



AVISO



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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-2-0567**

GPR-004314

Página 1 de 4

NOTIFICACIÓN POR AVISO No.:

GPR-004314

11/07/2025

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-004137** del **12 de junio 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 El Paraíso y Construcción (El Paraíso, según Catastro)**, ubicado en la Vereda **El Mango**, Municipio de **Piendamó Tunía**, Departamento del **Cauca**, identificado con el Número Predial Nacional **19-548-00-040000-0001-0827-0-00000000** y la Matrícula Inmobiliaria número **120-171788**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **Popayán**.”

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



AVISO



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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-2-0567

GPR-004314

Página 2 de 4

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

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

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

Que de conformidad con lo establecido en los artículos 68 y 69 de la Ley 1437 de 2011 (CPACA), **NUEVO CAUCA S.A.S.** remitió el oficio de citación número **GPR-004138** del **12 de junio de 2025**, a la dirección obrante en el expediente, **Lt El Paraíso y Construcción (El Paraíso**, según Catastro), 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 **YAMPOL JOSÉ TOMBÉ OSORIO, MIRYAM FERNÁNDEZ GEMBUEL, GLORIA AMPARO SÁNCHEZ FERNÁNDEZ, MANUEL GERARDO SÁNCHEZ FERNÁNDEZ, KENEDY SÁNCHEZ FERNÁNDEZ, JUAN BAUTISTA SÁNCHEZ FERNÁNDEZ** y **LEIDY AMPARO SÁNCHEZ FERNÁNDEZ**, siendo recibido el **25 de junio de 2025** por la señora **MIRYAM FERNANDEZ GEMBUEL**, identificada con la cédula de ciudadanía No. **25.691.168**, como consta en la correspondiente prueba de entrega.

Que el **25 de junio de 2025** se notificó personalmente a los señores **YAMPOL JOSÉ TOMBÉ OSORIO, MIRYAM FERNÁNDEZ GEMBUEL, GLORIA AMPARO SÁNCHEZ FERNÁNDEZ, MANUEL GERARDO SÁNCHEZ FERNÁNDEZ** y **JUAN BAUTISTA SÁNCHEZ FERNÁNDEZ**.

Que el **07 de julio de 2025** se notificó personalmente al señor **KENEDY SÁNCHEZ FERNÁNDEZ**.

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 **LEIDY AMPARO SÁNCHEZ FERNÁNDEZ**, 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 **LEIDY AMPARO SÁNCHEZ FERNÁNDEZ**, 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.**, en las oficinas ubicadas en la Avenida Calle 26 No. 59 – 51, Torre 3, Oficina 203, Complejo Ciudad Empresarial Sarmiento Angulo, Bogotá D.C, o en la oficina de **Atención al Usuario**, ubicada en el Parque Industrial, entrada a Metecno, margen derecha, municipio de Santander de Quilichao, Cauca; así como en sus correspondientes páginas web **www.ani.gov.co** y



AVISO



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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-2-0567

GPR-004314

Página 3 de 4

www.nuevocauca.com, por el término de cinco (5) días, entendiéndose que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro del aviso.

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

- **NUEVO CAUCA S.A.S.** efectúa el **Tratamiento de sus Datos Personales** para el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la ejecución del Contrato de Concesión bajo el esquema de APP No. 11 del 11 de agosto de 2015; específicamente, para adelantar la adquisición en favor de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, de los Predios requeridos para la construcción del Proyecto vial **Popayán - Santander de Quilichao**.
- Según lo dispuesto en el artículo 10 de la Ley 1581 de 2012, no se requiere autorización previa, expresa e informada para el uso de sus Datos Personales, toda vez que se trata de información requerida por una entidad pública o administrativa en ejercicio de sus funciones legales.
- Se podrá ejercer los derechos de conocer, actualizar, rectificar y suprimir la información personal, cuando sea procedente, observando la Política de Tratamiento de Datos Personales disponible en **www.nuevocauca.com**, a través 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-004137** del **12 de junio 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	<u>15 JUL. 2025</u>	A LAS 7:30 a.m.
SE DESFIJA EL	<u>21 JUL. 2025</u>	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.

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



AVISO



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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-2-0567**

GPR-004314

Página 4 de 4

Revisó: Fredy Ernesy Echavarría Bastidas – Subdirector Predial
Julián David Pardo Mesa – Profesional jurídico
Aprobó: Santiago Rojas Parra – Jefe Jurídico
Anexo: Lo Anunciado
Copia: Archivo



CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-2-0567**

GPR-004137

Página 1 de 5

Bogotá D.C., 12 de junio de 2025

Señores

YAMPOL JOSÉ TOMBE OSORIO
MIRYAM FERNANDEZ GEMBUEL
GLORIA AMPARO SÁNCHEZ FERNÁNDEZ
MANUEL GERARDO SÁNCHEZ FERNÁNDEZ
KENEDY SÁNCHEZ FERNÁNDEZ
JUAN BAUTISTA SÁNCHEZ FERNÁNDEZ
LEIDY AMPARO SÁNCHEZ FERNÁNDEZ
Celulares: 313 591 5583, 317 329 4150
El Paraíso, vereda El Mago
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 El Paraíso y Construcción (El Paraíso**, según Catastro), ubicado en la Vereda **El Mango**, Municipio de **Piendamó - Tunía**, Departamento del **Cauca**, identificado con el Número Predial Nacional **19-548-00-040000-0001-0827-0-00000000** y la Matrícula Inmobiliaria número **120-171788**, 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.



CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-2-0567**

GPR-004137

Página 2 de 5

Para la ejecución del Proyecto, por motivo de utilidad pública, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** requiere comprar el predio del asunto, conforme a la afectación de la Ficha Predial No. **POSQ-2-0567**, de la **Unidad Funcional 2 –Piendamó - Pescador**, de la cual se anexa copia.

Esta zona de terreno tiene un área de **CIENTO TREINTA Y UNO COMA VEINTISÉIS METROS CUADRADOS (131,26 m²)**, incluidos: 12,22 m de Cerramiento (M1), 1 Unidad de Portón (M2), 5,46 m² de Losa (M3), 14,00 m de Cerramiento (M4), 1,44 m² de Perrera (M5), 29,18 m de Cerramiento (M6), 1,73 m de Cerca (M7), 1 Unidad de Mango (ø 0-30 cm), 1 Unidad de Ruda, 24 Unidades de Café 6 años, 1 Unidad de Limón (ø 0-30 cm), 2 Unidades de Tomate de árbol (ø 0-30 cm), 8 Unidades de Palmas ornamentales y, se encuentra debidamente delimitado y alinderado dentro de las abscisas inicial **K38+609,18 D** y final **K38+645,31 D**, de la mencionada Unidad Funcional.

El valor de la Oferta de Compra es la suma de **VEINTITRÉS MILLONES SETECIENTOS DOCE MIL OCHOCIENTOS QUINCE PESOS (\$23.712.815) 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 **UN MILLÓN TRESCIENTOS TREINTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS PESOS (\$1.335.900) 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-2-0567**, de fecha **17 de septiembre de 2024**, 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



CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-2-0567**

GPR-004137

Página 3 de 5

vigencia del avalúo inicia a partir del **07 de febrero 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 **27 de enero de 2024**, los propietarios de la zona de terreno que se requiere son: **YAMPOL JOSÉ TOMBE OSORIO** identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.061.541.768, **MIRYAM FERNANDEZ GEMBUEL** identificada con la cédula de ciudadanía No. 25.691.168, **GLORIA AMPARO SÁNCHEZ FERNÁNDEZ** identificada con la cédula de ciudadanía No. 1.003.150.711, **MANUEL GERARDO SÁNCHEZ FERNÁNDEZ** identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.064.428.320, **KENEDY SÁNCHEZ FERNÁNDEZ** identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.068.216.065, **JUAN BAUTISTA SÁNCHEZ FERNÁNDEZ** identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.003.418.441 y **LEIDY AMPARO SÁNCHEZ FERNÁNDEZ** identificada con tarjeta de identidad No. 1.064.431.106.

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-2-0567

GPR-004137

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, 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-CEMSA, Bogotá D.C., o en la oficina de **Atención al Usuario**, ubicada en el **Parque Industrial, entrada a Metecno, margen derecha**, municipio de **Santander de Quilichao, Cauca**, teléfono **310 704 4144**, correo electrónico contactenos@bynariasas.com.co, donde será atendida por **Reiner Esneider Echavarría Bastidas**.

