



AVISO



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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-2-0340

GPR-006527

Página 1 de 5

NOTIFICACIÓN POR AVISO No.:

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

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

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

HACE SABER

Que por ser requerido para la ejecución del Proyecto, mediante el oficio número **GPR-005409** del **26 de enero de 2026**, 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 **Vd Pueblo Viejo Lt El Carmen (El Carmen Vereda La Palomera**, según Catastro), ubicado en la vereda **La Palomera**, municipio de **Piendamó**, departamento del **Cauca**, identificado con el Número Predial Nacional **19-548-00-0400-0000-0500-9-5000000000** y la Matrícula Inmobiliaria número **120-101902**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **Popayán**”.



AVISO



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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-2-0340**

GPR-006527

Página 2 de 5

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

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

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

Que, de conformidad con lo establecido en los artículos 68 y 69 de la Ley 1437 de 2011 (CPACA), mediante comunicación **GPR-005410** del **26 de enero de 2026**, se citó a los **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE JORGE ELIECER PATIÑO TOMBE** y a los **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE FELISA PILLIMUE VIUDA DE TOMBE**, así como a los señores **ARMANDO VELASCO PILLIMUE, SANDRA PATRICIA TOMBE RAMOS, YEZET BOHORQUEZ RAMIREZ, OSCAR ALIRIO VIDAL PILLIMUE, OLGA LUCIA TOMBE RAMOS, YOHANA ANGELICA PATIÑO TOMBE, FREDY PATIÑO TOMBE, MARIA HILDA PATIÑO TOMBE, JOSE RAUL PATIÑO TOMBE, ALBARIS PATIÑO TOMBE y ALEXANDER PATIÑO TOMBE**, con el fin de surtir la notificación de la Oferta Formal de Compra.

Que el día **06 de Julio de 2026**, las señora **YOHANA ANGELICA PATIÑO TOMBE y MARIA HILDA PATIÑO TOMBE**, recibieron la citación y se notificaron personalmente de la Oferta Formal de Compra.

Que el día **09 de Julio de 2026**, el señor **ALEXANDER PATIÑO TOMBE** y el señor **JORGE PATIÑO SANDOVAL** en calidad de heredero determinado del señor **JORGE ELIECER PATIÑO TOMBE**, recibieron la citación y se notificaron personalmente de la Oferta Formal de Compra.

Que, por solicitud expresa de los interesados, mediante comunicación remitida el **16 de julio de 2026** a las direcciones de correo electrónico suministradas para tal efecto, se envió la citación para notificación de la Oferta Formal de Compra, surtiéndose la notificación electrónica de la siguiente manera:

- **YEZET BOHORQUEZ RAMIREZ** en la dirección de correo electrónico yezethdelriobohorquez@gmail.com, notificada electrónicamente el **17 de julio de 2026**.
- **KAREN ELIANA PATIÑO SANDOVAL**, en calidad de heredera determinada del señor **JORGE ELIECER PATIÑO TOMBE**, en la dirección de correo electrónico keps9366@gmail.com, notificada electrónicamente el **21 de julio de 2026**.
- **JOAN STEVEN PATIÑO SANDOVAL**, en calidad de heredero determinado del señor **JORGE ELIECER PATIÑO TOMBE**, en la dirección de correo electrónico joanstevenpatinosandoval@gmail.com, notificado electrónicamente el **22 de julio de 2026**.
- **ARMANDO VELASCO PILLIMUE**, en la dirección de correo electrónico armandovelasc21@gmail.com, notificado electrónicamente el **22 de julio de 2026**.

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-2-0340**

GPR-006527

Página 3 de 5

- **SANDRA PATRICIA TOMBE RAMOS**, en la dirección de correo electrónico sandratombe483@gmail.com, notificada electrónicamente el **22 de julio de 2026**.
- **OSCAR ALIRIO VIDAL PILLIMUE**, en la dirección de correo electrónico vidaloscar845@gmail.com, notificado electrónicamente el **22 de julio de 2026**.
- **OLGA LUCIA TOMBE RAMOS**, en la dirección de correo electrónico tomberamosolgalucia@gmail.com, notificada electrónicamente el **22 de julio de 2026**.
- **FREDY PATIÑO TOMBE**, en la dirección de correo electrónico fredypatinocali@gmail.com, notificado electrónicamente el **22 de julio de 2026**.
- **JOSE RAUL PATIÑO TOMBE**, en la dirección de correo electrónico jpatinotombe@gmail.com, notificado electrónicamente el **22 de julio de 2026**.

Que, por solicitud expresa del señor **ALBARIS PATIÑO TOMBE**, mediante comunicación remitida el **22 de julio de 2026** a la dirección de correo electrónico albarispatinotombe@gmail.com, fue notificado electrónicamente de la Oferta Formal de Compra el **23 de julio de 2026**.

Que, de conformidad con lo establecido en los artículos 68 y 69 de la Ley 1437 de 2011 (CPACA), **NUEVO CAUCA S.A.S.** realizó la publicación del oficio de citación número **GPR-6489** del **15 de Julio de 2026**, en las páginas Web www.ani.gov.co y www.nuevocauca.com con el fin de citar para notificar personalmente la Oferta Formal de Compra a los **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE JORGE ELIECER PATIÑO TOMBE** y a los **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE FELISA PILLIMUE VIUDA DE TOMBE**, así como a los señores **ARMANDO VELASCO PILLIMUE, SANDRA PATRICIA TOMBE RAMOS, YEZET BOHORQUEZ RAMIREZ, OSCAR ALIRIO VIDAL PILLIMUE, OLGA LUCIA TOMBE RAMOS, YOHANA ANGELICA PATIÑO TOMBE, FREDY PATIÑO TOMBE, MARIA HILDA PATIÑO TOMBE, JOSE RAUL PATIÑO TOMBE, ALBARIS PATIÑO TOMBE y ALEXANDER PATIÑO TOMBE**.

Que la citación se fijó y/o publicó a las 07:30 horas del **21 de julio de 2026** y se desfijó a las 17:30 horas del **27 de Julio de 2026**.

Que una vez vencido el término legalmente establecido en el artículo 68 de la Ley 1437 de 2011 (CPACA) y teniendo en cuenta que las personas anteriormente relacionadas fueron notificadas personalmente o por medios electrónicos, según correspondía, y que no fue posible surtir la notificación personal respecto de los **HEREDEROS INDETERMINADOS** del señor **JORGE ELIECER PATIÑO TOMBE** y los **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS** de la señora **FELISA PILLIMUE VIUDA DE TOMBE**, se procede a efectuar la Notificación por Aviso, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 69 de la Ley 1437 de 2011.

Que, en consecuencia, se procede a realizar la notificación por aviso, la cual 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, 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. 69 – 63, Edificio Torre 26, Oficinas 807 y 808, Bogotá D.C., o en la oficina de **Atención al Usuario**, ubicadas en calle 26 No. 69-63 Edificio Torre 26, Oficina 808, Bogotá D.C., o en la oficina de **Atención al Usuario**, ubicada en el Km 0+800, frente al **Parque Industrial, Oficina de Nuevo Cauca S.A.S**, municipio de



AVISO



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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-2-0340

GPR-006527

Página 4 de 5

Popayán – Cauca así como en sus correspondientes páginas web **www.ani.gov.co** y **www.nuevocauca.com**, por el término de cinco (5) días, entendiéndose que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro del aviso.

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

- **NUEVO CAUCA S.A.S.** efectúa el **Tratamiento de sus Datos Personales** para el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la ejecución del Contrato de Concesión bajo el esquema de APP No. 11 del 11 de agosto de 2015; específicamente, para adelantar la adquisición en favor de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, de los 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 4426341 o mediante escrito dirigido a atencion@nuevocauca.com o radicado en la Avenida Calle 26 No. 69-63, Edificio Torre 26, Oficinas 807 y 808, 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 **005409** del **26 de enero de 2026** 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 **31.07.2026** A LAS 7:30 a.m.

SE DESFIJA EL **05.08.2026** 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**

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-2-0340**

GPR-006527

Página 5 de 5

Proyectó: Johana Narváez Hoyos – Prof. Jurídico Unión Predial S.A.S
Revisó: Juan Carlos Hernández Durán – Subdirector Predial Nuevo Cauca
Jorge Alberto Fernández Forero – Prof. Jurídico Nuevo Cauca
Aprobó: Santiago Rojas Parra – Jefe Jurídico Nuevo Cauca
Copia: Archivo



CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-2-0340**

GPR-005409

Página 1 de 6

Bogotá D.C., 26 de enero de 2026

Señores

HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE JORGE ELIECER PATIÑO TOMBE
HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE FELISA PILLIMUE VIUDA DE TOMBE
ARMANDO VELASCO PILLIMUE
SANDRA PATRICIA TOMBE RAMOS
YEZET BOHORQUEZ RAMIREZ
OSCAR ALIRIO VIDAL PILLIMUE
OLGA LUCIA TOMBE RAMOS
YOHANA ANGELICA PATIÑO TOMBE
FREDY PATIÑO TOMBE
MARIA HILDA PATIÑO TOMBE
JOSE RAUL PATIÑO TOMBE
ALBARIS PATIÑO TOMBE
ALEXANDER PATIÑO TOMBE

Poseedores

El Carmen, Vereda La Palomera
Municipio de Piendamó, 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 predio rural, denominado **Vd Pueblo Viejo Lt El Carmen (El Carmen Vereda La Palomera**, según Catastro), ubicado en la vereda **Farallones (Hoy La Palomera)** municipio de **Piendamó, Cauca**, identificado con el Número Predial Nacional **19-548-00-0400-0000-0500-9-5000000000** y la Matrícula Inmobiliaria número **120-101902** 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



CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-2-0340**

GPR-005409

Página 2 de 6

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-2-0340**, de la **Unidad Funcional 2 Piendamó-Pescador**, de la cual se anexa copia.

Esta zona de terreno tiene un área de **TRES MIL SETECIENTOS CUARENTA Y DOS COMA CINCUENTA Y UN METROS CUADRADOS (3.742,51) m²**; incluidos: 158,40 m² de Construcción (C1); 68,60 m² de Construcción (C2); Una Unidad de Lavadero (M1); 34,20 m² de ramada (M2); 81,90 m² de marranera (M3); 27,50 m² de ramada (M4); 67,00 m² de Ramada (M5); 13,94 m² de ramada (M6); 76,00 m² de Ramada (M7); 45,44 m² de ramada (M8); 43,50 m² de ramada (M9); 90,00 m² de Establo (M10); 26,28 m de cerca (M11); 13,25 m de cerramiento (M12); 40,92 m de cerca (M13); 36,00 m² de estructuras (M14); 9,50 m de muro (M15); 42,00 m² de ramada (M16); 4 árboles de nacedero; 27 árboles cítricos; 1410 m² de Guadua; 23 árboles de guamo; 12 árboles de guayabo; 5 árboles de cucharo; 35 árboles nativos; 8 árboles de Nispero; 2 árboles de mango; 10 plantas ornamentales; 2 árboles de yarumo; 3 árboles de pino; 3 árboles de ceibo; 2 árboles de carbonero; y alinderada dentro de las abscisas inicial **K27+167,03 I** y final **K27+318,07 I**, de la mencionada Unidad Funcional.

El valor de la Oferta de Compra es la suma de **CUATROCIENTOS OCHENTA Y DOS MILLONES CIENTO DIEZ MIL NOVECIENTOS OCHO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 482.110.908)**.

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 **OCHO MILLONES TRESCIENTOS SETENTA MIL NOVECIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$8.370.900)**.

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**, según **Informe de Avalúo Comercial Predio POSQ-2-0340**, de fecha **25 de junio de 2025** en su parte pertinente.

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-2-0340

GPR-005409

Página 3 de 6

Teniendo en cuenta que el parágrafo segundo del artículo 24 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 9 de la Ley 1882 de 2018, dispone que *"El avalúo comercial tendrá una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su comunicación a la entidad solicitante o desde la fecha en que fue decidida y notificada la revisión y/o, impugnación de este (...)"*, la vigencia del avalúo inicia a partir del **28 de agosto 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 parágrafo segundo del artículo 23 de la Ley 1682 de 2013, (adicionado por el artículo 18 de la Ley 1882 de 2018), no procede indemnización, compensación o reconocimiento alguno por obras nuevas o mejoras, derechos, prerrogativas o autorizaciones que hayan sido levantadas, hechas o concedidas en las fajas o zonas reservadas en los términos del artículo 4 de la Ley 1228 de 2008.

Según estudio de títulos de fecha **06 de noviembre de 2024**, los poseedores regulares inscritos del predio que se requiere son: **ARMANDO VELASCO PILLIMUE**, identificado con cedula de ciudadanía No. 4.742.775; **SANDRA PATRICIA TOMBE RAMOS**, identificada con cedula de ciudadanía No. 48.575.794; **YEZET BOHORQUEZ RAMIREZ**, identificada con cedula de ciudadanía No. 31.874.342; **OSCAR ALIRIO VIDAL PILLIMUE**, identificado con cedula de ciudadanía No. 10.750.509; **OLGA LUCIA TOMBE RAMOS**, identificada con cedula de ciudadanía No. 1.130.646.581; **YOHANA ANGELICA PATIÑO TOMBE**, identificada con cedula de ciudadanía No. 48.575.989; **FREDY PATIÑO TOMBE**, identificado con cedula de ciudadanía No. 16.689.178; **MARIA HILDA PATIÑO TOMBE**, identificada con cedula de ciudadanía No. 48.572.162; **JOSE RAUL PATIÑO TOMBE**, identificado con cedula de ciudadanía No. 4.742.986; **ALBARIS PATIÑO TOMBE**, identificado con cedula de ciudadanía No. 4.742.950; **ALEXANDER PATIÑO TOMBE**, identificado con cedula de ciudadanía No. 10.755.180; **JORGE ELIECER PATIÑO TOMBE**, identificado en vida con la cedula de ciudadanía No. 16.762.502; **FELISA PILLIMUE VIUDA DE TOMBE**, identificada en vida con la con cedula de ciudadanía No. 25.610.251.

Aun cuando del estudio de títulos se ha determinado que la posesión regular inscrita está en cabeza de las personas indicadas en el párrafo anterior, es necesario señalar que se debe elevar solicitud de clarificación de la propiedad a la **Agencia Nacional de Tierras – ANT**, para que adelante el proceso de clarificación de la propiedad, que permita decantar la propiedad sobre el bien objeto de oferta. Sin embargo, se deberá adelantar este proceso para proceder al pago del dinero proveniente del terreno requerido.

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



CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-2-0340**

GPR-005409

Página 4 de 6

a lo establecido en el artículo 34 de la Ley 105 de 1993, atendiendo en un todo la distribución de obligaciones y responsabilidades establecidas en el Contrato de Concesión, de conformidad con las disposiciones legales vigentes en la materia.

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

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

En esta etapa, según lo dispuesto por el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 4 de la Ley 1742 de 2014 y el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018, cuenta con un plazo máximo de quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad en relación con la misma, bien sea aceptándola o rechazándola, lo cual puede hacerse mediante oficio dirigido a **NUEVO CAUCA S.A.S.**, en las oficinas ubicadas en la Avenida Calle 26 No. 59 – 51, Torre 3, Oficina 203, Complejo Ciudad Empresarial Sarmiento Angulo, Bogotá D.C, o en la oficina de **Atención al Usuario**, ubicada en el Km 15+600, Oficinas de la Constructora **Casa – Hidalgo S.A.S.**, municipio de **Cajibío – Cauca**, teléfono **350 578 0257**, correo electrónico **danielparra@jphabogados.com** donde será atendido por **Daniel Parra**.

