 2.434.320
M14	und	2,00	\$ 2.415.300	\$ 4.830.600
M15	m2	11,88	\$ 105.200	\$ 1.249.776
M16	m	29,51	\$ 15.300	\$ 451.503
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 68.173.152
TOTAL ESPECIES Y CULTIVOS				\$ 39.181.190
TOTAL				\$ 604.773.770

23

TOTAL AVALÚO: SEISCIENTOS CUATRO MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y TRES MIL SETECIENTOS SETENTA PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 604.773.770).

 Union Temporal 4G
NIT 900.869.950-7

2025 SEP. 05

Interventoria
Profesional Predial: 

Bogotá, D.C., 27 de febrero de 2025.

Cordialmente,



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



CRISTIAN CAMILO CASAS
Miembro Comité
RAA AVAL-1030560049

15. DOCUMENTOS ANEXOS
15.1. ANEXO FOTOGRÁFICO

ENTORNO



CONSTRUCCIONES PRINCIPALES

C1



C1



C1



C1



C2



C2



C2



C2



CONSTRUCCIONES ANEXAS

M1



M2



M3



M4



M5



M6



M7



M8



M9



M10



M11



M12



M13



M14



M15



M16



CULTIVOS Y/O ESPECIES

PLATANO



CARBONERO



GUAYACAN



CAFE



CUCHARO



LIMÓN



GUAMO



ORNAMENTALES



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

Antiguo Nuevo

NUMERO PREDIAL NACIONAL (nuevo)

DE	MUN	ZO	SE	CO	BA	MAVE	TERR	CP	ED	PI	UP
19	548	00	04	00	00	0003	0045	0	00	00	0000

[AYUDA - Información Adicional](#)

Dirección
 Matricula: 000 - 00000

Resultado Búsqueda

PREDIO No 1

DATOS GENERALES

Departamento: 19-CAUCA
 Municipio: 548-PIENDAMÓ
 Dirección: LA CAMPANITA
 Número Predial Nacional: 00-04-00-00-0003-0045-0-00-00-0000
 Número Predial: 00-04-0003-0045-000
 Destino Económico: D - Agropecuario
 Matricúla Inmobiliaria: 120-34744
 Área Terreno: 7270.0m²
 Área Construida: 181.0m²
 Avalúo: \$ 23.314.000

Propietarios

Tipo Documento	Número Documento	Nombre
NO TIENE DOCUMENTO	0	MANUEL MARIA SUC GOMEZ
CÉDULA DE CIUDADANÍA	25479210	NOHEMI MAMIAN AGREDO
CÉDULA DE CIUDADANÍA	66661782	LILIANA AGREDO MAMIAN

Terrenos

Zona Física	Zona Geoeconómica	Área
13	02	7270.0m ²

Construcciones

Habitaciones	Banos	Locales	Pisos	Uso	Puntaje	Área
4	4	1	1	1 - Vivienda hasta 3 pisos	37	181.0m ²

15.3 CERTIFICADO USO DEL SUELO



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

SECRETARIA DE PLANEACION Y OBRAS PÚBLICAS



Piendamó, 13 ARO 2016

30- 0002008

Doctora:
ELSA CAMPO LOPEZ
Ingeniera Civil
Directora Oficina Cauca
Consorcio 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"**

Carrera 5 No 9-93, Edificio CAM - Teléfono 8250099- Telefax 8250921
Página Web: www.piendamó-cauca.gov.co



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



SECRETARIA DE PLANEACION Y OBRAS PÚBLICAS

175	19548-00-04-0003-1048-000	120-169208	Agropecuario semi-intensivo
176	19548-00-04-0003-0045-000	120-34744	Agropecuario semi-intensivo
177	19548-00-04-0003-1099-000	120-124539	Agropecuario semi-intensivo
178	19548-00-04-0003-0056-000	120-6354	Agropecuario semi-intensivo y zona forestal protectora-productora.
179	19548-00-04-0003-0513-000	120-37408	Agropecuario semi-intensivo
180	19548-00-04-0003-0941-000	120-90973	Agropecuario semi-intensivo
181	19548-00-04-0003-1047-000	120-155953	Agropecuario semi-intensivo
182	19548-00-04-0003-0503-000	120-195203	Agropecuario semi-intensivo y zona de bosque nativo
183	19548-00-04-0003-0997-000	120-160163	Agropecuario semi-intensivo
184	19548-00-04-0003-0224-000	120-1913	Agropecuario semi-intensivo
185	19548-00-04-0003-0511-000	120-90348	Agropecuario semi-intensivo
186	19548-00-04-0003-0512-000	120-90355	Agropecuario semi-intensivo
187	19548-00-04-0003-0829-000	120-103215	Agropecuario semi-intensivo
188	19548-00-04-0003-0830-000	120-131520	Agropecuario semi-intensivo
189	19548-00-04-0003-0252-000	120-170121	Agropecuario semi-intensivo
190	19548-00-04-0003-0939-000	120-137974	Agropecuario semi-intensivo
191	19548-00-04-0003-0271-000	120-43804	Agropecuario semi-intensivo
192	19548-00-04-0003-0938-000	120-137979	Agropecuario semi-intensivo
193	19548-00-04-0003-0272-000	120-43805	Agropecuario semi-intensivo
194	19548-00-04-0003-	120-43806	Agropecuario semi-intensivo

33

**"Piendamó - Tunia, 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

Unión Temporal 4G
 NIT 900.869.950-7



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



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.

34

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



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

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-Tunja, Cauca, son:

35

"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, institucional; 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 5ª No: 9-63 – Edificio CAM – Teléfonos: 8250 099 – fax 8 250 921

YouTube

www.piendamó-cauca.gov.co
alcaldia@piendamó-cauca.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.

36



Carrera 5ª No: 9-93 - Edificio CAM - Teléfonos: 8250 099 - fax 8 250 821

You Tube

www.piendamó-cauca.gov.co

alcaldia@piendamó-cauca.gov.co

Edición Temporal 4G
 NIT 900.869.950-7



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.

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.

37

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

Atentamente,

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



Carrera 5ª No: 9-93 – Edificio CAM – Teléfonos: 8250 099 – fax 8 250 921

YouTube www.piendamó-cauca.gov.co
alcaldia@piendamó-cauca.gov.co

Union Temporal 46
 NIT 900.869.950-7



15.4 PRESUPUESTO CONSTRUCCIONES PRINCIPALES

C1 - Construcción de un nivel: habitacional. Se encuentra sobre una placa de concreto de 0,60 m de ancho. Cubierta: teja de fibrocemento soportada sobre estructura de madera, cielo falso en panel yeso 60% y 40% en PVC. Estructura: Columnas y vigas en concreto reforzado. Muros: en ladrillo estucados, repellados y pintados. Puertas: cuatro (4) en madera, tres (3) puertas metálicas, una (1) puerta en vidrio de dimensiones 2,90*2,10 m, con marco en aluminio (2) naves. Ventanas: seis (6) ventanas en aluminio con vidrio, de las cuales una tiene reja, ventanal de dimensiones 6,70*1,10 m, con vidriería. Pisos: enchapados en cerámica. Cocina: con mesón de dimensiones 4,30*0,60*0,90 m, de 2 niveles con enchape en cerámica, pared posterior con enchape, mesón auxiliar de dimensiones 1,60*0,50*1,05 m con enchape en cerámica, gabinetes metálicos de dimensiones 2,40*0,55*0,30 m. Baño: con división en aluminio y acrílico, batería sanitaria completa, en porcelana y con enchape en cerámica. La distribución C1: cuatro (4) habitaciones de las cuales una tiene closet metálico empotrado, un (1) baño, una (1) sala comedor, una (1) cocina.