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

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

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

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

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

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



**OFERTA FORMAL
DE COMPRA**



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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-2-0567

GPR-004137

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 **Sanearmiento Automático**.

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

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

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

Agradezco la atención que le brinde a la presente.

Cordialmente,


JULIAN 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 – Jefe Jurídico

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

Copia: Archivo

 Agencia Nacional de Infraestructura		 CONCESSIONARIA VIAL		SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		CÓDIGO		GCSP-F-185	
PROCESO		GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE		FICHA PREDIAL - ALCANCE		VERSIÓN		002	
FORMATO		POPAYÁN - SANTANDER DE QUILICHAO		UNIDAD FUNCIONAL		FECHA		6/02/2020	
CONTRATO No.:		11 de 11 de Agosto de 2015		SECTOR O TRAMO		Derecha		36,13 m	
PREDIO No.		POSQ-2-0567		MARGEN		LONGITUD EFECTIVA			
ABSC. INICIAL		38+609,18 Km		CÉDULA		1.061.541.768		MATRÍCULA INMOBILIARIA	
ABSC. FINAL		38+645,31 Km		DIRECCIÓN / EMAIL		EL PARAISO 313-5915583,317 32941 50		120-171788	
NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO		YAMPOL JOSÉ TOMBE OSORIO Y OTROS (Mirar anexo propietario)		DIRECCIÓN DEL PREDIO		El Paraíso		CÉDULA CATASTRAL	
VEREDA/BARRIO:		El Mango		LINDEROS		LONGITUD		COLINDANTES	
MUNICIPIO:		Piendamó - Tunia		NORTE		1,73 m		Puntos 1-2 con predio de Miryam Fernández Gembuel	
DPTO:		Cauca		SUR		4,71 m		Puntos 6-7 con predio de Custodio Tumiña Yalanda.	
Predio requerido para:		Segunda Calzada		ORIENTE		37,56 m		Puntos 2-6 con mismos propietarios (Área sobrante del predio).	
TOPOGRAFÍA				OCCIDENTE		36,75 m		Puntos 7-1 con Vía Panamericana.	
INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES		CANT		DENS		UN		CANTIDAD	
DESCRIPCION		1				Un		0,00	
Mango (ø 0-30 cm)		1				Un		m	
Ruda		1				Un		Un	
Café 6 años		24				Un		m²	
Limón (ø 0-30 cm)		1				Un		m	
Tomate de árbol (ø 0-30 cm)		2				Un		m²	
Palmas ornamentales		8				Un		m	
DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS		M1		Cerramiento en malla eslabonada calibre N° 10 con paralelos en tubos galvanizados de 1/2" y muro en ladrillo a la vista y cuatro hilos de alambre de púas en la parte superior.		12,22		m	
M2		Portón de dimensiones 2.90*2.30 m, en malla eslabonada y tubo galvanizado de 1/2" (2) columnas en concreto de dimensiones 0.25*0.25 m, pórtico de dimensiones 1.50*3.50*2.60 m, con cubierta en madera y teja de asbesto cemento.		1,00		Un		m	
M3		Losa de acceso en concreto y piedra.		5,46		m²		m	
M4		Cerramiento frontal en barrera viva de resucitado y duranta, de altura 1.50 m, incluye postes de guadua.		14,00		m		m	
M5		Perrera: estructura en ladrillo a la vista de dimensiones 1.80*0.80 m, con cubierta en guadua y teja de asbesto cemento.		1,44		m²		m	
M6		Cerramiento en malla eslabonada y postes de guadua cada 2.00 m, incluye portón metálico con malla eslabonada de dimensiones 2.40*2.00 m.		15,19		m		m	
M7		Cerca perimetral en postes de guadua y malla eslabonada		1,73		m		m	
Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, intervención, Espacio Público?		No		Si/NO		No		No	
Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001?		No		No		No		No	
Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?		No		No		No		No	
Aplica Informe de análisis de Área Remanente?		No		No		No		No	
Tiene el área requerida afectación por servidumbres?		No		No		No		No	
Tiene el área requerida afectación por área protegida?		No		No		No		No	

 		SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		CÓDIGO GCSP-F-185
PROCESO GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE		FECHA 6/02/2020		VERSIÓN 002
FORMATO FICHA PREDIAL - ALCANCE		UNIDAD FUNCIONAL 2		FECHA 6/02/2020
PROYECTO DE CONCESIÓN POPAYÁN - SANTANDER DE QUILICHAO		CONTRATO No.: 11 de 11 de Agosto de 2015		SECTOR O TRAMO Piendamó - Pescador
PREDIO No.: POSQ-2-0567		FECHA DE ELABORACIÓN: 27/ene/2024		OBSERVACIONES:
Elaboró: BYNARIA S.A.S.		ÁREA TOTAL PREDIO 7.500,00 m ² /		1). Teniendo en cuenta que existieron modificaciones jurídicas y técnicas, las cuales se exponen ampliamente en el "FORME TÉCNICO MODIFICACIONES INSUMOS PEDIALES", se debió dar alcance a los insumos prediales aprobados por la Interventoría de fecha 15 de marzo de 2017, en los términos de lo dispuesto en la Sección 5.3 (a) (v) y 4.3 (c) (ii) (4) del Apéndice Técnico 7. 2). El predio se localiza en un corredor suburbano, según el artículo 19 del PBOT del municipio, contenido en el Acuerdo 19 del 04 de diciembre de 2002, que define: " DELIMITACIÓN DEL SUELO SUBURBANO. El suelo suburbano en el Municipio de Piendamó se localiza sobre el corredor urbano inter-regional de la vía arterial principal, denominada Vía Panamericana."
Revisó y Aprobó: UNIÓN TEMPORAL 4G		ÁREA REQUERIDA POR DISEÑO 131,26 m ² /		
Ing. JHONATAN ORDOÑEZ - MP 061037-0615576 CAU		ÁREA REMANENTE 0,00 m ² /		
Unión Temporal 4G HT-000-360-950-7		TOTAL ÁREA REQUERIDA 131,26 m ² /		
		ÁREA SOBRANTE 7.368,74 m ²		

02 AGO 2024

Gestión Predial Interventoría
Profesional Predial:



Agencia Nacional de
Infraestructura

CONCESIÓN POPAYÁN - SANTANDER DE QUILICHAO

Contrato No. 11 de 11 de Agosto de 2015



MINISTERIO DE TRANSPORTE
AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

ANEXO A FICHA PREDIAL - PROPIETARIOS

PREDIO No.

POSQ-2-0567

PROPIETARIO	IDENTIFICACIÓN	DIRECCIÓN	e-mail
YAMPOL JOSÉ TOMBE OSORIO	C.C. 1.061.541.768	El Paraíso, Vereda el Mango, Piendamó - Cauca	No reportan
MIRYAM FERNANDEZ GEMBUEL	C.C. 25.691.168		
GLORIA AMPARO SÁNCHEZ FERNÁNDEZ	C.C. 1.003.150.711		
MANUEL GERARDO SÁNCHEZ FERNÁNDEZ	C.C. 1.064.428.320		
KENEDY SÁNCHEZ FERNÁNDEZ	C.C. 1.068.216.065		
JUAN BAUTISTA SÁNCHEZ FERNÁNDEZ	C.C. 1.003.418.441		
LEIDY AMPARO SÁNCHEZ FERNÁNDEZ	T.I. 1.064.431.106		



N= 797450

E= 1058280

A SANTANDER DE
QUILICHAOMiryam Fernández Gembuel
19-548-00-040000-0001-0100-0-00000000

M7: L = 1.73 m

K38+645,31 D

M4: L = 14.00 m

POSQ-2-0567

YAMPOL JOSÉ TOMBE OSORIO Y OTROS
19-548-00-040000-0001-0827-0-00000000
EL PARAÍSO

M6: L = 29.18 m

M1: L = 12.22 m

M5: A = 1.44 m²

M2: Und = 1.00

M3: A = 5.46 m²

K38+609.18 D

POSQ-2-0566
Custodio Tumíña Yalanda
19-548-00-040000-0001-0101-0-00000000

38+600

A POPAYAN

0 5 10 15 20 m

ESCALA 1:500

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

CUADRO DE COORDENADAS
ÁREA REQUERIDA

PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
1	797.433,61	1.058.320,62	1,73
2	797.433,61	1.058.322,35	11,61
3	797.422,20	1.058.320,23	10,07
4	797.412,33	1.058.318,25	9,95
5	797.402,67	1.058.315,87	5,93
6	797.396,78	1.058.315,16	4,71
7	797.398,26	1.058.310,69	7,57
8	797.405,71	1.058.312,06	6,06
9	797.411,55	1.058.313,69	22,77
10	797.433,27	1.058.320,53	0,35
1	797.433,61	1.058.320,62	

ÁREA REQUERIDA = 131,26 m²

N= 797360

E= 1058365

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

REVISIÓN No.

