GPR-006773
09/09/2026

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-006339** del **11 de Junio 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* ***LT (Lote Vereda El Pinar,*** *según Catastro), ubicado en la Vereda* ***Los Arados (Hoy El Hogar)*** *Municipio de* ***Piendamó****, Departamento del* ***Cauca****, identificado con el Número Predial Nacional* ***19-548-00-040000-0003-0815-000000000*** *y la Matrícula Inmobiliaria número* ***120-131386*** *de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de* ***Popayán****".*

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

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-006340** del **11 de junio de 2026**, se citó a la señora **DIANA MARCELA LEGARDA DAZA** con el fin de surtir la notificación de la Oferta Formal de Compra.

Que, de conformidad con lo establecido en los artículos 68 y 69 de la Ley 1437 de 2011 (CPACA), y teniendo en cuenta que no fue posible realizar la notificación personal, **NUEVO CAUCA S.A.S.** realizó la publicación del oficio de citación número **GPR-0065400** del **03 de agosto 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 la señora **DIANA MARCELA LEGARDA DAZA.**

Que la citación se fijó y/o publicó a las 07:30 a.m. del **03 de agosto de 2026** y se desfijó a las 05:30 p.m. del **13 de agosto de 2026**

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 15+600**, municipio de **Cajibío – Cauca**, **Oficina de Nuevo Cauca S.A.S**, 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

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.

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, Oficias 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 **GPR-006339** del **11 de Junio 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 11/09/2026 A LAS 7:30 a.m.

SE DESFIJA EL 17/09/2026 A LAS 5:30 p.m.

JULIAN ANTONIO NAVARRO HOYOS

Firmado digitalmente por JULIAN ANTONIO NAVARRO HOYOS
Fecha: 2026.09.09 14:37:20 -05'00'

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

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

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.

Bogotá D.C., 11 de junio de 2026

Señora
DIANA MARCELA LEGARDA DAZA
Propietaria
Lote Vereda el Pinar
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 un predio rural, denominado **LT** (**Lote Vereda El Pinar** según Catastro), ubicado en la Vereda **Los Arados** (Hoy **El Hogar**) Municipio de **Piendamó**, Departamento del **Cauca**, identificado con el Número Predial Nacional **19-548-00-040000-0003-0815-000000000** y la Matrícula Inmobiliaria número **120-131386** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **Popayán.**

Respetada señora,

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

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

Para la ejecución del Proyecto, por 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-2-0384**, de la **Unidad Funcional 2 Piendamó-Pescador**, de la cual se anexa copia.

Esta zona de terreno tiene un área de **CIENTO CINCUENTA Y NUEVE COMA CUARENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (159,44 m²)**; incluidos; 35,13 m de muro (M1); 35,13 m de muro

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.

(M2); 1 unidad de portal (M3); 1 de níspero; 11 unidades de guayacán; 1 unidad de árbol de urapan; 14 unidades de plantas ornamentales; 82,36 en una densidad de 12/m^2 de prados tipo grama; y se encuentra alinderada dentro de las abscisas inicial **K29+435,11 D** y final **K29+475,82 D**, de la mencionada Unidad Funcional.

El valor de la Oferta de Compra es la suma de **TREINTA Y TRES MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS SETENTA PESOS MONEDA CORRIENTE ($ 33.844.470).**

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 **UN MILLÓN QUINIENTOS TREINTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE ($ 1.538.400).**

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

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

Para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 13 de la Ley 9 de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y en los artículos 2.2.2.3.1. a 2.2.2.3.30 del Decreto 1170 del 28 de mayo de 2015, (que compiló las disposiciones contenidas en el Decreto Reglamentario 1420 del 24 de julio de 1998), se anexa el avalúo elaborado por la **Corporación Lonjas Inmobiliarias de Avalúos de Colombia - LIC**, según **Informe de Avalúo Comercial Predio POSQ-2-0384**, de fecha **28 de agosto de 2025** en su parte pertinente.

Teniendo en cuenta que el parágrafo segundo del artículo 24 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 9 de la Ley 1882 de 2018, dispone que *"El avalúo comercial tendrá una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su comunicación a la entidad solicitante o desde la fecha en que fue decidida y notificada la revisión y/o, impugnación de este (…)"*, la vigencia del avalúo inicia a partir del **20 de octubre 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,

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.

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 **07 de julio de 2024,** la propietaria del predio que se requiere es: **DIANA MARCELA LEGARDA DAZA,** identificada con cedula de ciudanía No. 1.061.815.686

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

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

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

En esta etapa, según lo dispuesto por el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 4 de la Ley 1742 de 2014 y el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018, cuenta con un plazo máximo de quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad en relación con la misma, bien sea aceptándola o rechazándola, lo cual puede hacerse mediante oficio dirigido a **NUEVO CAUCA S.A.S.**, en las oficinas ubicadas en la Avenida Calle 26 No. 59 – 51, Torre 3, Oficina 203, Complejo Ciudad Empresarial Sarmiento Angulo, Bogotá D.C, o en la oficina de **Atención al Usuario**, ubicada en el 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.

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.

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

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

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

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

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

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

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

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.

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

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

Agradezco la atención que le brinde a la presente.

Cordialmente,

JULIAN ANTONIO NAVARRO HOYOS

Firmado digitalmente por JULIAN ANTONIO NAVARRO HOYOS
Fecha: 2026.06.11 07:31:42 -05'00'

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

Proyectó: Juliana Hurtado Flórez – Unión Predial S.A.S
Revisó: Juan Carlos Hernández Durán – Subdirector Predial
Julián David Pardo Mesa - Profesional Jurídico – Nuevo Cauca
Aprobó: Santiago Rojas Parra – Jefe Jurídico
Anexo: Copia de: Ficha Predial, Plano Predial, Avalúo Comercial Corporativo y Certificado de Uso del Suelo
Copia: Archivo.

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.

Agencia Nacional de Infraestructura / NuevoCauca 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-2-0384	SECTOR O TRAMO	Piendamó - Pescador
ABSC. INICIAL	29+435,11 Km	MARGEN	Derecha
ABSC. FINAL	29+475,82 Km	LONGITUD EFECTIVA	40,71 m

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO		
DIANA MARCELA LEGARDA DAZA	CÉDULA	1.061.815.686
	DIRECCIÓN / EMAIL	Lote Vereda el Pinar
	DIRECCIÓN DEL PREDIO	Lote Vereda el Pinar

MATRÍCULA INMOBILIARIA	CÉDULA CATASTRAL
120-131386	19-548-00-040000-0003-0815-000000000

VEREDA/BARRIO:	El Hogar	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Suburbano	LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
MUNICIPIO:	Piendamó			NORTE	0,00 m	Punto 1 Diana Marcela Legarda Daza (Área Sobrante)
DPTO:	Cauca	ACTIVIDAD ECONÓMICA DEL PREDIO	Agropecuario Semi-Intensivo	SUR	5,25 m	Puntos 7-8 Luis Ferney Murillo Diaz
Predio requerido para:	Segunda Calzada	TOPOGRAFÍA	0 - 7 % Plana	ORIENTE	41,22 m	Puntos 1-7 Diana Marcela Legarda Daza (Área Sobrante)
				OCCIDENTE	40,82 m	Puntos 8-12,1 Vía Panamericana.