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

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

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



CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILCHAO. **PREDIO POSQ-2-0340**

GPR-005409

Página 5 de 6

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 **Sanearamiento Automático**.

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

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

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

Agradezco la atención que le brinde a la presente.



**OFERTA FORMAL
DE COMPRA**



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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-2-0340

GPR-005409

Página 6 de 6

Cordialmente,

Julian Antonio Navarro Hoyos
JULIAN ANTONIO NAVARRO HOYOS

Gerente General de NUEVO CAUCA S.A.S.

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

Proyectó: Unión Predial S.A.S

Revisó: Carlos Julio Castañeda – Subdirector Predial
Juan David Pardo Mesa– Profesional Jurídico – Nueva Cauca.

Aprobó: Santiago Rojas Parra – Jefe Jurídico

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

Copia: Archivo

 Agencia Nacional de Infraestructura	 Nuevo Cauca CONCESIONARIA VIAL	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-2-0340		MARGEN		Izquierda	
ABSC. INICIAL		27+167,03 Km		LONGITUD EFECTIVA		151,04	
ABSC. FINAL		27+318,07 Km					

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO		CÉDULA	VER ANEXO PROPIETARIOS	MATRÍCULA INMOBILIARIA	120-101902
VER ANEXO PROPIETARIOS		DIRECCIÓN / EMAIL	EL CARMEN; VEREDA LA PALOMERA	CÉDULA CATASTRAL	195480004000000050095000000000
		DIRECCIÓN DEL PREDIO	EL CARMEN VEREDA LA PALOMERA		

VEREDA/BARRIO:	LA PALOMERA	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Rural	LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
MUNICIPIO:	Piendamó			NORTE	29,90 m	Puntos 1-3 Patricia Eugenia Sánchez Hurtado y Otro
DPTO:	Cauca	ACTIVIDAD ECONÓMICA DEL PREDIO	Mixto	SUR	46,26 m	Puntos 12-16 Vía Veredal
Predio requerido para:	Segunda Calzada	TOPOGRAFÍA	0 - 7 % Plana	ORIENTE	149,02 m	Puntos 3-12 Albaris Patiño Tombe y Otros (Area Sobrante)
				OCCIDENTE	115,38 m	Puntos 16-25,1 Albaris Patiño Tombe y Otros (Area Sobrante)

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES				ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID
DESCRIPCION	CANT	DENS	UN				
Nacedero Ø ≤ 0.10m	4		Un	C1	Construcción de un nivel: Habitacional. Cubierta: en teja de fibrocemento con estructura de soporte en perlin metálico. Estructura: en perfiles metálicos. Muros: en ladrillo a la vista. Puertas: siete (7) metálicas. Ventanas: doce (12) metálicas con vidrio y reja. Piso: en concreto primario. Cocina: mesón de un nivel en fibra de vidrio. Baño: Muros y pisos enchapados en cerámica, batería completa. Distribución: seis (6) alcobas, sala comedor, cocina y dos baños. Área construida: 158,40m². Del área total 42,08m ² corresponden a corredores y andenes.	158,40	m ²
Citricos Ø ≤ 0.20m	27		Un				
Guadua (47.00m x 30.00m)	1410		m ²				
Guamo Ø = 0.20m	23		Un				
Guayabo Ø = 0.20m	12		Un				
Cucharo Ø ≤ 0.30m	5		Un				
Arboles Nativos Ø = 0.30m	35		Un				
Nispero Ø = 0.10m	8		Un				
Mango Ø = 0.20m	2		Un				
Ornamentales	10		Un				
Yarumo Ø = 0.20m	2		Un	C2	Construcción de un nivel: Habitacional. Cubierta: en teja de fibrocemento con estructura de soporte en madera. Estructura: en columnas y vigas de concreto. Muros: en ladrillo a las vista en las fachadas, repellados y pintados en los muros internos. Puertas: tres (3) en madera, dos (2) metálicas. Ventanas: cinco (5) metálicas con vidrio y reja. Pisos: en cerámica. Cocina: enchapada con mesón de un nivel en cerámica, lavaplatos en acero. Baño: enchapado con batería sanitaria completa en porcelana. Distribución: dos (2) alcobas, 1 baño, sala comedor, cocina. Área construida: 68.60m². Vivienda construida hace quince (15) años en buen estado. Del área total 21,55m ² corresponden a corredores y andenes.	68,60	m ²
Pino Ø ≤ 0.20m	3		Un				
Ceibo Ø ≤ 0.30m	3		Un				
Carbonero Ø ≤ 0.10	2		Un				
				TOTAL AREA CONSTRUIDA		227,00	m ²

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UNID
M1	Lavadero en ladrillo repellido (1.40x1.10m)	1,00	Un

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-2-0340

SECTOR O TRAMO

Piendamó - Pescador

ABSC. INICIAL

27+167,03 Km

MARGEN

Izquierda

ABSC. FINAL

27+318,07 Km

LONGITUD EFECTIVA

151,04

M2	Ramada con cubierta en polietileno soportada en guadua, parales en guadua y piso 90% en concreto primario y 10% en tierra.	34,20 ✓	m ²
M3	Marranera con cubierta en teja de zinc soportada en guadua, parales en guadua y piso en concreto primario, incluye muros en ladrillo pañetado de H= 0.80m y muros en guadua de H=0.80m.	81,90 ✓	m ²
M4	Ramada con cubierta en teja de zinc, estructura de soporte en guadua, muros en esterilla de guadua, piso en tierra (5.50x5.00m)	27,50 ✓	m ²
M5	Ramada con cubierta en teja de zinc, soportada en guadua, muros en ladrillo, piso en concreto primario.	67,00 ✓	m ²
M6	Ramada con cubierta en fibrocemento, estructura de apoyo en guadua, muros en madera y malla de gallinero. (4.10x3.40m).	13,94 ✓	m ²
M7	Ramada con teja de zinc y estructura en guadua, piso en placa de concreto de 0,05m de espesor. (7.60x10.00m)	76,00 ✓	m ²
M8	Ramada con teja de zinc y estructura en guadua, piso en placa de concreto de 0,05m de espesor. (7.10x6.40)	45,44 ✓	m ²
M9	Ramada con teja de zinc y estructura en guadua, piso en placa de concreto de 0,05m de espesor. (8.70x5.00)	43,50 ✓	m ²
M10	Establo con cubierta en teja de zinc soportada en guadua de 7.50mx5.50m y cubierta en polietileno soportada en guadua de 7.50mx6.50m, parales en guadua y piso en tierra, incluye cerramiento perimetral en guadua de H= 1.20m	90,00 ✓	m ²
M11	Cerca con 7 hilos de alambre de púas y postes de madera cada 2.00m	26,28 ✓	m
M12	Cerramiento lateral con postes en madera rolliza cada 2,00m y guadua esterillada	13,25 ✓	m
M13	Cerca interna con dos hilos de alambre de púas con postes de guadua	40,92 ✓	m
M14	Estructuras en guadua L=12.00 a=3.00m	36,00 ✓	m ²
M15	Muro de contención en concreto ciclópeo compuesto por dos escalones cada uno con altura de 0,50m y 0,60m de ancho.	9,50 ✓	m
M16	Ramada con teja traslúcida y estructura en guadua, piso en tierra. (6,00m*7,00m)	42,00 ✓	m ²

SI/NO

No

Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, Intervención, Espacio Público?

No

Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001?

 Agencia Nacional de Infraestructura	 Nuevo Cauca CONCESIONARIA VIAL	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-2-0340		SECTOR O TRAMO	Piendamó - Pescador
ABSC. INICIAL		27+167,03 Km		MARGEN	Izquierda
ABSC. FINAL		27+318,07 Km		LONGITUD EFECTIVA	151,04
		Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?		No	
		Aplica Informe de análisis de Área Remanente?		No	
		Tiene el área requerida afectación por servidumbres?		No	
		Tiene el área requerida afectación por área protegida?, ronda hídrica?		No	
FECHA DE ELABORACIÓN:		02/feb/2024		OBSERVACIONES:	
Elaboró:		JEFERSSON ROJAS - MP 68202-370081 STD			
UNIÓN PREDIAL S.A.S.					
Revisó y Aprobó:		Unión Temporal 4G			
UNION TEMPORAL 4G		NIT 910 369 950-7			
28 ABR 2025					
		ÁREA TOTAL PREDIO		4.000,00 m ²	
		ÁREA REQUERIDA POR DISEÑO		3.742,51 m ²	
		ÁREA REMANENTE		0,00 m ²	
		TOTAL ÁREA REQUERIDA		3.742,51 m ²	
		ÁREA SOBRANTE		257,49 m ²	

Gestión Predial Interventoría

Profesional Predial:





MINISTERIO DE TRANSPORTE
AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

ANEXO A FICHA PREDIAL - PROPIETARIOS

CONCESIÓN POPAYÁN - SANTANDER DE QUILICHAO

Contrato No. 11 de 11 de Agosto de 2015

PREDIO No.

POSQ-2-0340

No.	PROPIETARIO	IDENTIFICACIÓN	DIRECCIÓN	e-mail
1	FELISA PILLIMUE VIUDA DE TOMBE ✓	25.610.251 ✓	EL CARMEN VEREDA LA PALOMERA ✓	
2	ALBARIS PATIÑO TOMBE ✓	4.742.950 ✓	EL CARMEN VEREDA LA PALOMERA ✓	
3	ALEXANDER PATIÑO TOMBE ✓	10.755.180 ✓	EL CARMEN VEREDA LA PALOMERA ✓	
4	YOHANA ANGÉLICA PATIÑO TOMBE ✓	48.575.989 ✓	EL CARMEN VEREDA LA PALOMERA ✓	
5	JORGE ELIECER PATIÑO TOMBE ✓	16.762.502 ✓	EL CARMEN VEREDA LA PALOMERA ✓	
6	JOSÉ RAÚL PATIÑO TOMBE ✓	4.742.986 ✓	EL CARMEN VEREDA LA PALOMERA ✓	
7	MARIA HILDA PATIÑO TOMBE ✓	48.572.162 ✓	EL CARMEN VEREDA LA PALOMERA ✓	
8	FREDY PATIÑO TOMBE ✓	16.689.178 ✓	EL CARMEN VEREDA LA PALOMERA ✓	
9	YEZET BOHORQUEZ RAMIREZ ✓	31.874.342 ✓	EL CARMEN VEREDA LA PALOMERA ✓	
10	OLGA LUCIA TOMBE RAMOS ✓	1.130.646.581 ✓	EL CARMEN VEREDA LA PALOMERA ✓	
11	SANDRA PATRICIA TOMBE RAMOS ✓	48.575.794 ✓	EL CARMEN VEREDA LA PALOMERA ✓	
12	ARMANDO VELASCO PILLIMUE ✓	4.742.775 ✓	EL CARMEN VEREDA LA PALOMERA ✓	
13	OSCAR ALIRIO VIDAL PILLIMUE ✓	10.750.509 ✓	EL CARMEN VEREDA LA PALOMERA ✓	

CUADRO DE COORDENADAS AREA REQUERIDA

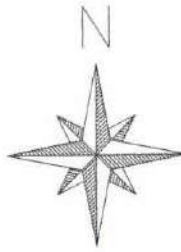
No	NORTE	ESTE	Dist.
1	787709.72	1060006.32	16.28
2	787719.63	1060019.24	13.62
3	787725.12	1060031.7	14.46
4	787710.74	1060030.22	14.02
5	787696.76	1060029.09	49.35
6	787647.46	1060026.74	9.3
7	787638.16	1060026.89	7.47
8	787632.85	1060032.14	4.91
9	787628.32	1060034.03	3.69
10	787624.66	1060034.53	16.49
11	787608.2	1060033.54	29.33
12	787578.93	1060031.58	7.01
13	787574.77	1060025.94	2.76
14	787577.22	1060024.68	15.38
15	787587.01	1060012.81	21.11
16	787600.02	1059996.19	8.41
17	787608.42	1059996.5	15.21
18	787623.59	1059997.55	15.35
19	787638.87	1059999	12.32
20	787651.02	1060001.02	4.58
21	787650.27	1060005.55	14.07
22	787664.32	1060006.2	13.58
23	787677.88	1060005.35	10.15
24	787688.03	1060005.28	13.58
25	787701.6	1060006.03	8.13
1	787709.72	1060006.32	
Area(m2:)			3742.51

CUADRO DE COORDENADAS AREA C1

No	NORTE	ESTE	Dist.
A	787597.99	1060024.35	16
B	787585.99	1060034.94	9.9
C	787579.44	1060027.52	16
D	787591.43	1060016.93	9.9
A	787599.38	1060025.92	
Area(m2:)			158.40

CUADRO DE COORDENADAS AREA C2

No	NORTE	ESTE	Dist.
E	787613.84	1059997.89	7
F	787609.19	1060003.12	9.8
G	787601.86	1059996.61	7
H	787606.51	1059991.38	9.8
E	787613.84	1059997.89	
Area(m2:)			68.60



N=787700

N=787700

N=787600

N=787600

C2: A=68,60 m²

M11: L=26,28 m

M16: A=42,00 m²

M10: A=90,00 m²

M14: A=36,00 m²

M13: L=40,92 m

 POSQ-2-0341
 PATRICIA EUGENIA SANCHEZ HURTADO Y OTRO
 19-548-00-040000-0005-0106-000000000

K27+318,071

 POSQ-2-0340
 ALBARIS PATIÑO TOMBE Y OTROS
 19-548-00-040000-0005-0095-000000000
 EL CARMEN VEREDA LA PALOMERA

M3: A=81,90 m²

M15: L=9,50 m

M2: A=34,20 m²

M6: A=13,94 m²

M5: A=67,00 m²

M7: A=76,00 m²

M8: A=45,44 m²

M9: A=43,50 m²

M4: A=27,50 m²

M1: Und.=1,00

C1: A=192,00 m²

K27+167,031

M12: L=13,25 m

0 10 20 30 40 m

ESCALA 1:1000

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

REVISIÓN No.

0

Agencia Nacional de
InfraestructuraNuevo Cauca
CONCESIONARIA VIAL

DISEÑO Y CÁLCULO:

UNION PREDIAL SAS

PROPIETARIO:

ALBARIS PATIÑO TOMBE Y OTROS

CONVENCIONES

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

CUADRO DE ÁREAS

ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONSTRUIDA:	ÁREA REMANENTE:	ÁREA SOBRANTE:
3.742,51 m²	4.000,00 m²	227,00 m²	0,00 m²	257,49 m²

FECHA ELAB.:

2023-07-28

ESCALA:

1:1000

UNIDAD FUNCIONAL:

2

SECTOR:

PIENDAMÓ - PESCADOR

NÚMERO PREDIAL NACIONAL

19-548-00-040000-0005-0095-000000000

FICHA GRÁFICA No.