0



DISEÑO Y CÁLCULO:

BYNARIA SAS

PROPIETARIO:

YAMPOL JOSÉ TOMBE OSORIO Y OTOS

CONVENCIONES

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

CUADRO DE ÁREAS

ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONSTRUIDA:	ÁREA REMANENTE:	ÁREA SOBRIANTE:
131,26 m ²	0 Ha 7.500,00 m ²	00,00 m ²	00,00 m ²	0 Ha 7.368,74 m ²

FECHA ELAB.:
2024-01-27ESCALA:
1:500

UNIDAD FUNCIONAL:

2

SECTOR:

PIENDAMÓ - PESCADOR

NÚMERO PREDIAL NACIONAL

19-548-00-040000-0001-0827-0-00000000

FICHA GRÁFICA No.

POSQ-2-0567



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



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

SECRETARIA DE PLANEACIÓN Y OBRAS PÚBLICAS

Piendamó, 13 AGO 2016

30- 0002008

Doctora:

ELSA CAMPO LOPEZ

Ingeniera Civil

Directora Oficina Cauca

Consortio Gerencia Socio Predial 4G

Calle 4 No 7-32 Oficina 204

Popayán

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

Cordial saludo,

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

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

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



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



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

SECRETARIA DE PLANEACIÓN Y OBRAS PÚBLICAS

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

Carrera 5 No. 9-93, Edificio CAM - Teléfono 8250099- Telefax 8250921

Página Web: www.piendamó-cauca.gov.co

Unión Temporal 4G
NIT: 900.869.950-7



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



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

SECRETARIA DE PLANEACIÓN Y OBRAS PÚBLICAS

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

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

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

Atentamente,


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

Unión Temporal 4C
NIT: 900.359.950-7

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



CORPORACION LONJAS INMOBILIARIAS DE AVALUOS DE COLOMBIA

AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO POSQ-2-0567

CLASE DE INMUEBLE:	SUBURBANO - LOTE DE TERRENO	
DIRECCIÓN:	EL PARAÍSO	
VEREDA:	EL MANGO	
MUNICIPIO:	PIENDAMÓ TUNÍA	
DEPARTAMENTO:	CAUCA	
SOLICITANTE:	CONCESIONARIA CAUCA S.A.S	NUEVO

SEPTIEMBRE DE 2024





TABLA DE CONTENIDO

1.	INFORMACIÓN GENERAL	
1.1.	Solicitante	
1.2.	Tipo de inmueble	
1.3.	Tipo de avalúo	
1.4.	Marco Normativo	
1.5.	Departamento	
1.6.	Municipio	
1.7.	Vereda o Corregimiento	
1.8.	Dirección del inmueble	
1.9.	Abscisado de área Requerida	
1.10.	Uso Actual Del Inmueble	
1.11.	Uso Por Norma	
1.12.	Información Catastral	
1.13.	Fecha visita al predio	
1.14.	Fecha del informe de avalúo	
2.	DOCUMENTOS	
3.	INFORMACIÓN JURÍDICA	2
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

3

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., 05 de septiembre de 2024. ✓
- 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 - Tunía. ✓
- 1.7. **VEREDA O CORREGIMIENTO:** El Mango. ✓
- 1.8. **DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:** El Paraíso ✓
- 1.9. **ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:** Abscisa inicial 38+609,18 Km D y abscisa final 38+645,31 Km D. ✓
- 1.10. **USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** Al momento de la inspección del predio se encontró que tiene uso Agropecuario. ✓
- 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	19-548-00-040000-0001-0827-0-00000000 ✓
Área de terreno	0 Ha 7.500,00 m ² ✓
Área de construcción	0,00 m ² ✓
Avalúo Catastral Año 2024	\$4.027.000,00 ✓

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



1.13. FECHA DE VISITA AL PREDIO: 09 de septiembre de 2024. ✓

1.14. FECHA DE INFORME DE AVALÚO: 17 de septiembre de 2024. ✓

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

- Ficha Predial del PREDIO POSQ-2-0567 del 27 de enero de 2024. ✓
- Estudio de Títulos del PREDIO POSQ-2-0567 del 27 de enero de 2024. ✓
- Escritura Pública No. 882 del 16 septiembre de 2017. ✓
- Plano de Afectación PREDIO POSQ-2-0567 del 27 de enero de 2024. ✓
- Certificado de Uso del Suelo del PREDIO POSQ-2-0567 del 13 de agosto de 2016. ✓

DOCUMENTOS CONSULTADOS

- Estudio de títulos de PREDIO POSQ-2-0567. ✓
- Certificado Catastral IGAC. ✓

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. PROPIETARIOS:

- | | | |
|--------------------------------------|----------------------|---|
| • YAMPOL JOSÉ TOMBE OSORIO ✓ | C.C. 1.061.541.768 ✓ | 5 |
| • MIRYAM FERNANDEZ GEMBUEL ✓ | C.C. 25.691.168 ✓ | |
| • GLORIA AMPARO SÁNCHEZ FERNÁNDEZ ✓ | C.C. 1.003.150.711 ✓ | |
| • MANUEL GERARDO SÁNCHEZ FERNÁNDEZ ✓ | C.C. 1.064.428.320 ✓ | |
| • KENEDY SÁNCHEZ FERNÁNDEZ ✓ | C.C. 1.068.216.065 ✓ | |
| • JUAN BAUTISTA SÁNCHEZ FERNÁNDEZ ✓ | C.C. 1.003.418.441 ✓ | |
| • LEIDY AMPARO SÁNCHEZ FERNÁNDEZ ✓ | T.I. 1.064.431.106 ✓ | |

3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN:

- Escritura Pública No. 882 del 16 de septiembre de 2017, Notaría Única de Piendamó – Tunia (Cauca). ✓
- Escritura Pública No. 286 del 14 de abril de 2010, Notaría Única de Piendamó – Tunia (Cauca). ✓

3.3. **MATRÍCULA INMOBILIARIA:** 120-171788, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán. ✓

3.4. **OBSERVACIONES JURÍDICAS** De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria No. 120-171788, sobre el inmueble en la actualidad no se encuentran registradas medidas cautelares o limitaciones al dominio. ✓



Fuente: Estudio de títulos del predio POSQ-2-0567.

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 Caldonó, al oriente con los municipios de Silvia, al sur con el municipio de Cajibío y al Occidente con el municipio de Morales.



6

- 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 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

¹ANT (Agencia Nacional de Tierras)

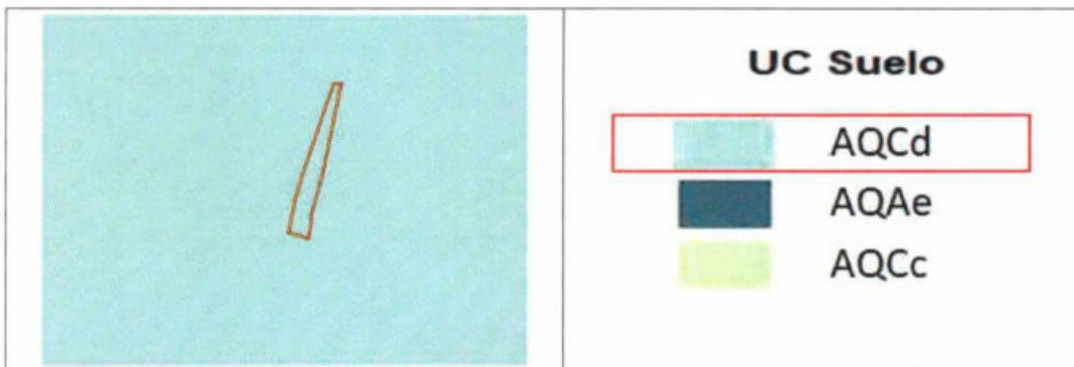
<https://www.ant.gov.co/wp-content/uploads/2024/01/AF-DTS-CAJIBIO-V4.pdf>

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.