Desglose del ítem	unidad	cantidad	valor unit	Fuente	Página	Valor por APU
PRELIMINARES						
Replanteo	m2	201,60	\$ 11.373,00	Construdata ed. 213	141	\$ 2.292.796,80
Excavación Manual profundidad 1 a 2 m	m3	60,48	\$ 35.959,00	Construdata ed. 213	141	\$ 2.174.800,32
CIMENTACIÓN						
Columna 40cmx30cm	m	30,00	\$ 292.926,00	Construdata ed. 213	161	\$ 8.787.780,00
Viga 30x40cm	m	85,20	\$ 273.618,00	Construdata ed. 213	163	\$ 23.312.253,60
ESTRUCTURA						
Muro Divisorio bloque Estriado No. 4	m2	198,78	\$ 37.720,00	Construdata ed. 213	169	\$ 7.497.981,60
PISOS Y CUBIERTA						
Teja de Fibrocemento No. 4	m2	241,92	\$ 40.249,00	Construdata ed. 213	158	\$ 9.737.038,08
Concreto Corriente Grava Común 1500 PSI	m3	120,96	\$ 354.880,00	Construdata ed. 213	156	\$ 42.926.284,80
Estructura de madera para teja de fibrocemento	m	85,20	\$ 61.406,00	Construdata ed. 213	158	\$ 5.231.791,20
ACABADOS						
Pañete lko 1:3	m2	397,56	\$ 32.791,00	Construdata ed. 213	157	\$ 13.036.389,96
Estuco interior	m2	397,56	\$ 38.290,00	Construdata ed. 213	160	\$ 15.222.572,40
Vinilo sore pañete dos manos	m2	397,56	\$ 10.630,00	Construdata ed. 213	171	\$ 4.226.062,80
Cieloraso Plano Drywall Antihumedad 1/2	m2	120,96	\$ 117.979,00	Construdata ed. 213	154	\$ 14.270.739,84
Gelo Raso De Pvc 3.48M2 Color Blanco 4 Laminas De 2.9M1 X 30Cm X 7Cm De Espesor Holztek	m2	80,64	\$ 19.900,00	Homecenter	-	\$ 1.604.736,00
Alistado pisos 4 cm	m2	201,60	\$ 26.157,00	Construdata ed. 213	174	\$ 5.273.251,20
Meson en Concreto	m2	9,42	\$ 163.816,00	Construdata ed. 213	170	\$ 1.543.146,72
Soporte meson en bloque de concreto 60cmx90cmx10cm	un	4,00	\$ 66.694,00	Construdata ed. 213	170	\$ 266.776,00
Ceramica Formato 25x35cm	m2	39,24	\$ 51.520,00	Construdata ed. 213	160	\$ 2.021.490,24
Piso Ceramica 20X20cm	m2	201,60	\$ 61.221,00	Construdata ed. 213	172	\$ 12.342.153,60
Suministro Int. División en Plastico	un	2,00	\$ 209.095,00	Construdata ed. 213	159	\$ 418.190,00
CARPINTERIA						
Puerta Lamina Cold Rolled Cal. 16	m2	11,31	\$ 227.107,00	Construdata ed. 213	153	\$ 2.568.580,17
Puerta Interes Social 0,75-1,00M	un	4,00	\$ 296.112,00	Construdata ed. 213	152	\$ 1.184.448,00
Puertas ventanas Laminas	m2	17,12	\$ 145.544,00	Construdata ed. 213	153	\$ 2.491.713,28
Reja Bancaña	m2	7,37	\$ 124.533,00	Construdata ed. 213	153	\$ 917.806,21
APARATOS						
Lavamanos con grifería 1	un	1,00	\$ 281.071,00	Construdata ed. 213	206	\$ 281.071,00
Inodoro Tipo 1	un	1,00	\$ 381.257,00	Construdata ed. 213	206	\$ 381.257,00
Ducha con Grifería Tipo 1	un	1,00	\$ 117.999,00	Construdata ed. 213	205	\$ 117.999,00
Lavaplatos con grifería	un	1,00	\$ 341.931,00	Construdata ed. 213	205	\$ 341.931,00
Mueble Superior Kit Lavaplatos Napoles Rta Roble Gris Blanc	un	1,00	\$ 325.900,00	Homecenter	-	\$ 325.900,00
INSTALACIONES HIDRAULICA						
Punto A.F Lavamanos	und	1,00	\$ 29.317,00	Construdata ed. 213	198	\$ 29.317,00
Salida sanitaria lavamanos 2"	und	1,00	\$ 81.732,00	Construdata ed. 213	203	\$ 81.732,00
Punto A.F Inodoro	un	1,00	\$ 28.431,00	Construdata ed. 213	197	\$ 28.431,00
Punto A.F Ducha	un	1,00	\$ 305.244,00	Construdata ed. 213	197	\$ 305.244,00
Salida Sanitaria Inodoro 4	un	1,00	\$ 111.144,00	Construdata ed. 213	203	\$ 111.144,00
Salida Sanitaria Ducha 2	un	1,00	\$ 74.430,00	Construdata ed. 213	202	\$ 74.430,00
Punto A.F Lavaplatos	und	1,00	\$ 29.317,00	Construdata ed. 213	198	\$ 29.317,00
Salida sanitaria lavaplatos 2"	und	1,00	\$ 55.914,00	Construdata ed. 213	203	\$ 55.914,00
INSTALACIONES ELECTRICAS						
Salida luminaria en techo EMT	und	8,00	\$ 279.040,00	Construdata ed. 213	188	\$ 2.232.320,00
Salidas Toma Corriente doble en muro	und	8,00	\$ 167.074,00	Construdata ed. 213	190	\$ 1.336.592,00
Salida interruptor conmutable PVC Doble	und	8,00	\$ 188.925,00	Construdata ed. 213	189	\$ 1.511.400,00
Tablero trifásico 12 circuitos	und	1,00	\$ 343.796,00	Construdata ed. 213	191	\$ 343.796,00
MANO DE OBRA						
Hora cuadrilla AA-Albañilería con prestaciones	Hc	800,00	\$ 28.539,00	Construdata ed. 213	47	\$ 22.831.200,00
Total Costo Directo						\$ 209.767.779,82
Administración	7%					\$ 14.683.744,59
Imprevistos	8%					\$ 16.781.422,39
Utilidad	10%					\$ 20.976.777,98
Total AIU	25%					\$ 52.441.944,96
IVA sobre utilidad (19%)	19%					\$ 3.985.587,82
Total						\$ 266.196.312,59
Cantidad (m2)						201,60
Valor adoptado						\$ 1.320.413,26

https://www.mercadolibre.com.co/mueble-superior-kit-lavaplatos-napoles-rta-roble-gris-blanco/p/MCUZ7A9h20W1pdp_filters=item_d/MCU146383973/?onlypart_client_recommendations_pdp_page
<https://www.homecenter.com.co/homecenter-ca/product/459073/cielo-raso-de-pvc-348m2-color-blanco-4-laminas-de-29m1-x-30cm-x-7cm-de-espesor>



C2 - Construcción de un nivel: Habitacional: Cubierta: teja de fibrocito soportada sobre estructura de madera. Estructura: Columnas y vigas en concreto reforzado. Muros: en ladrillo con repello y pintura. Puertas: dos (2) puertas metálicas, dos (2) puertas en madera Ventanas: tres (3) ventanas metálicas con reja y vidrio. Pisos: 70% en cemento esmaltado, 30% en baldosa de cemento. Cocina: con mesón de un nivel de dimensiones 3,80*0,40*0,80 m, en concreto, piso en cemento primario. Baños: con batería sanitaria completa dividido en 2 secciones (ducha y baño), piso enchapado en cerámica, paredes 90% enchapadas en cerámica, cielo raso en panel yeso, se evidencia otra ducha con piso en cemento afinado y paredes en concreto. Distribución C1: dos (2) habitaciones, una (1) sala, una (1) cocina, un (1) baño con ducha, una (1) ducha.