POSQ-2-0340



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



SECRETARIA DE PLANEACIÓN Y OBRAS PÚBLICAS

Piendamó, 13 AGO 2016

30- 0002008

Doctora:

ELSA CAMPO LOPEZ

Ingeniera Civil

Directora Oficina Cauca

Consortio Gerencia Socio Predial 4G

Calle 4 No 7-32 Oficina 204

Popayán

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

Cordial saludo,

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

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

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



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



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

SECRETARIA DE PLANEACIÓN Y OBRAS PÚBLICAS

	0016-000		
59	19548-00-02-0002-0129-000	120-150008	Agricultura intensiva
60	19548-00-04-0005-0103-000	120-87378	Agricultura intensiva
61	19548-00-04-0005-0188-000	120-72114	Agricultura intensiva
62	19548-00-02-0002-0137-000	120-170730	Agricultura intensiva y zona forestal protectora-productora.
63	19548-00-02-0002-0107-000	120-138546	Agricultura intensiva y zona forestal protectora-productora.
64	19548-00-04-0005-0098-000	120-40482	Zona forestal protectora-productora.
65	19548-00-04-0005-0105-000	120-6173	Zona forestal protectora-productora.
66	19548-00-04-0005-0095-000	120-101902	Zona forestal protectora-productora.
67	19548-00-04-0005-0106-000	120-83265	Zona forestal protectora-productora.
68	19548-00-04-0005-0107-000	120-1124	Zona forestal protectora-productora.
69	19548-00-04-0004-0509-000	120-147560	Area Urbana no urbanizable (ANU) y Zona forestal protectora-productora.
70	19548-00-04-0004-0485-000	120-147871	Area Urbana no urbanizable (ANU)
71	19548-00-04-0004-0100-000	120-2681	Agricultura intensiva y zona forestal protectora-productora.
72	19548-00-04-0004-0691-000	120-119980	Agricultura intensiva y zona forestal protectora-productora.
73	19548-00-04-0004-0330-000	120-139974	Agricultura intensiva y zona forestal protectora-productora.
74	19548-00-04-0004-0688-000	120-172932	Agricultura intensiva y zona forestal protectora-productora.
75	19548-00-04-0004-0380-000	120-144078	Agricultura intensiva y zona forestal protectora-productora.
76	19548-00-04-0004-0331-000		Agricultura intensiva
77	19548-00-04-0004-0215-000	120-77546	Agricultura intensiva

**"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.piendamo-cauca.gov.co



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.

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



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



YouTube

www.piendamo-cauca.gov.co

alcaldia@piendamo-cauca.gov.co



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

Pacto Comunitario
POR LA PAZ

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-intensivo, 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 cunículas, 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, cunículas 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.

Pacto Comunitario
POR LA PAZ



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



YouTube

www.piendamo-cauca.gov.co
alcaldia@piendamo-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
	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.	Agropecuarios, 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

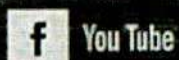
Secretario de Planeación E Infraestructura

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: 9-93 – Edificio CAM – Teléfonos: 8250 099 – fax 8 250 921



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



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

LA SECRETARIA DE PLANEACIÓN E INFRAESTRUCTURA

CERTIFICA:

Que mediante el presente se hace constar que la carta rectora del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, aprobado por el Honorable Concejo Municipal mediante Acuerdo 019 del 04 de diciembre del 2002, se encuentra vigente a la fecha y bajo este acuerdo se expiden los conceptos de uso del suelo a la fecha.

Para constancia se expide y firma en Piendamó, a los siete (07) días del mes de octubre de dos mil veintitrés (2023).


ING. CLAUDIA MARGARITA PÉREZ BELTRÁN
Secretaria de Planeación E Infraestructura
Transcribió: Luisa María Patiño Velasco- Apoyo a la secretaria de planeación.
Aprobó: Ing. Claudia Margarita Pérez Beltrán



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





CORPORACION LONJAS INMOBILIARIAS DE AVALUOS DE COLOMBIA

AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO POSQ-2-0340

CLASE DE INMUEBLE: RURAL - LOTE DE TERRENO
CON CONSTRUCCIONES

DIRECCIÓN: EL CARMEN VEREDA LA
PALOMERA

VEREDA: LA PALOMERA

MUNICIPIO: PIENDAMÓ

DEPARTAMENTO: CAUCA

SOLICITANTE: CONCESIONARIA NUEVO
CAUCA S.A.S

JULIO DE 2025

Unión Temporal 46
NIT 900 869 950-7

TABLA DE CONTENIDO

1.	INFORMACIÓN GENERAL	
1.1.	Solicitante	
1.2.	Tipo de inmueble	
1.3.	Tipo de avalúo	
1.4.	Marco Normativo	
1.5.	Departamento	
1.6.	Municipio	
1.7.	Vereda o Corregimiento	
1.8.	Dirección del inmueble	
1.9.	Abscisado de área Requerida	
1.10.	Uso Actual Del Inmueble	
1.11.	Uso Por Norma	
1.12.	Información Catastral	
1.13.	Fecha visita al predio	
1.14.	Fecha del informe de avalúo	
2.	DOCUMENTOS	2
3.	INFORMACIÓN JURÍDICA	
3.1.	Propietario	
3.2.	Título de adquisición	
3.3.	Matrícula inmobiliaria	
3.4.	Observaciones jurídicas	
4.	DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR	
4.1.	Delimitación del sector	
4.2.	Actividad predominante	
4.3.	Topografía	
4.4.	Características climáticas	
4.5.	Condiciones agrologicas	
4.6.	Servicios públicos	
4.7.	Servicios comunales	
4.8.	Vías de acceso y transporte	
5.	REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA	
6.	DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO	
6.1.	Ubicación	
6.2.	Área del terreno	



- 6.3. Linderos
- 6.4. Vías de acceso al predio
- 6.5. Servicios públicos
- 6.6. Unidades fisiográficas
- 6.7. Áreas construidas
- 6.8. Características constructivas
- 6.9. Anexos, otras construcciones
- 6.10. Cultivos y especies

7. MÉTODOS VALUATORIOS

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA

- 8.1. Relación de ofertas obtenidas
- 8.2. Depuración del mercado

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA

- 9.1. Procesamiento estadístico (investigación directa)

10. CÁLCULOS VALOR TERRENO

- 10.1. Procesamientos estadísticos (método de comparación)
- 10.2. Análisis de los datos obtenidos descriptivamente
- 10.3. Ejercicios Residuales
- 10.4. Servidumbres
- 10.5. Zonas de protección

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS

- 11.1. Costos de reposición
- 11.2. Depreciación (Fitto y Corvinni)

12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

- 12.1. Soportes de valores de cultivos y especies

13. CONSIDERACIONES GENERALES

14. RESULTADO DE AVALÚO

15. DOCUMENTOS O INFORMACIÓN ANEXA

1. INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1. **SOLICITANTE:** Concesionaria Nuevo Cauca S.A.S., 03 de junio 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. ✓
- 1.7. **VEREDA O CORREGIMIENTO:** La Palomera. ✓
- 1.8. **DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:** El Carmen Vereda La Palomera. ✓
- 1.9. **ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:** Abscisa inicial 27+167,03 Km l y abscisa final 27+318,07 Km l. ✓
- 1.10. **USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** Al momento de la inspección del predio se encontró que tiene uso Mixto. ✓
- 1.11. **USO POR NORMA:** De acuerdo con el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaría de Planeación y Obras Públicas del municipio de Piendamó Cauca, la clasificación del predio es Zona forestal protectora-productora. ✓
- 1.12. **INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:**

Cedula. Catastral actual	19-548-00-04-0000-0005-0095-0-00-00-0000 ✓
Área de terreno	400,00 m ² ✓
Área de construcción	299 m ² ✓
Avalúo Catastral Año 2025 ✓	\$17.981.000,00 ✓

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

- 1.13. FECHA DE VISITA AL PREDIO: 19 de junio de 2025.
1.14. FECHA DE INFORME DE AVALÚO: 25 de junio de 2025.

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

- Ficha Predial del PREDIO POSQ-2-0340 del 02 de febrero de 2024. ✓
- Plano de Afectación PREDIO POSQ-2-0340 del 28 de julio de 2023. ✓
- Estudio de Títulos del PREDIO POSQ-2-0340 del 06 de noviembre de 2024. ✓
- Escritura Pública No. 134 del 13 de febrero de 2021. ✓
- Certificado de uso del suelo del 13 de agosto de 2016. ✓

DOCUMENTOS CONSULTADOS

- Estudio de títulos de PREDIO POSQ-2-0340.
- Certificado Catastral IGAC.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. PROPIETARIOS:

• FELISA PILLIMUE VIUDA DE TOMBE ✓	C.C. 25.610.251 ✓
• ALBARIS PATIÑO TOMBE ✓	C.C. 4.742.950 ✓
• ALEXANDER PATIÑO TOMBE ✓	C.C. 10.755.180 ✓
• YOHANA ANGÉLICA PATIÑO TOMBE ✓	C.C. 48.575.989 ✓
• JORGE ELIECER PATIÑO TOMBE ✓	C.C. 16.762.502 ✓
• JOSÉ RAÚL PATIÑO TOMBE ✓	C.C. 4.792.986 ✓
• MARIA HILDA PATIÑO TOMBE ✓	C.C. 48.572.162 ✓
• FREDY PATIÑO TOMBE ✓	C.C. 16.689.178 ✓
• YEZET BOHORQUEZ RAMIREZ ✓	C.C. 31.874.342 ✓
• OLGA LUCIA TOMBE RAMOS ✓	C.C. 1.130.646.581 ✓
• SANDRA PATRICIA TOMBE RAMOS ✓	C.C. 48.575.794 ✓
• ARMANDO VELASCO PILLIMUE ✓	C.C. 4.742.775 ✓
• OSCAR ALIRIO VIDAL PILLIMUE ✓	C.C. 10.750.509 ✓

5

3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN:

- Escritura Pública No. 134 del 13 de febrero de 2021, de la Notaría Única de Piendamó (Cauca). ✓
- Escritura Pública No. 764 del 23 de agosto de 2016, de la Notaría Única de Piendamó (Cauca). ✓
- Escritura Pública No. 113 del 16 de febrero de 2001, de la Notaría Única de Piendamó (Cauca). ✓

- 3.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA:** 120-101902, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán (Cauca). ✓
- 3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS** De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria No. 120-101902 sobre el inmueble en la actualidad no se encuentran registradas medidas cautelares o limitaciones. ✓

Fuente: Estudio de títulos del predio POSQ-2-0340.

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 La Palomera, 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. ✓

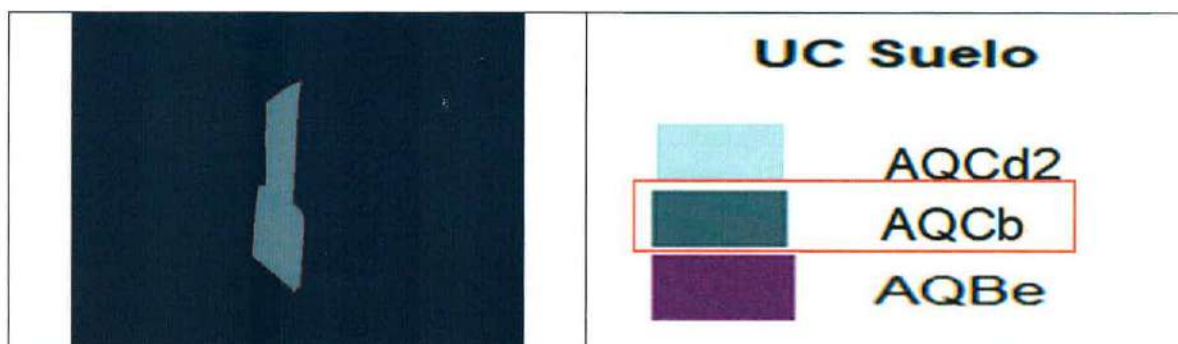


- 4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE** En el municipio su desarrollo económico depende principalmente de las actividades agrícolas tradicionales; los cultivos de café, flores, plátano, caña, aguacate, entre otros, de igual forma el sector pecuario; ganadería bovina doble propósito y la actividad piscícola,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

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

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.



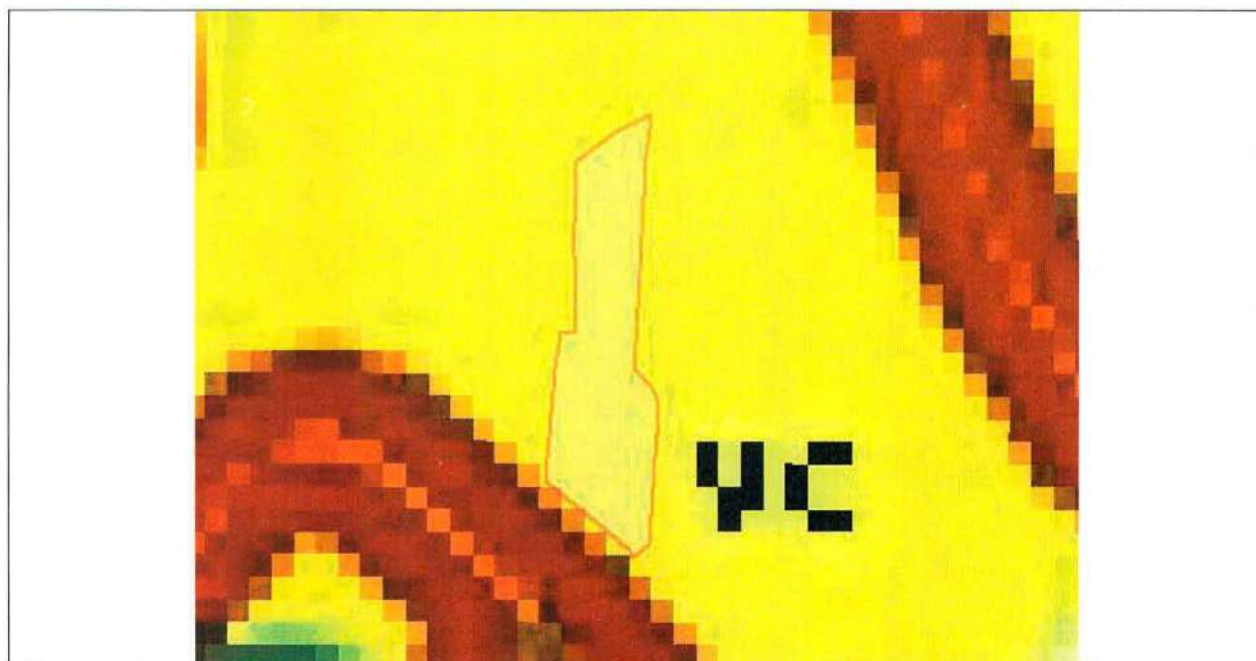
- 4.6. SERVICIOS PÚBLICOS:** El sector cuenta con la disponibilidad de los servicios de acueducto, energía eléctrica y gas domiciliario, los cuales se encuentran en pleno uso en los predios donde se encuentran viviendas, los demás lotes no cuentan aún con la respectiva conexión, la disposición final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

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

4.8. 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. ✓

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

5.1. NORMA URBANÍSTICA APLICADA: NORMA URBANÍSTICA APLICADA: De conformidad con el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Piendamó - Cauca, aprobado mediante el acuerdo 019 del 04 de diciembre de 2002 modificado "Por Medio del cual se adopta El Plan Básico De Ordenamiento Territorial Del Municipio de Piendamó" y el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaría de Planeación y Obras Públicas del municipio de Piendamó - Cauca, el predio objeto de avalúo cuenta con clasificación de uso del suelo suburbano y que a su vez tiene asignado el uso normativo Zona Forestal Protectora-Productora. (Ver anexo 15.3 – Certificación uso del suelo).