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
Nispero ø=0,15m	1		Un
Guayacán amarillo ø=0,40m	11		Un
Urapan ø=0,40m	1		Un
Ornamentales ø≤0,15m	14		Un
Prados tipo grama	82,36	12/m²	m²

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID
	No existen construcciones dentro del area requerida.		
	TOTAL AREA CONSTRUIDA	0,00	m²

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UNID
M1	Muro en concreto ciclópeo de h=1,0 m, espesor=0,15m y 35,12 m de Long. (Este muro es doble).Muro en concreto ciclópeo de h=1,0 m, espesor=0,15m y 35,12 m de Long. (Este muro es doble). Con malla eslabonada de 1. 40 de altura con tubos galvanizados de 1 ½ " cada 2 metros	35,13	m
M2	Muro en concreto ciclópeo de h=1,0 m, espesor=0,15m y 35,12 m de Long. (Este muro es doble). reja en madera de 0,90 m de h	35,13	m
M3	Portal de entrada de dos naves en madera con estructura metálica de 7,00 m de Long x 1,80m de h, cubierta en teja de barro soportada sobre estructura de guadua.	1,00	Un

	SI/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?	No
Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?	No
Aplica Informe de análisis de Área Remanente?	No

Agencia Nacional de Infraestructura / NuevoCauca 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-2-0384**	**SECTOR O TRAMO**	**Piendamó - Pescador**

Tiene el área requerida afectación por servidumbres?	No
Tiene el área requerida afectación por área protegida?, ronda hidrica?	No

FECHA DE ELABORACIÓN: 12/mar/2024

Elaboró:
UNION PREDIAL S.A.S
Jefersson Rojas P.
JEFERSSON ROJAS - MP 68202-370081 STD

Revisó y Aprobó:
UNION TEMPORAL 4G
Unión Temporal 4G
NIT 900.869.950-7

ÁREA TOTAL PREDIO	5.395,00	m^2
ÁREA REQUERIDA POR DISEÑO	159,44	m^2
ÁREA REMANENTE	0,00	m^2
TOTAL ÁREA REQUERIDA	**159,44**	m^2
ÁREA SOBRANTE	5.235,56	m^2

OBSERVACIONES:

El predio se localiza en un corredor suburbano, según el articulo 19 del PBOT del municipio, contenido en el Acuerdo 19 del 04 de diciembre de 2002, que define: " DELIMITACIÓN DEL SUELO SUBURBANO. El suelo suburbano en el Municipio de Piendamó se localiza sobre el corredor urbano inter-regional de la vía arteria principal, denominada Vía Panamericana."

2025 JUL. 08

Interventoria

Profesional Predial:

MINISTERIO DE TRANSPORTE

AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

CONCESIÓN POPAYÁN - SANTANDER DE QUILICHAO

Contrato No. 11 de 11 de Agosto de 2015

ANEXO A FICHA PREDIAL - ZONA DE EXCLUSIÓN

PREDIO No.
POSQ-2-0384

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

CONSTRUCCIONES Y/O CONSTRUCCIONES ANEXAS CONTENIDAS COMPLETAMENTE EN ZONA DE EXCLUSIÓN LEY 1228
M1, M2 y M3

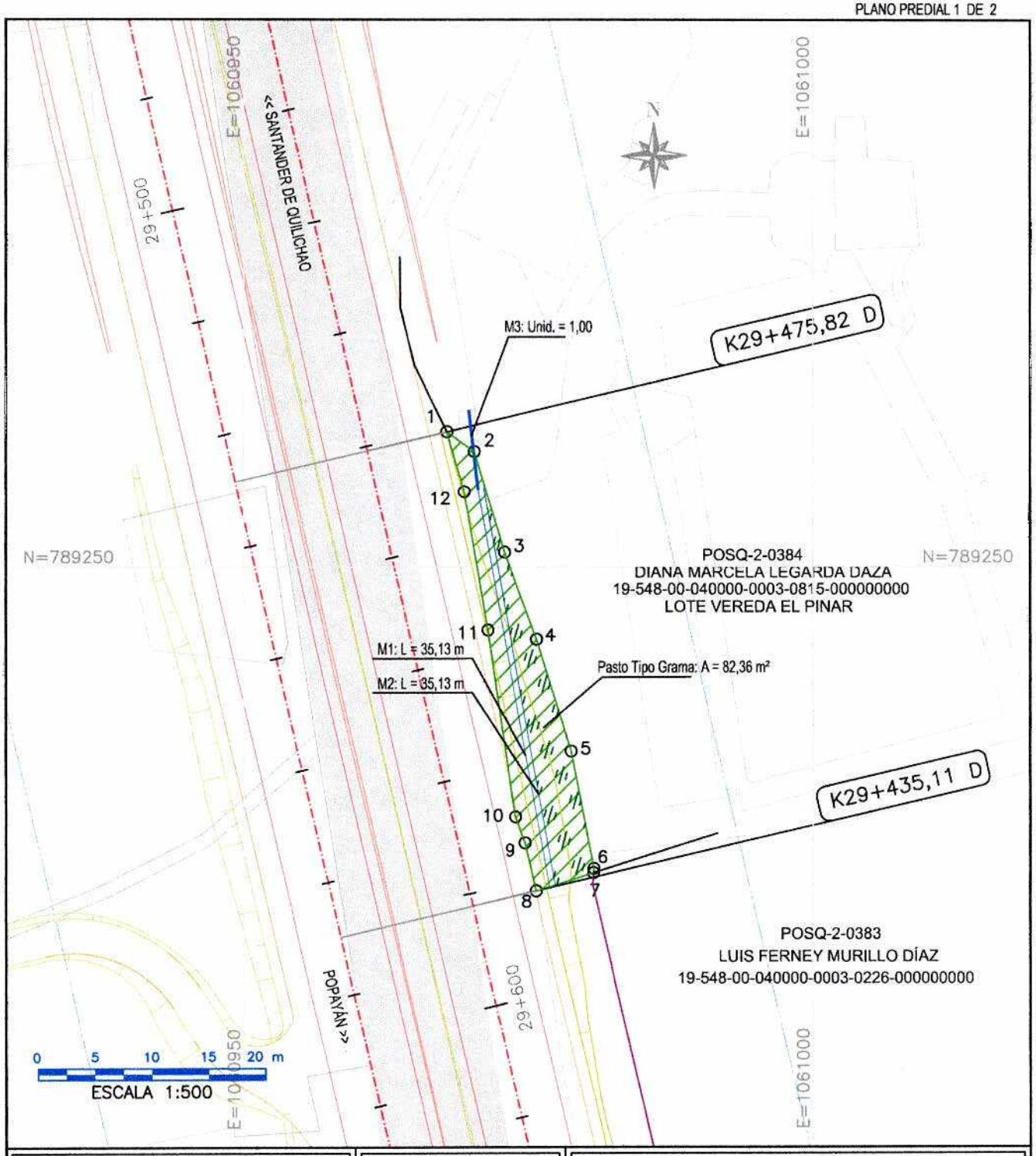
CONSTRUCCIONES Y/O CONSTRUCCIONES ANEXAS CONTENIDAS PARCIALMENTE EN ZONA DE EXCLUSIÓN LEY 1228*

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

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

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

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



CONCESIÓN POPAYÁN - SANTANDER DE QUILICHAO CONTRATO No. 11 DE 2015	REVISIÓN No. 0
ANI Agencia Nacional de Infraestructura — NuevoCauca Concesionaria Vial	
DISEÑÓ Y CALCULÓ: UNIÓN PREDIAL S.A.S	PROPIETARIO: DIANA MARCELA LEGARDA DAZA

CONVENCIONES

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

CUADRO DE ÁREAS

ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONSTRUIDA:	ÁREA REMANENTE:	ÁREA SOBRANTE:
159,44 m²	5.395,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	5.235,56 m²

FECHA ELAB.: 2024-03-12	UNIDAD FUNCIONAL: 2	NÚMERO PREDIAL NACIONAL 19-548-00-040000-0003-0815-000000000
ESCALA: 1:500	SECTOR: PIENDAMÓ - PESCADOR	FICHA GRÁFICA No. POSQ-2-0384

Unión Temporal 4G
NIT 900.869.950-7

CUADRO DE COORDENADAS AREA REQUERIDA

No	NORTE	ESTE	Dist.
1	789261.81	1060967.85	
2	789260.08	1060970.26	2.96
3	789251.25	1060972.91	9.23
4	789243.70	1060975.71	8.05
5	789233.98	1060978.78	10.20
6	789223.75	1060980.72	10.41
7	789223.38	1060980.69	0.37
8	789221.82	1060975.68	5.25
9	789225.96	1060974.70	4.25
10	789228.25	1060973.87	2.44
11	789244.51	1060971.46	16.44
12	789256.56	1060969.38	12.22
1	789261.81	1060967.85	5.47
Area(m2:)		159.44	

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

REVISIÓN No.
0

ANI Agencia Nacional de Infraestructura

NuevoCauca CONCESIONARIA VIAL

DISEÑO Y CALCULÓ:
UNIÓN PREDIAL S.A.S

PROPIETARIO:
DIANA MARCELA LEGARDA DAZA

CONVENCIONES

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

CUADRO DE ÁREAS

ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONSTRUIDA:	ÁREA REMANENTE:	ÁREA SOBRANTE:
159,44 m²	5.395,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	5.235,56 m²

FECHA ELAB.:
2024-03-12

ESCALA:
N/A

UNIDAD FUNCIONAL:
2

SECTOR:
PIENDAMÓ - PESCADOR

NÚMERO PREDIAL NACIONAL
19-548-00-040000-0003-0815-000000000

FICHA GRÁFICA No.
POSQ-2-0384

Unión Temporal 46
NIT 900.869.950-7

REPUBLICA DE COLOMBIA
ALCALDIA MUNICIPAL
PIENDAMO-TUNIA CAUCA
NIT. 891.500.856-6
SECRETARIA DE PLANEACIÓN Y OBRAS PÚBLICAS

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

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 del20 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.

	0116-000		
98	19548-00-04-0003-0238-000	120-4034	Agricultura intensiva
99	19548-00-04-0003-0233-000	120-5321	Agricultura intensiva y Agropecuario semi-intensivo
100	19548-00-04-0003-0236-000	120-188144	Agricultura intensiva y Agropecuario semi-intensivo
101	19548-00-04-0003-0115-000	120-1181	Agropecuario semi-intensivo
102	19548-00-04-0003-0200-000	120-14370	Agricultura intensiva
103	19548-00-04-0003-0433-000	120-84150	Agropecuario semi-intensivo
104	19548-00-04-0003-0186-000	120-63581	Agropecuario semi-intensivo
105	19548-00-04-0003-0197-000	120-20767	Agropecuario semi-intensivo
106	19548-00-04-0003-0306-000	120-24646	Agropecuario semi-intensivo
107	19548-00-04-0003-0247-000	120-54150	Agropecuario semi-intensivo
108	19548-00-04-0003-0279-000	120-54150	Agropecuario semi-intensivo
109	19548-00-04-0003-0226-000	120-45509	Agropecuario semi-intensivo
110	19548-00-04-0003-0815-000	120-131385	Agropecuario semi-intensivo
111	19548-00-04-0003-0108-000	120-136835	Agropecuario semi-intensivo y zona de bosque nativo
112	19548-00-04-0003-0392-000	120-73708	Agropecuario semi-intensivo
113	19548-00-04-0003-0355-000	120-64309	Agropecuario semi-intensivo
114	19548-00-04-0003-0298-000	120-42016	Agropecuario semi-intensivo y zona de bosque nativo
115	19548-00-04-0003-0968-000	120-157491	Agropecuario semi-intensivo
116	19548-00-04-0003-0205-000	120-57271	Agropecuario semi-intensivo

	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

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.

Powered by CamScanner

EL SECRETARIO DE PLANEACIÓN E INFRAESTRUCTURA
CERTIFICA:

Doctor

JULIÁN ANTONIO NAVARRO HOYOS
Gerente General
NUEVO CAUCA S.A.S.
notificaciones@nuevocauca.com
Av. Calle 26 No. 69-63, Oficina 808
Bogotá D.C.

Atento saludo:

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

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

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

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

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	*Agropecuario 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.*

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

AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO POSQ-2-0384

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

AGOSTO DE 2025

Unión Temporal 4G
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

Unión Temporal 4G
NIT 900.869.950-7

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

Unión Temporal 46
NIT 900.869.950-7

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1. SOLICITANTE: Concesionaria Nuevo Cauca S.A.S, 22 de agosto de 2025.

1.2. TIPO DE INMUEBLE: Lote de terreno.

1.3. TIPO DE AVALÚO: Avalúo comercial corporativo.

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

1.5. DEPARTAMENTO: Cauca.

1.6. MUNICIPIO: Piendamó.

1.7. VEREDA O CORREGIMIENTO: El Hogar.

1.8. DIRECCIÓN DEL INMUEBLE: Lote vereda El Pinar.

1.9. ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA: Abscisa inicial 28+435,11 Km D y abscisa final 28+475,82 D.

1.10. USO ACTUAL DEL INMUEBLE: Al momento de la inspección del predio se encontró que tiene uso Agropecuario Semi - Intensivo.

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

1.12. INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:

Cedula. Catastral actual	19-548-00-040000-0003-0815-000000000
Área de terreno	5395.0m^2
Área de construcción	1055.0m^2
Avalúo Catastral Año 2025	$ 74,307,000

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

Unión Temporal 46 NIT 900.869.950-7

1.13. FECHA DE VISITA AL PREDIO: 26 de agosto de 2025.

1.14. FECHA DE INFORME DE AVALÚO: 28 de agosto de 2025.

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

- Ficha Predial del PREDIO POSQ-2-0384 del 12 de marzo de 2024.
- Estudio de Títulos del PREDIO POSQ-2-0384 del 07 de julio de 2024.
- Certificado de uso de suelo del PREDIO POSQ-2-0384 del 13 de agosto de 2016.
- Plano de Afectación PREDIO POSQ-2-0384 del 12 de marzo de 2024.
- Escritura Pública 6233 del 20 de diciembre del 2022.

DOCUMENTOS CONSULTADOS

- Estudio de títulos de PREDIO POSQ-2-0384.
- Certificado Catastral IGAC.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. PROPIETARIOS:

- DIANA MARCELA LEGARDA DAZA C.C. 1.061.815.686

3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN:

- Escritura Pública 6233 del 20 de diciembre del 2022 de la Notaria Tercera de Popayán, Cauca.

3.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA: 120-131386, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán (Cauca).

3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria No. 120-131386 sobre el inmueble en la actualidad no se encuentran registradas las siguientes medidas cautelares y/o limitaciones.

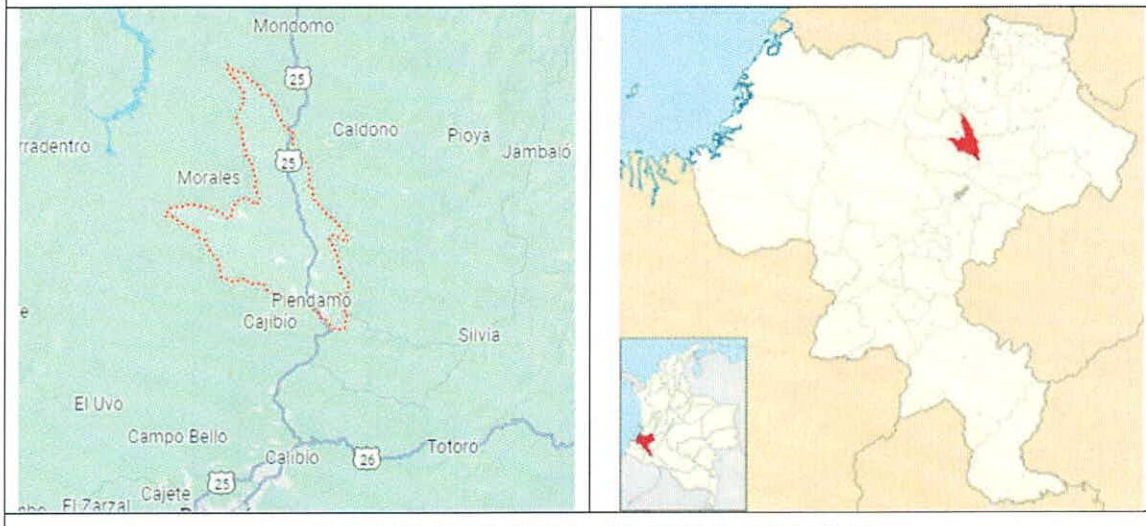
Fuente: Estudio de títulos del predio POSQ-2-0384.
Nota: El presente resumen no constituye un estudio jurídico de los títulos.

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

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

Unión Temporal 46
NIT 900.869.950-7

LOCALIZACIÓN DEL MUNICIPIO DE PIENDAMÓ TUNIA–CAUCA



Fuente: Google Maps, Consulta: 28 de agosto de 2025, https://maps.app.goo.gl/bTSMBJ6uZFdKVbvS7

4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE En el municipio su desarrollo económico depende principalmente de las actividades relacionadas con la Agricultura.[1]

6

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.

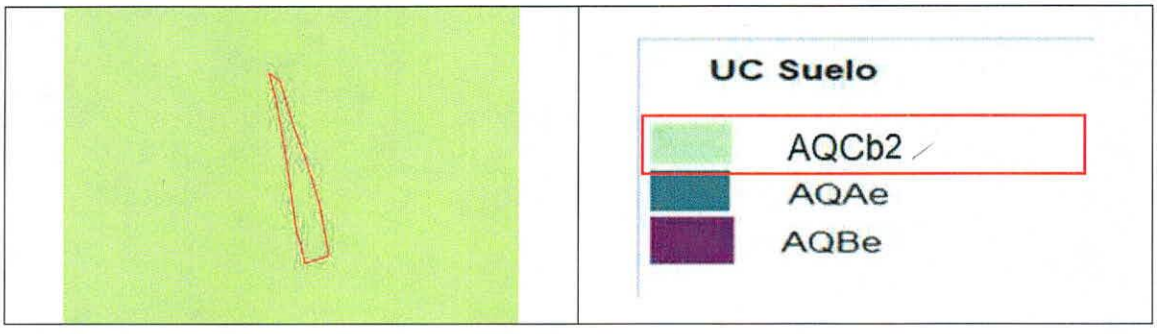
4.5. CONDICIONES AGROLÓGICAS: El área requerida se encuentra en la Unidad Cartográfica AQCb2, y cuenta con las siguientes características:

TIPO DE SUELOS	PISO CLIMA	LITOLOGÍA	TAXONOMÍA	CARACTERÍSTICAS SUELOS	EROSIÓN
AQCb2	Templado húmedo	Depósitos de Cenizas Volcánicas sobre diabasas y flujos volcánicos.	Typic Hapludands; Typic Dystrudepts; Typic Paleudults	Profundos, bien drenados, texturas moderadamente gruesas a finas, fuerte a moderadamente ácidos, alta saturación	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.

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.

Unión Temporal 46 NIT 900.869.950-7



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

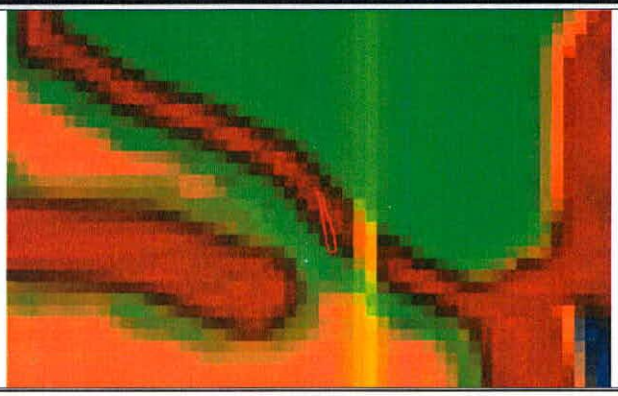
4.7. SERVICIOS COMUNALES: L os servicios de educación, así como los servicios básicos de salud, asistencias técnicas y financieras se encuentran en la cabecera urbana del municipio de Piendamó.

4.8. VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE: El sector se ubica al Sur del perímetro urbano del municipio de Cajibío, por lo cual es de fácil acceso tanto vehicular como peatonal, al predio se puede acceder en servicio particular, publico individual (taxi) y/o mototaxi y público colectivo (rutas intermunicipales y veredales), a cualquier hora prestados desde el centro del municipio, cuenta con una frecuencia de transporte aproximada de 10 minutos.

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

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

Unión Temporal 46
NIT 900.869.950-7



CLASES DE AREAS SEGÚN LA FUNCION QUE CUMPLEN.	AREAS DE INTERES AMBIENTAL			
	AREAS DE INTERES AMBIENTAL	CONVENCIÓN	CATEGORÍA DE MANEJO	CARACTERISTICAS
ECOSISTEMA ESTRATÉGICO PARA EL MANTENIMIENTO DEL EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y LA BIODIVERSIDAD	ZONA DE BOSQUE NATIVO		AREA DE PROTECCIÓN ESPECIAL (Ley 99/93 y Decreto 2811/74). (Alcaldía Municipal)	Bosque secundario localizado en las márgenes de fuentes hídricas (quebradas Machete, Carpintero, Cañaduloe y ríos Tunía y Bermejal).
ECOSISTEMAS ESTRATÉGICOS PARA EL ABASTECIMIENTO DE LA POBLACIÓN Y PROCESOS PRODUCTIVOS.	ZONA DE RECUPERACIÓN Y FORESTACIÓN DE ECOSISTEMAS		AREA PARA PROTECCIÓN ESPECIAL: FUENTES ABASTECEDORAS DE ACUEDUCTOS. (Alcaldía Municipal)	Ecosistemas degradados por causas antrópicas, que se ubican sobre franjas paralelas a los cauces de aguas de cañadas, quebradas y ríos.
			AREA PERIFERICA A NACIMIENTOS Y CAUCES DE AGUA. (Alcaldía Municipal)	
	ZONA FORESTAL PROTECTORA PRODUCTORA (Arreglos agroforestales y agrosilvopastoriles)		AREA 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 bajo densidad.
	ZONA AGROPECUARIA SEMI-INTENSIVA			Localizadas sobre superficies colino-onduladas en pendientes del 12%-25% y del 25%-50% baja erosión. Están cubiertas con cultivos de café semi-tradicional y miscelánicos, praderas naturales y en rastrojados.