Desglose del ítem	unidad	cantidad	valor unit	Fuente	Pagina	Valor por APU
PRELIMINARES						
Replanteo	m2	64,60	\$ 11.373,00	Construdata ed. 213	141	\$ 734.695,80
Excavación Manual profundidad 1 a 2 m	m3	12,92	\$ 35.959,00	Construdata ed. 213	141	\$ 464.590,28
CIMENTACIÓN						
Columna 40cmx30cm	m	20,00	\$ 292.926,00	Construdata ed. 213	161	\$ 5.858.520,00
Viga 30x40cm	m	32,14	\$ 273.618,00	Construdata ed. 213	163	\$ 8.794.082,52
ESTRUCTURA						
Muro Divisorio bloque Estriado No. 4	m2	96,44	\$ 37.720,00	Construdata ed. 213	169	\$ 3.637.716,80
PISOS Y CUBIERTA						
Teja de Fibrocemento No. 4	m2	77,52	\$ 40.249,00	Construdata ed. 213	158	\$ 3.120.102,48
Placa en concreto 3000 PSI 10 cm Malla Electrosoldada	m2	64,60	\$ 132.986,00	Construdata ed. 213	162	\$ 8.590.895,60
Estructura de madera para teja de fibrocemento	m	48,22	\$ 61.406,00	Construdata ed. 213	158	\$ 2.960.997,32
Cielo Raso De Pvc 3.48MT2 Color Blanco 4 Laminas De 2.9Mt X 30cm X 7cm De Espesor Holztek	m2	9,69	\$ 19.900,00	Homecenter	-	\$ 192.831,00
ACABADOS						
Pañete liso 1:3	m2	192,88	\$ 32.791,00	Construdata ed. 213	157	\$ 6.324.728,08
Vinilo sore pañete dos manos	m2	192,88	\$ 10.630,00	Construdata ed. 213	171	\$ 2.050.314,40
Alistado pisos 4cm	m2	64,60	\$ 26.157,00	Construdata ed. 213	174	\$ 1.689.742,20
Mineral Rojo Aleman	un	5,00	\$ 9.900,00	Homecenter	-	\$ 49.500,00
Meson en Concreto	m2	3,04	\$ 163.816,00	Construdata ed. 213	170	\$ 498.000,64
Soporte meson en bloque de concreto 60cmx90cmx10c	un	2,00	\$ 66.694,00	Construdata ed. 213	170	\$ 133.388,00
Ceramica Formato 25x35cm	m2	19,29	\$ 51.520,00	Construdata ed. 213	160	\$ 993.717,76
Piso Ceramica 20X20cm	m2	9,69	\$ 61.221,00	Construdata ed. 213	172	\$ 593.231,49
CARPINTERIA						
Puerta Lamina Cold Rolled Cal. 16	m2	4,50	\$ 227.107,00	Construdata ed. 213	153	\$ 1.021.981,50
Puerta Interes Social 0,76-1,00M	un	2,00	\$ 296.112,00	Construdata ed. 213	152	\$ 592.224,00
Puertas ventanas Laminas	m2	9,75	\$ 145.544,00	Construdata ed. 213	153	\$ 1.419.054,00
Reja Bancaria	m2	9,75	\$ 124.533,00	Construdata ed. 213	153	\$ 1.214.196,75
APARATOS						
Lavamanos con griferia l	un	1,00	\$ 281.071,00	Construdata ed. 213	206	\$ 281.071,00
Inodoro Tipo I	un	1,00	\$ 381.257,00	Construdata ed. 213	206	\$ 381.257,00
Ducha con Griferia Tipo I	un	2,00	\$ 117.999,00	Construdata ed. 213	205	\$ 235.998,00
Lavaplatos con griferia	un	1,00	\$ 341.931,00	Construdata ed. 213	-	\$ 341.931,00
Mueble Superior Kit Lavaplatos Napoles Rta Roble Gris	un	1,00	\$ 325.900,00	Homecenter	-	\$ 325.900,00
INSTALACIONES HIDRAULICA						
Punto A/F Lavamanos	und	1,00	\$ 29.317,00	Construdata ed. 213	198	\$ 29.317,00
Salida sanitaria lavamanos 2"	und	1,00	\$ 81.732,00	Construdata ed. 213	203	\$ 81.732,00
Punto A/F Inodoro	un	1,00	\$ 28.431,00	Construdata ed. 213	197	\$ 28.431,00
Punto A/F Ducha	un	2,00	\$ 305.244,00	Construdata ed. 213	197	\$ 610.488,00
Salida Sanitaria Inodoro 4	un	1,00	\$ 111.144,00	Construdata ed. 213	203	\$ 111.144,00
Salida Sanitaria Ducha 2	un	2,00	\$ 74.430,00	Construdata ed. 213	202	\$ 148.860,00
Punto A/F Lavaplatos	und	1,00	\$ 29.317,00	Construdata ed. 213	198	\$ 29.317,00
Salida sanitaria lavaplatos 2"	und	1,00	\$ 55.914,00	Construdata ed. 213	203	\$ 55.914,00
INSTALACIONES ELECTRICAS						
Salida luminaria en techo EMT	und	6,00	\$ 279.040,00	Construdata ed. 213	188	\$ 1.674.240,00
Salidas Toma Corriente doble en muro	und	6,00	\$ 167.074,00	Construdata ed. 213	190	\$ 1.002.444,00
Salida interruptor conmutable PVC Doble	und	6,00	\$ 188.925,00	Construdata ed. 213	189	\$ 1.133.550,00
Tablero trifásico 12 circuitos	und	1,00	\$ 343.796,00	Construdata ed. 213	191	\$ 343.796,00
MANO DE OBRA						
Hora cuadrilla AA-Albañilería con prestaciones	Hc	180,00	\$ 28.539,00	Construdata ed. 213	47	\$ 5.137.020,00
Total Costo Directo						\$ 62.886.920,62
Administracion	7%					\$ 4.402.084,44
Imprevistos	8%					\$ 5.030.953,65
Utilidad	10%					\$ 6.288.692,06
Total AIU	25%					\$ 15.721.730,16
IVA sobre utilidad (19%)	19%					\$ 1.194.851,49
Total						\$ 79.803.502,27
Cantidad (m2)						64,60
Valor adoptado						\$ 1.235.348,33

<https://www.mercadolibre.com.co/mueble-superior-kit-lavaplatos-napoles-rta-roble-gris->
<https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/07915/mineral-rojo-aleman-1-libra/07915/>

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

15.5 PRESUPUESTO CONSTRUCCIONES ANEXAS

M1 – Pozo séptico de dimensiones 2,00*2,00*3,00 m.						
Desglose del ítem	unidad	cantidad	valor unit	Fuente	Pag	Valor por APU
PRELIMINARES						
Replanteo	m2	4,00	\$ 11.373,00	Construdata ed. 213	141	\$ 45.492,00
Excavación Manual profundidad 1 a 2 m	m3	12,00	\$ 35.959,00	Construdata ed. 213	141	\$ 431.508,00
POZO SÉPTICO						
Placa en concreto 3000 PSI 10 cm Malla Electrosoldada	m2	24,00	\$ 132.986,00	Construdata ed. 213	162	\$ 3.191.664,00
Kit sistema séptico combinado completo 1000LT	und	1,00	\$ 1.537.731,00	Construdata ed. 213	117	\$ 1.537.731,00
MANO DE OBRA						
Hora de cuadrilla AA	Hc	8,00	\$ 28.539,00	Construdata ed. 213	47	\$ 228.312,00
Total Costo Directo						\$ 5.434.707,00
Administracion	5%				-	\$ 271.735,35
Imprevistos	3%				-	\$ 163.041,21
Utilidad	7%				-	\$ 380.429,49
Total AIU	15%				-	\$ 815.206,05
IVA sobre utilidad (19%)	19%				-	\$ 72.281,60
Total						\$ 6.322.194,65
Cantidad (un)						1,00
Valor adoptado						\$ 6.322.194,65