- 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	Cenizas Volcánicas Sobre Rocas Ígneas	Typic Hapludants, Typic Dystrudepts, Typic Paleudults	Profundo, textura media, fuertemente ácido y ácido, bien drenado, údico y baja 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. ✓

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 "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 tiene asignado el uso normativo Agropecuario Semi Intensivo. (Ver anexo 15.3 - Certificación uso del suelo).

Clasificación?

CLASES DE AREAS SEGÚN LA FUNCIÓN QUE CUMPLEN.	AREAS DE INTERES AMBIENTAL			
	AREAS DE INTERES AMBIENTAL	CONVENCIÓN	CATEGORÍA DE MANEJO	CARACTERÍSTICAS
ECOSISTEMA ESTRATÉGICO PARA EL MANTENIMIENTO DEL EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y LA BIODIVERSIDAD	ZONA DE BOSQUE NATIVO		AREA DE PROTECCIÓN ESPECIAL (Ley 99/93 y Decreto 2811/74). (Alcaldía Municipal)	Presque siempre localizada en los márgenes de fuentes hídricas (quebradas Machete, Carpintero, Cañadice y ríos Tunia y Bermejía).
	ZONA DE RECUPERACIÓN Y REFORESTACIÓN DE ECOSISTEMAS	 	AREA PARA PROTECCIÓN ESPECIAL, FUENTES ABASTECEDORAS DE ACUEDUCTOS. (Alcaldía Municipal)	Ecossistemas degradados por causas antrópicas, que se ubican sobre franjas paralelas a los cursos de aguas de cañadas, quebradas y ríos.
ECOSISTEMAS ESTRATÉGICOS PARA EL ABASTECIMIENTO DE LA POBLACIÓN Y PROCESOS PRODUCTIVOS.	ZONA FORESTAL PRODUCTORA (Arreglos agroforestales y agroforestales)		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 baja densidad.
	ZONA AGROPECUARIA SEMI-INTENSIVA			Localizadas sobre superficies colina-onduladas en pendientes del 12%-25% y del 25%-50% baja erosión. Están cubiertas con cultivos de café semi-tradicional y misceláneos, praderas naturales y en rebozados.

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

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

USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO RESTRINGIDO
Agropecuario semi-intensivo, semitradicional y forestal. Se debe dedicar como mínimo el 15% del predio para uso forestal protector productor para promover la formación de la malla vial.	COMPATIBLE: Construcciones de establecimientos institucionales de tipo rural, granjas avícolas o 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 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– 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.

9



Fuente: Google Earth, Consulta: 17 de septiembre de 2024.

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

ÁREA TOTAL TERRENO:	7.500,00 m2
ÁREA REQUERIDA:	131,26 m2
ÁREA REMANENTE NO DESARROLLABLE:	0,00 m2
ÁREA SOBRANTE	7 368,74 m2
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	131,26 m2

Fuente: Ficha predial POSQ-2-0567.

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

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	1,73 m	Puntos 1-2 con predio de Miryam Fernández Gembuel
SUR	4,71 m	Puntos 6-7 con predio de Custodio Tumiña Yalanda.
ORIENTE	37,56 m	Puntos 2-6 con mismos propietarios (Área sobrante del predio).
OCCIDENTE	36,75 m	Puntos 7-1 con Vía Panamericana.

Fuente: Ficha predial POSQ-2-0567.

10

- 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 Caldono 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.

UNIDAD FISIOGRAFICA	ÁREA (m2)	TOPOGRAFÍA	USO ACTUAL	NORMA
1	131,26	Plana 0 - 7 %	Agropecuario	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 las siguientes construcciones anexas:

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID	EDAD APROXIMADA (AÑOS)	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA UTIL (AÑOS)
M1 Cerramiento en malla eslabonada calibre N° 10 con parales en tubos galvanizado de 1/2 y muro en ladrillo a la vista y cuatro hilos de alambre de púas en la parte superior.	12,22 ✓	m	7	Bueno	50
M2- Portón de dimensiones 2.90*2.30 m, en malla eslabonada y tubo galvanizado de 1/2" (2) columnas en concreto de dimensiones 0.25*0.25 m, pórtico de dimensiones 1.50*3.50*2.60 m, con cubierta en madera y teja de asbesto cemento.	1,00 ✓	und	7	Bueno	50
M3-Losa de acceso en concreto y piedra.	5,46 ✓	m²	7	Bueno	30
M4- Cerramiento frontal en barrera viva de resucitado y duranta, de altura 1.50 m, incluye postes de guadua.	14,00 ✓	m	N/A	N/A	N/A
M5- Perrería: estructura en ladrillo a la vista de dimensiones 1.80*0.80 m, con cubierta en guadua y teja de asbesto cemento.	1,44 ✓	m²	7	Bueno	30
M6- Cerramiento en malla eslabonada y postes de guadua cada 2.00 m, incluye portón metálico con malla eslabonada de dimensiones 2.40*2.00 m.	29,18 ✓	m	7	Bueno	20
M7- Cerca perimetral en postes de guadua y malla eslabonada	1,73 ✓	m	7	Bueno	15

11

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

CULTIVO/ESPECIE	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD
Mango (ø 0-30 cm).	Mango. En buen estado fitosanitario.	1 ✓	und
Ruda.	Ruda. En buen estado fitosanitario.	1 ✓	und
Limón (ø 0-30 cm)	Limón. En buen estado fitosanitario.	1 ✓	und
Tomate de Árbol (ø 0-30 cm)	Tomate de Árbol. En buen estado fitosanitario.	2 ✓	und
Café de 6 años	Café de 6 años. En buen estado fitosanitario.	24 ✓	und
Palma Ornamental.	Palma Ornamental. En buen estado fitosanitario.	8 ✓	und

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

Fuente: Ficha predial POSQ-2-0567.

7. MÉTODO DE AVALÚO

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

7.1. MÉTODO COMPARACIÓN DE MERCADO

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

7.2. MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN

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

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

12

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA

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	Metrored Inmobiliaria	cajibío	Vereda el lago, Corregimiento la capilla entrada por el parador las margaritas vía a Popayán, a 7 Km de la Vía Panamericana, en la parcelación el paraíso a 5 minutos del Lago el Bolsón.	\$ 46.000.000,00	842,15	0,00
2	3117242153	Maria Camila Gonzalez	Popayan	El Atardecer a 2 km de la iglesia de Calibío. Por la vía que conduce al lago Pesca Deportiva Helhena	\$ 155.000.000,00	2500,00	0,00
3	3165370226/320 7680163	Pro Brokers Inmobiliaria Sas	Caldono	El Tablon, a 500 metros de la vía Panamericana ya 3 minutos de Mondomo	\$ 70.000.000,00	1200,00	0,00

8.1. 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 - HOWARE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES	
								ÁREA (m ²)	VALOR (m ²)	ÁREA (m ²)	VALOR TOTAL
8	3174370440	Mitomed Inmobiliaria	cajibío	vereda el lago	Lote	\$ 48.000.000	\$ 45.080.000	842,15	53.530	0,00	\$ - \$ -
12	3117242153	María Camila González	Popayán	El Aardocor	Lote	\$ 155.000.000	\$ 153.450.000	2.500	61.380	0,00	\$ - \$ -
14	3165370226/320 7680183	Pro Brokers Inmobiliaria Sas	Celsoño	El Tablon	Lote	\$ 70.000.000	\$ 68.800.000	1.200	57.167	0,00	\$ - \$ -
MEDIA ARITMETICA						\$ 97.258,77					
DESVIACIÓN ESTANDAR						3.926,70	LÍMITE SUPERIOR				\$ 61.267,47
COEFICIENTE DE VARIACIÓN						6,89%	LÍMITE INFERIOR				\$ 53.450,68
VALOR ADOPTADO / m ²						\$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.

13

10. CÁLCULOS VALOR TERRENO

10.1. PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)

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

Unidad fisiográfica 1

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

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

10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:

Unidad fisiográfica 1

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.

