



AVISO



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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-2-0557**

GPR-005025

Página 1 de 3

NOTIFICACIÓN POR AVISO No.:

GPR-005025

04/11/2025

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

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

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

HACE SABER

Que por ser requerido para la ejecución del Proyecto, mediante el oficio número **GPR-004843** del **29 de septiembre de 2025**, se formuló Oferta Formal de Compra mediante la cual se dispuso “[...] la adquisición de una zona de terreno a segregarse de un predio rural denominado **Lt La Albania**, ubicado en la Vereda **El Mango**, Municipio de **Piendamó – Tunja**, Departamento del **Cauca**, identificado con el Número Predial Nacional **19-548-00-040000-0001-0152-000000000** y la Matrícula Inmobiliaria número **120-64718**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **Popayán**.”



AVISO



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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-2-0557

GPR-005025

Página 2 de 3

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

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

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

Que de conformidad con lo establecido en los artículos 68 y 69 de la Ley 1437 de 2011 (CPACA), **NUEVO CAUCA S.A.S.** remitió el oficio de citación número **GPR-004844** del **29 de septiembre de 2025**, a la dirección obrante en el expediente, **Lt La Albania**, ubicado en la Vereda **El Mango**, Municipio de **Piendamó – Tunía**, que corresponde a la del predio objeto de Oferta de Compra, con el fin de notificar personalmente la mencionada Oferta Formal de Compra a los señores **MARIA LUCY CALAMBAS SALAZAR, LIBARDO IPIA VIVAS, GLORIA AMANDA PULIDO DAZA, ORFELINA IPIA VENACHI y/o HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS** y a la sociedad **ASOCIACIÓN GREMIAL DE USUARIOS DEL ACUEDUCTO INTERVEREDAL EL MANGO LA INDEPENDENCIA CAMILO TORRES Y PUENTECITA**, siendo recibido el **03 de octubre de 2025** por el señor **LIBARDO IPIA VIVAS**, identificado con la cédula de ciudadanía No. **4.742.660**, como consta en la correspondiente prueba de entrega.

Que el pasado **06 de octubre de 2025**, se notificó personalmente a los señores **MARIA LUCY CALAMBAS SALAZAR, LIBARDO IPIA VIVAS, GLORIA AMANDA PULIDO DAZA**, y a la señora **MARIA ISABEL SÁNCHEZ CUCHILLO**, quien actúa como representante de la sociedad **ASOCIACIÓN GREMIAL DE USUARIOS DEL ACUEDUCTO INTERVEREDAL EL MANGO LA INDEPENDENCIA CAMILO TORRES Y PUENTECITA**.

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

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

Que de no ser posible la entrega del presente aviso, al desconocer la información de contacto de los destinatarios, se publicará en un lugar visible de las oficinas de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, ubicadas en la Calle 24 A No. 59 – 42, Edificio T3, Torre 4, Piso 2, de la ciudad de Bogotá D.C., y de las oficinas de **NUEVO CAUCA S.A.S.**, ubicadas en la Avenida Calle 26 No. 59 – 51, Torre 3, Oficina 203, Complejo Ciudad Empresarial Sarmiento Angulo, Bogotá D.C.; así como en sus correspondientes páginas web **www.ani.gov.co** y **www.nuevocauca.com**, por el término de cinco (5) días, entendiéndose que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro del aviso.



AVISO



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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-2-0557

GPR-005025

Página 3 de 3

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

- **NUEVO CAUCA S.A.S.** efectúa el **Tratamiento de sus Datos Personales** para el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la ejecución del Contrato de Concesión bajo el esquema de APP No. 11 del 11 de agosto de 2015; específicamente, para adelantar la adquisición en favor de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, de los Predios requeridos para la construcción del Proyecto vial **Popayán - Santander de Quilichao**.
- Según lo dispuesto en el artículo 10 de la Ley 1581 de 2012, no se requiere autorización previa, expresa e informada para el uso de sus Datos Personales, toda vez que se trata de información requerida por una entidad pública o administrativa en ejercicio de sus funciones legales.
- Se podrá ejercer los derechos de conocer, actualizar, rectificar y suprimir la información personal, cuando sea procedente, observando la Política de Tratamiento de Datos Personales disponible en **www.nuevocauca.com**, a través de los números de contacto **310 704 4144**, correo electrónico **contactenos@bynariasas.com.co**, o radicado en las oficinas de la **Agencia Nacional de Infraestructura**, ubicadas en la Calle 24 A No. 59 - 42, Edificio T3, Torre 4, Piso 2, de la ciudad de Bogotá D.C., y de las oficinas de **Nuevo Cauca S.A.S.**, en las oficinas ubicadas en la Avenida Calle 26 No. 59 - 51, Torre 3, Oficina 203, Complejo Ciudad Empresarial Sarmiento Angulo, Bogotá D.C, o en la oficina de Atención al Usuario, ubicada en el Parque Industrial, entrada a Metecno, margen derecha, municipio de Santander de Quilichao, Cauca.
- **NUEVO CAUCA S.A.S.** garantiza la confidencialidad, libertad, seguridad, veracidad, transparencia, acceso y circulación restringida a los datos y se reserva el derecho de modificar su Política de Tratamiento de Datos Personales en cualquier momento. Cualquier cambio será informado y publicado oportunamente.

Se adjunta copia íntegra la Oferta Formal de Compra contenida en el oficio número **GPR-004843** del **29 de septiembre de 2025** y de sus documentos anexos.

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

SE FIJA EL 10 NOV. 2025 A LAS 7:30 a.m.

SE DESFIJA EL 14 NOV. 2025 A LAS 5:30 p.m.

JULIÁN ANTONIO NAVARRO HOYOS

Gerente General de NUEVO CAUCA S.A.S.

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

Proyectó: Bynaria S.A.S.

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

Aprobó: Santiago Rojas Parra – Coordinador Jurídico

Anexo: Lo Anunciado

Copia: Archivo

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.



**OFERTA FORMAL
DE COMPRA**



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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-2-0557

GPR-004843

Página 1 de 5

Bogotá D.C., 29 de septiembre de 2025.

Señores

MARIA LUCY CALAMBAS SALAZAR

LIBARDO IPIA VIVAS

GLORIA AMANDA PULIDO DAZA

ORFELINA IPIA VENACHI y/o HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS

ASOCIACIÓN GREMIAL DE USUARIOS DEL ACUEDUCTO INTERVEREDAL EL MANGO LA INDEPENDENCIA CAMILO TORRES Y PUENTECITA

Propietarios

Correo: asogremicp@gmail.com

La Albania, Vereda el Mango

Municipio de Piendamó – Tunía, Cauca

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

Asunto: Oficio por el cual se dispone la adquisición de una zona de terreno a segregarse de un predio rural denominado **Lt La Albania**, ubicado en la Vereda **El Mango**, Municipio de **Piendamó – Tunía**, Departamento del **Cauca**, identificado con el Número Predial Nacional **19-548-00-040000-0001-0152-000000000** y la Matrícula Inmobiliaria número **120-64718**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **Popayán**.

Respetados señores,

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

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

Para la ejecución del Proyecto, por motivos de utilidad pública, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** requiere comprar la zona de terreno del predio del asunto, conforme a



**OFERTA FORMAL
DE COMPRA**



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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILCHAO. PREDIO POSQ-2-0557

GPR-004843

Página 2 de 5

la afectación de la Ficha Predial No. **POSQ-2-0557**, de la **Unidad Funcional 2 – Piendamó - Pescador**, de la cual se anexa copia.