M2 – Tanque en ladrillo, recubierto en concreto de dimensiones 1,80*1,80*0,50 m.						
Desglose del ítem	unidad	cantidad	valor unit	Fuente	Pagina	Valor por APU
PRELIMINARES						
Replanteo	m2	3,24	\$ 11.373,00	Construdata ed. 213	141	\$ 36.848,52
Excavación Manual profundidad 1 a 2 m	m3	5,83	\$ 35.959,00	Construdata ed. 213	141	\$ 209.712,89
ENRAMADA						
Muro Divisorio bloque Estriado No. 4	m2	12,96	\$ 37.720,00	Construdata ed. 213	169	\$ 488.851,20
Pañete impermeabilizado muros 1:3	m2	25,92	\$ 44.967,00	Construdata ed. 213	157	\$ 1.165.544,64
MANO DE OBRA						
Hora cuadrilla AA-Albañilería con prestaciones	Hc	15,00	\$ 28.539,00	Construdata ed. 213	47	\$ 428.085,00
Total Costo Directo						\$ 2.329.042,25
Administracion	5%					\$ 116.452,11
Imprevistos	3%					\$ 69.871,27
Utilidad	7%					\$ 163.032,96
Total AIU	15%					\$ 349.356,34
IVA sobre utilidad (19%)	19%					\$ 30.976,26
Total						\$ 2.709.374,85
Cantidad (m2)						3,24
Valor adoptado						\$ 836.226,81

40



M3 – Enramada con fines de gallinero y estufa. Cubierta: teja de zinc. Estructura: bloques de concreto: Muros: en bloques de concreto de 0,64 m y cierre en malla gallinera. Piso en cemento primario, 1 puerta en madera y 1 metálica.

Desglose del ítem	unidad	cantidad	valor unit	Fuente	Página	Valor por APU
PRELIMINARES						
Replanteo	m2	29,15	\$ 11.373,00	Construdata ed. 213	141	\$ 331.522,95
Excavación Manual profundidad 1 a 2 m	m3	5,83	\$ 35.959,00	Construdata ed. 213	141	\$ 209.640,97
ENRAMADA						
Cubierta sencilla teja aluzinc Cal. 24	m2	34,98	\$ 58.534,00	Construdata ed. 213	158	\$ 2.047.519,32
Estructura de madera para teja de fibrocemento	m	21,60	\$ 61.406,00	Construdata ed. 213	158	\$ 1.326.369,60
Muro Bloque Concreto Estructural 9 cm	m2	53,99	\$ 119.013,00	Construdata ed. 213	169	\$ 6.425.511,87
Puerta Lamina Cold Rolled Cal. 16	m2	2,25	\$ 227.107,00	Construdata ed. 213	153	\$ 510.990,75
Puerta Interes Social 0,76-1,00M	un	1,00	\$ 296.112,00	Construdata ed. 213	152	\$ 296.112,00
Placa en concreto 3000 PSI 10 cm Malla Electrosoldada	m2	29,15	\$ 132.986,00	Construdata ed. 213	162	\$ 3.876.541,90
MANO DE OBRA						
Hora cuadrilla AA-Albañilería con prestaciones	Hc	15,00	\$ 28.539,00	Construdata ed. 213	47	\$ 428.085,00
Total Costo Directo						\$ 15.452.294,36
Administración	5%					\$ 772.614,72
Imprevistos	3%					\$ 463.568,83
Utilidad	7%					\$ 1.081.660,61
Total AIU	15%					\$ 2.317.844,15
IVA sobre utilidad (19%)	19%					\$ 205.515,51
Total						\$ 17.976.654,03
Cantidad (m2)						29,16
Valor adoptado						\$ 616.660,52

M4 – Enramada. Cubierta: teja de fibrocemento soportada sobre estructura de madera, Estructura: pilares de madera, pisos en concreto afinado, lavadero de dimensiones 0,65*1,60*0,80 m, en ladrillo con enchape en cerámica, salpicadero para tanque y zona de lavado de dimensiones 3,70*1,70 m, en cerámica.

Desglose del ítem	unidad	cantidad	valor unit	Fuente	Página	Valor por APU
PRELIMINARES						
Replanteo	m2	47,70	\$ 11.373,00	Construdata ed. 213	141	\$ 542.492,10
Excavación Manual profundidad 1 a 2 m	m3	9,54	\$ 35.959,00	Construdata ed. 213	141	\$ 343.048,86
ENRAMADA						
Teja de Fibrocemento No. 4	m2	57,24	\$ 40.249,00	Construdata ed. 213	158	\$ 2.303.852,76
Estructura de madera para teja de fibrocemento	m	27,62	\$ 61.406,00	Construdata ed. 213	158	\$ 1.696.033,72
Pilote 12-15 cm (6m) Eucalipto	un	4,00	\$ 135.436,00	Construdata ed. 213	107	\$ 541.744,00
Muro Divisorio bloque Estriado No. 4	m2	1,28	\$ 37.720,00	Construdata ed. 213	169	\$ 48.281,60
Ceramica Formato 25x35cm	m2	1,28	\$ 51.520,00	Construdata ed. 213	160	\$ 65.945,60
Placa en concreto 3000 PSI 10 cm Malla Electrosoldada	m2	47,70	\$ 132.986,00	Construdata ed. 213	162	\$ 6.343.432,20
Piso Ceramica 20X20cm	m2	6,29	\$ 61.221,00	Construdata ed. 213	172	\$ 385.080,09
MANO DE OBRA						
Hora cuadrilla AA-Albañilería con prestaciones	Hc	15,00	\$ 28.539,00	Construdata ed. 213	47	\$ 428.085,00
Total Costo Directo						\$ 12.697.995,93
Administración	5%					\$ 634.899,80
Imprevistos	3%					\$ 380.939,88
Utilidad	7%					\$ 888.859,72
Total AIU	15%					\$ 1.904.699,39
IVA sobre utilidad (19%)	19%					\$ 168.883,35
Total						\$ 14.771.578,67
Cantidad (m2)						47,70
Valor adoptado						\$ 309.676,70

M5 – Placa en concreto con enchape en cerámica.						
Desglose del ítem	unidad	cantidad	valor unit	Fuente	Pag	Valor por APU
PRELIMINARES						
Replanteo	m2	1,60	\$ 11.373,00	Construdata ed. 213	141	\$ 18.196,80
Excavación Manual profundidad 1 a 2 m	m3	0,32	\$ 35.959,00	Construdata ed. 213	141	\$ 11.506,88
PORTÓN						
Placa en concreto 3000 PSI 10 cm Malla Electrosoldada	m2	1,6	\$ 132.986,00	Construdata ed. 213	162	\$ 212.777,60
Piso Ceramica 20X20cm	m2	1,6	\$ 61.221,00	Construdata ed. 213	172	\$ 97.953,60
MANO DE OBRA						
Hora de cuadrilla AA	Hc	8,00	\$ 28.539,00	Construdata ed. 213	47	\$ 228.312,00
Total Costo Directo						\$ 568.746,88
Administracion	5%				-	\$ 28.437,34
Imprevistos	3%				-	\$ 17.062,41
Utilidad	7%				-	\$ 39.812,28
Total AIU	15%				-	\$ 85.312,03
IVA sobre utilidad (19%)	19%				-	\$ 7.564,33
Total						\$ 661.623,25
Cantidad (m2)						1,60
Valor adoptado						\$ 413.514,53