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 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	7	50	14,00%	2	10,31%	\$239.019,41	\$24.634,54	\$ 214.384,88	\$ 214.400
M2	7	50	14,00%	2	10,31%	\$2.889.619,69	\$297.818,65	\$ 2.591.801,03	\$ 2.591.800
M3	7	30	23,33%	2	16,55%	\$260.907,69	\$43.182,34	\$ 217.725,35	\$ 217.700
M4	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	\$110.375,73	\$110.375,73	\$110.375,73	\$ 110.400
M5	7	30	23,33%	2	16,55%	\$452.283,44	\$74.856,58	\$ 377.426,86	\$ 377.400
M6	7	20	35,00%	2	25,56%	\$236.233,32	\$60.373,44	\$ 175.859,88	\$ 175.900
M7	7	15	46,67%	2	35,90%	\$301.209,77	\$108.123,70	\$ 193.086,07	\$ 193.100

15

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
Café	24	und	\$ 9.400	\$ 225.600
Ruda	1	und	\$ 28.100	\$ 28.100
Limon	1	und	\$ 57.500	\$ 57.500
Tomate de Árbol	2	und	\$ 28.800	\$ 57.600
Palma Ornamental	8	und	\$ 202.900	\$ 1.623.200
Mango	1	und	\$ 230.200	\$ 230.200
TOTAL DE CULTIVOS / ESPECIES				\$ 2.222.200

Union Temporal 46
NIT: 900.869.450-7

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

16



14. RESULTADO DE AVALÚO

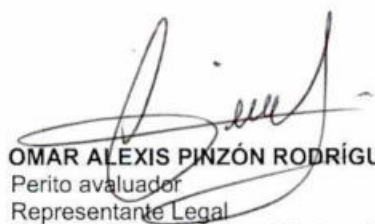
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO UF1	m2	131,26	\$ 57.400	\$ 7.534.324
TOTAL DE TERRENO				\$ 7.534.324
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
M1	m	12,22	\$ 214.400,00	\$ 2.619.968
M2	und	1,00	\$ 2.591.800,00	\$ 2.591.800
M3	m2	5,46	\$ 217.700,00	\$ 1.188.642
M4	m	14,00	\$ 110.400,00	\$ 1.545.600
M5	m2	1,44	\$ 377.400,00	\$ 543.456
M6	m	29,18	\$ 175.900,00	\$ 5.132.762
M7	m	1,73	\$ 193.100,00	\$ 334.063
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 13.956.291
TOTAL DE CULTIVOS Y/O ESPECIES				\$ 2.222.200
TOTAL				\$ 23.712.815

TOTAL AVALÚO: VEINTITRÉS MILLONES SETECIENTOS DOCE MIL OCHOCIENTOS QUINCE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$23.712.815).

17

Bogotá, D.C., 17 de septiembre de 2024.

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



02 MAR 2025

Gestión Predial Interventoría
Profesional Predial:



15. DOCUMENTOS ANEXOS
15.1. ANEXO FOTOGRÁFICO

ENTORNO



VISTA GENERAL DEL PREDIO



18

CONSTRUCCIONES ANEXAS

M1-Cerramiento en Malla

M2-Portón





M3-Losa de Acceso



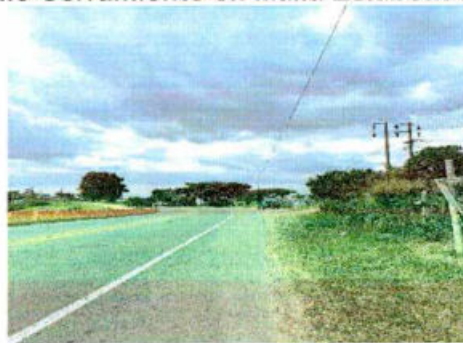
M4-Cerramiento Frontal Barrera Viva



M5-Perrera

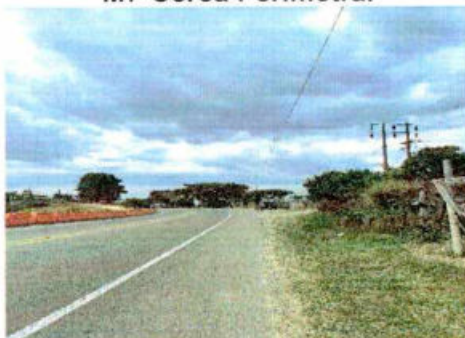


M6-Cerramiento en Malla Eslabonada



19

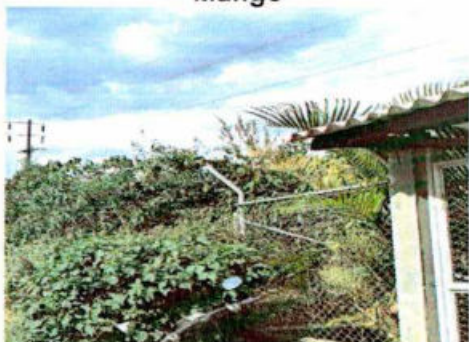
M7-Cerca Perimetral





CULTIVOS Y/O ESPECIES

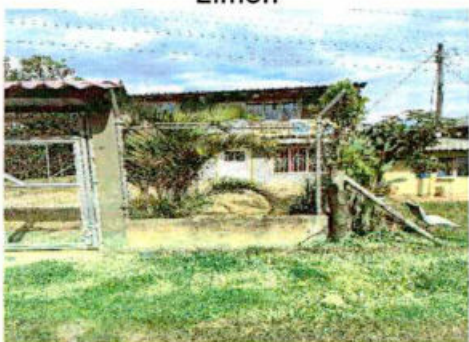
Mango



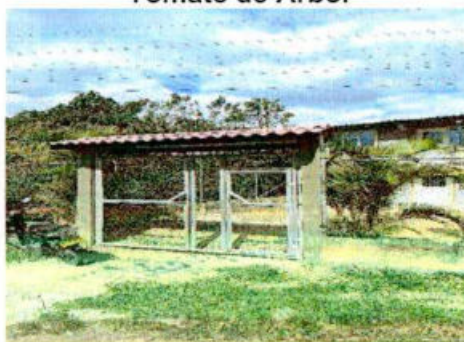
Palma Ornamental



Limón



Tomate de Árbol





15.2 CONSULTA CATASTRAL IGAC

Activo Nuevo

NUMERO PREDIAL NACIONAL (nuevo)

DE	MUN	ZO	SE	CO	BA	MAVE	TERR	CP	ED	PI	UP
15	545	00	04	00	00	0001	0827	0	00	00	0000

AYUDA - Información Adicional

Buscar Limpiar

Resultado Búsqueda

FRECIO No 1

DATOS GENERALES

Departamento: 15-CAUCA

Municipio: 545-PIENDALÓ

Directión EL PARAISO

Número Predial Nacional: 00-04-00-0001-0827-0-00-00-0000

Número Predial: 00-04-0001-0827-000

Destino Económico: 0 - Agropecuario

Matrícula inmobiliaria: 120-171768

Área Terreno: 7500.0m²

Área Construida: 0.0m²

Avalúo: \$ 1.027.000

Propietarios

Tipo Documento	Número Documento	Nombre
NO TIENE DOCUMENTO	0	GLORIA AMPARO SANCHEZ FERNANDEZ
NO TIENE DOCUMENTO	0	LEICY AMPARO SANCHEZ FERNANDEZ
NO TIENE DOCUMENTO	0	MANUEL OSWALDO SANCHEZ FERNANDEZ
NO TIENE DOCUMENTO	0	KENEDY SANCHEZ FERNANDEZ
NO TIENE DOCUMENTO	0	JUAN BAUTISTA SANCHEZ FERNANDEZ
CÉDULA DE CIUDADANÍA	1061541768	YAMPOL JOSE TOMAS OSORIO
CÉDULA DE CIUDADANÍA	25691193	MIRYAM FERNANDEZ GEMBUEL

Terrenos

Zona Física	Zona Geoeconómica	Área
14	03	7500.0m ²

Construcciones

Habitaciones	Baños	Locales	Pisos	Uso	Puntaje	Área
--------------	-------	---------	-------	-----	---------	------

21



15.3 CERTIFICADO DE USO DEL SUELO



REPUBLICA DE COLOMBIA
ALCALDIA MUNICIPAL
PIENDAMO-TUNIA CAUCA
NIT. 891.500.854-6

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y OBRAS PÚBLICAS



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

Piendamó, 13 ARO 2016

30- 0002008

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

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

Cordial saludo,

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

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

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

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

Unión Temporal 4G
NIT. 392.359.919-7

Unión Temporal 4G
NIT. 900.369.950-7



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



SECRETARIA DE PLANEACIÓN Y OBRAS PÚBLICAS

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

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"

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

23

Unión Temporal 4G
NIT. 900.359.750-7

Unión Temporal 4G
NIT. 900.359.750-7



REPÚBLICA DE COLOMBIA
ALCALDIA MUNICIPAL
PIENDAMO-TUNIA CAUCA
NIT. 891.500.854-4

SECRETARIA DE PLANEACIÓN Y OBRAS PÚBLICAS



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

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

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

24

Atentamente,


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



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

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





15.4 PRESUPUESTO CONSTRUCCIONES ANEXAS

M1: Cerramiento en Malla eslabonada calibre No 10 con parales en tubos galvanizados de 1/2 y muro en ladrillo a la vista y cuatro hilos de alambre de puas en la parte superior.						
Desglose del ítem	unidad	cantidad	valor unit	Fuente	Página	Valor por APU
PRELIMINARES						
Replanteo	m2	12,22	\$ 11.368,00	Construdata ed. 212	202	\$ 138.916,96
Excavación mecánica	m3	2,44	\$ 37.345,00	Construdata ed. 212	135	\$ 91.271,18
ZONA DE COMPOSTAJE						
Cerramiento en malla eslabonada cal 10	m2	10,40	\$ 65.279,00	Construdata ed. 212	75	\$ 678.901,60
Tubo Cerramiento Galvanizado 1/2pg x 1.5mm x 6m	m	20,00	\$ 5.483,33	Homecenter	135	\$ 109.666,60
Muro en Ladrillo Estructural P.V Pared Sencilla	m2	6,11	\$ 144.384,00	Construdata ed. 212	163	\$ 882.186,24
Alambre de puas (400m) cal 16.5	m	48,88	\$ 446,00	Construdata ed. 212	78	\$ 21.800,48
Grapa Galvanizada un ala 1" Cal 20	und	80,00	\$ 216,00	Construdata ed. 212	93	\$ 17.280,00
MANO DE OBRA						
Hora de cuadrilla AA	Hc	20,00	\$ 28.539,00	Construdata ed. 212	41	\$ 570.780,00
Total Costo Directo						\$ 2.510.803,06
Administración	5%					\$ 125.540,15
Imprevistos	3%					\$ 75.324,09
Utilidad	7%					\$ 175.756,21
Total AIIJ	15%					\$ 376.620,46
IVA sobre utilidad (19%)	19%					\$ 33.393,68
Total						\$ 2.920.817,20
Cantidad (m)						12,22
Valor adoptado						\$ 239.019,41

<https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/714194/malla-gall-nero-1-1-4pulgadas-15-x-30-metros/714194/>

25

M2- Portón de dimensiones 2,90*2,30 m, en malla eslabonada y tubo galvanizado de 1/2" (2) columnas en concreto de dimensiones 0,25 *0,25 m Portico de dimensiones 1,50*3,50*2,60 m, con cubierta en madera y teja de Asbesto Cemento.						
Desglose del ítem	Unidad	Cantidad	Valor Unit	Fuente	Página	Valor por APU
PRELIMINARES						
Replanteo	m2	2,32	\$ 14.078,00	Construdata ed. 212	135	\$ 32.660,96
Excavación Mecánica	m3	0,46	\$ 37.345,00	Construdata ed. 212	135	\$ 17.328,08
PORTÓN						
Tubo cerramiento galvanizado 1-1/2" (6m) esp. 1.5mm	ml	10,00	\$ 18.412,00	Construdata ed. 212	120	\$ 184.120,00
Cerramiento en malla eslabonada cal 10	m2	6,67	\$ 65.279,00	Construdata ed. 212	75	\$ 435.410,93
Columna 40cmx30cm	m	4,6	\$ 255.164,00	Construdata ed. 212	155	\$ 1.173.754,40
Estructura de madera para teja de fibrocemento	m	1,5	\$ 61.406,00	Construdata ed. 212	152	\$ 92.109,00
Teja de fibrocemento No 4.	m2	2,784	\$ 43.289,00	Construdata ed. 212	152	\$ 120.516,58
MANO DE OBRA						
Hora cuadrilla AA	Hc	15,00	\$ 28.539,00	Construdata ed. 212	41	\$ 428.085,00
Total Costo Directo						\$ 2.483.984,95
Administración	5%					\$ 124.199,25
Imprevistos	3%					\$ 74.519,55
Utilidad	7%					\$ 173.878,95
Total AIIJ	15%					\$ 372.597,74
IVA sobre utilidad (19%)	19%					\$ 33.037,00
Total						\$ 2.889.619,69
Cantidad (un)						1,00
Valor adoptado						\$ 2.889.619,69



M3: Losa de Acceso en concreto y piedra						
Desglose del ítem	unidad	cantidad	valor unit	Fuente	Página	Valor por APU
PRELIMINARES						
Replanteo general	m2	5,46	\$ 11.368,00	Construdata ed. 212	202	\$ 62.069,28
Excavación mecánica	m3	1,64	\$ 37.345,00	Construdata ed. 212	135	\$ 61.171,11
LOSA						
Replanteo en rebase común compactado	m3	1,09	\$ 141.049,00	Construdata ed. 212	135	\$ 154.025,51
Placa contrapiso en Concreto 3000 PSI 10cm malla elect	m2	5,46	\$ 110.778,00	Construdata ed. 212	156	\$ 604.847,88
MANO DE OBRA						
Hora de cuadrilla AA	Hc	12,00	\$ 28.539,00	Construdata ed. 212	41	\$ 342.468,00
Total Costo Directo						\$ 1.224.581,78
Administración	5%					\$ 61.229,09
Imprevistos	3%					\$ 36.737,45
Utilidad	7%					\$ 85.720,72
Total APU	15%					\$ 183.687,27
IVA sobre utilidad (19%)	19%					\$ 16.286,94
Total						\$ 1.424.555,98
Cantidad (m2)						5,46
Valor adoptado						\$ 260.907,69

M4: Cerramiento Frontal en barrera viva de resucitado y durante, de altura 1,50 m, incluye postes de guadua.						
Desglose del ítem	unidad	cantidad	valor unit	Fuente	Página	Valor por APU
PRELIMINARES						
Replanteo general	m2	14,00	\$ 11.368,00	Construdata ed. 212	202	\$ 159.152,00
Excavación mecánica	m3	2,80	\$ 37.345,00	Construdata ed. 212	135	\$ 104.566,00
CERCA						
Resucitado	und	5,00	\$ 70.000,00	Informe de Valoración de Cultivos y/o especies	100	\$ 350.000,00
Durante	und	5,00	\$ 31.700,00	Informe de Valoración de Cultivos y/o especies	78	\$ 158.500,00
Guadua	und	5,00	\$ 19.900,00	Informe de Valoración de Cultivos y/o especies	93	\$ 99.500,00
MANO DE OBRA						
Hora de cuadrilla AA	Hc	16,00	\$ 28.539,00	Construdata ed. 212	41	\$ 456.624,00
Total Costo Directo						\$ 1.328.342,00
Administración	5%					\$ 66.417,10
Imprevistos	3%					\$ 39.850,26
Utilidad	7%					\$ 92.983,94
Total APU	15%					\$ 199.251,30
IVA sobre utilidad (19%)	19%					\$ 17.666,95
Total						\$ 1.545.260,25
Cantidad (m)						14,00
Valor adoptado						\$ 110.375,73

26



M5: Perra: con estructura en ladrillo a la vista de dimensiones 1,80*0,80 m, con cubierta en guadua y teja de asbesto Cemento.						
Desglose del ítem	unidad	cantidad	valor unit	Fuente	Página	Valor por APU
PRELIMINARES						
Replanteo	m2	1,44	\$ 11.368,00	Construdata ed. 212	202	\$ 16.369,92
Excavación mecánica	m3	0,29	\$ 37.345,00	Construdata ed. 212	135	\$ 10.755,36
RESERVORIO						
Muro en Ladrillo Estructural P.V Pared Sencilla	m2	1,08	\$ 144.384,00	Construdata ed. 212	183	\$ 155.934,72
Estructura de madera para teja de fibrocemento	m	1,20	\$ 61.406,00	Construdata ed. 212	152	\$ 73.687,20
Teja de fibrocemento No 4.	m2	1,73	\$ 43.289,00	Construdata ed. 212	152	\$ 74.803,39
MANO DE OBRA						
Hora de cuadrilla AA	Hc	8,00	\$ 28.539,00	Construdata ed. 212	41	\$ 228.312,00
Total Costo Directo						\$ 559.862,59
Administración	5%					\$ 27.993,13
Imprevistos	3%					\$ 16.795,88
Utilidad	7%					\$ 39.190,38
Total AIU	15%					\$ 83.979,39
IVA sobre utilidad (19%)	19%					\$ 7.446,17
Total						\$ 651.288,15
Cantidad (m2)						1,44
Valor adoptado						\$ 452.283,44