Esta zona de terreno tiene un área de **OCHOCIENTOS COMA OCHENTA Y OCHO METROS CUADRADOS (800,88 m²)**; incluidos: 166,88 m² de Construcción (C1), 1 Unidad de Pozo séptico (M1), 10,85 m de Cerca (M2), 47,13 m de Cerca (M3), 1 Unidad de Portón (M4), 38,28 m² de Acceso vehicular, 1 Unidad de Poste (M6), 28,68 m de Cerca (M7), 1,92 m² de Casa para mascota (M8), 1 Unidad de Urapán (Ø 31-60 cm), 4 Unidades de Pino (Ø 31-60 cm), 6 Unidades de Guayabo (Ø 0-30 cm), 10 Unidades de Plátano, 2 Unidades de Mayo, 4 Unidades de Mango (Ø 31-60 cm), 2 Unidades de Limón (Ø 0-30 cm), 2 Unidades de Tulipán africano (Ø 31-60 cm), 213 Unidades de Café de 3 años de edad, 26 Unidades de Yuca, 1 Unidad de Sauco, 1 Unidad de Palma Ornamental, 1 Unidad de Manto rojo, 1 Unidad de Corona de cristo, 2 Unidades de Hortensia, 2 Unidades de Roso, 22 Unidades de Ornamentales, 1 Unidad de Brunfelsia, 3 Unidades de Dalia, 1 Unidad de Figue, 1 Unidad de Mortiño (Ø 0-30 cm), 2 Unidades de Níspero (Ø 0-30 cm), 2 Unidades de Aguacate (Ø 0-30 cm); y se encuentra debidamente delimitada y alinderada dentro de las abscisas inicial **K38+243,75 I** y final **K38+303,78 I**, de la mencionada Unidad Funcional.

El valor de la Oferta de Compra es la suma de **DOSCIENTOS DIECIOCHO MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y UN PESOS (\$218.372.381) MONEDA CORRIENTE**.

Adicionalmente, según lo dispuesto por la normatividad vigente en la materia, se ha determinado la aplicación de una indemnización por Daño Emergente, por concepto de Notariado y Registro, tasada, para efectos de efectuar la reserva presupuestal, en la suma de **CUATRO MILLONES CIENTO OCHENTA Y DOS MIL SETECIENTOS PESOS (\$4.182.700) MONEDA CORRIENTE**.

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

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

Para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 13 de la Ley 9 de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y en los artículos 2.2.2.3.1. a 2.2.2.3.30 del Decreto 1170 del 28 de mayo de 2015, (que compiló las disposiciones contenidas en el Decreto Reglamentario 1420 del 24 de julio de 1998), se anexa el avalúo elaborado por la **Corporación Lonjas Inmobiliarias de Avalúos de Colombia - LIC**, según **Informe de Avalúo Comercial Predio POSQ-2-0557**, de fecha **11 de abril de 2025**, en su parte pertinente.



**OFERTA FORMAL
DE COMPRA**



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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-2-0557

GPR-004843

Página 3 de 5

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 **15 de mayo de 2025**, fecha en la cual fue comunicado por la Lonja a la entidad solicitante.

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

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

Según el estudio de títulos de fecha **16 de diciembre de 2024**, los propietarios de la zona de terreno que se requiere son: **MARIA LUCY CALAMBAS SALAZAR**, identificada con la cédula de ciudadanía No. 48.575.457, **ORFELINA IPIA VENACHI (fallecida)**, identificada en vida con la cédula de ciudadanía No. 25.612.211, **LIBARDO IPIA VIVAS**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 4.742.660, **GLORIA AMANDA PULIDO DAZA**, identificada con la cédula de ciudadanía No. 25.611.540 y la **ASOCIACIÓN GREMIAL DE USUARIOS DEL ACUEDUCTO INTERVEREDAL EL MANGO LA INDEPENDENCIA CAMILO TORRES Y PUENTECITA**, identificada con el NIT No. 900.074.580-2.

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.



**OFERTA FORMAL
DE COMPRA**



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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-2-0557

GPR-004843

Página 4 de 5

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

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

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

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

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



**OFERTA FORMAL
DE COMPRA**



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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILCHAO. PREDIO POSQ-2-0557

GPR-004843

Página 5 de 5

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.

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

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

Agradezco la atención que le brinden a la presente.

Cordialmente,


JULIÁN ANTONIO NAVARRO HOYOS

Gerente General de NUEVO CAUCA S.A.S.

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

Proyectó: Bynaria S.A.S.

Revisó: Fredy Ernesy Echavarría Bastidas – Subdirector Predial

Julián David Pardo Mesa (Profesional Jurídico – Nuevo Cauca)

Aprobó: Santiago Rojas Parra – Jefe Jurídico

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

Copia: Archivo

				SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		CÓDIGO GCSP-F-185
PROCESO GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE		FORMATO FICHA PREDIAL ALCANCE		VERSIÓN 002		FECHA 6/02/2020
PROYECTO DE CONCESIÓN POPAYÁN - SANTANDER DE QUILICHAO CONTRATO No.: 11 de 11 de Agosto de 2015 PREDIO No.: POSQ-2-0557 ABS.C. INICIAL ABS.C. FINAL		38+243,75 Km ✓ 38+303,78 Km ✓		MARGEN LONGITUD EFECTIVA Izquierda / 60,03 m ✓		UNIDAD FUNCIONAL 2
NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO MARIA LUCY CALAMBAS SALAZAR Y OTROS (Mirar anexo propietario) ✓		CÉDULA DIRECCIÓN / EMAIL Vereda el Mango Lote La Albania, Vereda El Mago, Piendamó - Tunia-Cauca ✓ DIRECCIÓN DEL PREDIO Vereda el Mango Lote La Albania ✓		MATRÍCULA INMOBILIARIA 120-64718 / CÉDULA CATASTRAL 19-548-00-040000-0001-0152-0000000000		SECTOR O TRAMO Piendamó - Pescador
VEREDA/BARRIO: El Mango ✓ MUNICIPIO: Piendamó - Tunia ✓ DPTO: Cauca ✓		CLASIFICACIÓN DEL SUELO Suburbano ✓ ACTIVIDAD ECONÓMICA DEL PREDIO Habitacional ✓ TOPOGRAFÍA 0 - 7 % Plana ✓		LONGITUD / 10,85 m Puntos 1-2 con predio de Jorge Gabriel Chito Chito. / 17,91 m Puntos 6-8 con predio de Esperanza Restrepo Cadavid y Otra. / 60,12 m Puntos 2-6 con Vía Panamericana. / 61,02 m Puntos 8-1 con mismos propietarios (área sobrante del predio).		COILDANTES
Predio requerido para:		ITEM		DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES		CANTIDAD
INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES		DESCRIPCIÓN		CANTIDAD		UNID
Urapán (ø 31-60 cm)	1 ✓	Un	Construcción de un nivel: Habitacional. Pisos: el 50% en tableta de madera, el 50% en concreto primario. Muros: en bahareque pañetado y pintado. Estructura: en madera y (8) pilares en madera con base en cemento. Cubierta: teja de barro soportada por estructura en madera y caña brava, cielos raso en bahareque Puertas: (9) puertas en madera (1) puerta metálica. Ventanas: (5) ventanas en madera. Cocina: con un mesón de dimensiones (1,90 x 0,55 x 0,80) m, en ladrillo sin repello, pintado y hornilla de dimensiones (1,40 x 0,80 x 0,80) m, en ladrillo repellido, lava platos en bloque farol y poceta en acero inoxidable de dimensiones (0,65 x 0,50 x 0,90) m. Baños: con sanitario y ducha separados, muros en ladrillo con repello y pisos en cemento esmaltado. Distribución: (1) Sala, (4) Habitaciones, (1) Cocina y un (1) Baño.	166,88	m²	
Pino (ø 31-60 cm)	4 ✓	Un				
Guayabo (ø 0-30 cm)	6 ✓	Un				
Plátano.	10 ✓	Un				
Mayo	2 ✓	Un				
Mango (ø 31-60 cm)	4 ✓	Un				
Limón (ø 0-30 cm)	2 ✓	Un				
Tulipán africano (ø 31-60 cm)	2 ✓	Un				
Café de 3 años	213 ✓	Un				
Yuca.	26 ✓	Un				
Sauco.	1 ✓	Un	TOTAL AREA CONSTRUIDA		166,88	m²
Palma Ornamental.	1 ✓	Un	DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS			
Manto rojo.	1 ✓	Un	Pozo séptico con tapa de concreto reforzado de dimensiones (3,00 x 4,50 x 3,00) m. ✓		1,00	Un
Corona de cristo.	1 ✓	Un	Cerca lateral en alambre de púas (5) hilos, malla plástica y postes en madera rolliza dispuestos cada 2,00 m, margen derecha.		10,85	m
Hortensia.	2 ✓	Un	Cerca frontal en postes de madera rolliza dispuestos cada 2,00 m, con 11 hilos de alambre de púas, el 70% tiene malla metálica.		47,13	m
Roso.	2 ✓	Un	Portón metálico de dimensiones (1,50 x 3,30) m, con 2 columnas en perfilera tipo C, incluye malla eslabonada.		1,00	Un
Ornamentales.	22 ✓	Un	Poste metálico de altura (7,00 m) y diámetro (0,07 m).		38,28	m²
Brunfelsia.	3 ✓	Un	Cerca lateral en alambre de púas (5) hilos y postes en guadua margen izquierda, incluye malla plástica. ✓		1,00	Un
Dalia.	1 ✓	Un	Casa para mascota, estructura en madera, piso en tabla, techo en zinc.		28,68	m
Fique.	1 ✓	Un			1,92	m²
Mortifio (ø 0-30 cm)	1	Un			SI/NO	
Nispero (ø 0-30 cm)	2	Un			No	
Aguacate (ø 0-30 cm)	2	Un				

				SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN				CÓDIGO	GCSP-F-185
PROYECTO DE CONCESIÓN		POPAYÁN - SANTANDER DE QUIUCHAO		GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE				VERSIÓN	002
CONTRATO No.:		11 de 11 de Agosto de 2015		FICHA PREDIAL ALCANCE				FECHA	6/02/2020
PRECIO No.		POSQ-2-0557		UNIDAD FUNCIONAL				2	
				SECTOR O TRAMO				Piendamó - Pescador	
				Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001?				No	
				Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?				No	
				Aplica Informe de análisis de Área Remanente?				No	
				Tiene el área requerida afectación por servidumbres?				No	
				Tiene el área requerida afectación por área protegida?, ronda hídrica?				No	
FECHA DE ELABORACIÓN:		16/dic/2024		ÁREA TOTAL PREDIO				10.000,00 m ²	
Elaboró:				ÁREA REQUERIDA POR DISEÑO				800,88 m ²	
BYNARIA S.A.S.		Téc. JAVIER HERNANDO CAMACHO LÓPEZ - LP 01-16587		ÁREA REMANENTE				0,00 m ²	
Revisó y Aprobó:				TOTAL ÁREA REQUERIDA				800,88 m ²	
UNIÓN TEMPORAL 4G		NIT. 900 369 950-7		ÁREA SOBRANTE				9.199,12 m ²	
				OBSERVACIONES:				El predio se localiza en un corredor suburbano, según el artículo 19 del PBOT del municipio, contenido en el Acuerdo 19 del 04 de diciembre de 2002, que define: " DELIMITACIÓN DEL SUELO SUBURBANO. El suelo suburbano en el Municipio de Piendamó se localiza sobre el corredor urbano inter-regional de la vía arteria principal, denominada Vía Panamericana."	

20 MAR 2025

Gestión Predial Interventoría
Profesional Predial:



MINISTERIO DE TRANSPORTE
AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

ANEXO A FICHA PREDIAL - PROPIETARIOS

CONCESIÓN POPAYÁN - SANTANDER DE QUILICHAO

Contrato No. 11 de 11 de Agosto de 2015

PREDIO No.

POSQ-2-0557

PROPIETARIO	IDENTIFICACIÓN	DIRECCIÓN	e-mail
MARIA LUCY CALAMBAS SALAZAR	48.575.457	Predio Rural La Albania, vereda El Mango, Municipio de Piendamó - Tunía, Cauca.	No reportan
ORFELINA IPIA VENACHI	25.612.211		
LIBARDO IPIA VIVAS	4.742.660		
GLORIA AMANDA PULIDO DAZA	25.611.540		
ASOCIACION GREMIAL DE USUARIOS DEL ACUEDUCTO INTERVEREDAL EL MANGO LA INDEPENDENCIA CAMILO TORRES Y PUENTECITA	900.074.580-2		asogremicp@gmail.com



N=797100
E=1058250

POSQ-2-0557
MARIA LUCY CALAMBAS SALAZAR Y OTROS
19-548-00-040000-0001-0152-0-00000000
VEREDA EL MANGO LOTE LA ALBANIA

POSQ-2-0258
19-548-00-040000-0001-0232-0-00000000
JORGE GABRIEL CHITO CHITO

M1: Und = 1.00

C1: Á = 166,88 m²

M8: Á = 1,92 m²

M7: L = 28,68 m

N=797050
E=1058175

POSQ-2-0256
19-548-00-040000-0001-0230-0-00000000
ESPERANZA RESTREPO CADAVID Y OTRA

M2: L = 10,85 m

M3: L = 47,13 m

POPAYÁN

SANTANDER DE QUILICHAO

M4: Und = 1,00

M5: Á = 38,28 m²

M6: Und = 1,00

0 5 10 15 20 m
ESCALA 1:500

CUADRO DE COORDENADAS
ÁREA CONSTRUCCIÓN C1

PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
A	797.076,63	1.058.209,81	13,00
B	797.063,63	1.058.209,81	13,53
C	797.063,24	1.058.196,29	7,90
D	797.071,14	1.058.196,29	1,70
E	797.071,14	1.058.197,99	4,57
F	797.075,71	1.058.198,14	2,30
G	797.075,71	1.058.200,44	1,00
H	797.076,71	1.058.200,47	9,34
A	797.076,63	1.058.209,81	

ÁREA CONSTRUCCIÓN C1 = 166,88 m² /

CUADRO DE COORDENADAS
ÁREA REQUERIDA

PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
1	797.108,33	1.058.214,44	10,85
2	797.104,30	1.058.224,51	19,46
3	797.085,62	1.058.219,08	12,73
4	797.073,17	1.058.216,39	13,84
5	797.059,68	1.058.213,35	14,09
6	797.046,63	1.058.208,03	9,22
7	797.048,72	1.058.199,05	8,69
8	797.052,41	1.058.191,18	3,60
9	797.055,35	1.058.193,26	9,31
10	797.063,53	1.058.197,71	6,97
11	797.069,18	1.058.201,79	41,14
1	797.108,33	1.058.214,44	

ÁREA REQUERIDA = 800,88 m² /

SISTEMA DE REFERENCIA

MAGNA SIRGAS ORIGEN OESTE

LATITUD (N) 04° 35' 46.3215"

LONGITUD (W) 77° 04' 39.0285"

GAUSS KRUGER NORTE 1.000.000

GAUSS KRUGER ESTE 1.000.000

ELIPSOIDE: GRS80-WGS 84

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

REVISIÓN No.

0



DISEÑO Y CÁLCULO:

BYNARIA SAS

PROPIETARIO:

MARIA LUCY CALAMBAS SALAZAR Y OTRAS

CONVENCIONES

CALZADA VIA PROYECTADA
EJE DE VIA PROYECTADA
BERMA PROYECTADA
CALZADA VIA EXISTENTE
CHAFÁN CORTE/RELLENO
CONSTRUCCIONES EXISTENTES
QUEBRADAS
LINDERO
CERCA

LÍNEA DE COMPRA
ÁREA REQUERIDA
ÁREA CONSTRUÍDA REQUERIDA
ÁREA REMANENTE
ÁREA CONSTRUCCIONES ANEXAS
ALCANTARILLAS EXISTENTES
ÁRBOL
CERCA VIVA
LÍNEA DE RETIRO OBLIGATORIO

CUADRO DE ÁREAS

ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONSTRUÍDA:	ÁREA REMANENTE:	ÁREA SOBRIANTE:
800,88 m ²	10.000,00 m ²	166,88 m ²	0,00 m ²	9.199,12 m ²

FECHA ELAB.:
2024-12-16

ESCALA:
1:500

UNIDAD FUNCIONAL:

2

SECTOR:

PIENDAMO - PESCADOR

NÚMERO PREDIAL NACIONAL

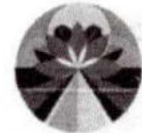
19-130-00-010000-0015-0004-0-00000000

FICHA GRÁFICA No.

POSQ-2-0557



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



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

SECRETARIA DE PLANEACIÓN Y OBRAS PÚBLICAS

Piendamó, 13 AGO 2016

30- 0002008

Doctora:

ELSA CAMPO LOPEZ

Ingeniera Civil

Directora Oficina Cauca

Consortio Gerencia Socio Predial 4G

Calle 4 No 7-32 Oficina 204

Popayán

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

Cordial saludo,

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

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

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



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



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

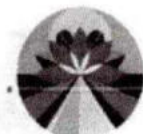
SECRETARIA DE PLANEACIÓN Y OBRAS PÚBLICAS

292	19548-00-04-0001-0854-000	120-184808	Agropecuario semi-intensivo
293	19548-00-04-0001-0295-000	120-65917	Agropecuario semi-intensivo
294	19548-00-04-0001-0296-000	120-67964	Agropecuario semi-intensivo
295	19548-00-04-0001-0103-000	120-109245	Agropecuario semi-intensivo
296	19548-00-04-0001-0230-000	120-38469	Agropecuario semi-intensivo
297	19548-00-04-0001-0152-000	120-64718	Agropecuario semi-intensivo
298	19548-00-04-0001-0232-000	120-49920	Agropecuario semi-intensivo
299	19548-00-04-0001-0151-000	120-64867	Agropecuario semi-intensivo
300	19548-00-04-0001-0838-000	120-179119	Agropecuario semi-intensivo
301	19548-00-04-0001-0847-000	120-181587	Agropecuario semi-intensivo
302	19548-00-04-0001-0548-000	120-123341	Agropecuario semi-intensivo
303	19548-00-04-0001-0249-000	120-147733	Agropecuario semi-intensivo
304	19548-00-04-0001-0619-000	120-24439	Agropecuario semi-intensivo
305	19548-00-04-0001-0284-000	120-44667	Agropecuario semi-intensivo
306	19548-00-04-0001-0101-000	120-11699	Agropecuario semi-intensivo
307	19548-00-04-0001-0035-000		Agropecuario semi-intensivo
308	19548-00-04-0001-0827-000	120-171788	Agropecuario semi-intensivo
309	19548-00-04-0001-0839-000	120-179118	Agropecuario semi-intensivo
310	19548-00-04-0001-0875-000	120-190736	Agropecuario semi-intensivo
311	19548-00-04-0001-	120-190735	Agropecuario semi-intensivo

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



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



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

SECRETARIA DE PLANEACIÓN Y OBRAS PÚBLICAS

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

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

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

Atentamente,


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

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



CORPORACION LONJAS INMOBILIARIAS DE AVALUOS DE COLOMBIA

AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO POSQ-2-0557

CLASE DE INMUEBLE:

SUBURBANO - LOTE DE
TERRENO CON
CONSTRUCCIÓN

DIRECCIÓN:

VEREDA EL MANGO LOTE LA
ALBANIA

VEREDA:

EL MANGO

MUNICIPIO:

PIENDAMÓ TUNÍA

DEPARTAMENTO:

CAUCA

SOLICITANTE:

CONCESIONARIA
CAUCA S.A.S

NUEVO

ABRIL 2025

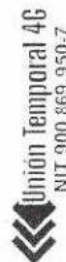




TABLA DE CONTENIDO

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



- 6.3. Linderos
- 6.4. Vías de acceso al predio
- 6.5. Servicios públicos
- 6.6. Unidades fisiográficas
- 6.7. Áreas construidas
- 6.8. Características constructivas
- 6.9. Anexos, otras construcciones
- 6.10. Cultivos y especies
- 7. MÉTODOS VALUATORIOS
- 8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA
 - 8.1. Relación de ofertas obtenidas
 - 8.2. Depuración del mercado
- 9. INVESTIGACIÓN DIRECTA
 - 9.1. Procesamiento estadístico (investigación directa)
- 10. CÁLCULOS VALOR TERRENO
 - 10.1. Procesamientos estadísticos (método de comparación)
 - 10.2. Análisis de los datos obtenidos descriptivamente
 - 10.3. Ejercicios Residuales
 - 10.4. Servidumbres
 - 10.5. Zonas de protección
- 11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS
 - 11.1. Costos de reposición
 - 11.2. Depreciación (Fitto y Corvinni)
- 12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES
 - 12.1. Soportes de valores de cultivos y especies
- 13. CONSIDERACIONES GENERALES
- 14. RESULTADO DE AVALÚO
- 15. DOCUMENTOS O INFORMACIÓN ANEXA

**1. INFORMACIÓN GENERAL**

- 1.1. **SOLICITANTE:** Concesionaria Nuevo Cauca S.A.S., 04 de abril de 2025. ✓
- 1.2. **TIPO DE INMUEBLE:** Lote de terreno con construcción.
- 1.3. **TIPO DE AVALÚO:** Avalúo comercial corporativo.
- 1.4. **MARCO JURÍDICO:** En la realización de este estudio hemos tenido en cuenta los parámetros establecidos en la Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997, Ley 1682 de 2013, Ley 1673 de 2013, Decreto 1170 de 2015, Decreto 2181 de 2006, Decreto 556 de 2014, Resolución IGAC 620 de 2008, Resolución 898 de 2014, Resolución 1044 de 2014, Resolución IGAC 316 de 2015 y demás normatividad legal vigente en materia de avalúos.
- 1.5. **DEPARTAMENTO:** Cauca. ✓
- 1.6. **MUNICIPIO:** Piendamó – Tunía. ✓
- 1.7. **VEREDA O CORREGIMIENTO:** El Mango. ✓
- 1.8. **DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:** Vereda El Mango Lote la Albania. ✓
- 1.9. **ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:** Abscisa inicial 38+243,75 Km l y abscisa final 38+303,78 Km l. ✓
- 1.10. **USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** Al momento de la inspección del predio se encontró que tiene uso Habitacional. ✓
- 1.11. **USO POR NORMA:** De acuerdo con el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaría de Planeación y Obras Públicas de Piendamó - Tunía - Cauca, la clasificación del predio es Agropecuario Semi-Intensivo. ✓
- 1.12. **INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:**