M6 – Placa huella en concreto de 2,20 m de ancho. Con 2 huellas de 0,70 m c/u.						
Desglose del ítem	unidad	cantidad	valor unit	Fuente	Pagina	Valor por APU
PRELIMINARES						
Replanteo	m2	115,18	\$ 11.373,00	Construdata ed. 213	141	\$ 1.309.942,14
Excavación Manual profundidad 1 a 2 m	m3	23,04	\$ 35.959,00	Construdata ed. 213	141	\$ 828.351,52
GALLINERO						
Placa en concreto 3000 PSI 10 cm Malla Electrosoldada	m2	115,18	\$ 132.986,00	Construdata ed. 213	162	\$ 15.317.327,48
MANO DE OBRA						
Hora cuadrilla AA-Albañilería con prestaciones	Hc	20,00	\$ 28.539,00	Construdata ed. 213	47	\$ 570.780,00
Total Costo Directo						\$ 18.026.401,14
Administracion	5%					\$ 901.320,06
Imprevistos	3%					\$ 540.792,03
Utilidad	7%					\$ 1.261.848,08
Total AIU	15%					\$ 2.703.960,17
IVA sobre utilidad (19%)	19%					\$ 239.751,14
Total						\$ 20.970.112,45
Cantidad (m2)						115,18
Valor adoptado						\$ 182.063,83

M7 – Sistema eléctrico para iluminación del camino de acceso y otros, con 2 cajas en concreto de dimensiones 0,40*0,60 m con altura de 0,60 m.						
Desglose del ítem	unidad	cantidad	valor unit	Fuente	Pagina	Valor por APU
PRELIMINARES						
Replanteo	m2	0,48	\$ 11.373,00	Construdata ed. 213	141	\$ 5.459,04
Excavación Manual profundidad 1 a 2 m	m3	0,29	\$ 35.959,00	Construdata ed. 213	141	\$ 10.356,19
CERCA						
Placa en concreto 3000 PSI 10 cm Malla Electrosoldada	m2	0,48	\$ 132.986,00	Construdata ed. 213	162	\$ 63.833,28
Viga 18 X 8cm X 2,9M - Ordinario	un	2,00	\$ 20.811,00	Construdata ed. 213	107	\$ 41.622,00
Acometida Concéntrica Are 90° 1x8+8awg Xpe/Pvc-Sr	m	10,00	\$ 10.977,00	Construdata ed. 213	84	\$ 109.770,00
Muro Divisorio bloque Estriado No. 4	m2	1,20	\$ 37.720,00	Construdata ed. 213	169	\$ 45.264,00
Pañete impermeabilizado muros 1:3	m2	2,40	\$ 44.967,00	Construdata ed. 213	157	\$ 107.920,80
Aplique Exterior Horten E27 Negro	un	2,00	\$ 89.900,00	Homecenter	-	\$ 179.800,00
MANO DE OBRA						
Hora cuadrilla AA-Albañilería con prestaciones	Hc	16,00	\$ 28.539,00	Construdata ed. 213	47	\$ 456.624,00
Total Costo Directo						\$ 1.020.649,31
Administración	5%					\$ 51.032,47
Imprevistos	3%					\$ 30.619,48
Utilidad	7%					\$ 71.445,45
Total AJU	15%					\$ 153.097,40
IVA sobre utilidad (19%)	19%					\$ 13.574,64
Total						\$ 1.187.321,34
Cantidad (un)						2,00
Valor adoptado						\$ 593.660,67

<https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/334445/aplique-exterior-horten-e27-negro/334445/>

M8 – Andén en placa en concreto.						
Desglose del ítem	unidad	cantidad	valor unit	Fuente	Pagina	Valor por APU
PRELIMINARES						
Replanteo	m2	3,96	\$ 11.373,00	Construdata ed. 213	141	\$ 45.037,08
Excavación Manual profundidad 1 a 2 m	m3	0,79	\$ 35.959,00	Construdata ed. 213	141	\$ 28.479,53
ENRAMADA						
Placa en concreto 3000 PSI 10 cm Malla Electrosoldada	m2	3,96	\$ 132.986,00	Construdata ed. 213	162	\$ 526.624,56
MANO DE OBRA						
Hora cuadrilla AA-Albañilería con prestaciones	Hc	8,00	\$ 28.539,00	Construdata ed. 213	47	\$ 228.312,00
Total Costo Directo						\$ 828.453,17
Administración	5%					\$ 41.422,66
Imprevistos	3%					\$ 24.853,60
Utilidad	7%					\$ 57.991,72
Total AJU	15%					\$ 124.267,98
IVA sobre utilidad (19%)	19%					\$ 11.018,43
Total						\$ 963.739,57
Cantidad (m2)						3,96
Valor adoptado						\$ 243.368,58

M9 – Ducha con muros en ladrillo con repello y enchape en cerámica en la parte interna, teja asbesto cemento y zinc.						
Desglose del ítem	unidad	cantidad	valor unit	Fuente	Pag	Valor por APU
PRELIMINARES						
Replanteo	m2	2,25	\$ 11.373,00	Construdata ed. 213	141	\$ 25.589,25
Excavación Manual profundidad 1 a 2 m	m3	0,45	\$ 35.959,00	Construdata ed. 213	141	\$ 16.181,55
ENRAMADA						
Muro Divisorio bloque Estriado No. 4	m2	15,81	\$ 37.720,00	Construdata ed. 213	169	\$ 596.353,20
Pañete liso 1:3	m2	31,62	\$ 32.791,00	Construdata ed. 213	157	\$ 1.036.851,42
Ceramica Formato 25x35cm	m2	15,81	\$ 51.520,00	Construdata ed. 213	160	\$ 814.531,20
Cubierta Sencilla teja Aluzinc	m2	1,13	\$ 58.534,00	Construdata ed. 213	158	\$ 65.850,75
Teja de Fibrocemento No. 4	m2	1,13	\$ 40.249,00	Construdata ed. 213	158	\$ 45.280,13
MANO DE OBRA						
Hora de cuadrilla AA	Hc	16,00	\$ 28.539,00	Construdata ed. 213	47	\$ 456.624,00
Total Costo Directo						\$ 3.057.261,50
Administracion		5%			-	\$ 152.863,08
Imprevistos		3%			-	\$ 91.717,85
Utilidad		7%			-	\$ 214.008,31
Total AIU		15%			-	\$ 458.589,23
IVA sobre utilidad (19%)		19%			-	\$ 40.661,58
Total						\$ 3.556.612,30
Cantidad (m2)						2,25
Valor adoptado						\$ 1.580.672,13

M10 – Cerramiento frontal con cerca viva en resucitado e insulina de 1,50 m de altura, postes en concreto y 10 hilos de alambre de puas.						
Desglose del ítem	unidad	cantidad	valor unit	Fuente	Pagina	Valor por APU
PRELIMINARES						
Replanteo	m2	2,53	\$ 11.373,00	Construdata ed. 213	141	\$ 28.750,94
Excavación Manual profundidad 1 a 2 m	m3	0,51	\$ 35.959,00	Construdata ed. 213	141	\$ 18.180,87
CERCA						
Alambre de puas (400m) cal 16.5	m	126,40	\$ 375,00	Construdata ed. 213	83	\$ 47.400,00
Grapa Galvanizada un ala 1" Cal 20	un	120,00	\$ 182,00	Construdata ed. 213	99	\$ 21.840,00
Resucitado	un	6,00	\$ 29.600,00	Informe de Valoración de Especies y/o Cultivos	-	\$ 177.600,00
Insulina	un	6,00	\$ 33.400,00	Informe de Valoración de Especies y/o	-	\$ 200.400,00
MANO DE OBRA						
Hora cuadrilla AA-Albañilería con prestaciones	Hc	20,00	\$ 28.539,00	Construdata ed. 213	47	\$ 570.780,00
Total Costo Directo						\$ 1.064.951,81
Administracion		5%				\$ 53.247,59
Imprevistos		3%				\$ 31.948,55
Utilidad		7%				\$ 74.546,63
Total AIU		15%				\$ 159.742,77
IVA sobre utilidad (19%)		19%				\$ 14.163,86
Total						\$ 1.238.858,44
Cantidad (m)						12,64
Valor adoptado						\$ 98.010,95



M11 - Cerca medianera en postes de concreto de dimensiones 0,10*0,10 m y madera, dispuestos cada 2,50 m aproximadamente, con 10 hilos de alambre de púas, incluye resucitado e insulina.