M6: Cerramiento en malla eslabonada y postes de guadua cada 2,00 m, incluye portón metálico con malla eslabonada de dimensiones 2,40*2,00 m						
Desglose del ítem	unidad	cantidad	valor unit	Fuente	Página	Valor por APU
PRELIMINARES						
Replanteo	m2	29,18	\$ 11.368,00	Construdata ed. 212	202	\$ 331.718,24
Excavación mecánica	m3	5,84	\$ 37.345,00	Construdata ed. 212	135	\$ 217.945,42
CERRAMIENTO						
Cerramiento en malla eslabonada cal 10	m2	70,03	\$ 65.279,00	Construdata ed. 212	75	\$ 4.571.618,93
Guadua Rolliza (3M)	und	15,00	\$ 9.434,00	Construdata ed. 212	102	\$ 141.510,00
Tubo cerramiento galvanizado 1-1/2" (6m) esp. 1.5mm	ml	5,00	\$ 18.412,00	Construdata ed. 212	120	\$ 92.060,00
MANO DE OBRA						
Hora de cuadrilla AA	Hc	20,00	\$ 28.539,00	Construdata ed. 212	41	\$ 570.780,00
Total Costo Directo						\$ 5.925.632,59
Administración	5%					\$ 296.281,63
Imprevistos	3%					\$ 177.768,98
Utilidad	7%					\$ 414.794,28
Total AIU	15%					\$ 888.844,89
IVA sobre utilidad (19%)	19%					\$ 78.810,91
Total						\$ 6.893.288,39
Cantidad (m)						29,18
Valor adoptado						\$ 236.233,32

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

27



M7: Cerca Perimetral en postes de guadua y malla eslabonada						
Desglose del ítem	unidad	cantidad	valor unit	Fuente	Página	Valor por APU
PRELIMINARES						
Replanteo	m2	1,73	\$ 11.368,00	Construdata ed. 212	202	\$ 19.666,64
Excavación mecánica	m3	0,35	\$ 37.345,00	Construdata ed. 212	135	\$ 12.921,37
RESERVORIO						
Cerramiento en malla eslabonada cal 10	m2	4,33	\$ 65.279,00	Construdata ed. 212	75	\$ 282.331,68
Guadua Rolliza (3M)	und	2,00	\$ 9.434,00	Construdata ed. 212	102	\$ 18.868,00
MANO DE OBRA						
Hora de cuadrilla AA	Hc	4,00	\$ 28.539,00	Construdata ed. 212	41	\$ 114.156,00
Total Costo Directo						\$ 447.943,69
Administración	5%					\$ 22.397,18
Imprevistos	3%					\$ 13.438,31
Utilidad	7%					\$ 31.356,06
Total AIIU	15%					\$ 67.191,55
IVA sobre utilidad (19%)	19%					\$ 5.957,65
Total						\$ 521.092,89
Cantidad (m)						1,73
Valor adoptado						\$ 301.209,77

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



15.5 PRESUPUESTO CULTIVOS Y/O ESPECIES

FRUTALES POR UNIDAD

2024

Cultivo	Desarrollo			Producción			Decadencia		
	Bueno	Regula	Malo	Bueno	Regula	Malo	Bueno	Regula	Malo
Limón	\$ 34.500	\$ 24.200	\$ 5.200	\$ 57.500	\$ 40.300	\$ 6.000	\$ 23.000	\$ 16.100	\$ 3.500
Mango	\$ 138.100	\$ 96.700	\$ 20.700	\$ 230.200	\$ 161.100	\$ 24.200	\$ 92.100	\$ 64.400	\$ 13.800

FRUTALES POR UNIDAD

2024

Cultivo	Desarrollo			Producción			Decadencia		
	Bueno	Regula	Malo	Bueno	Regula	Malo	Bueno	Regula	Malo
Tomate de Arbol	\$ 17.300	\$ 12.100	\$ 2.600	\$ 28.800	\$ 20.100	\$ 3.000	\$ 11.500	\$ 8.100	\$ 1.700

Otras Plantas	Valor (\$/Ha)		Valor Unitario	Unidad
	Buen Estado	Regular Estado		
Palma Ornamental			\$ 202.900	Un
Ruda			\$ 28.100	Un
Bambú / Guadua	\$ 99.508.000	\$ 64.680.000	\$ 19.900	Un
Duranta			\$ 31.700	Un
Especie	Tipo de Madera	Diametro	Valor	
Resucitado	Segunda	0-30 cm	\$ 70.000,00	

PRECIO ADOPTADO PARA EL CULTIVO DE CAFÉ

Tiempo de Recuperación del Cultivo en Años	Costos Instalación por Ha	Costos Sostenimiento por Ha	Rendimiento		Precio de Venta \$/kg	Valor Planta en Producción	
			Producción Promedio kg/Ha/Año	Producción Máxima kg/Ha/Año		Promedio por planta	Máxima por planta
3	\$ 29.664.415	\$ 3.553.320	1100	1290	\$ 18.789	\$ 11.300	\$ 13.200

Edad (años)				Valor por Planta			
Inicio Producción	Inicio Mayor Producción	Fin Mayor Producción	Actual	Antes de Iniciar Producción	En Menor Producción	En Máxima Producción	En el Estado Actual
1	4	7	10	\$ 6.000	\$ 9.400	\$ 13.200	\$ 9.400

Valor Adoptado por Planta =	\$ 9.400	Valor Adoptado por m² =	\$ 5.200
-----------------------------	----------	-------------------------	----------

Fuentes Precios:

- * Federación Nacional de Cafeteros de Colombia. https://federaciondecafeteros.org/static/files/precio_cafe.pdf
- * Plataforma Comercio Sostenible. https://comerciosostenible.org/sites/default/files/archivosSDU/informe_final_costos_2018.pdf
- * Fondo para el Financiamiento del Sector Agropecuario- FINAGRO. <https://www.finagro.com.co/informaci%C3%B3n-seccional/ca%C3%A9>
- * La Casa del Granjero - <https://www.lacasadelaingrero.com/products/oxicloruro-de-cobre-fungicida-dibonon-1kg>
- * Tierragro - El Supermercado Agropecuario. <https://www.tierragro.com/coleccion/agro/>
- * Exiagrica - <https://exiagrica.net/tienda/producto/yara-18-18-18-x-50-kg/>
- * Dolar Web. <https://dolar.wikinsonpc.com.co/caf%C3%A9>
- * MercadoLibre - https://articulo.mercadolibre.com.co/MCO-915869229-plantulas-de-cafe-variedad-castillo-certificado-_JM#position=1&search_layout=stack&type=item&tracking_id=0157dcdc-f6fc-4dcd-9b8c-871ad5a716f4

29

15.6 ANEXO INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS

I. CALCULO DAÑO EMERGENTE:

Notariado y Registro: De conformidad con el protocolo para avalúos rurales proyectos 5G ANI de fecha 05/04/2022, 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	\$	23.712.815
Salario Mínimo Mensual Legal Vigente	\$	1.300.000
Valor de la UVT	\$	47.065
Número de Zonas de Terreno a Comprar		1
Derechos Notariales	\$	841.600
Derechos Notariales por Compraventa	\$	98.300
Derechos Notariales por Declaración de Área Restante	\$	81.900
Copia Original en Papel de Seguridad	\$	80.000
Copia Protocolo en Papel de Seguridad	\$	425.000
IVA	\$	130.200
Recaudos Fondo Especial y SNR	\$	26.200
Impuesto de Registro	\$	291.900
Impuesto de Registro por Compraventa	\$	118.600
Impuesto de Registro por Declaración de Área Restante	\$	173.300
Derechos de Registro	\$	202.400
Derechos de Registro por Compraventa	\$	97.800
Derechos de Registro por Declaración de Área Restante	\$	26.800
Apertura de Folios	\$	13.900
Constancia de Inscripción	\$	15.700
Compra de Certificados	\$	44.200
Conservación Documental	\$	4.000
Daño Emergente por Notariado y Registro	\$	1.335.900

Notas:

- 1) Los Derechos Notariales se tasaron con base en la Resolución No. 773 del 26 de enero de 2024 de la SNR.
- 2) Los Derechos de Registro se tasaron con base en la Resolución No. 376 del 19 de enero de 2024 de la SNR.
- 3) El Impuesto de Registro se tasó con base en el Decreto 650 de 1996.

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

- 1o Trimestre: del 1o de enero hasta el 31 de marzo, se reconocerá el 75%
- 2o Trimestre: del 1o de abril hasta el 30 de junio, se reconocerá el 50%
- 3o. Trimestre: del 1o de julio al 30 de septiembre, se reconocerá el 25%
- 4o Trimestre: del 1o de octubre al 31 de diciembre, se reconocerá el 0%.

II. CALCULO LUCRO CESANTE:

El propietario no presentó soportes para el cálculo de indemnización por este concepto.



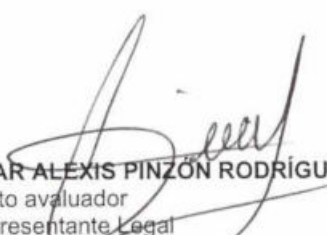
III. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES

1. DAÑO EMERGENTE		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1.1 Notariado y Registro	\$ 0	
1.2 Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$ 0	
1.3 Desconexión de servicios públicos	\$ 0	
1.4 Arrendamiento y/o almacenamiento provisional	\$ 0	
1.5 Impuesto Predial	\$ 0	
1.6 Adecuación de áreas remanentes	\$ 0	
1.7 Perjuicios derivados de la terminación de contratos	\$ 0	
DAÑO EMERGENTE	\$ 0	
2. LUCRO CESANTE		
2.1 Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$ 0	
2.2 Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	\$ 0	
LUCRO CESANTE	\$ 0	
3. INDEMNIZACIÓN		
TOTAL INDEMNIZACIÓN	\$ 0	
SGN: CERO PESOS MONEDA CORRIENTE		
OBSERVACIONES: El presente informe complementa el Avalúo Comercial elaborado el día 17 de septiembre de 2024, por solicitud directa de la CONCESIONARIA NUEVO CAUCA.		

Bogotá, D.C., 17 de septiembre de 2024.

Cordialmente,

31


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





ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALÚOS
CORPORACIÓN LONJAS INMOBILIARIAS DE AVALÚOS DE COLOMBIA
COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS CORPORATIVOS
ACTA N° POSQ-2-0567

En Bogotá, D.C. siendo las 08:00 a.m. del día 17 de septiembre de 2024, 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-2-0567	Piendamó	19-548-00-040000-0001-0827-000000000 120-171788

32

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO UF1	m2	131,26	\$ 57.400	\$ 7.534.324
TOTAL DE TERRENO				\$ 7.534.324
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
M1	m	12,22	\$ 214.400,00	\$ 2.619.968
M2	und	1,00	\$ 2.591.800,00	\$ 2.591.800
M3	m2	5,46	\$ 217.700,00	\$ 1.188.642
M4	m	14,00	\$ 110.400,00	\$ 1.545.600
M5	m2	1,44	\$ 377.400,00	\$ 543.456
M6	m	29,18	\$ 175.900,00	\$ 5.132.762
M7	m	1,73	\$ 193.100,00	\$ 334.063
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 13.956.291
TOTAL DE CULTIVOS Y/O ESPECIES				\$ 2.222.200
TOTAL				\$ 23.712.815





AVALÚO DEFINITIVO ADOPTADO	
AVALÚO DEL PREDIO	\$ 23.712.815
INDEMNIZACIONES DAÑO EMERGENTE	\$ 1.335.900
INDEMNIZACIONES LUCRO CESANTE	\$ -
TOTAL	\$ 25.048.715
SON: VEINTICINCO MILLONES CUARENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS QUINCE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$25.048.715).	

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-2-0567 y folio de matrícula 120-171788 ubicado en el Municipio de Piendamó, Cauca, Sector rural, 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.

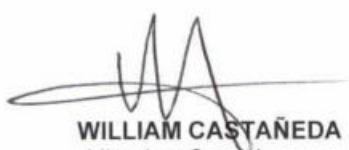
Los miembros del Comité participaron activamente en los análisis de este estudio, expresaron sus diferentes conceptos sobre el mismo, haciendo relación, igualmente, a la metodología utilizada especialmente la referente al Método de comparación o de mercado, al método de costo de reposición nuevo, depreciación 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.

33

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**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

**02 MAR 2025**

Gestión Predial Interventoría

Profesional Predial: 



CORPORACION LONJAS INMOBILIARIAS DE AVALUOS DE COLOMBIA

POSQ - 2 - 0567


LISANDRO CASTAÑEDA SALAZAR
Miembro Comité
RAA AVAL-79425497


CRISTIAN CAMILO CASAS GALVIZ
Miembro Comité
AVAL-1030560049

34



02 MAR 2025

Gestión Predial Interventoría
Profesional Predial: 



RAA OMAR ALEXIS PINZÓN RODRIGUEZ



Entidad: RAA OMAR ALEXIS PINZÓN RODRIGUEZ



Entidad: RAA OMAR ALEXIS PINZÓN RODRIGUEZ



Entidad: RAA OMAR ALEXIS PINZÓN RODRIGUEZ

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

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

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
26 Abr 2018

Regimen
Regimen Academico

35

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
26 Abr 2018

Regimen
Regimen Academico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
26 Abr 2018

Regimen
Regimen Academico

Página 1 de 4





RECIBIÓ AVALUO POSQ-2-0567



RECIBIÓ AVALUO POSQ-2-0567



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
26 Abr 2018

Regimen
Regimen Academico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
26 Abr 2018

Regimen
Regimen Academico

36

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
26 Abr 2018

Regimen
Regimen Academico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
26 Abr 2018

Regimen
Regimen Academico





453-2-114-113221-412



Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción:
26 Abr 2018

Regimen:
Regimen Academico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción:
26 Abr 2018

Regimen:
Regimen Academico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción:
26 Abr 2018

Regimen:
Regimen Academico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CALLE 64 H # 81A - 12
Teléfono: 3142542801
Correo Electrónico: opinzenrodriguez10@gmail.com

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



RECIBO DE PAGAMENTO DE AVALUOS



REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES



Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) OMAR ALEXIS PINZON RODRIGUEZ, identificado(a) con Cedula de ciudadanía No. 1014242133

El(la) señor(a) OMAR ALEXIS PINZON RODRIGUEZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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



PIN DE VALIDACIÓN

b32e0ad2

38

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA, a los un (01) días del mes de Septiembre del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma:
Alexandra Suarez
Representante Legal





RAA LISANDRO CASTAÑEDA SALAZAR



RAA LISANDRO CASTAÑEDA SALAZAR



NIT: 900796614-2



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) LISANDRO CASTAÑEDA SALAZAR, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79425497, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 22 de Diciembre de 2017 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-79425497.

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
22 Dic 2017

Regimen
Regimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
22 Dic 2017

Regimen
Regimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
22 Dic 2017

Regimen
Regimen Académico

Página 1 de 4



© 2020 LIC. Todos los derechos reservados.



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
05 Nov 2020

Regimen
Regimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
22 Dic 2017

Regimen
Regimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
05 Nov 2020

Regimen
Regimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
05 Nov 2020

Regimen
Regimen Académico



RECIBO DE AVALUO



RECIBO DE AVALUO



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción:
05 Nov 2020

Regimen:
Regimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción:
05 Nov 2020

Regimen:
Regimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción:
05 Nov 2020

Regimen:
Regimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

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

Titulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral Por Competencias en Auxiliar de Avalúos y Liquidación - Corporación Técnica y Empresarial Kaizen
Arquitecto- La Universidad La Gran Colombia.
Especialista en Gestion Territorial y Avalúos- La Universidad Santo Tomas.



APP: LIC POSQ - 2 - 0567



REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES



Autorregulador Nacional de Avaluadores
Calle 100 No. 100-100
Bogotá, D.C. 110001
Tel: 314 254 2801
Fax: 314 254 2802
Email: info@ana.org.co

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA, no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) LISANDRO CASTAÑEDA SALAZAR, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 79425497.

El(la) señor(a) LISANDRO CASTAÑEDA SALAZAR se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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



PIN DE VALIDACIÓN

b6f20ac9

42

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA, a los un (01) días del mes de Septiembre del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



RAA WILLIAM ANDRES CASTAÑEDA PALACIOS



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

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2015 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) WILLIAM ANDRES CASTAÑEDA PALACIOS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1023963942, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 01 de Julio de 2022 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1023963942.

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción:
01 Jul 2022

Regimen:
Regimen Académico

43

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción:
01 Jul 2022

Regimen:
Regimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción:
01 Jul 2022

Regimen:
Regimen Académico

Página 1 de 4