Cedula. Catastral actual	19-548-00-040000-0001-0152-000000000 ✓
Área de terreno	0 Ha 4.473,00 m ² ✓
Área de construcción	101,00 m ² ✓
Avalúo Catastral Año 2025	\$5.008.000,00 ✓

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



1.13. FECHA DE VISITA AL PREDIO: 07 de abril de 2025. ✓

1.14. FECHA DE INFORME DE AVALÚO: 11 de abril de 2025. ✓

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

- Ficha Predial del PREDIO POSQ-2-0557 del 16 de diciembre de 2024. ✓
- Estudio de Títulos del PREDIO POSQ-2-0557 del 16 de diciembre de 2024. ✓
- Escritura Pública No. 777 del 10 septiembre de 2021. ✓
- Escritura Pública No. 398 del 13 julio de 2024. ✓
- Plano de Afectación PREDIO POSQ-2-0557 del 16 de diciembre de 2024. ✓
- Certificado de Uso del Suelo PREDIO POSQ-2-0557 del 13 de agosto de 2016. ✓

DOCUMENTOS CONSULTADOS

- Estudio de títulos de PREDIO POSQ-2-0557. ✓
- Certificado Catastral IGAC. ✓

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

5

3.1. PROPIETARIOS:

- | | |
|--|-----------------------|
| • MARIA LUCY CALAMBAS SALAZAR | C.C. 48.575.457 ✓ |
| • ORFELINA IPIA VENACHI | C.C. 25.612.111 ✓ |
| • LIBARDO IPIA VIVAS | C.C. 4.742.660 ✓ |
| • GLORIA AMANDA PULIDO DAZA | C.C. 25.611.540 ✓ |
| • ASOCIACIÓN GREMIAL DE USUARIOS DEL ACUEDUCTO INTERVEREDA EL MANGO LA INDEPENDENCIA CAMILO TORRES Y PUENTECITA. ✓ | NIT. 900.074.580-2. ✓ |

3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN:

- Escritura Pública No. 777 del 10 de septiembre de 2021, de la Notaría Única de Piendamó – Tunía (Cauca). ✓
- Escritura Pública No. 398 del 13 julio de 2024, de la Notaría Única de Piendamó – Tunía (Cauca). ✓

3.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA: 120-64718, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán. ✓

- 3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS** De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria No. 120-64718, sobre el inmueble en la actualidad no se encuentran registradas medidas cautelares o limitaciones al dominio.

Fuente: Estudio de títulos del predio POSQ-2-0557.

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

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

- 4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR:** El predio está ubicado en la vereda El Mango, que se ubica geográficamente al norte del perímetro urbano del municipio de Piendamó, el cual limita al norte con el municipio de Santander de Quilichao, al oriente con los municipios de Jalambo, Caldono al sur con el municipio de Cajibío y al Occidente con el municipio de Morales.



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

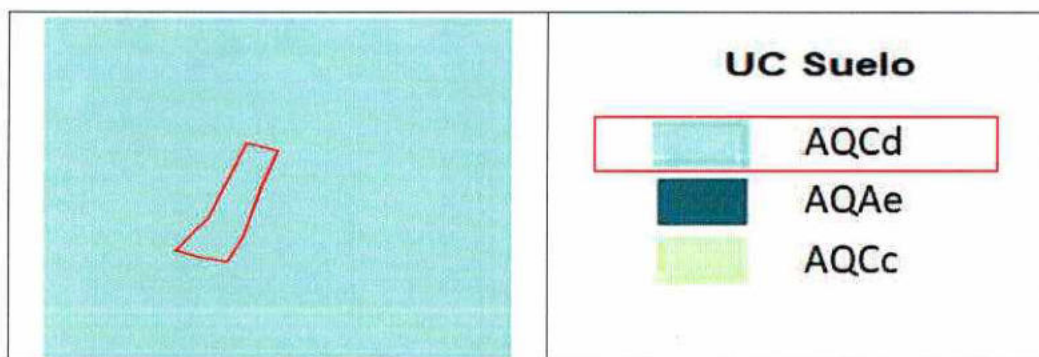
¹ANT (Agencia Nacional de Tierras)
<https://www.ant.gov.co/wp-content/uploads/2024/01/AF-DTS-CAJIBIO-V4.pdf>

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.²

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

TIPO DE SUELOS	PISO CLIMA	LITOLOGÍA	TAXONOMÍA	CARACTERÍSTICAS SUELOS	EROSIÓN
AQCd	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.



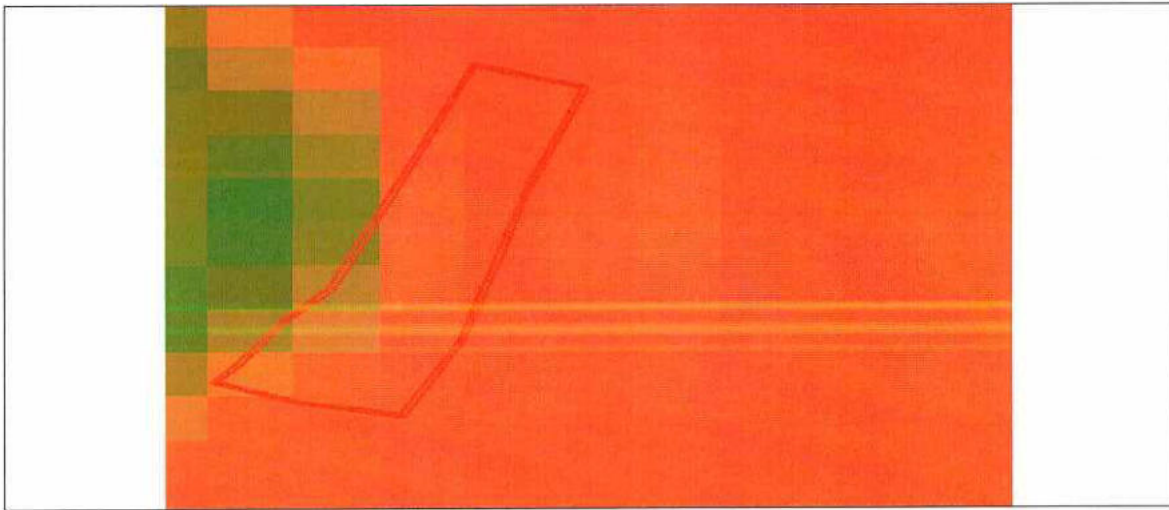
7

- 4.6. SERVICIOS PÚBLICOS:** El sector cuenta con la disponibilidad de los servicios de acueducto, energía eléctrica y gas domiciliario, los cuales se encuentran en pleno uso en los predios donde se encuentran viviendas, los demás lotes no cuentan aún con la respectiva conexión, la disposición final de aguas negras se realiza en pozo séptico individualizado para cada inmueble.
- 4.7. SERVICIOS COMUNALES:** Los servicios de educación, así como los servicios básicos de salud, asistencias técnicas y financieras se encuentran en la cabecera urbana del municipio de Piendamó - Tunía.
- 4.8. VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE:** El sector se ubica al norte del perímetro urbano del municipio de Piendamó - Tunía. 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.

² Instituto Geográfico Agustín Codazzi – Subdirección de Agrología. Estudio General de suelos del Departamento del Cauca. Clasificación de las tierras por su capacidad de uso, Bogotá D.C. , 1994.

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

- 5.1. NORMA URBANÍSTICA APLICADA: NORMA URBANÍSTICA APLICADA:** conformidad con el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Piendamó-Tunía - 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 - Tunía" y el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaría de Planeación y Obras Públicas del municipio de Piendamó – Tunía - Cauca, el predio objeto de avalúo cuenta con clasificación de uso del suelo suburbano y que a su vez tiene asignado el uso normativo Agropecuario Semi Intensivo. (Ver anexo 15.3 – Certificación uso del suelo).



CLASES DE AREAS SEGÚN LA FUNCIÓN QUE CUMPLEN.	ÁREAS DE INTERÉS AMBIENTAL			
	ÁREAS DE INTERÉS AMBIENTAL	CONVENCIÓN	CATEGORÍA DE MANEJO	CARACTERÍSTICAS
ECOSISTEMA ESTRATÉGICO PARA EL MANTENIMIENTO DEL EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y LA BIODIVERSIDAD	ZONA DE BOSQUE NATIVO		ÁREA DE PROTECCIÓN ESPECIAL (Ley 99/93 y Decreto 2811/74). (Alcaldía Municipal)	Resaca secundaria localizada en las márgenes de fuentes hídricas (quebradas Machete, Carpintero, Cañadules y ríos Tunia y Bermeja).
	ZONA DE RECUPERACIÓN Y REFORESTACIÓN DE ECOSISTEMAS		ÁREA PARA PROTECCIÓN ESPECIAL: FUENTES ABASTECEDORAS DE ACUEDUCTOS. (Alcaldía Municipal)	Ecossistemas degradados por causas antrópicas, que se ubican sobre franjas paralelas a las cauces de aguas de cañadas, quebradas y ríos.
			ÁREA PERIFÉRICA A NACIMIENTOS Y CAUCES DE AGUA. (Alcaldía Municipal)	
	ZONA FORESTAL PROTECTORA PRODUCTORA (Arreglos agroforestales y agrosilvopastoriles)		ÁREA A PROTEGER CON RECURSOS MANEJADOS PRINCIPALMENTE PARA LA UTILIZACIÓN SOSTENIBLE DE LOS ECOSISTEMAS NATURALES. (Alcaldía Municipal)	Zonas con pendientes generalmente fuertes, presentan sectores con procesos erosivos moderados a severos. Se practica la agricultura tradicional y el pastoreo extensivo de baja densidad.
ECOSISTEMAS ESTRATÉGICOS PARA EL ABASTECIMIENTO DE LA POBLACIÓN Y PROCESOS PRODUCTIVOS.	ZONA AGROPECUARIA SEMI-INTENSIVA			Localizadas sobre superficies colina-onduladas en pendientes del 12%-25% y del 25%-50% baja erosión. Están cubiertas con cultivos de café semi-tradicional y misceláneos, praderas naturales y en reestrajados.

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

9

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

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

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

6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

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



Fuente: Google Earth, Consulta: 11 de abril de 2025.

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

ÁREA TOTAL TERRENO:	10.000 m2
ÁREA REQUERIDA:	800,88 m2
ÁREA REMANENTE NO DESARROLLABLE:	0.0 m2
ÁREA SOBRANTE	9.199,12m2
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	800,88 m2

Fuente: Ficha predial POSQ-2-0557.

10

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

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	10,85 m	Puntos 1-2 con predio de Jorge Gabriel Chito Chito.
SUR	17,91 m	Puntos 6-8 con predio de Esperanza Restrepo Cadavid y Otra.
ORIENTE	60,12 m	Puntos 2-6 con Vía Panamericana.
OCCIDENTE	61,02 m	Puntos 8-1 con mismos propietarios (área sobrante del predio).

Fuente: Ficha predial POSQ-2-0557.

- 6.4. **VÍAS DE ACCESO AL PREDIO:** Al predio objeto de avalúo se accede por la vía Popayán – Santander de Quilichao en el sector que comunica al municipio Caldon de con el perímetro urbano del municipio de Piendamó - Tunía, 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 FISIOGRAFICAS:** La franja del área requerida presenta la siguiente unidad fisiográfica.
- 6.7. ÁREAS CONSTRUIDAS:** La franja objeto de adquisición predial presenta las

UNIDAD FISIOGRAFICA	ÁREA (m2)	TOPOGRAFÍA	USO ACTUAL	NORMA
1	800,88	Plana 0 - 7 %	Habitacional	Agropecuario semi-intensivo.

siguientes construcciones principales:

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID	EDAD APROXIMADA (AÑOS)	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA UTIL (AÑOS)
C1- Construcción de un nivel: Habitacional. Pisos: el 50% en tableta de madera, el 50% en concreto primario. Muros: en bahareque pañetado y pintado. Estructura: en madera y (8) pilares en madera con base en cemento. Cubierta: teja de barro soportada por estructura en madera y caña brava, cielos raso en bahareque. Puertas: (9) puertas en madera (1) puerta C1 metálica. Ventanas: (5) ventanas en madera. Cocina: con un mesón de dimensiones (1,90 x 0,55 x 0,80) m, en ladrillo sin repello, pintado y hornilla de dimensiones (1,40 x 0,80 x 0,80) m, en ladrillo repellido, lava platos en bloque farol y poceta en acero inoxidable de dimensiones (0,65 x 0,50 x 0,90) m. Baños: con sanitario y ducha separados, muros en ladrillo con repello y pisos en cemento esmaltado. Distribución: (1) Sala, (4) Habitaciones, (1) Cocina y un (1) Baño.	166,88	m ²	20	Bueno	70

11

- 6.8. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS:** La franja objeto de adquisición predial presenta la siguiente construcción principal.

ÍTEM	CARACTERÍSTICAS
	C1
CIMENTACIÓN	Concreto
ESTRUCTURA	Bahareque



ENTREPISO	No aplica.
FACHADA	Repello y Pintura
CUBIERTA	Teja de Barro.
CIELO RASO	Bahareque
PISOS	50 % Concreto Primario y 50 % Tableta de Madera
COCINA	Mesón en Ladrillo
BAÑOS	Sencillo
ACABADOS BAÑO	Ladrillo con Repello
ACABADOS MUROS	Repello y Pintura
VETUSTEZ	20
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno

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

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID	EDAD APROXIMADA (AÑOS)	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA UTIL (AÑOS)
M1 Pozo séptico con tapa de concreto reforzado de dimensiones (3,00 x 4,50 x 3,00) m.	1,00	und	8	Bueno-Regular	30
M2- M2- Cerca lateral en alambre de púas (5) hilos, malla plástica y postes en madera rolliza dispuestos cada 2.00 m, margen derecha.	10,85	m	8	Bueno	15
M3- Cerca frontal en postes de madera rolliza dispuestos cada 2.00 m, con 11 hilos de alambre de púas, el 70% tiene malla metálica	47,13	m	8	Bueno	15
M4- Portón metálico de dimensiones (1,50 x 3,30) m, con 2 columnas en perfilera tipo C, incluye malla eslabonada.	1,00	und	8	Bueno	30
M5- Acceso vehicular y peatonal de tierra y grava.	38,28	m ²	8	Bueno	30
M6- Poste metálico de altura (7,00 m) y diámetro (0,07 m).	1,00	und	8	Bueno	30
M7- Cerca lateral en alambre de púas (5) hilos y postes en guadua margen izquierda, incluye malla plástica.	28,68	m	8	Bueno-Regular	15
M8- Casa para mascota, estructura en madera, piso en tabla, techo en zinc.	1,92	m ²	8	Bueno	30

6.10. **CULTIVOS ESPECIES:** La franja objeto de adquisición predial al momento de visita no presenta cultivos y/o especies:

CULTIVO/ESPECIE	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD
Urapán (ø 31-60 cm) ✓	Urapán. En buen estado fitosanitario.	1 ✓	und
Pino (ø 31-60 cm). ✓	Pino. En buen estado fitosanitario.	4 ✓	und
Guayabo (ø 0-30 cm) ✓	Guayabo. En buen estado fitosanitario.	6 ✓	und
Plátano ✓	Plátano. En buen estado fitosanitario.	10 ✓	und
Mayo ✓	Mayo. En buen estado fitosanitario.	2 ✓	und
Mango (ø 31-60 cm) ✓	Mango. En buen estado fitosanitario.	4 ✓	und
Limón (ø 0-30 cm) ✓	Limón. En buen estado fitosanitario.	2 ✓	und
Tulipán africano (ø 31-60 cm) ✓	Tulipán africano. En buen estado fitosanitario.	2 ✓	und
Café de 3 años de edad. ✓	Café de 3 años de edad. En buen estado fitosanitario.	213 ✓	und
Yuca. ✓	Yuca. En buen estado fitosanitario.	26 ✓	und
Sauco. ✓	Sauco. En buen estado fitosanitario.	1 ✓	und
Palma Ornamental. ✓	Palma Ornamental. En buen estado fitosanitario.	1 ✓	und
Manto rojo. ✓	Manto rojo. En buen estado fitosanitario.	1 ✓	und
Corona de cristo ✓	Corona de cristo En buen estado fitosanitario.	1 ✓	und
Hortensia. ✓	Hortensia. En buen estado fitosanitario.	2 ✓	und
Roso ✓	Roso. En buen estado fitosanitario.	2 ✓	und
Ornamentales ✓	Ornamentales. En buen estado fitosanitario.	22 ✓	und
Brunfelsia ✓	Brunfelsia. En buen estado fitosanitario.	1 ✓	und
Dalia ✓	Dalia. En buen estado fitosanitario.	3 ✓	und
Fique ✓	Fique. En buen estado fitosanitario.	1 ✓	und
Mortino (ø 0-30 cm) ✓	Mortino (ø 0-30 cm). En buen estado fitosanitario.	1 ✓	und
Níspero (ø 0-30 cm) ✓	Níspero (ø 0-30 cm). En buen estado fitosanitario.	2 ✓	und
Aguacate (ø 0-30 cm) ✓		2 ✓	und

Fuente: Ficha predial POSQ-2-0557.

13

7. MÉTODO DE AVALÚO

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

7.1. MÉTODO COMPARACIÓN DE MERCADO

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

7.2. MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN

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

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

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA

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

Unidad fisiográfica 1

ESTUDIO DE MERCADO RURAL							
	TEL. CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR	VALOR OFERTA	ÁREA TERRENO (m2)	ÁREA CONSTRUIDA (M2)
1	3174370440	Metroned Inmobiliaria	Cajibío	Vereda el lago, Corregimiento la capilla entrada por el parador las margaritas vía a Popayán, a 7 Km de la Vía Panamericana, en la parcelación el paraíso a 5 minutos del Lago el Bolsón.	\$ 46.000.000,00	842,15	0,00
2	3117242153	Maria Camila Gonzalez	Popayan	El Atardecer a 2 km de la iglesia de Calibío. Por la vía que conduce al lago Pesca Deportiva Helhena	\$ 155.000.000,00	2500,00	0,00
3	3165370226/ 320 7680163	Pro Brokers Inmobiliaria Sas	Caldono	El Tablon, a 500 metros de la vía Panamericana y a 3 minutos de Mondomo	\$ 70.000.000,00	1200,00	0,00

8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO:

Unidad fisiográfica 1

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

ESTUDIO DE MERCADO RURAL												
ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES		
								ÁREA (m2)	VALOR (m2)	ÁREA (m2)	VALOR /m2	VALOR TOTAL
6	3174370440	Metrored inmobiliaria	Cajibío	vereda el lago	Lote	\$ 46.000.000	\$ 45.080.000	842,15	53.530	0,00	\$ -	\$ -
12	3117242153	María Camila González	Popeyan	El Atardecer	Lote	\$ 155.000.000	\$ 153.450.000	2.500	61.380	0,00	\$ -	\$ -
14	3165370226/320 7680183	Pro Brokers Inmobiliaria Sas	Calitonia	El Tablon	Lote	\$ 70.000.000	\$ 68.600.000	1.200	57.167	0,00	\$ -	\$ -
MEDIA ARITMÉTICA						\$ 57.358,77						
DESVIACIÓN ESTÁNDAR						3.926,70	LÍMITE SUPERIOR	\$ 61.287,42				
COEFICIENTE DE VARIACIÓN						6,85%	LÍMITE INFERIOR	\$ 53.430,08				
VALOR ADOPTADO / m2						\$57.400						

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA

9.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO ENCUESTAS:

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

15

10. CÁLCULOS VALOR TERRENO

10.1. PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)

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

Unidad fisiográfica 1

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

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

10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:

Unidad fisiográfica 1

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

Nota: información recopilada mediante página web.

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

Nota: información recopilada mediante página web.

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

Nota: información recopilada mediante página web.

16

10.3. SERVIDUMBRES

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

10.4. ZONAS DE PROTECCIÓN

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

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS

11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN

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

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

La franja objeto de adquisición predial presenta la siguiente construcción principales.

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
C1	20	70	28,57%	2	20,43%	\$1.026.749,07	\$209.757,35	\$ 816.991,72	\$ 817.000 ✓

11.3. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINNI CONSTRUCCIONES ANEXAS

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

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
M1	8	30	26,67%	2,5	23,59%	\$20.328.717,27	\$4.796.339,48	\$ 15.532.377,79	\$ 15.532.400 ✓
M2	8	15	53,33%	2	42,40%	\$69.321,22	\$29.394,84	\$ 39.926,38	\$ 39.900 ✓
M3	8	15	53,33%	2	42,40%	\$274.741,80	\$116.500,99	\$ 158.240,81	\$ 158.200 ✓
M4	8	30	26,67%	2	18,99%	\$1.830.158,58	\$347.507,05	\$ 1.482.651,53	\$ 1.482.700 ✓
M5	8	30	26,67%	2	18,99%	\$128.859,53	\$24.467,80	\$ 104.391,93	\$ 104.400 ✓
M6	8	30	26,67%	2	18,99%	\$1.132.504,42	\$215.037,80	\$ 917.466,62	\$ 917.500 ✓
M7	8	15	53,33%	2,5	45,62%	\$48.586,83	\$22.166,89	\$ 26.419,94	\$ 26.400 ✓
M8	8	30	26,67%	2	18,99%	\$232.350,30	\$44.118,27	\$ 188.232,23	\$ 188.200 ✓

17

12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES**12.1. SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIE**



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

CULTIVOS / ESPECIES	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	SUBTOTAL
Urapán (ø 31-60 cm)	1	und	\$ 415.000	\$ 415.000
Pino (ø 31-60 cm).	4	und	\$ 74.000	\$ 296.000
Guayabo (ø 0-30 cm)	6	und	\$ 60.500	\$ 363.000
Plátano	10	und	\$ 10.100	\$ 101.000
Mayo	2	und	\$ 29.600	\$ 59.200
Mango (ø 31-60 cm)	4	und	\$ 242.200	\$ 968.800
Limón (ø 0-30 cm)	2	und	\$ 60.500	\$ 121.000
Tulipán africano (ø 31-60 cm)	2	und	\$ 29.600	\$ 59.200
Café de 3 años de edad.	213	und	\$ 4.000	\$ 852.000
Yuca.	26	und	\$ 2.400	\$ 62.400
Sauco.	1	und	\$ 38.000	\$ 38.000
Palma Ornamental.	1	und	\$ 213.500	\$ 213.500
Manto rojo.	1	und	\$ 29.600	\$ 29.600
Corona de cristo	1	und	\$ 29.600	\$ 29.600
Hortensia.	2	und	\$ 29.600	\$ 59.200
Roso	2	und	\$ 29.600	\$ 59.200
Ornamentales	22	und	\$ 29.600	\$ 651.200
Brunfelsia	1	und	\$ 29.600	\$ 29.600
Dalia	3	und	\$ 29.600	\$ 88.800
Fique	1	und	\$ 29.600	\$ 29.600
Mortño (ø 0-30 cm)	1	und	\$ 74.000	\$ 74.000
Níspero (ø 0-30 cm)	2	und	\$ 60.500	\$ 121.000
Aguacate (ø 0-30 cm)	2	und	\$ 201.800	\$ 403.600
TOTAL DE CULTIVOS / ESPECIES				\$ 5.124.500

13. CONSIDERACIONES GENERALES

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

19



14. RESULTADO DE AVALÚO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO AREA REQUERIDA	m2	800,88	\$ 57.400	\$ 45.970.512
TOTAL DE TERRENO				\$ 45.970.512
CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				
C1	m2	166,88	\$ 817.000	\$ 136.340.960
TOTAL CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				\$ 136.340.960
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
M1	und	1,00	\$ 15.532.400	\$ 15.532.400
M2	m	10,85	\$ 39.900	\$ 432.915
M3	m	47,13	\$ 158.200	\$ 7.455.966
M4	und	1,00	\$ 1.482.700	\$ 1.482.700
M5	m²	38,28	\$ 104.400	\$ 3.996.432
M6	und	1,00	\$ 917.500	\$ 917.500
M7	m	28,68	\$ 26.400	\$ 757.152
M8	m²	1,92	\$ 188.200	\$ 361.344
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 30.936.409
TOTAL ESPECIES Y CULTIVOS				\$ 5.124.500
TOTAL				\$ 218.372.381

20

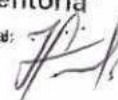
TOTAL AVALÚO: DOSCIENTOS DIECIOCHO MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y UN PESOS MONEDA CORRIENTE (\$218.372.381).

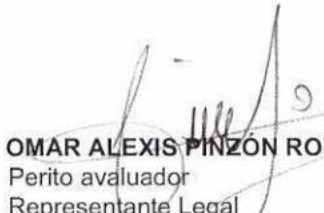
Bogotá, D.C., 11 de abril de 2025.

Cordialmente,

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

2025 JUL. 14

Interventoria
Profesional Predial: 

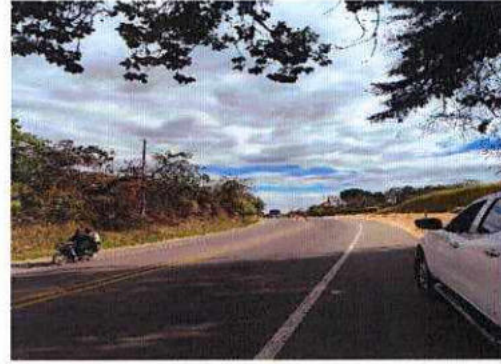
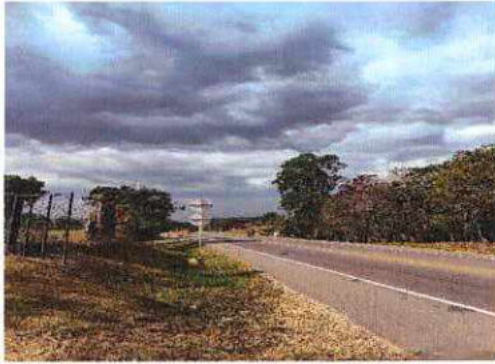

OMAR ALEXIS PINZON RODRÍGUEZ
Perito avaluador
Representante Legal
Corporación Lonjas Inmobiliarias de avalúos de Colombia
RAA AVAL-1014242133


CRISTIAN CAMILO CASAS
Miembro Comité
RAA AVAL-1030560049

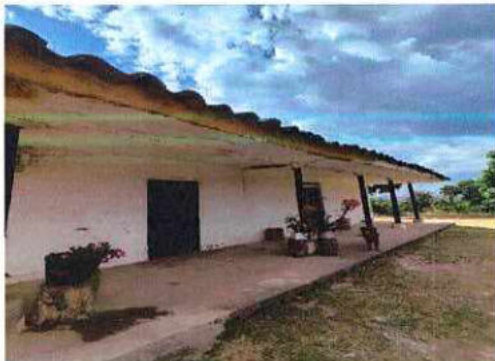


15. DOCUMENTOS ANEXOS
15.1. ANEXO FOTOGRÁFICO

ENTORNO

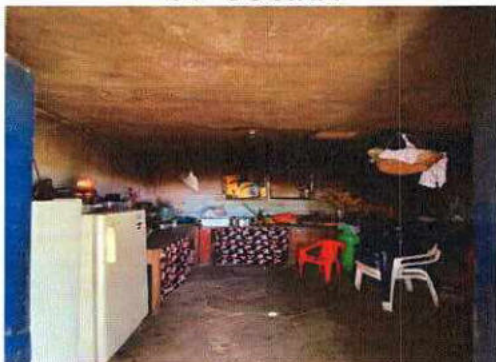


VISTA GENERAL DEL PREDIO



CONSTRUCCIÓN PRINCIPAL

C1- COCINA



C2 SALA



C1-HABITACIÓN 1



C1- HABITACIÓN 2



22

CONSTRUCCIONES ANEXAS

M1-Pozo Séptico



M2-Cerca Lateral



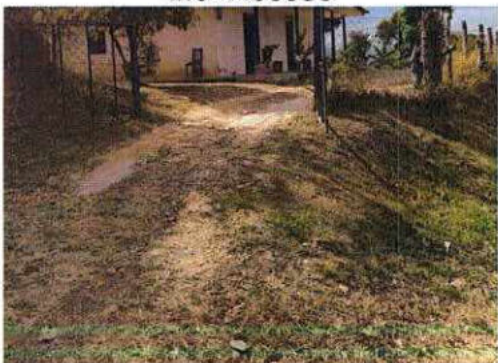
M3-Cerca Frontal



M4-Portón



M5- Acceso



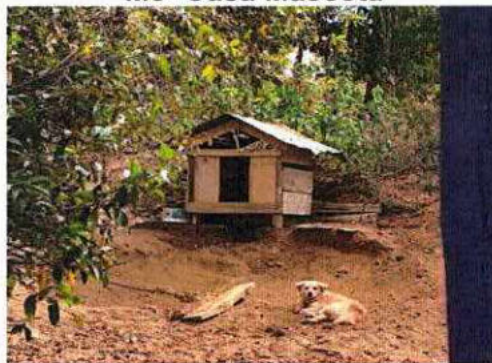
M6- Poste Metálico



M7- Cerca Lateral



M8- Casa Mascota





CORPORACION LONJAS INMOBILIARIAS DE AVALUOS DE COLOMBIA

POSQ - 2 - 0557

CULTIVOS Y/O ESPECIES

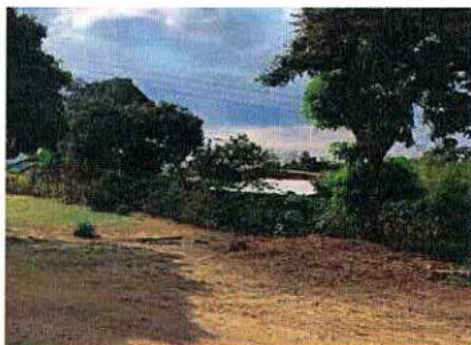
MANGO



PLATANO



CAFÉ



YUCA