Desglose del ítem	unidad	cantidad	valor unit	Fuente	Pagina	Valor por APU
PRELIMINARES						
Replanteo	m2	3,78	\$ 11.373,00	Construdata ed. 213	141	\$ 42.989,94
Excavación Manual profundidad 1 a 2 m	m3	0,76	\$ 35.959,00	Construdata ed. 213	141	\$ 27.185,00
CERCA						
Alambre de puas (400m) cal 16.5	m	94,50	\$ 375,00	Construdata ed. 213	83	\$ 35.437,50
Grapa Galvanizada un ala 1" Cal 20	un	40,00	\$ 182,00	Construdata ed. 213	99	\$ 7.280,00
Poste para cerca de 11 X 11 X 1,5m (48Kg)	un	8,00	\$ 19.989,00	Construdata ed. 213	107	\$ 159.912,00
Resucitado	un	4,00	\$ 29.600,00	Informe de Valoración de Especies y/o	-	\$ 118.400,00
Insulina	un	4,00	\$ 33.400,00	Informe de Valoración de Especies y/o	-	\$ 133.600,00
MANO DE OBRA						
Hora cuadrilla AA-Albañilería con prestaciones	Hc	20,00	\$ 28.539,00	Construdata ed. 213	47	\$ 570.780,00
Total Costo Directo						\$ 1.095.584,44
Administración	5%					\$ 54.779,22
Imprevistos	3%					\$ 32.867,53
Utilidad	7%					\$ 76.690,91
Total AIU	15%					\$ 164.337,67
IVA sobre utilidad (19%)	19%					\$ 14.571,27
Total						\$ 1.274.493,38
Cantidad (m)						18,90
Valor adoptado						\$ 67.433,51

45

M12 - Portal de entrada de 3,80*2,40 m, en malla eslabonada de 2 naves con estructura en tubo galvanizado, 2 columnas en concreto reforzado de dimensiones 0,30*0,30*3,50 m, viga de amarre de dimensiones 0,30 0,30*3,80 m de longitud.

Desglose del ítem	unidad	cantidad	valor unit	Fuente	Pag	Valor por APU
PRELIMINARES						
Replanteo	m2	1,14	\$ 11.373,00	Construdata ed. 213	141	\$ 12.965,22
Excavación Manual profundidad 1 a 2 m	m3	0,23	\$ 35.959,00	Construdata ed. 213	141	\$ 8.198,65
PORTÓN						
Columna 40cmx30cm	m	7,00	\$ 292.926,00	Construdata ed. 213	161	\$ 2.050.482,00
Viga 30x40cm	m	3,80	\$ 273.618,00	Construdata ed. 213	163	\$ 1.039.748,40
Malla Eslabonada De 2.00 X 10.0 M En Metal Galvanizado De 2.25Mm De 2.1/4X2.1/4 Huecos Por Pulgada Colmallas	m2	13,30	\$ 13.995,00	Homecenter	-	\$ 186.133,50
Tubo estructural redondo negro 1-1/2ESP 3MM (6M)	m	30,00	\$ 26.529,00	Construdata ed. 213	127	\$ 795.870,00
soldadura Electrica De 3/32 68 barras	Kg	5,00	\$ 23.903,00	Construdata ed. 213	122	\$ 119.515,00
MANO DE OBRA						
Hora cuadrilla AA-Albañilería con prestaciones	Hc	12,00	\$ 28.539,00	Construdata ed. 213	47	\$ 342.468,00
Total Costo Directo						\$ 4.555.380,77
Administración	5%					\$ 227.769,04
Imprevistos	3%					\$ 136.661,42
Utilidad	7%					\$ 318.876,65
Total AIU	15%					\$ 683.307,12
IVA sobre utilidad (19%)	19%					\$ 60.586,56
Total						\$ 5.299.274,45
Cantidad (un)						1,00
Valor adoptado						\$ 5.299.274,45

[m-en-metal-galvanizado-de-225mm-de-21-4x21-4-huecos-por-pulgada-colmallas/768973/?kid=goosho_1161562&shop=googleShopping&gad_source=1&gclid=CiwKCAiAIE](https://www.google.com/search?q=m-en-metal-galvanizado-de-225mm-de-21-4x21-4-huecos-por-pulgada-colmallas/768973/?kid=goosho_1161562&shop=googleShopping&gad_source=1&gclid=CiwKCAiAIE)

Licitudin Temporal 46
 NIT 900.869.950-7

M13 - Cerca perimetral en postes de concreto de dimensiones 0,10*0,10 m, cada 1,80 m con 10 hilos de alambre de púas, incluye malla gallinero en algunos tramos.						
Desglose del ítem	unidad	cantidad	valor unit	Fuente	Pagina	Valor por APU
PRELIMINARES						
Replanteo	m2	24,84	\$ 11.373,00	Construdata ed. 213	141	\$ 282.505,32
Excavación Manual profundidad 1 a 2 m	m3	4,97	\$ 35.959,00	Construdata ed. 213	141	\$ 178.644,31
CERCA						
Alambre de puas (400m) cal 16.5	m	1242,00	\$ 375,00	Construdata ed. 213	83	\$ 465.750,00
Grapa Galvanizada un ala 1" Cal 20	un	690,00	\$ 182,00	Construdata ed. 213	99	\$ 125.580,00
Poste para cerca de 11 X 11 X 1,5m (48Kg)	un	69,00	\$ 19.989,00	Construdata ed. 213	107	\$ 1.379.241,00
Malla gallinero	m2	248,40	\$ 2.275,56	Homecenter	-	\$ 565.249,10
MANO DE OBRA						
Hora cuadrilla AA-Albañilería con prestaciones	Hc	30,00	\$ 28.539,00	Construdata ed. 213	47	\$ 856.170,00
Total Costo Directo						\$ 3.853.139,74
Administracion	5%					\$ 192.656,99
Imprevistos	3%					\$ 115.594,19
Utilidad	7%					\$ 269.719,78
Total AIU	15%					\$ 577.970,96
IVA sobre utilidad (19%)	19%					\$ 51.246,76
Total						\$ 4.482.357,46
Cantidad (m)						124,20
Valor adoptado						\$ 36.089,83
https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/214194/malla-gallinero-1-1-4pulgadas-15-x-30-metros/214194/						

46

M14 - Pozo séptico de dimensiones 2,00*2,00*3,00 m.						
Desglose del ítem	unidad	cantidad	valor unit	Fuente	Pag	Valor por APU
PRELIMINARES						
Replanteo	m2	4,00	\$ 11.373,00	Construdata ed. 213	141	\$ 45.492,00
Excavación Manual profundidad 1 a 2 m	m3	12,00	\$ 35.959,00	Construdata ed. 213	141	\$ 431.508,00
POZO SÉPTICO						
Placa en concreto 3000 PSI 10 cm Malla Electrosoldada	m2	24,00	\$ 132.986,00	Construdata ed. 213	162	\$ 3.191.664,00
Kit sistema séptico combinado completo 1000LT	und	1,00	\$ 1.537.731,00	Construdata ed. 213	117	\$ 1.537.731,00
MANO DE OBRA						
Hora de cuadrilla AA	Hc	8,00	\$ 28.539,00	Construdata ed. 213	47	\$ 228.312,00
Total Costo Directo						\$ 5.434.707,00
Administracion	5%					\$ 271.735,35
Imprevistos	3%					\$ 163.041,21
Utilidad	7%					\$ 380.429,49
Total AIU	15%					\$ 815.206,05
IVA sobre utilidad (19%)	19%					\$ 72.281,60
Total						\$ 6.322.194,65
Cantidad (un)						2,00
Valor adoptado						\$ 3.161.097,33