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

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

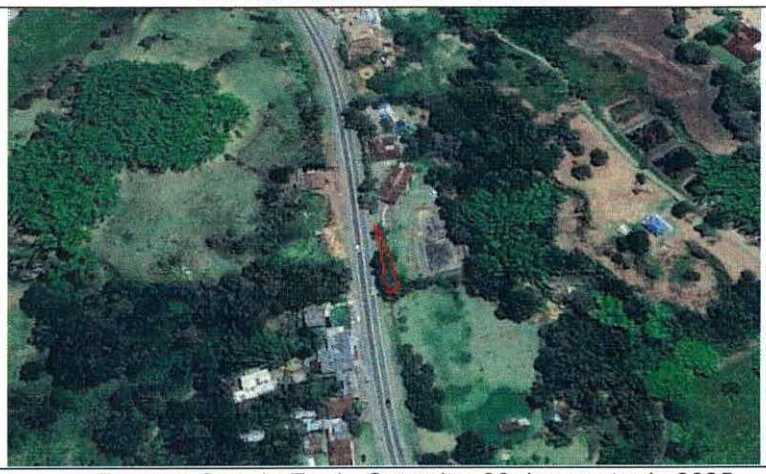
USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO RESTRINGIDO
Agropecuario semi-intensivo, semi tradicional y forestal. Se debe dedicar como mínimo 15% del predio para uso forestal protector-productor para para promover la formación de la malla vial.	Compatible: construcciones de establecimientos institucionales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

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

Unión Temporal 46
NIT 900.869.950-7

6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

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

UBICACIÓN DEL PREDIO


Fuente: Google Earth, Consulta: 28 de agosto de 2025.

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

ÁREA TOTAL TERRENO:	5.395,00 m2
ÁREA REQUERIDA:	159,44 m2
ÁREA REMANENTE NO DESARROLLABLE:	0,00 m2
ÁREA SOBRANTE	5.235,56 m2
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	**159,44 m2**

Fuente: Ficha predial POSQ-2-0384.

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

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	0,00 m	Punto 1 Diana Marcela Legarda Daza (Área Sobrante)
SUR	5,25 m	Puntos 7-8 Luis Ferney Murillo Diaz
ORIENTE	41,22 m	Puntos 1-7 Diana Marcela Legarda Daza (Área Sobrante)
OCCIDENTE	40,82 m	Puntos 8-12,1 Vía Panamericana.

Fuente: Ficha predial POSQ-2-0384.

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

Unión Temporal 46
NIT 900.869.950-7

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 FISIOGRÁFICAS: La franja del área requerida presenta la siguiente unidad fisiográfica:

UNIDAD FISIOGRÁFICA	ÁREA (m2)	TOPOGRAFÍA	USO ACTUAL	NORMA
1	159,44	Plana 0-7 %	Agropecuario Semi- Intensivo	Agropecuario Semi- Intensivo

6.7. ÁREAS CONSTRUIDAS: La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.

6.8. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS: La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.

6.9. ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES: La franja objeto de adquisición predial presenta la siguiente construcción anexa:

CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNIDAD	EDAD APROXIMADA (AÑOS)	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)
M1 – Muro en concreto ciclópeo de h=1,0 m, espesor 0,15m y 35,12 m de Long. (Este muro es doble). Muro en concreto ciclópeo de h=1,0 m, espesor=0,15m y 35,12 m de Long. (Este muro es doble). Con malla eslabonada de 1. 40 de altura con tubos galvanizados de 1½" cada 2 metros	35,13	m	8	Bueno	70
M2 – Muro en concreto ciclópeo de h=1,0 m, espesor 0,15m y 35,12 m de Long. (Este muro es doble). reja en madera de 0,90 m de h	35,13	m	8	Bueno	70
M3 – Portal de entrada de dos naves en madera con estructura metálica de 7,00 m de Long x 1,80m de h, cubierta en teja de barro soportada sobre estructura de guadua.	1,00	Un	8	Bueno	30

Unión Temporal 46
NIT 900.869.950-7

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

CULTIVO/ESPECIE	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	DENSIDAD	UNIDAD
Níspero Ø =0,15m	Níspero Ø =0,15m en buen estado fitosanitario	1		und
Guayacán amarillo Ø =0,40m	Guayacán amarillo Ø =0,40m en buen estado fitosanitario	11		und
Urapan Ø =0,40m	Urapan Ø =0,40m en buen estado fitosanitaria	1		und
Ornamentales Ø ≤ 0,15m	Ornamentales Ø ≤ 0,15m en buen estado fitosanitario	14		und
Prados tipo grama	Prados tipo grama en buen estado fitosanitario	82,36	12m2	m2

Fuente: Ficha predial POSQ-2-0384

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.

Unión Temporal 46
NIT 900.869.950-7

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	cajibio	Vereda el lago, Corregimiento la capilla entrada por el parador las margaritas via a Popayán, a 7 Km de la Via Panamericana, en la parcelacion el paraiso 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 Calibio. 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 via Panamericana ya 3 minutos de Mondomo	$ 70.000.000,00	1200,00	0,00

8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO:

Unidad fisiográfica 1

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

ESTUDIO DE MERCADO RURAL												
ÍTEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES		
								ÁREA (m2)	VALOR (m2)	ÁREA (m2)	VALOR / m2	VALOR TOTAL
6	3174370440	Metrored Inmobiliaria	cajibio	vereda el lago	Lote	$ 46.000.000	$ 45.080.000	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 7680163	Pro Brokers Inmobiliaria Sas	Caldono	El Tablon	Lote	$ 70.000.000	$ 68.600.000	1.200	57.167	0,00	$ -	$ -
MEDIA ARITMÉTICA					$ 57.338,77							
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							

Unión Temporal 46
NIT 900.869.950-7

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA

9.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO ENCUESTAS:

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

10. CÁLCULOS VALOR TERRENO

10.1. PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)

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

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

UNIDAD FISIOGRÁFICA	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.

Unión Temporal 46
NIT 900.869.950-7

Oferta 2: Parcela de 2.500 m2, ubicada en la vereda El Atardecer a 2 km de la iglesia de Calibio. 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.

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 no presenta construcciones principales.

11.3. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINNI CONSTRUCCIONES ANEXAS

La franja objeto de adquisición predial presenta la siguiente construcción anexa:

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%	$379.019,74	$33.111,65	$ 345.908	$ 345.900
M2	8	70	11,43%	2	8,74%	$160.497,47	$14.021,27	$ 146.476	$ 146.500
M3	8	30	26,67%	2	18,99%	$2.359.755,86	$448.065,99	$ 1.911.690	$ 1.911.700

12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

12.1. SOPORTES DE VALORE DE CULTIVOS Y ESPECIES

En el área a intervenir se encuentran los siguientes cultivos y/o especies objeto de avalúo:

Unión Temporal 46
NIT 900.869.950-7

CULTIVOS / ESPECIES	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	SUBTOTAL
Níspero Ø =0,15m	1	un	$ 60.500	$ 60.500
Guayacán amarillo Ø =0,40m	11	un	$ 415.000	$ 4.565.000
Urapan Ø =0,40m	1	un	$ 415.000	$ 415.000
Ornamentales Ø ≤ 0,15m	14	un	$ 29.600	$ 414.400
Prados tipo grama	82,36	m2	$ 340	$ 28.002
TOTAL DE CULTIVOS / ESPECIES				**$ 5.482.902**

Unión Temporal 46
NIT 900.869.950-7

Cra. 10#53-61 Edificio Santa Ana
Oficina 303 - Cel. 314 2542801
www.lic.com.co

13. CONSIDERACIONES GENERALES

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

Unión Temporal 46
NIT 900.869.950-7

14. RESULTADO DE AVALÚO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITA	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO UF1	m2	159,44	$ 57.400	$ 9.151.856
TOTAL DE TERRENO				**$ 9.151.856**
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
M1	m2	35,13	$ 345.900	**$ 12.151.467**
M2	m2	35,13	$ 146.500	**$ 5.146.545**
M3	m2	1,00	$ 1.911.700	**$ 1.911.700**
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				**$ 19.209.712**
TOTAL CULTIVOS				**$ 5.482.902**
TOTAL				**$ 33.844.470**

TOTAL AVALÚO: TREINTA Y TRES MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS SETENTA PESOS MONEDA CORRIENTE ($33.844.470).

Bogotá, D.C., 28 de agosto de 2025.

Cordialmente,

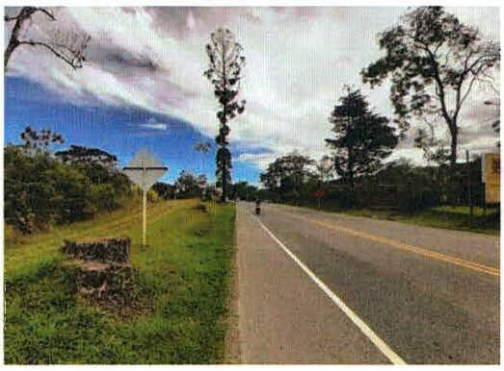
OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
Perito avaluador
Representante Legal
Corporación Lonjas Inmobiliarias de avalúos de Colombia
RAA AVAL-1014242133

CRISTIAN CAMILO CASAS
Miembro Comité
RAA AVAL-1030560049

15. DOCUMENTOS ANEXOS
15.1. ANEXO FOTOGRÁFICO

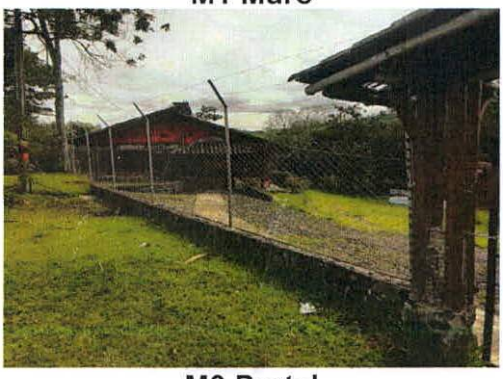
ENTORNO





CONSTRUCCIONES ANEXAS

M1 Muro



M2 Muro



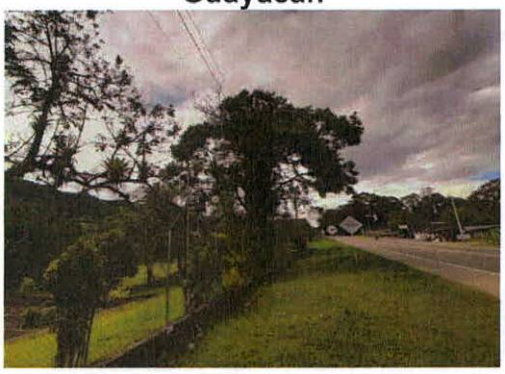
M3 Portal



Unión Temporal 46
NIT 900.869.950-7

ESPECIES

Guayacán

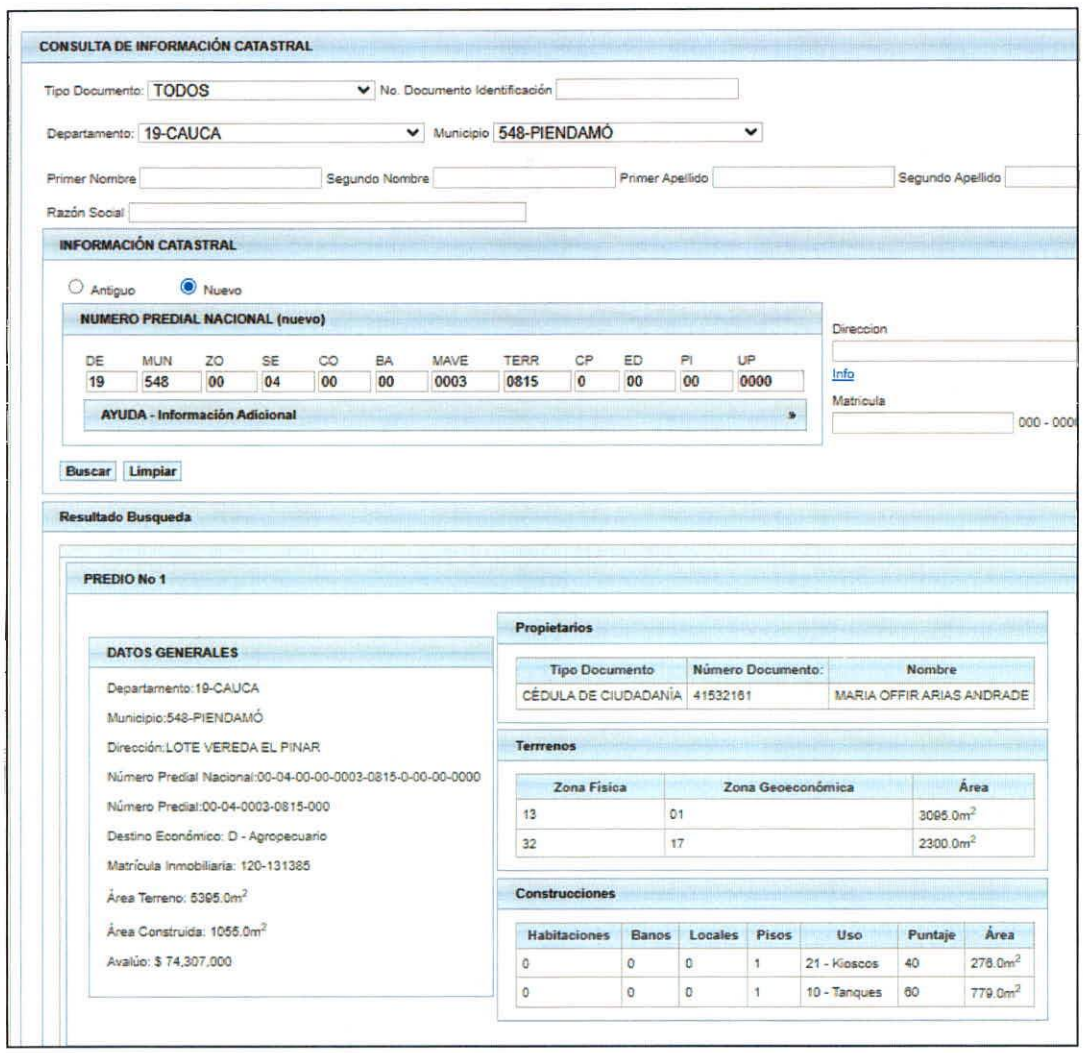


Ornamentales



Unión Temporal 46
NIT 900.869.950-7

15.2 CONSULTA CATASTRAL IGAC



CONSULTA DE INFORMACIÓN CATASTRAL

Tipo Documento: TODOS — No. Documento Identificación

Departamento: 19-CAUCA — Municipio: 548-PIENDAMÓ

Primer Nombre — Segundo Nombre — Primer Apellido — Segundo Apellido

Razón Social

INFORMACIÓN CATASTRAL

○ Antiguo ◉ Nuevo

NUMERO PREDIAL NACIONAL (nuevo)

DE	MUN	ZO	SE	CO	BA	MAVE	TERR	CP	ED	PI	UP
19	548	00	04	00	00	0003	0815	0	00	00	0000

AYUDA - Información Adicional

Direccion — Info — Matricula — 000 - 000

Buscar | Limpiar

Resultado Busqueda

PREDIO No 1

DATOS GENERALES

Departamento:19-CAUCA

Municipio:548-PIENDAMÓ

Dirección:LOTE VEREDA EL PINAR

Número Predial Nacional:00-04-00-00-0003-0815-0-00-00-0000

Número Predial:00-04-0003-0815-000

Destino Económico: D - Agropecuario

Matrícula Inmobiliaria: 120-131385

Área Terreno: 5395.0m²

Área Construida: 1055.0m²

Avalúo: $ 74,307,000

Propietarios

Tipo Documento	Número Documento:	Nombre
CÉDULA DE CIUDADANÍA	41532161	MARIA OFFIR ARIAS ANDRADE

Terrrenos

Zona Física	Zona Geoeconómica	Área
13	01	3095.0m²
32	17	2300.0m²

Construcciones

Habitaciones	Banos	Locales	Pisos	Uso	Puntaje	Área
0	0	0	1	21 - Kioscos	40	276.0m²
0	0	0	1	10 - Tanques	60	779.0m²

Unión Temporal 46
NIT 900.869.950-7

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 del20 de abril de 2016.

Cordial saludo,

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

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

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

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

Unión Temporal 4G
NIT 900.869.950-7

REPUBLICA DE COLOMBIA
ALCALDIA MUNICIPAL
PIENDAMO-TUNIA CAUCA
NIT. 891.500.856-6
SECRETARIA DE PLANEACIÓN Y OBRAS PÚBLICAS

PIENDAMÓ - TUNÍA
EL CAMBIO ES POSIBLE

	0116-000		
98	19548-00-04-0003-0238-000	120-4034	Agricultura intensiva
99	19548-00-04-0003-0233-000	120-5321	Agricultura intensiva y Agropecuario semi-intensivo
100	19548-00-04-0003-0236-000	120-188144	Agricultura intensiva y Agropecuario semi-intensivo
101	19548-00-04-0003-0115-000	120-1181	Agropecuario semi-intensivo
102	19548-00-04-0003-0200-000	120-14370	Agricultura intensiva
103	19548-00-04-0003-0433-000	120-84150	Agropecuario semi-intensivo
104	19548-00-04-0003-0186-000	120-63581	Agropecuario semi-intensivo
105	19548-00-04-0003-0197-000	120-20767	Agropecuario semi-intensivo
106	19548-00-04-0003-0306-000	120-24646	Agropecuario semi-intensivo
107	19548-00-04-0003-0247-000	120-54150	Agropecuario semi-intensivo
108	19548-00-04-0003-0279-000	120-54150	Agropecuario semi-intensivo
109	19548-00-04-0003-0226-000	120-45509	Agropecuario semi-intensivo
110	19548-00-04-0003-0815-000	120-131385	Agropecuario semi-intensivo
111	19548-00-04-0003-0108-000	120-136835	Agropecuario semi-intensivo y zona de bosque nativo
112	19548-00-04-0003-0392-000	120-73708	Agropecuario semi-intensivo
113	19548-00-04-0003-0355-000	120-64309	Agropecuario semi-intensivo
114	19548-00-04-0003-0298-000	120-42016	Agropecuario semi-intensivo y zona de bosque nativo
115	19548-00-04-0003-0968-000	120-157491	Agropecuario semi-intensivo
116	19548-00-04-0003-0205-000	120-57271	Agropecuario semi-intensivo

Unión Temporal 4G
NIT 900.869.950-7

REPUBLICA DE COLOMBIA
ALCALDIA MUNICIPAL
PIENDAMO-TUNIA CAUCA
NIT. 891.500.856-6
SECRETARIA DE PLANEACIÓN Y OBRAS PÚBLICAS

PIENDAMÓ - TUNÍA
EL CAMBIO ES POSIBLE

	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,

23

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

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).

24

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

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

Pacto Comunitario POR LA PAZ

EL SECRETARIO DE PLANEACIÓN E INFRAESTRUCTURA
CERTIFICA:

Doctor

JULIÁN ANTONIO NAVARRO HOYOS
Gerente General
NUEVO CAUCA S.A.S.
notificaciones@nuevocauca.com
Av. Calle 26 No. 69-63, Oficina 808
Bogotá D.C.

Atento saludo:

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

25

*"**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

Unión Temporal 46
NIT 900.869.950-7

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	Agropecuario 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.

NIT 900.869.950-7

Cra. 10#53-61 Edificio Santa Ana
Oficina 303 - Cel. 314 2542801
www.lic.com.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
	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.

27

Atentamente,

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

15.4 PRESUPUESTO CONSTRUCCIONES ANEXAS

M1 – Muro en concreto ciclópeo de h=1,0 m, espesor 0,15m y 35,12 m de Long. (Este muro es doble). Con malla eslabonada de 1. 40 de altura con tubos galvanizados de 11/2" cada 2 metros						
Desglose del ítem	**unidad**	**cantidad**	**valor unit**	**Fuente**	**Pagina**	**Valor por APU**
PRELIMINARES						
Replanteo	m2	5,27	$ 12.339,00	Construdata ed. 215	141	$ 65.020,36
Excavación Manual profunidad 1 a 2 m	m3	1,05	$ 37.769,00	Construdata ed. 215	141	$ 39.804,75
ZONA DURA						$ -
Concreto Ciclopeo	m3	5,27	$ 639.243,00	Construdata ed. 215	155	$ 3.367.532,12
Cerramiento en Malla Eslabonada	m2	49,18	$ 143.750,00	Construdata ed. 215	153	$ 7.069.912,50
Tubo Cerramiento Negro 1 (6M) ESP 1,90MM	m	25,20	$ 10.878,00	Construdata ed. 215	126	$ 274.125,60
MANO DE OBRA						$ -
Hora cuadrilla AA-Albañilería con prestaciones	Hc	20,00	$ 31.473,00	Construdata ed. 215	47	$ 629.460,00
Total Costo Directo						$ 11.445.855,33
Administracion	5%					$ 572.292,77
Imprevistos	3%					$ 343.375,66
Utilidad	7%					$ 801.209,87
Total AIU	15%					$ 1.716.878,30
IVA sobre utilidad (19%)	19%					$ 152.229,88
Total						**$ 13.314.963,51**
Cantidad (m)						**35,13**
Valor adoptado						**$ 379.019,74**

M2 – Muro en concreto ciclópeo de h=1,0 m, espesor 0,15m y 35,12 m de Long. (Este muro es doble). reja en madera de 0,90 m de h						
Desglose del ítem	**unidad**	**cantidad**	**valor unit**	**Fuente**	**Pagina**	**Valor por APU**
PRELIMINARES						
Replanteo	m2	5,27	$ 12.339,00	Construdata ed. 215	141	$ 65.020,36
Excavación Manual profunidad 1 a 2 m	m3	1,05	$ 37.769,00	Construdata ed. 215	141	$ 39.804,75
ZONA DURA						$ -
Concreto Ciclopeo	m3	5,27	$ 639.243,00	Construdata ed. 215	155	$ 3.367.532,12
Rajon de Piedra	m3	1,05	$ 30.267,00	Construdata ed. 215	68	$ 31.889,31
Tabla chapa 30 X 1,8-2cm X 2,9m - ordinario	und	36,00	$ 19.808,00	Construdata ed. 215	107	$ 713.088,00
MANO DE OBRA						$ -
Hora cuadrilla AA-Albañilería con prestaciones	Hc	20,00	$ 31.473,00	Construdata ed. 215	47	$ 629.460,00
Total Costo Directo						$ 4.846.794,54
Administracion	5%					$ 242.339,73
Imprevistos	3%					$ 145.403,84
Utilidad	7%					$ 339.275,62
Total AIU	15%					$ 727.019,18
IVA sobre utilidad (19%)	19%					$ 64.462,37
Total						**$ 5.638.276,09**
Cantidad (m2)						**35,13**
Valor adoptado						**$ 160.497,47**

Unión Temporal 40
NIT 900.869.950-7

M3 – Portal de entrada de dos naves en madera con estructura metálica de 7,00 m de Long x 1,80m de h, cubierta en teja de barro soportada sobre estructura de guadua.						
Desglose del ítem	**unidad**	**cantidad**	**valor unit**	**Fuente**	**Pagina**	**Valor por APU**
PRELIMINARES						
Replanteo	m2	0,20	$ 12.339,00	Construdata ed. 215	141	$ 2.467,80
Excavación Manual profunidad 1 a 2 m	m3	0,04	$ 37.769,00	Construdata ed. 215	141	$ 1.510,76
ZONA DURA						$ -
Tubo Cerramiento Negro 1 (6M) ESP .1,90MM	m	50,00	$ 10.878,00	Construdata ed. 215	126	$ 543.900,00
Tabla chapa 30 X 1,8-2cm X 2,9m - ordinario	und	20,00	$ 19.808,00	Construdata ed. 215	107	$ 396.160,00
Teja Barro Natural	m2	1,00	$ 61.003,00	Construdata ed. 215	153	$ 61.003,00
Guadua Rolliza (3M)	und	10,00	$ 7.927,00	Construdata ed. 215	108	$ 79.270,00
MANO DE OBRA						$ -
Hora cuadrilla AA-Albañilería con prestaciones	Hc	30,00	$ 31.473,00	Construdata ed. 215	47	$ 944.190,00
Total Costo Directo						$ 2.028.501,56
Administracion	5%					$ 101.425,08
Imprevistos	3%					$ 60.855,05
Utilidad	7%					$ 141.995,11
Total AIU	15%					$ 304.275,23
IVA sobre utilidad (19%)	19%					$ 26.979,07
Total						**$ 2.359.755,86**
Cantidad (und)						**1,00**
Valor adoptado						**$ 2.359.755,86**

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

15.5 PRESUPUESTO CULTIVOS Y/O ESPECIES

Cultivo	Desarrollo			Producción			Decadencia		
	Bueno	Regular	Malo	Bueno	Regular	Malo	Bueno	Regular	Malo
Níspero	$ 36.300	$ 25.500	$ 5.500	$ 60.500	$ 42.400	$ 6.300	$ 24.200	$ 16.900	$ 3.700

Especie	Tipo de Madera	Diametro	Valor
Guayacán amarillo Ø =0,40m	Primera	31-59 cm	$ 415.000,00
Urapan Ø =0,40m	Primera	31-59 cm	$ 415.000,00

Pastos	Valor ($/Ha)		Valor Unitario	Unidad
	Buen Estado	Regular Estado		
Grama	$ 3.400.000	$ 2.210.000	$ 340	m²

Otras Plantas	Valor ($/Ha)		Valor Unitario	Unidad
	Buen Estado	Regular Estado		
Ornamentales			$ 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 Hortifruticola 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/*

Unión Temporal 46
NIT 900.869.950-7

15.6 ANEXO INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS

I. CALCULO DAÑO EMERGENTE:

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

DETERMINACIÓN DAÑO EMERGENTE POR NOTARIADO Y REGISTRO		
CONCEPTO		**VALOR**
Valor del Inmueble	$	33.844.470
Salario Mínimo Mensual Legal Vigente	$	1.423.500
Valor de la UVT	$	49.779
Número de Zonas de Terreno a Comprar		1
Derechos Notariales	**$**	**922.100**
Derechos Notariales por Compraventa	$	130.200
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	$	142.800
Recaudos Fondo Especial y SNR	$	27.600
Impuesto de Registro	**$**	**359.000**
Impuesto de Registro por Compraventa	$	169.200
Impuesto de Registro por Declaración de Área Restante	$	189.800
Derechos de Registro	**$**	**257.300**
Derechos de Registro por Compraventa	$	146.700
Derechos de Registro por Declaración de Área Restante	$	28.100
Apertura de Folios	$	14.600
Constancia de Inscripción	$	16.500
Compra de Certificados	$	46.400
Conservación Documental	$	5.000
Daño Emergente por Notariado y Registro	**$**	**1.538.400**

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 28 de agosto de 2025, por solicitud directa de la CONCESIONARIA NUEVO CAUCA.		

Unión Temporal 4G
NIT 900.869.950-7

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 Avaluó, 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., 28 de agosto de 2025.

Cordialmente,

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

CRISTIAN CAMILO CASAS
Miembro Comité
RAA AVAL-1030560049

Unión Temporal 46
NIT 900.869.950-7

ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALÚOS

CORPORACIÓN LONJAS INMOBILIARIAS DE AVALÚOS DE COLOMBIA
COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS CORPORATIVOS
ACTA N° POSQ-2-0384

En Bogotá, D.C. siendo las 08:00 a.m. del día 29 agosto de 2025, se reunieron en la sala de juntas de la Corporación, previa convocatoria, los miembros integrantes del comité de avalúos comisionado en el contrato celebrado con CONCESIONARIA NUEVO CAUCA S.A.S y CORPORACIÓN LONJAS INMOBILIARIAS DE AVALÚOS DE COLOMBIA:

MIEMBROS COMITÉ AVALÚOS
LISANDRO CASTAÑEDA SALAZAR.
WILLIAM ANDRES CASTAÑEDA PALACIOS.
OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ.
CRISTIAN CAMILO CASAS GALVIZ.

Actúo como presidente del Comité Omar Pinzón.

Inmuebles objeto de estudio:

Ítem	N° Avalúo	Municipio	Numero Predial y matricula inmobiliaria
1	POSQ-2-0384	Piendamó	19-548-00-040000-0003-0815-000000000 120-131386

32

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO UF1	m2	159,44	$ 57.400	$ 9.151.856
TOTAL DE TERRENO				**$ 9.151.856**
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
M1	m2	35,13	$ 345.900	**$ 12.151.467**
M2	m2	35,13	$ 146.500	**$ 5.146.545**
M3	m2	1,00	$ 1.911.700	**$ 1.911.700**
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				**$ 19.209.712**
TOTAL CULTIVOS				**$ 5.482.902**
TOTAL				**$ 33.844.470**

AVALÚO DEFINITIVO ADOPTADO		
AVALÚO DEL PREDIO	$	33.844.470
INDEMNIZACIONES DAÑO EMERGENTE	$	1.538.400
INDEMNIZACIONES LUCRO CESANTE	$	-
TOTAL	**$**	**35.382.870**

SON: TREINTA Y CINCO MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS SETENTA PESOS MONEDA CORRIENTE ($35.382.870).

Unión Temporal 4G
NIT 900.869.950-7

2025 DIC. 03

Interventoría
Profesional Predial

SOLICITANTE: CONCESIONARIA NUEVO CAUCA S.A.S.

Se inició la sesión con la exposición del Comisionado, Sr. Omar Pinzón, sobre las características generales y particulares del inmueble identificado con código interno POSQ-2-0384 y Matricula Inmobiliaria 120-131386 ubicado en el Municipio de Piendamo, Cauca, Sector Suburbano, aportando la recopilación de toda la información relacionada con las especificaciones del inmueble, fundamentalmente ubicación en suelo rural, área de terreno y construcción, calidad de materiales utilizados en las construcciones, estado de conservación, normas e infraestructura urbanísticas, usos permitidos, alturas e índices de construcción permitidos, análisis económico para llegar al valor de avalúo asignado y demás factores propios aplicables a este tipo de inmueble.

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

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

COMITÉ DE AVALÚOS

33

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

WILLIAM CASTAÑEDA
Miembro Comité
RAA AVAL-1023963942

Unión Temporal 4G
NIT 900.869.950-7

2025 DIC. 03

Interventoría
Profesional Predial

LISANDRO CASTAÑEDA SALAZAR
Miembro Comité
RAA AVAL-79425497

CRISTIAN CAMILO CASAS GALVIZ
Miembro Comité
AVAL-1030560049