CLASES DE ÁREAS SEGÚN LA FUNCIÓN QUE CUMPLEN.	ÁREAS DE INTERÉS AMBIENTAL			
	ÁREAS DE INTERÉS AMBIENTAL	CONVENCIÓN	CATEGORÍA DE MANEJO	CARACTERÍSTICAS
ECOSISTEMA ESTRATÉGICO PARA EL MANTENIMIENTO DEL EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y LA BIODIVERSIDAD	ZONA DE BOSQUE NATIVO		ÁREA DE PROTECCIÓN ESPECIAL (Ley 99/93 y Decreto 2811/74). (Alcaldía Municipal)	Bosque secundario localizada en los márgenes de fuentes hídricas (quebradas Machete, Carpintera, Cañadulce y ríos Tunia y Bermejil).
	ZONA DE RECUPERACIÓN Y FORESTACIÓN DE ECOSISTEMAS		ÁREA PARA PROTECCIÓN ESPECIAL: FUENTES ABASTECEDORAS DE ACUEDUCTOS. (Alcaldía Municipal)	Ecossistemas degradados por causas antrópicas, que se ubican sobre franjas paralelas a los cauces de aguas de cañadas, quebradas y ríos.
ECOSISTEMAS ESTRATÉGICOS PARA EL ABASTECIMIENTO DE LA POBLACIÓN Y PROCESOS PRODUCTIVOS.	ZONA FORESTAL PROTECTORA (Arreglos agroforestales y agrosilvopastoriles)		ÁREA A PROTEGER CON RECURSOS MANEJADOS PRINCIPALMENTE PARA LA UTILIZACIÓN SOSTENIBLE DE LOS ECOSISTEMAS NATURALES. (Alcaldía Municipal)	Zonas con pendientes generalmente fuertes, presentan sectores con procesos erosivos moderados a severos. Se practica la agricultura tradicional y el pastoreo extensivo de baja densidad.
	ZONA AGROPECUARIA SEMI-INTENSIVA			Localizadas sobre superficies colina-onduladas en pendientes del 12%-25% y del 25%-50% baja erosión. Están cubiertas con cultivos de café semi-tradicional y misceláneos, praderas naturales y en rastrojadas.
	ZONA DE AGRICULTURA INTENSIVA			Suelos de buena capacidad agrológica en colinas de pendientes suaves (7-12%), correspondientes a sectores de las veredas Corrales, San Miguel, San Isidro, San José, Los Pinos, Farallones y El Pinar.

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

9

Según Acuerdo Municipal 019 del 4 de diciembre de 2002 "PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE PIENDAMÓ" y certificado de uso de suelo expedido por la Secretaría de Planeación e Infraestructura del municipio, el predio se clasifica como suburbano.

Adicionalmente, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 019 del PBOT, el predio se ubica dentro del corredor urbano inter-regional de la vía arteria principal, denominada Vía Panamericana, que se extiende has 300 m desde el eje de la vía principal existente, permitiendo un manejo especial, dándole connotaciones suburbanas a esta franja, con los siguientes usos:

USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO RESTRINGIDO
Conservación y establecimiento forestal y actividades de producción sujetas al efecto protector, arreglos agroforestales y agrosilvopastoriles.	COMPATIBLE: Recreación contemplativa, rehabilitación e investigación controlada, aprovechamiento regulado de los recursos naturales. CONDICIONADO: Silvicultura, aprovechamiento sostenible de especies forestales y establecimiento compatible para los usos compatibles.	Agricultura intensiva, pastoreo extensivo de alta densidad, urbanizaciones y actividades como alta y quema.

Fuente: Acuerdo 019 del 04 de diciembre de 2002 "Por Medio del cual se adopta El Plan Básico De Ordenamiento Territorial Del Municipio de Piendamó"

6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

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



Fuente: Google Earth, Consulta: 25 de junio de 2025.

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

ÁREA TOTAL TERRENO:	4.000,00 m2
ÁREA REQUERIDA:	3.742,51 m2
ÁREA REMANENTE NO DESARROLLABLE:	0,00 m2
ÁREA SOBRANTE	257,49 m2
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	3.742,51 m2

Fuente: Ficha predial POSQ-2-0340.

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

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	29,90 m	Puntos 1-3 Patricia Eugenia Sánchez Hurtado y Otro.
SUR	46,26 m	Puntos 12-16 Vía Veredal
ORIENTE	149,02 m	Puntos 3-12 Albaris Patiño Tombe y Otros (Área Sobrante)

OCCIDENTE

115,38 m²

Puntos 16-25, 1 Albaris Patiño Tombe y Otros (Área Sobrante)

Fuente: Ficha predial POSQ-2-0340.

- 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 (m ²)	TOPOGRAFÍA	USO ACTUAL	NORMA
1	3.742,51	Plana 0-7 %	Mixto	Zona forestal protectora-productora

11

- 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)
C1 – Construcción de un nivel: Habitacional. Cubierta: en teja de fibrocemento con estructura de soporte en perlin metálico. Estructura: en perfiles metálicos. Muros: en ladrillo a la vista. Puertas: siete (7) metálicas. Ventanas: doce (12) metálicas con vidrio y reja. Piso: en concreto primario. Cocina: mesón de un nivel en fibra de vidrio. Baño: Muros y pisos enchapados en cerámica, batería completa. Distribución: seis (6) alcobas, sala comedor, cocina y dos baños. Área construida: 158,40m². Del área total 42,08m ² corresponden a corredores y andenes.	158,40	m ²	20	Bueno	70
C2 - Construcción de un nivel: Habitacional.	68,60	m ²	16	Bueno	100

Cubierta: en teja de fibrocemento con estructura de soporte en madera. **Estructura:** en columnas y vigas de concreto. **Muros:** en ladrillo a la vista en las fachadas, repellados y pintados en los muros internos. **Puertas:** tres (3) en madera, dos (2) metálicas. **Ventanas:** cinco (5) metálicas con vidrio y reja. **Pisos:** en cerámica. **Cocina:** enchapada con mesón de un nivel en cerámica, lavaplatos en acero. **Baño:** enchapado con batería sanitaria completa en porcelana. **Distribución:** dos (2) alcobas, 1 baño, sala comedor, cocina. **Área construida:** 68.60m². Vivienda construida hace quince (15) años en buen estado. Del área total 21,55m² corresponden a corredores y andenes.

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

12

ÍTEM	CARACTERÍSTICAS	
	C1	C2
CIMENTACIÓN	Placa de concreto ✓	Placa de concreto ✓
ESTRUCTURA	Perfileria metálica ✓	Vigas y Columnas ✓
ENTREPISO	No aplica ✓	No aplica ✓
FACHADA	Ladrillo a la vista ✓	Ladrillo a la vista ✓
CUBIERTA	Teja de Fibrocemento ✓	Teja de Fibrocemento ✓
CIELO RASO	No aplica ✓	No aplica ✓
PISOS	Placa de Concreto ✓	Cerámica ✓
COCINA	Mesón en Fibra de Vidrio ✓	Meson en Placa de concreto con enchape ✓
BAÑOS	Sencillo ✓	Sencillo ✓
ACABADOS BAÑO	Enchape ✓	Enchape ✓
ACABADOS MUROS	Ladrillo Pintado ✓	Pañete y Pintura ✓
VETUSTEZ	20 ✓	16 ✓
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno ✓	Bueno ✓

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 – Lavadero en ladrillo repellido (1,40x1,10m). ✓	1,00 ✓	Un	8	Bueno	70
M2 – Ramada con cubierta en polietileno soportada en guadua, parales en guadua y piso 90% en concreto primario y 10% en tierra. ✓	34,20 ✓	m2	8	Bueno	30
M3 – Marranera con cubierta en teja de zinc soportada en guadua, parales en guadua y piso en concreto primario, incluye muros en ladrillo pañetado de H= 0,80m y muros en guadua de H= 0,80m. ✓	81,90 ✓	m2	8	Bueno	30
M4 – Ramada con cubierta en teja de zinc, estructura de soporte en guadua, muros en esterilla de guadua, piso en tierra (5,50x5,00m). ✓	27,50 ✓	m2	8	Bueno	30
M5 – Ramada con teja de zinc, soportada en guadua, muros en ladrillo, piso en concreto primario. ✓	67,00 ✓	m2	8	Bueno	30
M6 – Ramada con cubierta en fibrocemento, estructura de apoyo en guadua, muros en madera y malla de gallinero. (4,10x3,40m). ✓	13,94 ✓	m2	8	Bueno	30
M7 – Ramada con teja de zinc y estructura en guadua, piso en placa de concreto de 0,05m de espesor. (7,60x10,00m) ✓	76,00 ✓	m2	8	Bueno	30
M8 – Ramada con teja de zinc y estructura en guadua, piso en placa de concreto de 0,05m de espesor. (7,10x6,40) ✓	45,44 ✓	m2	8	Bueno	30
M9 – Ramada con teja de zinc y estructura en guadua, piso en placa de concreto de 0,05m de espesor. (8,70x5,00) ✓	43,50 ✓	m2	8	Bueno	30
M10 – Establo con cubierta en teja de zinc soportada en guadua de 7,50mx5,50m y cubierta en polietileno soportada en guadua de 7,50mx6,50m, parales en guadua y piso en tierra, incluye cerramiento perimetral en guadua de H= 1,20m. ✓	90,00 ✓	m2	8	Bueno	30
M11 – Cerca con 7 hilos de alambre de púas y postes de madera cada 2,00m. ✓	26,28 ✓	m	8	Bueno	15
M12 – Cerramiento lateral con postes en madera rolliza cada 2,00m y guadua esterillada. ✓	13,25 ✓	m	8	Bueno	15
M13 – Cerca interna con 2 hilos de alambre de púas con postes de guadua. ✓	40,92 ✓	m	8	Bueno	15
M14 – Estructuras en guadua L=12,00 a=3,00m. ✓	36,00 ✓	m2	8	Bueno	30

M15 – Muro de contención en concreto ciclópeo compuesto por dos escalones cada uno con altura de 0,50m y 0,60m de ancho.	9,50 ✓	m	8	Bueno	70
M16 – Ramada con teja traslúcida y estructura en guadua, piso en tierra. (6,00m*7,00m).	42,00 ✓	m2	8	Bueno	30

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

CULTIVO/ESPECIE	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD
Nacedero Ø ≤ 0,10m ✓	Nacedero Ø ≤ 0,10m En buen estado fitosanitario.	4 ✓	und
Cítricos Ø ≤ 0,20m ✓	Cítricos Ø ≤ 0,20m En buen estado fitosanitario.	27 ✓	und
Guadua (47,00m x 30,00m) ✓	Guadua (47,00m x 30,00m) En buen estado fitosanitario.	1410 ✓	m2
Guamo Ø = 0,20m ✓	Guamo Ø = 0,20m En buen estado fitosanitario.	23 ✓	und
Guayabo Ø = 0,20m ✓	Guayabo Ø = 0,20m En buen estado fitosanitario.	12 ✓	und
Cucharo Ø ≤ 0,30m ✓	Cucharo Ø ≤ 0,30m En buen estado fitosanitario.	5 ✓	und
Árboles Nativos Ø = 0,30m ✓	Árboles Nativos Ø = 0,30m En buen estado fitosanitario.	35 ✓	und
Níspero Ø = 0,10m ✓	Níspero Ø = 0,10m En buen estado fitosanitario.	8 ✓	und
Mango Ø = 0,20m ✓	Mango Ø = 0,20m En buen estado fitosanitario.	2 ✓	und
Ornamentales ✓	Ornamentales En buen estado fitosanitario.	10 ✓	und
Yarumo Ø = 0,20m ✓	Yarumo Ø = 0,20m En buen estado fitosanitario.	2 ✓	und
Pino Ø ≤ 0,20m ✓	Pino Ø ≤ 0,20m En buen estado fitosanitario.	3 ✓	und
Ceibo Ø ≤ 0,30m ✓	Ceibo Ø ≤ 0,30m En buen estado fitosanitario.	3 ✓	und
Carbonero Ø ≤ 0,10m ✓	Carbonero Ø ≤ 0,10m En buen estado fitosanitario.	2 ✓	und

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

Fuente: Ficha predial POSQ-2-0340

7. MÉTODO DE AVALÚO

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

7.1. MÉTODO COMPARACIÓN DE MERCADO

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

7.2. MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN

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

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

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA

8.1. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS:

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

Unidad fisiográfica 1

ESTUDIO DE MERCADO RURAL							
ÍTEM	TEL. CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR	VALOR OFERTA	ÁREA TERRENO (m2)	ÁREA CONSTRUIDA (M2)
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.	\$ 46.000.000,00	842,15	0,00
2	3117242153	Maria Camila Gonzalez	Popayan	El Atardecer a 2 km de la iglesia de Calibío. Por la vía que conduce al lago Pesca Deportiva Helhena	\$ 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	\$ 70.000.000,00	1200,00	0,00

15

8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO:

Unidad fisiográfica 1

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

ESTUDIO DE MERCADO RURAL												
ÍTEM	TEL. CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES		
								ÁREA (m2)	VALOR (m2)	ÁREA (m2)	VALOR / m2	VALOR TOTAL
6	3174370440	Metrored Inmobiliaria	Cajibío	vereda el lago	Lote	\$ 46.000.000	\$ 46.080.000	842,15	53.530	0,00	\$ -	\$ -
12	3117242153	Maria Camila Gonzalez	Popayan	El Atardecer	Lote	\$ 155.000.000	\$ 153.450.000	2.500	61.380	0,00	\$ -	\$ -
14	3165370226/320 7880183	Pro Brokers Inmobiliaria Sas	Calidno	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 / m2					\$57.400							

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA

9.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO ENCUESTAS:

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

10. CÁLCULOS VALOR TERRENO

16

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/m ²
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

Unión Temporal 40
NIT 900.869.950-7

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, cuenta con un área de 842,15 m2 y con disponibilidad de servicios públicos de agua y energía.

Nota: Información recopilada mediante 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: Información recopilada mediante 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: Información recopilada mediante página web.

17

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:

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
C1	20	70	28,57%	2	20,43%	\$ 665.736,45	\$136.005,11	\$ 529.731,34	\$ 529.700
C2	16	100	16,00%	2	11,57%	\$ 1.258.332,60	\$145.623,06	\$ 1.112.709,54	\$ 1.112.700

11.3. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINNI CONSTRUCCIONES ANEXAS

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

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
M1	8	70	11,43%	2	8,74%	\$1.533.699,65	\$133.985,97	\$ 1.399.713,68	\$ 1.399.700
M2	8	30	26,67%	2	18,99%	\$126.959,07	\$24.106,75	\$ 102.852,32	\$ 102.900
M3	8	30	26,67%	2	18,99%	\$188.209,22	\$35.736,81	\$ 152.472,41	\$ 152.500
M4	8	30	26,67%	2	18,99%	\$248.207,35	\$47.129,14	\$ 201.078,21	\$ 201.100
M5	8	30	26,67%	2	18,99%	\$189.502,08	\$35.982,30	\$ 153.519,78	\$ 153.500
M6	8	30	26,67%	2	18,99%	\$139.548,16	\$26.497,14	\$ 113.051,02	\$ 113.100
M7	8	30	26,67%	2	18,99%	\$122.035,79	\$23.171,93	\$ 98.863,86	\$ 98.900
M8	8	30	26,67%	2	18,99%	\$124.206,04	\$23.584,01	\$ 100.622,03	\$ 100.600
M9	8	30	26,67%	2	18,99%	\$121.361,08	\$23.043,81	\$ 98.317,27	\$ 98.300
M10	8	30	26,67%	2	18,99%	\$109.436,98	\$20.779,69	\$ 88.657,29	\$ 88.700
M11	8	15	53,33%	2	42,40%	\$35.927,87	\$15.234,79	\$ 20.693,08	\$ 20.700
M12	8	15	53,33%	2	42,40%	\$67.050,82	\$28.432,10	\$ 38.618,72	\$ 38.600
M13	8	15	53,33%	2	42,40%	\$16.613,30	\$7.044,67	\$ 9.568,63	\$ 9.600
M14	8	30	26,67%	2	18,99%	\$20.619,69	\$3.915,23	\$ 16.704,46	\$ 16.700
M15	8	70	11,43%	2	8,74%	\$425.792,32	\$37.197,76	\$ 388.594,56	\$ 388.600
M16	8	30	26,67%	2	18,99%	\$107.121,44	\$20.340,02	\$ 86.781,42	\$ 86.800

18

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:

11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINNI CONSTRUCCIONES PRINCIPALES

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

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
C1	20	70	28,57%	2	20,43%	\$ 665.736,45	\$136.005,11	\$ 529.731,34	\$ 529.700
C2	16	100	16,00%	2	11,57%	\$ 1.258.332,60	\$145.623,06	\$ 1.112.709,54	\$ 1.112.700

11.3. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINNI CONSTRUCCIONES ANEXAS

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

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
M1	8	70	11,43%	2	8,74%	\$1.533.699,65	\$133.985,97	\$ 1.399.713,68	\$ 1.399.700
M2	8	30	26,67%	2	18,99%	\$126.959,07	\$24.106,75	\$ 102.852,32	\$ 102.900
M3	8	30	26,67%	2	18,99%	\$188.209,22	\$35.736,81	\$ 152.472,41	\$ 152.500
M4	8	30	26,67%	2	18,99%	\$248.207,35	\$47.129,14	\$ 201.078,21	\$ 201.100
M5	8	30	26,67%	2	18,99%	\$189.502,08	\$35.982,30	\$ 153.519,78	\$ 153.500
M6	8	30	26,67%	2	18,99%	\$139.548,16	\$26.497,14	\$ 113.051,02	\$ 113.100
M7	8	30	26,67%	2	18,99%	\$122.035,79	\$23.171,93	\$ 98.863,86	\$ 98.900
M8	8	30	26,67%	2	18,99%	\$124.206,04	\$23.584,01	\$ 100.622,03	\$ 100.600
M9	8	30	26,67%	2	18,99%	\$121.361,08	\$23.043,81	\$ 98.317,27	\$ 98.300
M10	8	30	26,67%	2	18,99%	\$109.436,98	\$20.779,69	\$ 88.657,29	\$ 88.700
M11	8	15	53,33%	2	42,40%	\$35.927,87	\$15.234,79	\$ 20.693,08	\$ 20.700
M12	8	15	53,33%	2	42,40%	\$67.050,82	\$28.432,10	\$ 38.618,72	\$ 38.600
M13	8	15	53,33%	2	42,40%	\$15.656,05	\$6.638,76	\$ 9.017,29	\$ 9.000
M14	8	30	26,67%	2	18,99%	\$19.168,93	\$3.639,76	\$ 15.529,17	\$ 15.500
M15	8	70	11,43%	2	8,74%	\$425.792,32	\$37.197,76	\$ 388.594,56	\$ 388.600
M16	8	30	26,67%	2	18,99%	\$107.121,44	\$20.340,02	\$ 86.781,42	\$ 86.800

18

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
Nacedero Ø ≤ 0,10m /	4 /	und	\$ 38.000 /	\$ 152.000
Cítricos Ø ≤ 0,20m /	27 /	und	\$ 60.500 /	\$ 1.633.500
Guadua (47,00m x 30,00m) /	1410 /	m2	\$ 20.900 /	\$ 29.469.000
Guamo Ø = 0,20m /	23 /	und	\$ 60.500 /	\$ 1.391.500
Guayabo Ø = 0,20m /	12 /	und	\$ 60.500 /	\$ 726.000
Cucharo Ø ≤ 0,30m /	5 /	und	\$ 172.000 /	\$ 860.000
Árboles Nativos Ø = 0,30m /	35 /	und	\$ 38.000 /	\$ 1.330.000
Nispero Ø = 0,10m /	8 /	und	\$ 60.500 /	\$ 484.000
Mango Ø = 0,20m /	2 /	und	\$ 242.200 /	\$ 484.400
Ornamentales /	10 /	und	\$ 29.600 /	\$ 296.000
Yarumo Ø = 0,20m /	2 /	und	\$ 74.000 /	\$ 148.000
Pino Ø ≤ 0,20m /	3 /	und	\$ 74.000 /	\$ 222.000
Ceibo Ø ≤ 0,30m /	3 /	und	\$ 415.000 /	\$ 1.245.000
Carbonero Ø ≤ 0,10m /	2 /	und	\$ 74.000 /	\$ 148.000
TOTAL DE CULTIVOS / ESPECIES				\$ 38.589.400

13. CONSIDERACIONES GENERALES

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



14. RESULTADO DE AVALÚO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO UF1	m2	3.742,51	\$ 57.400	\$ 214.820.074
TOTAL DE TERRENO				\$ 214.820.074
CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				
C1	m2	158,40	\$ 529.700	\$ 83.904.480
C2	m2	68,60	\$ 1.112.700	\$ 76.331.220
TOTAL CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				\$ 160.235.700
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
M1	Un	1,00	\$ 1.399.700	\$ 1.399.700
M2	m2	34,20	\$ 102.900	\$ 3.519.180
M3	m2	81,90	\$ 152.500	\$ 12.489.750
M4	m2	27,50	\$ 201.100	\$ 5.530.250
M5	m2	67,00	\$ 153.500	\$ 10.284.500
M6	m2	13,94	\$ 113.100	\$ 1.576.614
M7	m2	76,00	\$ 98.900	\$ 7.516.400
M8	m2	45,44	\$ 100.600	\$ 4.571.264
M9	m2	43,50	\$ 98.300	\$ 4.276.050
M10	m2	90,00	\$ 88.700	\$ 7.983.000
M11	m	26,28	\$ 20.700	\$ 543.996
M12	m	13,25	\$ 38.600	\$ 511.450
M13	m	40,92	\$ 9.000	\$ 368.280
M14	m2	36,00	\$ 15.500	\$ 558.000
M15	m	9,50	\$ 388.600	\$ 3.691.700
M16	m2	42,00	\$ 86.800	\$ 3.645.600
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 68.465.734
TOTAL ESPECIES Y CULTIVOS				\$ 38.589.400
TOTAL				\$ 482.110.908

21

TOTAL AVALÚO: CUATROCIENTOS OCHENTA Y DOS MILLONES CIENTO DIEZ MIL NOVECIENTOS OCHO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$482.110.908).

 **Union Temporal 4G**
NIT 900.869.950-7

2025 OCT. 16

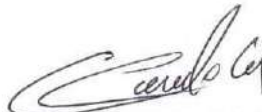
Interventoria
Profesional Predial: 



Bogotá, D.C., 25 de junio de 2025.

Cordialmente,


OMAR ALEXIS PINZON 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



C1



C1

C1



C1



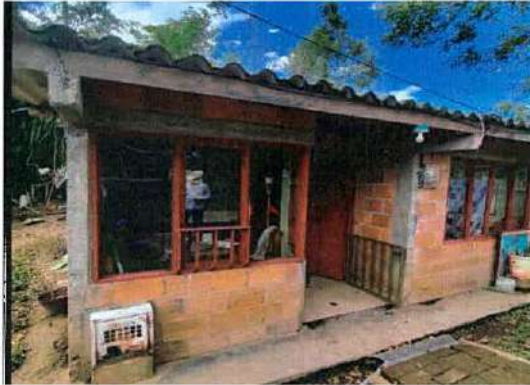
C1



C1



C2



C2



C2

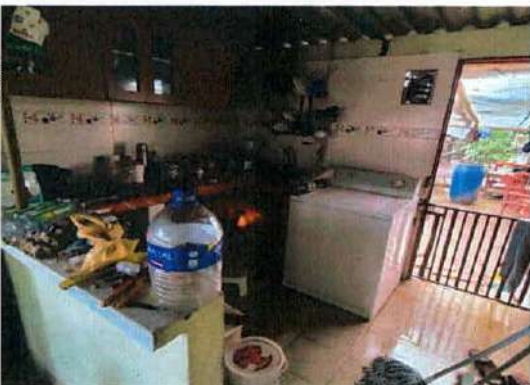


C2



25

C2



C2



CONSTRUCCIONES ANEXAS

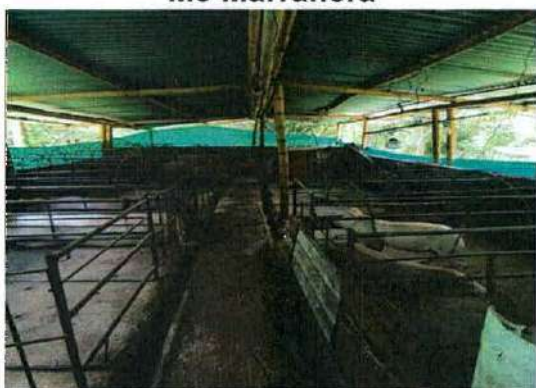
M1 Lavadero



M2 Ramada



M3 Marranera



M4 Ramada



M5 Ramada



M6 Ramada



M7 Ramada



M8 Ramada



M9 Ramada



M10 Establo



M11 Cerramiento



M12 Cerramiento



M13 Cerca



M14 Estructura



M15 Muro



M16



CULTIVOS Y/O ESPECIES

Limón



Guadua



Ceibo



Guamo



Arboles Nativos



Ornamentales





15.2 CONSULTA CATASTRAL IGAC

CONSULTA DE INFORMACIÓN CATASTRAL

Tipo Documento: TODOS No. Documento Identificación:

Departamento: 19-CAUCA Municipio: 548-PIENDAMO

Primer Nombre: Segundo Nombre: Primer Apellido: Segundo Apellido:

Razón Social:

INFORMACIÓN CATASTRAL

☐ Antiguo ☒ Nuevo

NUMERO PREDIAL NACIONAL (nuevo)

DE	MUN	ZO	SE	CO	BA	MUNE	TERR	CP	ED	PI	UP
19	548	00	04	00	00	0005	0095	0	00	00	0000

AYUDA - Información Adicional

Buscar Limpiar

Resultado Búsqueda

PREDIO No 1

DATOS GENERALES

Departamento: 19-CAUCA
Municipio: 548-PIENDAMO
Dirección: EL CARMEN VEREDA LA PALOMERA
Número Predial Nacional: 00-04-00-00-0005-0095-0-00-00-0000
Número Predial: 00-04-0005-0095-000
Destino Económico: D - Agropecuario
Matrícula Inmobiliaria: 120-101362
Área Terreno: 4000.0m²
Área Construida: 299.0m²
Avalúo: \$ 17.981.000

Propietarios

Tipo Documento	Número Documento	Nombre
CECULA DE CIUDADANIA	48525794	SANDRA PATRICIA TOMBE RAMOS
CECULA DE CIUDADANIA	1531341	JOSE ANTONIO SUC PAJA
CECULA DE CIUDADANIA	4742775	ARMANDO VELASCO PILLIMUE
CECULA DE CIUDADANIA	4742986	JOSE RAUL PATINO TOMBE
CECULA DE CIUDADANIA	4852162	MARIL HILCA PATINO TOMBE
CECULA DE CIUDADANIA	48525085	YOHANA ANGELICA PATINO TOMBE
CECULA DE CIUDADANIA	31874342	YEZET BONDORQUEZ RAMIREZ
CECULA DE CIUDADANIA	29610291	FELISA PILLIMUE TOMBE
CECULA DE CIUDADANIA	10750609	OSCAR ALIRIO VIDAL PILLIMUE
CECULA DE CIUDADANIA	10755180	ALEXANDER PATINO TOMBE
CECULA DE CIUDADANIA	4742958	ALBARRIS PATINO TOMBE
CECULA DE CIUDADANIA	16689178	FREDY PATINO TOMBE
CECULA DE CIUDADANIA	16762902	JORGE ELIECER PATINO TOMBE
CECULA DE CIUDADANIA	1130649981	OLGA LUCIA TOMBE RAMOS
NO TIENE DOCUMENTO	0	JUANAMARIA SUC EUSTAMANTE CAMPO

Terranos

Zona Fisica	Zona Económica	Área
01	01	4000.0m ²

Construcciones

Habitaciones	Banos	Locales	Fijos	Uso	Puntaje	Área
2	2	8	1	1 - Vivienda hasta 3 pisos	40	66.0m ²
6	6	6	1	2 - Ramadas - Cobertizos - Canchales	40	47.0m ²
4	4	8	1	1 - Vivienda hasta 3 pisos	18	43.0m ²
3	3	8	1	1 - Vivienda hasta 3 pisos	10	143.0m ²

15.3 CERTIFICADO USO DEL SUELO



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

SECRETARIA DE PLANEACIÓN Y OBRAS PÚBLICAS



Piendamó, 13 AGO 2016

30- 0002008

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

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

31

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

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

Unión Temporal 4G

Unión Temporal 4G
NIT 900.869.950-7



REPÚBLICA DE COLOMBIA
ALCALDÍA MUNICIPAL
PIENDAMO-TUNIA CAUCA
NIT. 891.500.854-6

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y OBRAS PÚBLICAS



	0016-000		
59	19548-00-02-0002-0129-000	120-150008	Agricultura intensiva
60	19548-00-04-0005-0103-000	120-87378	Agricultura intensiva
61	19548-00-04-0005-0188-000	120-72114	Agricultura intensiva
62	19548-00-02-0002-0137-000	120-170730	Agricultura intensiva y zona forestal protectora-productora.
63	19548-00-02-0002-0107-000	120-138546	Agricultura intensiva y zona forestal protectora-productora.
64	19548-00-04-0005-0098-000	120-40482	Zona forestal protectora-productora.
65	19548-00-04-0005-0105-000	120-6173	Zona forestal protectora-productora.
66	19548-00-04-0005-0095-000	120-101902	Zona forestal protectora-productora.
67	19548-00-04-0005-0106-000	120-83265	Zona forestal protectora-productora.
68	19548-00-04-0005-0107-000	120-1124	Zona forestal protectora-productora.
69	19548-00-04-0004-0509-000	120-147560	Area Urbana no urbanizable (ANU) y Zona forestal protectora-productora.
70	19548-00-04-0004-0485-000	120-147871	Area Urbana no urbanizable (ANU)
71	19548-00-04-0004-0100-000	120-2681	Agricultura intensiva y zona forestal protectora-productora.
72	19548-00-04-0004-0691-000	120-119980	Agricultura intensiva y zona forestal protectora-productora.
73	19548-00-04-0004-0330-000	120-139974	Agricultura intensiva y zona forestal protectora-productora.
74	19548-00-04-0004-0688-000	120-172932	Agricultura intensiva y zona forestal protectora-productora.
75	19548-00-04-0004-0380-000	120-144078	Agricultura intensiva y zona forestal protectora-productora.
76	19548-00-04-0004-0331-000		Agricultura intensiva
77	19548-00-04-0004-0215-000	120-77546	Agricultura intensiva

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

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

Unión Temporal 4G
NIT. 500.859.950-7

Unión Temporal 4G
NIT. 900.863.950-7



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

	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.

33

Atentamente,


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

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

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

Unión Temporal 4G
NIT. 900.869.950-7
Unión Temporal 4G
NIT. 900.869.950-7



REPUBLICA DE COLOMBIA
ALCALDÍA MUNICIPAL
PIENDAMÓ-TUNIA CAUCA
NIT. 891.500.854-6



**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:

34

"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.piendamocauca.gov.co
alcaldia@piendamocauca.gov.co

Union Temporal 46
NIT 900.869.950-7



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

Pacto Comunitario
POR LA PAZ

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.

35

Pacto Comunitario
POR LA PAZ



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



YouTube

www.piendamo-cauca.gov.co

alcaldia@piendamo-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
	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.	Agropecuarios, 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 Naranyo- 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



15.4 PRESUPUESTO CONSTRUCCIONES PRINCIPALES

C1 – Construcción de un nivel: Habitacional.						
Cubierta: en teja de fibrocemento con estructura de soporte en perlin metálico. Estructura: en perfiles metálicos. Muros: en ladrillo a la vista. Puertas: siete (7) metálicas. Ventanas: doce (12) metálicas con vidrio y reja. Piso: en concreto primario. Cocina: mesón de un nivel en fibra de vidrio. Baño: Muros y pisos enchapados en cerámica, batería completa. Distribución: seis (6) alcobas, sala comedor, cocina y dos baños. Área construida: 158,40m ² . Del área total 42,08m ² corresponden a corredores y andenes.						
Desglose del ítem	unidad	cantidad	valor unit	Fuente	Página	Valor por APU
PRELIMINARES						
Replanteo general	m2	158,40	\$ 12.339,00	Construdata ed. 215	141	\$ 1.954.497,60
Excavación mecánica	m3	31,68	\$ 37.785,00	Construdata ed. 215	141	\$ 1.197.028,80
ESTRUCTURA						
Tubo Estructural Rectangular Negro 120 X60 MM ESP 2MM (6M)	m	100,00	\$ 42.775,00	Construdata ed. 215	127	\$ 4.277.500,00
MUROS						
Muro Divisorio Estriado No.4	m2	120,15	\$ 46.496,00	Construdata ed. 215	168	\$ 5.586.494,40
ACABADOS						
Mesón en concreto	m2	1,75	\$ 165.260,00	Construdata ed. 215	170	\$ 289.205,00
Soporte Mesón en Bloque de Concreto 60cmX90cmX10cm	un	2,00	\$ 59.620,00	Construdata ed. 215	170	\$ 119.240,00
Cerámica Formato 25cmX35cm	m2	18,02	\$ 50.753,00	Construdata ed. 215	160	\$ 914.695,94
Vinilo sobre Pañete 2 manos	m2	240,30	\$ 10.293,00	Construdata ed. 215	171	\$ 2.473.407,90
PISOS Y CUBIERTA						
Teja Fibrocemento No.4	m2	190,08	\$ 42.010,00	Construdata ed. 215	158	\$ 7.985.260,80
Estructura de madera para teja de fibrocemento	m	75,51	\$ 65.022,00	Construdata ed. 215	158	\$ 4.909.811,22
Placa en concreto 3000 PSI 10 cm Malla Elect.	m2	158,40	\$ 134.776,00	Construdata ed. 215	162	\$ 21.348.518,40
Piso Cerámica 20X20CM	m2	23,76	\$ 61.849,00	Construdata ed. 215	172	\$ 1.469.532,24
Alistado de piso 4cm	m2	23,76	\$ 21.904,00	Construdata ed. 215	174	\$ 520.439,04
CARPINTERIA METALICA						
Puerta lamina Cold Rolled Cel.16	m2	19,25	\$ 233.426,00	Construdata ed. 215	153	\$ 4.493.450,50
Puertas Ventanas Lamina	m2	18,72	\$ 147.708,00	Construdata ed. 215	153	\$ 2.765.093,76
Reja Lamina	m2	18,72	\$ 244.330,00	Construdata ed. 215	153	\$ 4.573.857,60
APARATOS						
Inodoro Tipo I	und	2,00	\$ 381.271,00	Construdata ed. 215	205	\$ 762.542,00
Lavamanos con grifería tipo I	und	2,00	\$ 279.999,00	Construdata ed. 215	205	\$ 559.998,00
Ducha con grifería tipo I	und	2,00	\$ 118.542,00	Construdata ed. 215	205	\$ 237.084,00
Lavaplatos con grifería	und	1,00	\$ 341.941,00	Construdata ed. 215	205	\$ 341.941,00
INSTALACIONES HIDRAULICAS						
Punto A.F. Inodoro	und	2,00	\$ 29.584,00	Construdata ed. 215	198	\$ 59.168,00
Salida sanitaria inodoro 4"	und	2,00	\$ 110.676,00	Construdata ed. 215	202	\$ 221.352,00
Punto A.F. Orinal o Lavamanos	und	2,00	\$ 30.453,00	Construdata ed. 215	198	\$ 60.906,00
salida sanitaria lavamanos 2"	und	2,00	\$ 81.156,00	Construdata ed. 215	202	\$ 162.312,00
Punto A.F Lavaplatos	und	1,00	\$ 30.453,00	Construdata ed. 215	198	\$ 30.453,00
Salida sanitaria lavaplatos 2"	und	1,00	\$ 55.844,00	Construdata ed. 215	202	\$ 55.844,00
Punto A.F ducha	und	2,00	\$ 302.680,00	Construdata ed. 215	198	\$ 605.360,00
Salida sanitaria ducha 2"	und	2,00	\$ 73.655,00	Construdata ed. 215	201	\$ 147.310,00
INSTALACIONES ELECTRICAS						
Salida luminaria en techo EMT	und	10,00	\$ 282.211,00	Construdata ed. 215	187	\$ 2.822.110,00
Salidas Toma Corriente doble en muro	und	10,00	\$ 167.671,00	Construdata ed. 215	190	\$ 1.676.710,00
Salida interruptor conmutable PVC Doble	und	10,00	\$ 191.935,00	Construdata ed. 215	189	\$ 1.919.350,00
Tablero trifásico 12 circuitos	und	1,00	\$ 375.565,00	Construdata ed. 215	191	\$ 375.565,00
MANO DE OBRA						
Hora de cuadrilla AA	Hc	260,00	\$ 31.473,00	Construdata ed. 215	47	\$ 8.162.980,00
Total Costo Directo						\$ 83.099.018,20
Administración	7%					\$ 5.816.931,27
Imprevistos	8%					\$ 6.647.921,46
Utilidad	10%					\$ 8.309.901,82
Total A/U	25%					\$ 20.774.754,55
IVA sobre utilidad (19%)	19%					\$ 1.578.881,35
Total						\$ 105.452.654,10
Cantidad (m2)						158,40
Valor adoptado						\$ 665.736,45



C2 - Construcción de un nivel: Habitacional.
Cubierta: en teja de fibrocemento con estructura de soporte en madera. Estructura: en columnas y vigas de concreto. Muros: en ladrillo a la vista en las fachadas, repellados y pintados en los muros internos. Puertas: tres (3) en madera, dos (2) metálicas. Ventanas: cinco (5) metálicas con vidrio y reja. Pisos: en cerámica. Cocina: enchapada con mesón de un nivel en cerámica, lavaplatos en acero. Baño: enchapado con batería sanitaria completa en porcelana. Distribución: dos (2) alcobas, 1 baño, sala comedor, cocina. Área construida: 68.60m2.
Vivienda construida hace quince (15) años en buen estado.
Del área total 21,55m2 corresponden a corredores y andenes.

Desglose del ítem	unidad	cantidad	valor unit	Fuente	Página	Valor por APU
PRELIMINARES						
Replanteo general	m2	68,60	\$ 12.339,00	Construdata ed. 215	141	\$ 846.455,40
Excavación mecánica	m3	13,72	\$ 37.785,00	Construdata ed. 215	141	\$ 518.410,20
ESTRUCTURA						
Viga 30x40cm	m	49,69	\$ 280.270,00	Construdata ed. 215	163	\$ 13.926.616,30
Columna 40cmx30cm	m	15,00	\$ 302.200,00	Construdata ed. 215	161	\$ 4.533.000,00
MUROS						
Muro fachada ladrillo prensado liviano	m2	69,16	\$ 95.865,00	Construdata ed. 215	169	\$ 6.630.023,40
ACABADOS						
Pañeta liso muros 1:4	m2	69,16	\$ 30.259,00	Construdata ed. 215	157	\$ 2.092.712,44
Vinilo sobre pañete 2 manos	m2	69,16	\$ 10.293,00	Construdata ed. 215	171	\$ 711.863,88
Mesón en concreto	m2	1,76	\$ 165.260,00	Construdata ed. 215	170	\$ 290.857,60
Soporte Mesón en Bloque de Concreto 60cmX90cmX10cm	un	2,00	\$ 59.620,00	Construdata ed. 215	170	\$ 119.240,00
Cerámica Formato 25cmX35cm	m2	12,13	\$ 50.753,00	Construdata ed. 215	160	\$ 615.836,90
PISOS Y CUBIERTA						
Teja Fibrocemento No.4	m2	82,32	\$ 42.010,00	Construdata ed. 215	158	\$ 3.458.263,20
Estructura de madera para teja de fibrocemento	m	49,69	\$ 65.022,00	Construdata ed. 215	158	\$ 3.230.943,18
Placa en concreto 3000 PSI 10 cm Malla Elect.	m2	68,60	\$ 134.776,00	Construdata ed. 215	162	\$ 9.245.633,60
Piso Cerámica 20X20CM	m2	68,60	\$ 61.849,00	Construdata ed. 215	172	\$ 4.242.841,40
Alistado de piso 4cm	m2	68,60	\$ 21.904,00	Construdata ed. 215	174	\$ 1.502.614,40
CARPINTERIA						
Puertas Ventanas Lamina	m2	7,80	\$ 147.708,00	Construdata ed. 215	153	\$ 1.152.122,40
Puerta interes social 0,75- 1,00M	und	3,00	\$ 299.728,00	Construdata ed. 215	152	\$ 899.184,00
Puerta amina Cold Rolled Cal.16	m2	5,50	\$ 233.426,00	Construdata ed. 215	153	\$ 1.283.843,00
Reja Lamina	m2	7,80	\$ 244.330,00	Construdata ed. 215	153	\$ 1.905.774,00
APARATOS						
Inodoro Tipo I	und	1,00	\$ 381.271,00	Construdata ed. 215	205	\$ 381.271,00
Lavamanos con grifería tipo I	und	1,00	\$ 279.999,00	Construdata ed. 215	205	\$ 279.999,00
INSTALACIONES HIDRAULICAS						
Punto A.F. Inodoro	und	1,00	\$ 29.584,00	Construdata ed. 215	198	\$ 29.584,00
Salida sanitaria inodoro 4"	und	1,00	\$ 110.676,00	Construdata ed. 215	202	\$ 110.676,00
Punto A.F. Orinal o Lavamanos	und	1,00	\$ 30.453,00	Construdata ed. 215	198	\$ 30.453,00
salida sanitaria lavamanos 2"	und	1,00	\$ 81.156,00	Construdata ed. 215	202	\$ 81.156,00
INSTALACIONES ELECTRICAS						
Salida luminaria en techo EMT	und	7,00	\$ 282.211,00	Construdata ed. 215	187	\$ 1.975.477,00
Salidas Toma Corriente doble en muro	und	7,00	\$ 167.671,00	Construdata ed. 215	190	\$ 1.173.697,00
Salida interruptor conmutable PVC Doble	und	7,00	\$ 191.935,00	Construdata ed. 215	189	\$ 1.343.545,00
Tablero trifásico 12 circuitos	und	1,00	\$ 375.565,00	Construdata ed. 215	191	\$ 375.565,00
MANO DE OBRA						
Hora de cuadrilla AA	Hc	160,00	\$ 31.473,00	Construdata ed. 215	47	\$ 5.035.680,00
Total Costo Directo						\$ 68.023.338,30
Administración	7%					\$ 4.761.633,68
Imprevistos	8%					\$ 5.441.867,06
Utilidad	10%					\$ 6.802.333,83
Total AIU	25%					\$ 17.005.834,58
IVA sobre utilidad (19%)	19%					\$ 1.292.443,43
Total						\$ 86.321.616,31
Cantidad (m2)						68,60
Valor adoptado						\$ 1.258.332,60

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

15.5 PRESUPUESTO CONSTRUCCIONES ANEXAS

M1 – Lavadero en ladrillo repellado (1,40x1,10m).						
Desglose del ítem	unidad	cantidad	valor unit	Fuente	Página	Valor por APU
PRELIMINARES						
Replanteo general	m2	1,54	\$ 12.339,00	Construdata ed. 215	141	\$ 19.002,06
LAVADERO						
Muro Divisorio Bloque Estriado No.4	m2	5,00	\$ 46.496,00	Construdata ed. 215	168	\$ 232.480,00
Pañete Impermeabilizado muros 1:3	m2	11,54	\$ 41.741,00	Construdata ed. 215	157	\$ 481.691,14
Placa en concreto 3000 PSI 10 cm Malla Elect.	m2	1,54	\$ 134.776,00	Construdata ed. 215	162	\$ 207.555,04
MANO DE OBRA						
Hora de cuadrilla AA	Hc	12,00	\$ 31.473,00	Construdata ed. 215	47	\$ 377.676,00
Total Costo Directo						\$ 1.318.404,24
Administración	5%					\$ 65.920,21
Imprevistos	3%					\$ 39.552,13
Utilidad	7%					\$ 92.288,30
Total AIU	15%					\$ 197.760,64
IVA sobre utilidad (19%)	19%					\$ 17.534,78
Total						\$ 1.533.699,66
Cantidad (und)						1,00
Valor adoptado						\$ 1.533.699,66

M2 – Ramada con cubierta en polietileno soportada en guadua, parales en guadua y piso 90% en concreto primario y 10% en tierra.						
Desglose del ítem	unidad	cantidad	valor unit	Fuente	Página	Valor por APU
PRELIMINARES						
Replanteo general	m2	34,20	\$ 12.339,00	Construdata ed. 215	141	\$ 421.993,80
Excavación mecánica	m3	3,42	\$ 37.785,00	Construdata ed. 215	141	\$ 129.224,70
RAMADA						
Teja P7 Cristal N4 122X92 cm 0.7 mm Policarbonato	m2	34,20	\$ 37.878,79	Homecenter	-	\$ 1.295.454,62
Guadua Rolliza (3M)	und	8,00	\$ 7.927,00	Construdata ed. 215	108	\$ 63.416,00
Concreto Corriente Grava Comun 3000 PSI	m3	3,08	\$ 442.498,00	Construdata ed. 215	162	\$ 1.362.008,84
Relleno Tierra Negra	m3	0,68	\$ 120.923,00	Construdata ed. 215	141	\$ 82.711,33
MANO DE OBRA						
Hora de cuadrilla AA	Hc	12,00	\$ 31.473,00	Construdata ed. 215	47	\$ 377.676,00
Total Costo Directo						\$ 3.732.485,29
Administración	5%					\$ 186.824,28
Imprevistos	3%					\$ 111.974,56
Utilidad	7%					\$ 261.273,97
Total AIU	15%					\$ 559.872,79
IVA sobre utilidad (19%)	19%					\$ 49.642,05
Total						\$ 4.342.000,14
Cantidad (m2)						34,20
Valor adoptado						\$ 126.959,07

39

Union Temporal 46
NIT 900.869.950-7

M3 – Marranera con cubierta en teja de zinc soportada en guadua, parales en guadua y piso en concreto primario, incluye muros en ladrillo pañetado de H= 0,80m y muros en guadua de H= 0,80m.

Desglose del ítem	unidad	cantidad	valor unit	Fuente	Página	Valor por APU
PRELIMINARES						
Replanteo general	m2	81,90	\$ 12.339,00	Construdata ed. 215	141	\$ 1.010.564,10
Excavación mecánica	m3	8,19	\$ 37.785,00	Construdata ed. 215	141	\$ 309.459,15
MARRANERA						
Cubierta sencilla teja Aluzinc cal 24	m2	81,90	\$ 58.472,00	Construdata ed. 215	157	\$ 4.788.856,80
Guadua Rolliza (3M)	und	30,00	\$ 7.927,00	Construdata ed. 215	108	\$ 237.810,00
Concreto Corriente Grava Comun 3000 PSI	m3	8,19	\$ 442.498,00	Construdata ed. 215	162	\$ 3.624.058,62
Muro fachada ladrillo prensado liviano	m2	28,96	\$ 95.865,00	Construdata ed. 215	169	\$ 2.776.208,03
MANO DE OBRA						
Hora de cuadrilla AA	Hc	16,00	\$ 31.473,00	Construdata ed. 215	47	\$ 503.568,00
Total Costo Directo						\$ 13.250.524,70
Administración	5%					\$ 662.526,24
Imprevistos	3%					\$ 397.515,74
Utilidad	7%					\$ 927.536,73
Total AIU	15%					\$ 1.987.578,71
IVA sobre utilidad (19%)	19%					\$ 176.231,98
Total						\$ 15.414.335,38
Cantidad (m2)						81,90
Valor adoptado						\$ 188.209,22

40

M4 – Ramada con cubierta en teja de zinc, estructura de soporte en guadua, muros en esterilla de guadua, piso en tierra (5,50x5,00m).

Desglose del ítem	unidad	cantidad	valor unit	Fuente	Página	Valor por APU
PRELIMINARES						
Replanteo general	m2	27,50	\$ 12.339,00	Construdata ed. 215	141	\$ 339.322,50
Excavación mecánica	m3	2,75	\$ 37.785,00	Construdata ed. 215	141	\$ 103.908,75
RAMADA						
Cubierta sencilla teja Aluzinc cal 24	m2	27,50	\$ 58.472,00	Construdata ed. 215	157	\$ 1.607.980,00
Guadua Rolliza (3M)	und	8,00	\$ 7.927,00	Construdata ed. 215	108	\$ 63.416,00
Relleno Tierra Negra	m3	27,50	\$ 120.923,00	Construdata ed. 215	141	\$ 3.325.382,50
Esterilla de Guadua Ancho 25 cm-30cm (4m)	und	20,00	\$ 8.787,00	Construdata ed. 215	108	\$ 175.740,00
MANO DE OBRA						
Hora de cuadrilla AA	Hc	8,00	\$ 31.473,00	Construdata ed. 215	47	\$ 251.784,00
Total Costo Directo						\$ 5.867.533,75
Administración	5%					\$ 293.376,69
Imprevistos	3%					\$ 176.026,01
Utilidad	7%					\$ 410.727,36
Total AIU	15%					\$ 880.130,06
IVA sobre utilidad (19%)	19%					\$ 78.038,20
Total						\$ 6.825.702,01
Cantidad (m2)						27,50
Valor adoptado						\$ 248.207,35

M5 – Ramada con teja de zinc, soportada en guadua, muros en ladrillo, piso en concreto primario.						
Desglose del ítem	unidad	cantidad	valor unit	Fuente	Página	Valor por APU
PRELIMINARES						
Replanteo general	m2	67,00	\$ 12.339,00	Construdata ed. 215	141	\$ 826.713,00
Excavación mecánica	m3	6,70	\$ 37.785,00	Construdata ed. 215	141	\$ 253.159,50
RAMADA						
Cubierta sencilla teja Aluzinc cal 24	m2	67,00	\$ 58.472,00	Construdata ed. 215	157	\$ 3.917.624,00
Guadua Rolliza (3M)	und	8,00	\$ 7.927,00	Construdata ed. 215	108	\$ 63.416,00
Concreto Corriente Grava Comun 3000 PSI	m3	6,70	\$ 442.498,00	Construdata ed. 215	162	\$ 2.964.736,60
Muro fachada ladrillo prensado liviano	m2	26,19	\$ 95.865,00	Construdata ed. 215	169	\$ 2.511.004,30
MANO DE OBRA						
Hora de cuadrilla AA	Hc	12,00	\$ 31.473,00	Construdata ed. 215	47	\$ 377.676,00
Total Costo Directo						\$ 10.914.329,40
Administracion	5%					\$ 545.716,47
Imprevistos	3%					\$ 327.429,88
Utilidad	7%					\$ 764.003,06
Total AIU	15%					\$ 1.637.149,41
IVA sobre utilidad (19%)	19%					\$ 145.160,58
Total						\$ 12.696.639,39
Cantidad (m2)						67,00
Valor adoptado						\$ 189.502,08

M6 – Ramada con cubierta en fibrocemento, estructura de apoyo en guadua, muros en madera y malla de gallinero. (4,10x3,40m).						
Desglose del ítem	unidad	cantidad	valor unit	Fuente	Página	Valor por APU
PRELIMINARES						
Replanteo general	m2	13,94	\$ 12.339,00	Construdata ed. 215	141	\$ 172.005,66
Excavación mecánica	m3	1,39	\$ 37.785,00	Construdata ed. 215	141	\$ 52.672,29
RAMADA						
Cubierta sencilla teja Aluzinc cal 24	m2	13,94	\$ 58.472,00	Construdata ed. 215	157	\$ 815.099,68
Guadua Rolliza (3M)	und	8,00	\$ 7.927,00	Construdata ed. 215	108	\$ 63.416,00
Concreto Corriente Grava Comun 3000 PSI	m3	0,70	\$ 442.498,00	Construdata ed. 215	162	\$ 308.421,11
Malla gallinero 1 1/4pulgadas 1,5 x 30 metros	m2	3,73	\$ 2.364,44	Homecenter	-	\$ 8.827,95
MANO DE OBRA						
Hora de cuadrilla AA	Hc	8,00	\$ 31.473,00	Construdata ed. 215	47	\$ 251.784,00
Total Costo Directo						\$ 1.672.226,68
Administracion	5%					\$ 83.611,33
Imprevistos	3%					\$ 50.166,80
Utilidad	7%					\$ 117.065,87
Total AIU	15%					\$ 250.834,00
IVA sobre utilidad (19%)	19%					\$ 22.240,81
Total						\$ 1.945.301,30
Cantidad (m2)						13,94
Valor adoptado						\$ 139.548,16

<https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/214194/malla-gallinero-1-1-4pulgadas-15-x-30-metros/214194/>



M7 – Ramada con teja de zinc y estructura en guadua, piso en placa de concreto de 0,05m de espesor. (7,60x10,00m)						
Desglose del ítem	unidad	cantidad	valor unit	Fuente	Página	Valor por APU
PRELIMINARES						
Replanteo general	m2	76,00	\$ 12.339,00	Construdata ed. 215	141	\$ 937.764,00
Excavación mecánica	m3	7,60	\$ 37.785,00	Construdata ed. 215	141	\$ 287.166,00
RAMADA						\$ -
Cubierta sencilla teja Aluzinc cal 24	m2	76,00	\$ 58.472,00	Construdata ed. 215	157	\$ 4.443.872,00
Guadua Rolliza (3M)	und	15,00	\$ 7.927,00	Construdata ed. 215	108	\$ 118.905,00
Concreto Corriente Grava Comun 3000 PSI	m3	3,80	\$ 442.498,00	Construdata ed. 215	162	\$ 1.681.492,40
MANO DE OBRA						\$ -
Hora de cuadrilla AA	Hc	16,00	\$ 31.473,00	Construdata ed. 215	47	\$ 503.568,00
Total Costo Directo						\$ 7.972.767,40
Administracion	5%					\$ 398.638,37
Imprevistos	3%					\$ 239.183,02
Utilidad	7%					\$ 558.093,72
Total AIU	15%					\$ 1.195.915,11
IVA sobre utilidad (19%)	19%					\$ 106.037,81
Total						\$ 9.274.720,32
Cantidad (m2)						76,00
Valor adoptado						\$ 122.035,79

M8 – Ramada con teja de zinc y estructura en guadua, piso en placa de concreto de 0,05m de espesor. (7,10x6,40)						
Desglose del ítem	unidad	cantidad	valor unit	Fuente	Página	Valor por APU
PRELIMINARES						
Replanteo general	m2	45,44	\$ 12.339,00	Construdata ed. 215	141	\$ 560.684,16
Excavación mecánica	m3	4,54	\$ 37.785,00	Construdata ed. 215	141	\$ 171.695,04
RAMADA						\$ -
Cubierta sencilla teja Aluzinc cal 24	m2	45,44	\$ 58.472,00	Construdata ed. 215	157	\$ 2.656.987,68
Guadua Rolliza (3M)	und	10,00	\$ 7.927,00	Construdata ed. 215	108	\$ 79.270,00
Concreto Corriente Grava Comun 3000 PSI	m3	2,27	\$ 442.498,00	Construdata ed. 215	162	\$ 1.005.355,46
MANO DE OBRA						\$ -
Hora de cuadrilla AA	Hc	12,00	\$ 31.473,00	Construdata ed. 215	47	\$ 377.676,00
Total Costo Directo						\$ 4.851.648,34
Administracion	5%					\$ 242.582,42
Imprevistos	3%					\$ 145.549,45
Utilidad	7%					\$ 339.615,38
Total AIU	15%					\$ 727.747,25
IVA sobre utilidad (19%)	19%					\$ 64.526,92
Total						\$ 5.643.922,51
Cantidad (m2)						45,44
Valor adoptado						\$ 124.206,04

M9 – Ramada con teja de zinc y estructura en guadua, piso en placa de concreto de 0,05m de espesor. (8,70x5,00)

Desglose del ítem	unidad	cantidad	valor unit	Fuente	Página	Valor por APU
PRELIMINARES						
Replanteo general	m2	43,50	\$ 12.339,00	Construdata ed. 215	141	\$ 536.746,50
Excavación mecánica	m3	4,35	\$ 37.785,00	Construdata ed. 215	141	\$ 164.364,75
RAMADA						
Cubierta sencilla teja Aluzinc cal 24	m2	43,50	\$ 58.472,00	Construdata ed. 215	157	\$ 2.543.532,00
Guadua Rolliza (3M)	und	10,00	\$ 7.927,00	Construdata ed. 215	108	\$ 79.270,00
Concreto Corriente Grava Comun 3000 PSI	m3	2,18	\$ 442.498,00	Construdata ed. 215	162	\$ 962.433,15
MANO DE OBRA						
Hora de cuadrilla AA	Hc	8,00	\$ 31.473,00	Construdata ed. 215	47	\$ 251.784,00
Total Costo Directo						\$ 4.538.130,40
Administración		5%				\$ 226.906,52
Imprevistos		3%				\$ 136.143,91
Utilidad		7%				\$ 317.669,13
Total AIU		15%				\$ 680.719,56
IVA sobre utilidad (19%)		19%				\$ 60.357,13
Total						\$ 6.279.207,09
Cantidad (m2)						43,50
Valor adoptado						\$ 121.361,08

M10 – Establo con cubierta en teja de zinc soportada en guadua de 7,50mx5,50m y cubierta en polietileno soportada en guadua de 7,50mx6,50m, parales en guadua y piso en tierra, incluye cerramiento perimetral en guadua de H= 1,20m.

Desglose del ítem	unidad	cantidad	valor unit	Fuente	Página	Valor por APU
PRELIMINARES						
Replanteo general	m2	90,00	\$ 12.339,00	Construdata ed. 215	141	\$ 1.110.510,00
Excavación mecánica	m3	18,00	\$ 37.785,00	Construdata ed. 215	141	\$ 680.130,00
ESTABLO						
Relleno Tierra Negra	m3	18,00	\$ 120.923,00	Construdata ed. 215	141	\$ 2.176.614,00
Guadua Rolliza (3M)	und	15,00	\$ 7.927,00	Construdata ed. 215	108	\$ 118.905,00
Cubierta sencilla teja Aluzinc cal 24	m2	41,25	\$ 58.472,00	Construdata ed. 215	157	\$ 2.411.970,00
Teja P7 Cristal N4 122X92 cm 0.7 mm Policarbonato	m2	42,00	\$ 37.878,79	Homecenter	-	\$ 1.590.909,18
MANO DE OBRA						
Hora de cuadrilla AA	Hc	12,00	\$ 31.473,00	Construdata ed. 215	47	\$ 377.676,00
Total Costo Directo						\$ 8.466.714,18
Administración		5%				\$ 423.335,71
Imprevistos		3%				\$ 254.001,43
Utilidad		7%				\$ 592.669,99
Total AIU		15%				\$ 1.270.007,13
IVA sobre utilidad (19%)		19%				\$ 112.607,30
Total						\$ 9.849.328,61
Cantidad (m2)						90,00
Valor adoptado						\$ 109.436,98

<https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/658457/teja-p7-cristal-n4-122x92-cm-07-mm->

M11 – Cerca con 7 hilos de alambre de púas y postes de madera cada 2,00m.

Desglose del ítem	unidad	cantidad	valor unit	Fuente	Página	Valor por APU
PRELIMINARES						
Replanteo general	m2	5,26	\$ 12.339,00	Construdata ed. 215	141	\$ 64.853,78
Excavación mecánica	m3	1,05	\$ 37.785,00	Construdata ed. 215	141	\$ 39.719,59
CERCA						
Guadua Rolliza (3M)	und	14,00	\$ 7.927,00	Construdata ed. 215	108	\$ 110.978,00
Alambre de puas (400m) cal 16.5	m	183,96	\$ 406,00	Construdata ed. 215	83	\$ 74.687,76
Grapa Galvanizada un ala 1" Cal 20	und	98,00	\$ 182,00	Construdata ed. 215	99	\$ 17.838,00
MANO DE OBRA						
Hora de cuadrilla AA	Hc	16,00	\$ 31.473,00	Construdata ed. 215	47	\$ 503.568,00
Total Costo Directo						\$ 811.643,13
Administración		5%				\$ 40.582,16
Imprevistos		3%				\$ 24.349,29
Utilidad		7%				\$ 56.815,02
Total AIU		15%				\$ 121.746,47
IVA sobre utilidad (19%)		19%				\$ 10.794,85
Total						\$ 944.184,45
Cantidad (m)						26,28
Valor adoptado						\$ 35.927,87

M12 – Cerramiento lateral con postes en madera rolliza cada 2,00m y guadua esterilizada.

Desglose del ítem	unidad	cantidad	valor unit	Fuente	Página	Valor por APU
PRELIMINARES						
Replanteo general	m2	3,98	\$ 12.339,00	Construdata ed. 215	141	\$ 49.047,53
Excavación mecánica	m3	0,80	\$ 37.785,00	Construdata ed. 215	141	\$ 30.039,08
CERRAMIENTO						
Guadua Rolliza (3M)	und	7,00	\$ 7.927,00	Construdata ed. 215	108	\$ 55.489,00
Grapa Galvanizada un ala 1" Cal 20	und	14,00	\$ 182,00	Construdata ed. 215	99	\$ 2.548,00
Esterilla de Guadua Ancho 25 cm-30cm (4m)	und	14,00	\$ 8.787,00	Construdata ed. 215	108	\$ 123.018,00
MANO DE OBRA						
Hora de cuadrilla AA	Hc	16,00	\$ 31.473,00	Construdata ed. 215	47	\$ 503.568,00
Total Costo Directo						\$ 763.709,61
Administración		5%				\$ 38.185,48
Imprevistos		3%				\$ 22.911,29
Utilidad		7%				\$ 53.459,67
Total AIU		15%				\$ 114.556,44
IVA sobre utilidad (19%)		19%				\$ 10.157,34
Total						\$ 888.423,39
Cantidad (m)						13,25
Valor adoptado						\$ 67.050,82

M13 – Cerca interna con 2 hilos de alambre de púas con postes de guadua						
Desglose del ítem	unidad	cantidad	valor unit	Fuente	Página	Valor por APU
PRELIMINARES						
Replanteo	m2	8,18	\$ 12.339,00	Construdata ed. 215	141	\$ 100.982,38
Excavación Mecánica	m3	1,64	\$ 37.785,00	Construdata ed. 215	141	\$ 61.846,49
CERCA						
Guadua Rolliza (3M)	und	20,00	\$ 7.927,00	Construdata ed. 215	108	\$ 158.540,00
Alambre de púas (400m) cal 16.5	m	81,84	\$ 406,00	Construdata ed. 215	83	\$ 33.227,04
Grapa Galvanizada un ala 1" Cal 20	und	40,00	\$ 182,00	Construdata ed. 215	99	\$ 7.280,00
MANO DE OBRA						
Hora de cuadrilla AA	Hc	6,00	\$ 31.473,00	Construdata ed. 215	47	\$ 188.838,00
Total Costo Directo						\$ 550.713,90
Administración	5%					\$ 27.535,70
Imprevistos	3%					\$ 16.521,42
Utilidad	7%					\$ 38.549,97
Total AIU	15%					\$ 82.807,09
IVA sobre utilidad (19%)	19%					\$ 7.324,49
Total						\$ 640.645,48
Cantidad (m)						40,92
Valor adoptado						\$ 15.656,05

M14 – Estructuras en guadua L=12,00 a=3,00m.						
Desglose del ítem	unidad	cantidad	valor unit	Fuente	Página	Valor por APU
PRELIMINARES						
Replanteo	m2	7,20	\$ 12.339,00	Construdata ed. 215	141	\$ 88.840,80
Excavación Mecánica	m3	1,44	\$ 37.785,00	Construdata ed. 215	141	\$ 54.410,40
ESTRUCTURA						
Guadua Rolliza (3M)	und	25,00	\$ 7.927,00	Construdata ed. 215	108	\$ 198.175,00
MANO DE OBRA						
Hora de cuadrilla AA	Hc	8,00	\$ 31.473,00	Construdata ed. 215	47	\$ 251.784,00
Total Costo Directo						\$ 593.210,20
Administración	5%					\$ 29.660,51
Imprevistos	3%					\$ 17.796,31
Utilidad	7%					\$ 41.524,71
Total AIU	15%					\$ 88.981,53
IVA sobre utilidad (19%)	19%					\$ 7.889,70
Total						\$ 690.081,43
Cantidad (m2)						36,00
Valor adoptado						\$ 19.168,93

M15 – Muro de contención en concreto ciclópeo compuesto por dos escalones cada uno con altura de 0,50m y 0,60m de ancho.

Desglose del ítem	unidad	cantidad	valor unit	Fuente		Valor por APU
PRELIMINARES						
Replanteo general	m2	9,50	\$ 12.339,00	Construdata ed. 215	141	\$ 117.220,50
Excavación mecánica	m3	1,90	\$ 37.785,00	Construdata ed. 215	141	\$ 71.791,50
MURO						
Concreto Ciclópeo	m3	4,75	\$ 639.243,00	Construdata ed. 215	155	\$ 3.036.404,25
MANO DE OBRA						
Hora de cuadrilla AA	Hc	8,00	\$ 31.473,00	Construdata ed. 215	47	\$ 251.784,00
Total Costo Directo						\$ 3.477.200,25
Administración	5%					\$ 173.860,01
Imprevistos	3%					\$ 104.316,01
Utilidad	7%					\$ 243.404,02
Total AIU	15%					\$ 521.580,04
IVA sobre utilidad (19%)	19%					\$ 46.246,76
Total						\$ 4.045.027,05
Cantidad (m)						9,50
Valor adoptado						\$ 425.792,32

M16 – Ramada con teja traslúcida y estructura en guadua, piso en tierra. (6,00m*7,00m).

Desglose del ítem	unidad	cantidad	valor unit	Fuente		Valor por APU
PRELIMINARES						
Replanteo general	m2	42,00	\$ 12.339,00	Construdata ed. 215	141	\$ 518.238,00
Excavación mecánica	m3	8,40	\$ 37.785,00	Construdata ed. 215	141	\$ 317.394,00
RAMADA						
Relleno Tierra Negra	m3	8,40	\$ 120.923,00	Construdata ed. 215	141	\$ 1.015.753,20
Guadua Rolliza (3M)	und	6,00	\$ 7.927,00	Construdata ed. 215	108	\$ 47.562,00
Teja P7 Cristal N4 122X92 cm 0.7 mm Policarbonato	m2	42,00	\$ 37.878,79	Homecenter	-	\$ 1.590.909,18
MANO DE OBRA						
Hora de cuadrilla AA	Hc	12,00	\$ 31.473,00	Construdata ed. 215	47	\$ 377.676,00
Total Costo Directo						\$ 3.867.532,38
Administración	5%					\$ 193.376,62
Imprevistos	3%					\$ 116.025,97
Utilidad	7%					\$ 270.727,27
Total AIU	15%					\$ 580.129,86
IVA sobre utilidad (19%)	19%					\$ 51.438,18
Total						\$ 4.499.100,42
Cantidad (m2)						42,00
Valor adoptado						\$ 107.121,44

https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/658457/teja-p7-cristal-n4-122x92-cm-07-mm-policarbonato/658468/?kid=goosho_1161562&shop=googleShopping&gad_source=1&gad_campaignid=17622046203&gbraid=0AAAAADt6wnrgd5CUyBYAhvx1zOpFGLye&gclid=Cj0KCQwnovFBhDnARIsAQ4V7mD_v-V6ftpcrV0EhXoFKUf_OX_fJacvzSRgy50Wjo1Hylj6oIUZwaAqv2EALw_wcB

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
Guayaba	\$ 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
Níspero	\$ 36.300	\$ 25.500	\$ 5.500	\$ 60.500	\$ 42.400	\$ 6.300	\$ 24.200	\$ 16.900	\$ 3.700
Cítrico	\$ 36.300	\$ 25.500	\$ 5.500	\$ 60.500	\$ 42.400	\$ 6.300	\$ 24.200	\$ 16.900	\$ 3.700
Guamo	\$ 36.300	\$ 25.500	\$ 5.500	\$ 60.500	\$ 42.400	\$ 6.300	\$ 24.200	\$ 16.900	\$ 3.700
Especie	Tipo de Madera		Diametro		Valor				
Nacadero Ø ≤ 0,10m	Tercera		0-30 cm		\$38.000				
Cucharo Ø ≤ 0,30m	Segunda		31-60 cm		\$172.000				
Árboles Nativos Ø = 0,30m	Tercera		0-30 cm		\$38.000				
Yarumo Ø = 0,20m	Segunda		0-30 cm		\$74.000				
Pino Ø ≤ 0,20m	Segunda		0-30 cm		\$74.000				
Ceibo Ø ≤ 0,30m	Primera		31-60		\$415.000				
Carbonero Ø ≤ 0,10m	Segunda		0-30 cm		\$74.000				
Otras Plantas	Valor (\$/Ha)		Valor Unitario		Unidad				
	Buen Estado	Regular Estado							
Bambú / Guadua	\$ 104.706.000	\$ 68.059.000	\$ 20.900		Un				
Ornamental			\$ 29.600		Un				

Fuentes Precios:

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

15.7 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	\$ 482.110.908
Salario Mínimo Mensual Legal Vigente	\$ 1.423.500
Valor de la UVT	\$ 49.779
Número de Zonas de Terreno a Comprar	1
Derechos Notariales	\$ 2.545.100
Derechos Notariales por Compraventa	\$ 1.475.000
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	\$ 398.300
Recaudos Fondo Especial y SNR	\$ 50.300
Impuesto de Registro	\$ 2.600.400
Impuesto de Registro por Compraventa	\$ 2.410.600
Impuesto de Registro por Declaración de Área Restante	\$ 189.800
Derechos de Registro	\$ 3.225.400
Derechos de Registro por Compraventa	\$ 3.056.600
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	\$ 63.200
Daño Emergente por Notariado y Registro	\$ 8.370.900

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 25 de junio de 2025, por solicitud directa de la CONCESIONARIA NUEVO CAUCA.		

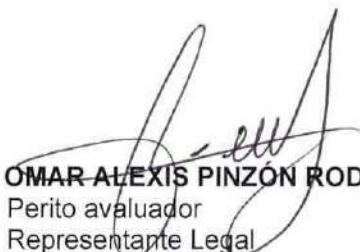
48

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., 25 de junio de 2025.

Cordialmente,



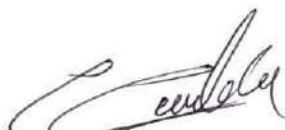
OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ

Perito evaluador

Representante Legal

Corporación Lonjas Inmobiliarias de avalúos de Colombia

RAA AVAL-1014242133



CRISTIAN CAMILO CASAS

Miembro Comité

RAA AVAL-1030560049



ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALÚOS
CORPORACIÓN LONJAS INMOBILIARIAS DE AVALÚOS DE COLOMBIA
COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS CORPORATIVOS
ACTA N° POSQ-2-0340

En Bogotá, D.C. siendo las 08:00 a.m. del día 25 de junio de 2025, se reunieron en la sala de juntas de la Corporación, previa convocatoria, los miembros integrantes del comité de avalúos comisionado en el contrato celebrado con CONCESIONARIA NUEVO CAUCA S.A.S y CORPORACIÓN LONJAS INMOBILIARIAS DE AVALÚOS DE COLOMBIA:

MIEMBROS COMITÉ AVALÚOS

LISANDRO CASTAÑEDA SALAZAR.

WILLIAM ANDRÉS CASTAÑEDA PALACIOS.

OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ.

CRISTIAN CAMILO CASAS GALVIZ.

Actúo como presidente del Comité Omar Pinzón.

Inmuebles objeto de estudio:

Ítem	N° Avalúo	Municipio	Numero Predial y matricula inmobiliaria
1	POSQ-2-0340	Piendamó	19-548-00-0400-0000-9-5000000000 120-101902

50

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO UF1	m2	3,742,51	\$ 57.400	\$ 214.820.074
TOTAL DE TERRENO				\$ 214.820.074
CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				
C1	m2	158,40	\$ 529.700	\$ 83.904.480
C2	m2	68,60	\$ 1.112.700	\$ 76.331.220
TOTAL CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				\$ 160.235.700
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
M1	Un	1,00	\$ 1.399.700	\$ 1.399.700
M2	m2	34,20	\$ 102.900	\$ 3.519.180
M3	m2	81,90	\$ 152.500	\$ 12.489.750
M4	m2	27,50	\$ 201.100	\$ 5.530.250
M5	m2	87,00	\$ 153.500	\$ 10.284.500
M6	m2	13,94	\$ 113.100	\$ 1.576.614
M7	m2	76,00	\$ 98.900	\$ 7.516.400
M8	m2	45,44	\$ 100.600	\$ 4.571.264
M9	m2	43,50	\$ 98.300	\$ 4.276.050
M10	m2	90,00	\$ 88.700	\$ 7.983.000
M11	m	26,28	\$ 20.700	\$ 543.996
M12	m	13,25	\$ 38.600	\$ 511.450
M13	m	40,92	\$ 9.000	\$ 368.280
M14	m2	36,00	\$ 15.500	\$ 558.000
M15	m	9,50	\$ 388.600	\$ 3.691.700
M16	m2	42,00	\$ 86.800	\$ 3.645.600
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 68.465.734
TOTAL ESPECIES Y CULTIVOS				\$ 38.589.400
TOTAL				\$ 482.110.908

Union Temporal 4G
NIT 900.869.950-7

2025 OCT. 16

Interventoría
Profesional Predial:

AVALÚO DEFINITIVO ADOPTADO	
AVALÚO DEL PREDIO	\$ 482.110.908 ✓
INDEMNIZACIONES DAÑO EMERGENTE	\$ 8.370.900
INDEMNIZACIONES LUCRO CESANTE	
TOTAL	\$ 490.481.808 ✓
SON: CUATROCIENTOS NOVENTA MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS OCHO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$490.481.808). □	

SOLICITANTE: CONCESIONARIA NUEVO CAUCA S.A.S.

Se inició la sesión con la exposición del Comisionado, Sr. Omar Pinzón, sobre las características generales y particulares del inmueble identificado con código interno POSQ-2-0340 y folio de matrícula 120-101902 ubicado en el Municipio de Piendamó Tunia, Cauca, Sector rural, aportando la recopilación de toda la información relacionada con las especificaciones del inmueble, fundamentalmente ubicación en suelo suburbano, área de terreno y construcción, calidad de materiales utilizados en las construcciones, estado de conservación, normas e infraestructura urbanísticas, usos permitidos, alturas e índices de construcción permitidos, análisis económico para llegar al valor de avalúo asignado y demás factores propios aplicables a este tipo de inmueble.

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

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

51

 Unión Temporal 46
NIT 900.869.950-7

2025 OCT. 16

Interventoría
Profesional Predial: 