M15 - Enramada con piso en tierra, estructura en madera, cubierta en guadua y techo con plástico.						
Desglose del ítem	unidad	cantidad	valor unit	Fuente	Pag	Valor por APU
PRELIMINARES						
Replanteo	m2	11,88	\$ 11.373,00	Construdata ed. 213	141	\$ 135.111,24
Excavación Manual profundidad 1 a 2 m	m3	2,38	\$ 35.959,00	Construdata ed. 213	141	\$ 85.438,58
Relleno Tierra Negra	m3	2,38	\$ 131.723,00	Construdata ed. 213	141	\$ 312.973,85
ENRAMADA						
Teja P7 Cristal N8 244X92 Cm 0.7 Mm Policarbonato	m2	14,26	\$ 33.808,00	Homecenter	-	\$ 481.966,85
Guadua Rolliza 3m	un	6,00	\$ 7.927,00	Construdata ed. 213	107	\$ 47.562,00
MANO DE OBRA						
Hora de cuadrilla AA	Hc	12,00	\$ 28.539,00	Construdata ed. 213	47	\$ 342.468,00
Total Costo Directo						\$ 1.405.520,52
Administracion	5%				-	\$ 70.276,03
Imprevistos	3%				-	\$ 42.165,62
Utilidad	7%				-	\$ 98.386,44
Total AIU	15%				-	\$ 210.828,08
IVA sobre utilidad (19%)	19%				-	\$ 18.693,42
Total						\$ 1.635.042,02
Cantidad (m2)						11,88
Valor adoptado						\$ 137.629,80

teja-p7-cristal-n8-244x92-cm-07-mm-policarbonato/658490/?kid=goosho_1161562&shop=googleShopping&gad_source=1&gclid=CjwKCAiA5pq-BhBuEiwAvkzVZdTAtY5hC11

47

M16 - Cerca interna en madera rolliza cada 2,50 m, con 6 hilos de alambre de púas						
Desglose del ítem	unidad	cantidad	valor unit	Fuente	Pagina	Valor por APU
PRELIMINARES						
Replanteo	m2	5,90	\$ 11.373,00	Construdata ed. 213	141	\$ 67.123,45
Excavación Manual profundidad 1 a 2 m	m3	1,18	\$ 35.959,00	Construdata ed. 213	141	\$ 42.446,00
CERCA						
Alambre de puas (400m) cal 16.5	m	177,06	\$ 375,00	Construdata ed. 213	83	\$ 66.397,50
Grapa Galvanizada un ala 1" Cal 20	un	72,00	\$ 182,00	Construdata ed. 213	99	\$ 13.104,00
Guadua Rolliza 3m	un	12,00	\$ 7.927,00	Construdata ed. 213	107	\$ 95.124,00
MANO DE OBRA						
Hora cuadrilla AA-Albañilería con prestaciones	Hc	15,00	\$ 28.539,00	Construdata ed. 213	47	\$ 428.085,00
Total Costo Directo						\$ 712.279,95
Administracion	5%					\$ 35.614,00
Imprevistos	3%					\$ 21.368,40
Utilidad	7%					\$ 49.859,60
Total AIU	15%					\$ 106.841,99
IVA sobre utilidad (19%)	19%					\$ 9.473,32
Total						\$ 828.595,27
Cantidad (m)						29,51
Valor adoptado						\$ 28.078,46

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

15.6 PRESUPUESTO CULTIVOS Y/O ESPECIES

Cultivo	Desarrollo			Producción			Decadencia		
	Bueno	Regular	Malo	Bueno	Regular	Malo	Bueno	Regular	Malo
Aguacate	\$ 121.100	\$ 84.800	\$ 18.200	\$ 201.900	\$ 141.300	\$ 21.100	\$ 80.700	\$ 56.500	\$ 12.100
Anón	\$ 60.500	\$ 42.400	\$ 9.000	\$ 100.900	\$ 70.600	\$ 10.600	\$ 40.400	\$ 28.300	\$ 6.100
Chirimoya	\$ 60.500	\$ 42.400	\$ 9.000	\$ 100.900	\$ 70.600	\$ 10.600	\$ 40.400	\$ 28.300	\$ 6.100
Guanábana	\$ 121.100	\$ 84.800	\$ 18.200	\$ 201.800	\$ 141.300	\$ 21.100	\$ 80.700	\$ 56.500	\$ 12.100
Guayaba	\$ 36.300	\$ 25.500	\$ 5.500	\$ 60.500	\$ 42.400	\$ 6.300	\$ 24.200	\$ 16.900	\$ 3.700
Limón	\$ 36.300	\$ 25.500	\$ 5.500	\$ 60.500	\$ 42.400	\$ 6.300	\$ 24.200	\$ 16.900	\$ 3.700
Mango	\$ 145.300	\$ 101.800	\$ 21.800	\$ 242.200	\$ 169.500	\$ 25.500	\$ 96.900	\$ 67.800	\$ 14.500
Naranja	\$ 36.300	\$ 25.500	\$ 5.500	\$ 60.500	\$ 42.400	\$ 6.300	\$ 24.200	\$ 16.900	\$ 3.700
Níspero	\$ 36.300	\$ 25.500	\$ 5.500	\$ 60.500	\$ 42.400	\$ 6.300	\$ 24.200	\$ 16.900	\$ 3.700
Piña	\$ 12.100	\$ 8.500	\$ 1.800	\$ 20.200	\$ 14.100	\$ 2.100	\$ 8.100	\$ 5.700	\$ 1.300
Platano	\$ 6.100	\$ 4.200	\$ 900	\$ 10.100	\$ 7.000	\$ 1.100	\$ 4.000	\$ 2.800	\$ 600
Guamo	\$ 36.300	\$ 25.500	\$ 5.500	\$ 60.500	\$ 42.400	\$ 6.300	\$ 24.200	\$ 16.900	\$ 3.700
Banano	\$ 6.100	\$ 4.200	\$ 900	\$ 10.100	\$ 7.000	\$ 1.100	\$ 4.000	\$ 2.800	\$ 600

Especie	Tipo de Madera	Díametro	Valor
Pino (Ø 31-60 cm)	Segunda	0-30 cm	\$ 74.000,00
Candelillo (Ø 0-30 cm)	Tercera	0-30 cm	\$ 38.000,00
Carbonero (Ø 0-30 cm)	Segunda	0-30 cm	\$ 74.000,00
Mortño (Ø 0-30 cm)	Segunda	0-30 cm	\$ 74.000,00
Guayacán (Ø 0-30 cm)	Primera	0-30 cm	\$ 181.000,00
Caucho (Ø 31-60 cm)	Segunda	31-60 cm	\$ 172.000,00
Cucharó (Ø 0-30 cm)	Segunda	0-30 cm	\$ 74.000,00
Yarumo (Ø 0-30 cm)	Segunda	0-30 cm	\$ 74.000,00
Gargantillo (Ø 0-30 cm)	Segunda	0-30 cm	\$ 74.000,00
Eucalipto (Ø 31-60 cm)	Segunda	31-60 cm	\$ 172.000,00
Nacadero (Ø 0-30 cm)	Tercera	0-30 cm	\$ 38.000,00
Siete cueros (Ø 0-30 cm)	Segunda	0-30 cm	\$ 74.000,00

Otras Plantas	Valor (\$/Ha)		Valor Unitario	Unidad
	Buen Estado	Regular Estado		
Duranta			\$ 33.400	Un
Heliconia			\$ 30.300	Un
Ornamental			\$ 29.600	Un
Sábila			\$ 14.400	Un
Veranera			\$ 33.400	Un
Yuca	\$ 16.693.000	\$ 10.850.000	\$ 2.400	m ²
Palma dypsis (Ø 0-30 cm) (Palma Ornamental)			\$ 213.500	Un
Tulipán africano (Ø 0-30 cm) (Ornamental)			\$ 29.600	Un
Palma de la felicidad (Palma Ornamental)			\$ 213.500	Un
Palma china (Palma Ornamental)			\$ 213.500	Un
Arbusto de calamar (Ornamental)			\$ 29.600	Un
Palma capim (Palma Ornamental)			\$ 213.500	Un
Jazmín (Ornamental)			\$ 29.600	Un
Hoja rota (Ornamental)			\$ 29.600	Un
Glabra (Ø 0-30 cm)			\$ 29.600	Un

PRECIO ADOPTADO PARA EL CULTIVO DE CAFÉ

Tiempo de Recuperación del Cultivo en Años	Costos Instalación por Ha	Costos Sostentimiento por Ha	Rendimiento		Precio de Venta \$/kg	Valor Planta en Producción	
			Producción Promedio kg/Ha/Año	Producción Máxima kg/Ha/Año		Promedio por planta	Máxima por planta
3	\$ 31.222.321	\$ 3.741.791	1100	1290	\$ 19.770	\$ 11.900	\$ 13.900

Edad (años)				Valor por Planta			
Inicio Producción	Inicio Mayor Producción	Fin Mayor Producción	Actual	Antes de Iniciar Producción	En Menor Producción	En Máxima Producción	En el Estado Actual
1	4	7	10	\$ 6.400	\$ 9.900	\$ 13.900	\$ 9.900

Valor Adoptado por Planta =	\$ 9.900	Valor Adoptado por m ² =	\$ 5.400
-----------------------------	-----------------	-------------------------------------	-----------------

Fuentes Precios:

- * Federación Nacional de Cafeteros de Colombia. https://federaciondecafeteros.org/static/files/precio_cafe.pdf
- * Plataforma Comercio Sostenible. https://comerciosostenible.org/sites/default/files/archivosSDL/informe_final_costos_2018.pdf
- * Fondo para el Financiamiento del Sector Agropecuario- FINAGRO. <https://www.finagro.com.co/informaci%C3%B3n-sectorial/ca%C3%A9>
- * La Casa del Granjero - <https://www.lacasadelgranjero.com/products/oxicloruro-de-cobre-fungicida-diabonos-1kg>
- * Tierragro - El Supermercado Agropecuario. <https://www.tierragro.com/collections/agro/>
- * Exiagrícola - <https://exiagricola.net/tienda/producto/yara-18-18-18-x-50-kg/>
- * Dolar Web. <https://dolar.wilkinsonpc.com.co/cafe.html>
- * MercadoLibre - https://articulo.mercadolibre.com.co/MCO-915869229-plantulas-de-cafe-variedad-castillo-certificado-_JM#position=1&search_layout=stack&type=item&tracking_id=0157dcdc-f6c-4dcd-9b8c-871ad5a716f4

Otras Plantas	Valor (\$/Ha)		Valor Unitario	Unidad
	Buen Estado	Regular Estado		
Insulina			\$ 33.400	Un
Resucitado			\$ 29.600	Un

Nota 1: el Valor Unitario de las Especies Insulina y Resucitado Corresponden al Soporte de las Cercas Vivas M10 y M11.

Fuentes Precios:

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

Fuentes Precios:

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

15.7 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	\$ 604.773.770
Salario Mínimo Mensual Legal Vigente	\$ 1.423.500
Valor de la UVT	\$ 49.779
Número de Zonas de Terreno a Comprar	1
Derechos Notariales	\$ 3.001.400
Derechos Notariales por Compraventa	\$ 1.843.000
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	\$ 468.300
Recaudos Fondo Especial y SNR	\$ 68.600
Impuesto de Registro	\$ 3.213.700
Impuesto de Registro por Compraventa	\$ 3.023.900
Impuesto de Registro por Declaración de Área Restante	\$ 189.800
Derechos de Registro	\$ 4.018.700
Derechos de Registro por Compraventa	\$ 3.834.300
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	\$ 78.800
Daño Emergente por Notariado y Registro	\$ 10.233.800

51

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.

II. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES

1. DAÑO EMERGENTE		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1.1 Notariado y Registro	\$ 0	
1.2 Impuesto Predial	\$ 0	
DAÑO EMERGENTE	\$ 0	
2. INDEMNIZACIÓN		
TOTAL INDEMNIZACIÓN	\$ 0	
SON: CERO PESOS MONEDA CORRIENTE		
OBSERVACIONES: El presente informe complementa el Avalúo Comercial elaborado el día 27 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., 27 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

51

ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALÚOS
CORPORACIÓN LONJAS INMOBILIARIAS DE AVALÚOS DE COLOMBIA
COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS CORPORATIVOS
ACTA N° POSQ-2-0446

En Bogotá, D.C. siendo las 08:00 a.m. del día 27 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 ANDRES CASTAÑEDA PALACIOS.
OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ.
CRISTIAN CAMILO CASAS GALVIZ.

Actúo como presidente del Comité Omar Pinzón.

Inmuebles objeto de estudio:

Ítem	N° Avalúo	Municipio	Numero Predial y matricula inmobiliaria
1	POSQ-2-0446	Piendamó - Tunía	19-548-00-040000-0003-0045-000000000 120-34744

52

 Unión Temporal 4G
NIT 900.869.950-7

2025 SEP. 05

Interventoria
Profesional Predial: 



DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO UF1	m2	3495,42	\$ 57.400	\$ 200.637.108
TOTAL DE TERRENO				\$ 200.637.108
CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				
C1	m2	201,60	\$ 1.132.600	\$ 228.332.160
C2	m2	64,60	\$ 1.059.600	\$ 68.450.160
TOTAL CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				\$ 296.782.320
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
M1	und	1,00	\$ 5.121.700	\$ 5.121.700
M2	m2	3,24	\$ 677.400	\$ 2.194.776
M3	m2	29,15	\$ 471.200	\$ 13.735.480
M4	m2	47,70	\$ 236.600	\$ 11.285.820
M5	m2	1,60	\$ 316.000	\$ 505.600
M6	m2	115,18	\$ 139.100	\$ 16.021.538
M7	und	2,00	\$ 453.600	\$ 907.200
M8	m2	3,96	\$ 185.900	\$ 736.164
M9	m2	2,25	\$ 1.207.700	\$ 2.717.325
M10	m	12,64	\$ 98.000	\$ 1.238.720
M11	m	18,90	\$ 36.700	\$ 693.630
M12	und	1,00	\$ 4.049.000	\$ 4.049.000
M13	m	124,20	\$ 19.600	\$ 2.434.320
M14	und	2,00	\$ 2.415.300	\$ 4.830.600
M15	m2	11,88	\$ 105.200	\$ 1.249.776
M16	m	29,51	\$ 15.300	\$ 451.503
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 68.173.152
TOTAL ESPECIES Y CULTIVOS				\$ 39.181.190
TOTAL				\$ 604.773.770

54

AVALÚO DEFINITIVO ADOPTADO	
AVALÚO DEL PREDIO	\$ 604.773.770 ✓
INDEMNIZACIONES DAÑO EMERGENTE	\$ 10.233.800 ✓
INDEMNIZACIONES LUCRO CESANTE	\$ - ✓
TOTAL	\$ 615.007.570 ✓
SON: SEISCIENTOS QUINCE MILLONES SIETE MIL QUINIENTOS SETENTA PESOS MONEDA CORRIENTE (\$615.007.570).	

Unión Temporal 4G
NIT 900.869.950-7

2025 SEP. 05

Interventoría
Profesional Predial: