



AVISO



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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-2-0605**

GPR-004325

Página 1 de 3

**NOTIFICACIÓN POR AVISO No.:**

**GPR-004325**

17/07/2025

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-004271** del **27 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 **Sin Dirección LT Gran Chaparral (Gran Chaparral, según Catastro)**, ubicado en la Vereda **El Mango**, Municipio de **Piendamó - Tunía**, Departamento del **Cauca**, identificado con el Número Predial Nacional **19-548-00-040000-0001-0615-0-00000000** y la Matrícula Inmobiliaria número **120-126627**, 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-2-0605**

---

GPR-004325

Página 2 de 3

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

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

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

Que de conformidad con lo establecido en los artículos 68 y 69 de la Ley 1437 de 2011 (CPACA), **NUEVO CAUCA S.A.S.** remitió el oficio de citación número **GPR-004272** del **27 de junio de 2025**, a la dirección obrante en el expediente, **Sin Dirección LT Gran Chaparral (Gran Chaparral, 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 **SILVIA OJEDA ARAUJO** y/o **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS**, siendo recibido el **07 de julio de 2025** por el señor **VICTOR HUGO LOPEZ**, identificado con la cédula de ciudadanía No. **16.640.340**, como consta en la correspondiente prueba de entrega.

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 los señores **SILVIA OJEDA ARAUJO** y/o **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS**, se procederá a Notificar por Aviso, conforme a lo dispuesto en el artículo 69 de la Ley 1437 de 2011.

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

Que de no ser posible la entrega del presente aviso, al desconocer la información de contacto de los destinatarios, se publicará en un lugar visible de las oficinas de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, ubicadas en la Calle 24 A No. 59 – 42, Edificio T3, Torre 4, Piso 2, de la ciudad de Bogotá D.C., y de las oficinas de **NUEVO CAUCA S.A.S.**, 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 **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

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-2-0605**

GPR-004325

Página 3 de 3

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-004271** del **27 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>21 JUL. 2025</u>	A LAS 7:30 a.m.
SE DESFIJA EL	<u>25 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.  
Revisó: Fredy Ernesy Echavarría Bastidas – Subdirector Predial  
Julián David Pardo Mesa – Profesional jurídico  
Aprobó: Santiago Rojas Parra – Jefe Jurídico  
Anexo: Lo Anunciado  
Copia: Archivo

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



CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-2-0605

GPR-004271

Página 1 de 5

Bogotá D.C., 27 de junio de 2025

Señora

**SILVIA OJEDA ARAUJO**

y/o **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS**

Gran Chaparral, Vereda El Mango

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 **Sin Dirección LT Gran Chaparral (Gran Chaparral)**, según Catastro), ubicado en la Vereda **El Mango**, Municipio de **Piendamó - Tunía**, Departamento del **Cauca**, identificado con el Número Predial Nacional **19-548-00-040000-0001-0615-0-00000000** y la Matrícula Inmobiliaria número **120-126627**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **Popayán**.

Respetados señores,

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

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

Para la ejecución del Proyecto, por motivos de utilidad pública, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** requiere comprar el predio del asunto, conforme a la afectación de la Ficha Predial No. **POSQ-2-0605**, de la **Unidad Funcional 2 –Piendamó - Pescador**, de la cual se anexa copia.

Esta zona de terreno tiene un área de **MIL NOVECIENTOS ONCE COMA CINCUENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (1.911,55 m<sup>2</sup>)**, incluidos: 107,07 m<sup>2</sup> de Construcción (C1), 68,30 m de Cerca (M1), 20,00 m de Cerca (M2), 42,37 m<sup>2</sup> de Corral (M3), 5,88 m<sup>2</sup> de Matera (M4), 1 Torre

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.



CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-2-0605**

GPR-004271

Página 2 de 5

en concreto (M5), 11,24 m<sup>2</sup> de Madera (M6), 10,78 m<sup>2</sup> de Andén (M7), 22,69 m de Cerramiento (M8), 1 Pórtico (M9), 4,14 m<sup>2</sup> de Mantera (M10), 28,44 m de Cerramiento (M11), 21,35 m<sup>2</sup> de Enramada (M12), 25,92 m<sup>2</sup> de Enramada (M13), 18,11 m de Cerramiento (M14), 12,74 m<sup>2</sup> de Enramada (M15), 6,65 m<sup>2</sup> de Escalas (M16), 1 Pozo séptico (M17), 30,43 m<sup>2</sup> de Enramada (M18), 26,26 m de Cerramiento (M19), 441 Unidades de Café de 3 años, 2 Unidades de Guamo (∅ 0-30 cm), 7 Unidades de Banano, 8 Unidades de Yarumo (∅ 0-30 cm), 10 Unidades de Nacedero (∅ 0-30 cm), 6 Unidades de Aguacate (∅ 0-30 cm), 6 Unidades de Pino (∅ 0-30 cm), 4 Unidades de Pino (∅ 31-60 cm), 11 Unidades de Limón (∅ 0-30 cm), 7 Unidades de Plátano, 3 Unidades de Papayo, 10 Unidades de Higuera, 10 Unidades de Yuca, 1 Unidad de Mango (∅ 0-30 cm), 1 Unidad de Zapote (∅ 0-30 cm), 7 Unidades de Manto rojo, 12 Unidades de Palma de la felicidad, 6 Unidades de Agracejo, 1 Unidad de Jasmín de noche, 2 Unidades de Tachuelo (∅ 0-30 cm), 1 Unidad de Guayabo (∅ 0-30 cm), 2 Unidades de Coca, 55 Unidades de Heliconia, 38 Unidades de Ornamental, 18 Unidades de Aromática, 6 Unidades de Insulina, 5 Unidades de Palma (∅ 0-30 cm), 3 Unidades de Tomate de árbol (∅ 0-30 cm), 322 Unidades de Guadua y, se encuentra debidamente delimitado y alindado dentro de las abscisas inicial **K40+615,85 I** y final **K40+709,89 I**, de la mencionada Unidad Funcional.

El valor de la Oferta de Compra es la suma de **DOSCIENTOS SESENTA Y NUEVE MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y DOS MIL NOVENTA Y NUEVE PESOS (\$269.932.099) MONEDA CORRIENTE.**

Adicionalmente, según lo dispuesto por la normatividad vigente en la materia, se ha determinado la aplicación de una indemnización por Daño Emergente, por concepto de Notariado y Registro, tasada, para efectos de efectuar la reserva presupuestal, en la suma de **CUATRO MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS PESOS (\$4.767.800) 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-2-0605**, de fecha **17 de septiembre de 2024**, en su parte pertinente.



CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-2-0605

GPR-004271

Página 3 de 5

Teniendo en cuenta que el parágrafo segundo del artículo 24 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 9 de la Ley 1882 de 2018, dispone que "El avalúo comercial tendrá una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su comunicación a la entidad solicitante o desde la fecha en que fue decidida y notificada la revisión y/o, impugnación de este [...]"; la vigencia del avalúo inicia a partir del **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 **21 de enero de 2024**, la propietaria de la zona de terreno que se requiere es: **SILVIA OJEDA ARAUJO** (fallecida), identificada en vida con la cédula de ciudadanía No. 31.258.925.

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

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

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



CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-2-0605

GPR-004271

Página 4 de 5

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, ustedes cuentan con un plazo máximo de quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad en relación con la misma, bien sea aceptándola o rechazándola, lo cual puede hacerse mediante oficio dirigido a **NUEVO CAUCA S.A.S.**, en las oficinas ubicadas en la Avenida Calle 26 No. 59 – 51, Torre 3, Oficina 203, Complejo Ciudad Empresarial Sarmiento Angulo, Bogotá D.C., o en la oficina de **Atención al Usuario**, ubicada en el **Parque Industrial, entrada a Metecno, margen derecha**, Municipio de **Santander de Quilichao, Cauca**, teléfono **310 7044144**, correo electrónico [contactenos@bynariasas.com.co](mailto:contactenos@bynariasas.com.co), donde serán atendidos por **REINER ESNEIDER ECHAVARRÍA BASTIDAS**.

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

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

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

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

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

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

Si durante el proceso de adquisición del Área Requerida o posterior a éste, se determina que no es posible consolidar el derecho real de dominio a favor de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, por existir circunstancias que lo impidan, como, por ejemplo, la



CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-2-0605

GPR-004271

Página 5 de 5

transferencia imperfecta del dominio por el vendedor o la existencia de limitaciones, gravámenes, afectaciones o medidas cautelares que impidan el uso, goce y disposición plena del Predio para el Proyecto, la Entidad podrá recurrir a la figura del **Sanearamiento Automático**.

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

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

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

Agradezco la atención que le brinden a la presente.

Cordialmente,

  
JULIÁN ANTONIO NAVARRO HOYOS

Gerente General de NUEVO CAUCA S.A.S.

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

Proyectó: Bynaria S.A.S.

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

Aprobó: Santiago Rojas Parra – Jefe Jurídico

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

Copia: Archivo



PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	VERSIÓN	002
FORMATO	FICHA PREDIAL ALCANCE	FECHA	6/02/2020

PROYECTO DE CONCESIÓN **POPAYÁN - SANTANDER DE QUILICHAO** UNIDAD FUNCIONAL **2**

CONTRATO No.: **11 de 11 de Agosto de 2015**

PREDIO No. **POSQ-2-0605** SECTOR O TRAMO **Piendamó - Pescador**

ABSC. INICIAL **40+615,85 Km** MARGEN **Izquierda**

ABSC. FINAL **40+709,89 Km** LONGITUD EFECTIVA **94,04 m**

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO **SILVIA OJEDA ARAUJO**

VEREDA/BARRIO:	El Mango	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Suburbano	LINDEROS	NORTE	LONGITUD	COLINDANTES
MUNICIPIO:	Piendamó - Tunia	ACTIVIDAD ECONÓMICA DEL PREDIO	Habitacional - Agrícola	SUR	75,30 m	Puntos 1-2 con predio de Martín Emilio Mosquera Y Otro.	MATRÍCULA INMOBILIARIA <b>120-126627</b>
DPTO:	Cauca	TOPOGRAFÍA	Segunda Calzada	ORIENTE	114,40 m	Puntos 7-10 con predio de Luis Felipe Barajas Grisales.	CÉDULA CATASTRAL <b>19-548-00-040000-0001-0615-0-00000000</b>

DESCRIPCIÓN	CANT	DENS	UN
Calé de 3 años.	441		Un
Guamo (ø 0-30 cm)	2		Un
Banano.	7		Un
Yarumo (ø 0-30 cm)	8		Un
Nacedero (ø 0-30 cm)	10		Un
Aguate (ø 0-30 cm)	6		Un
6 Un Pino (ø 0-30 cm)	6		Un
4 Un Pino (ø 31-60 cm)	4		Un
Limón (ø 0-30 cm)	11		Un
Papayo.	7		Un
Higuerilla.	3		Un
Yuca	10		Un
Mango (ø 0-30 cm)	10		Un
Zapote (ø 0-30 cm)	1		Un
Manto rojo.	7		Un
Palma de la felicidad.	12		Un
Agracejo.	6		Un
Jarmin de noche.	1		Un
Tachuelo (ø 0-30 cm)	2		Un
Guayabo (ø 0-30 cm)	1		Un
Coca.	2		Un
Heliconia.	55		Un
Ornamental.	38		Un
Aromática.	18		Un
Insulina.	6		Un

Predio requerido para:

ITEM	DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID
C1	Construcción: Sistema estructural prefabricado 90% y 10% con estructura en guadua, la fachada de la estructura prefabricada se encuentra con un revestimiento tipo baldosa gres, piso en cemento esmaltado 95%, 5% en tierra y cemento primario, cubierta para techo en madera 90% y 10% en guadua, teja arquitectónica 95% y teja de asbesto cemento 5%, paredes en hormigón y acero 90%, en guadua 10%. Cocina: mesón en concreto reforzado enchapado en cerámica, de dimensiones 0,85*0,50*0,90 m, de 2 niveles, con gabinetes metálicos y lavaplatos en acero inoxidable, gabinetes metálicos superiores de dimensiones 0,30*0,50*1,10 m, el 80% de las paredes están enchapadas en cerámica. Baño: piso enchapado en cerámica, paredes 60% enchapadas en cerámica, 3 servicios. La construcción cuenta con 3 habitaciones, 1 sala, 1 bodega. Baño auxiliar con piso enchapado en cerámica, paredes 40% enchapadas en cerámica, 2 servicios, techo con teja en asbesto cemento. Corredores con baranda en guadua perimetral de altura 1,00 m, 7 ventanas metálicas con reja, 6 puertas metálicas y 2 en madera.	107,07	m <sup>2</sup>
<b>TOTAL AREA CONSTRUIDA</b>		<b>107,07</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

ITEM	DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UNID
M1	Cerca en postes de guadua puestos cada 2,10 m, con 5 hilos de alambre de púas.	68,30	m
M2	Cerca en latas de guadua y postes de guadua con 3 hilos de alambre de púas.	20,00	m
M3	Corral para gansos con cerramiento en guadua, malla plástica y metálica, incluye una poceta de dimensiones 1,80*1,80*0,50 m, enramada de dimensiones 1,70*2,15 m en estructura de guadua y teja de zinc.	42,37	m <sup>2</sup>
M4	Materia para jardín en estructura de guadua, con cerramiento en malla metálica.	5,88	m <sup>2</sup>
M5	Torre en concreto reforzado de dimensiones 0,30*0,28*4,00 m, con placa en concreto reforzado de dimensiones 1,50*1,50*0,10 m sobre la cual reposa un tanque plástico de 500 litros.	1,00	Un
M6	Materia para jardín en estructura de guadua, con cerramiento perimetral en guadua de altura 0,80 m.	11,24	m <sup>2</sup>
M7	Andén en concreto.	10,78	m <sup>2</sup>
M8	Cerramiento frontal con viga de cimentación en concreto reforzado de dimensiones 0,20*0,15 m, con postes en tubería galvanizada cada 2,10 m, malla eslabonada y poli sombra, altura del cerramiento 1,80 m.	22,69	m

**SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN**

PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	CÓDIGO	GCSP-F-185
FORMATO	FICHA PREDIAL ALCANCE	VERSIÓN	002
		FECHA	6/02/2020

PROYECTO DE CONCESIÓN: **POPAYÁN - SANTANDER DE QUILICHAO**  
 UNIDAD FUNCIONAL: **2**  
 CONTRATO No.: **11 de 11 de Agosto de 2015**

PREDIO No.: **POSQ-2-0605** SECTOR O TRAMO: **Piendamó - Pescador**

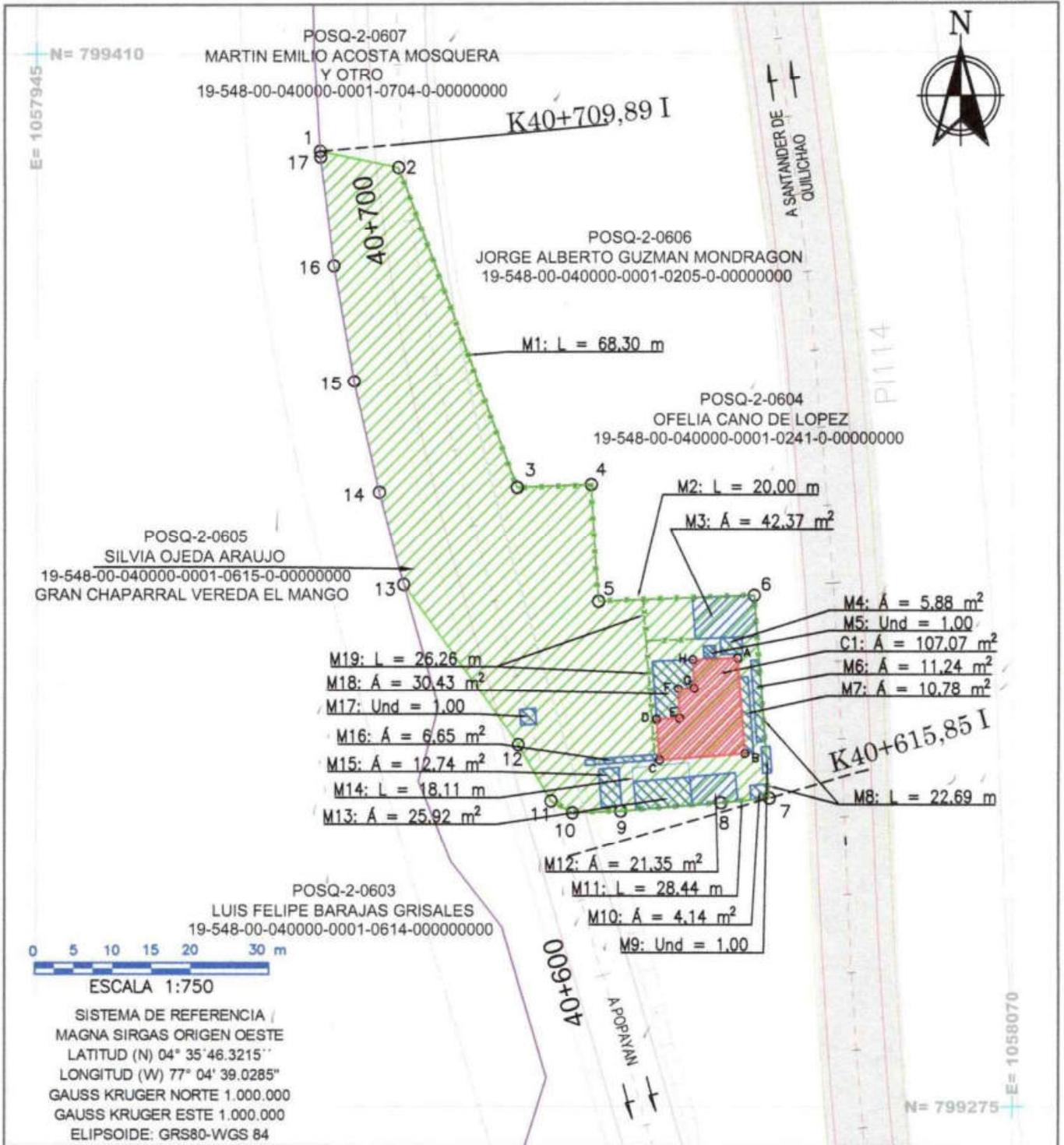
M	Descripción	Unidad	Cantidad	Observaciones
M9	Pórtico con periferia metálica de dimensiones 3,10*2,40 m, pórtico de dimensiones 3,40*1,10*2,70 m, con 2 columnas metálicas de diámetro 0,10 m, cubierta con periferia metálica, teja de zinc.	Un	1,00	
M10	Materia para jardín con cerramiento en latas de guadua.	Un	4,14	
M11	Cerramiento perimetral con 4 hilos de alambre de púas, postes de guadua, latas de guadua, malla gallinero y polisombra.	m	28,44	
M12	Enramada con piso en tierra, estructura en guadua, cubierta en guadua y teja de zinc.	m²	21,35	
M13	Enramada con piso en tierra, estructura en guadua, cubierta en guadua y teja de zinc, incluye estructura para gallinero en guadua con cerramiento total en malla gallinero, teja asbesto cemento 40% y zinc 60%.	m²	25,92	
M14	Cerramiento para gallinas con postes de guadua y malla gallinero.	m	18,11	
M15	Enramada para cría de curies, con piso en tierra, estructura en guadua, techo en barro 80% y en asbesto cemento 20%, incluye 2 divisiones con cerramiento en guadua y malla metálica.	m²	12,74	
M16	Escaleras en bloque farol y ladrillo.	m²	6,65	
M17	Pozo séptico de dimensiones 2,00*2,00*3,00 m	Un	1,00	
M18	Enramada con piso 60% afinado en mineral, 20% en concreto primario y 20% en tierra, estructura en guadua y vigas en madera acerrada, cubierta con teja arquitectónica 85% y teja asbesto cemento 15%, tanque lavadero en concreto prefabricado, enchapado en baldosa, de dimensiones 0,70*0,70*0,85 m, hornilla de fundido, con horno auxiliar, mesón en estructura de guadua y madera de dimensiones 0,55*2,00*0,60 m.	m²	30,43	
M19	Cerramiento interno 60% en latas de guadua con 3 hilos de alambre de púas, postes de guadua y malla gallinero, el otro 40% incluye portón en latas de guadua de dimensiones 0,90*1,50 m.	m	26,26	

Tiene el inmueble licencia urbanística, urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, intervención, Espacio Público?  
 Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001?  
 Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?  
 Aplica Informe de análisis de Área Remanente?  
 Tiene el área requerida afectación por servidumbres?  
 Tiene el área requerida afectación por área protegida?, rinda hídrica?

FECHA DE ELABORACIÓN:	21/ene/2024
Elaboró:	Jhonatan Ordoñez
BYNARIA S.A.S.	Ing. JHONATAN ORDOÑEZ - MP 061037-0615526 CAU
Revisó y Aprobó:	
UNIÓN TEMPORAL 4G	

ÁREA TOTAL PREDIO	10.000,00 m <sup>2</sup>
ÁREA REQUERIDA POR DISEÑO	1.911,55 m <sup>2</sup>
ÁREA REMANENTE	0,00 m <sup>2</sup>
TOTAL ÁREA REQUERIDA	1.911,55 m <sup>2</sup>
ÁREA SOBROGANTE	8.088,45 m <sup>2</sup>

**OBSERVACIONES:**  
 1). Teniendo en cuenta que existieron modificaciones jurídicas y técnicas, las cuales se exponen ampliamente en el "INFORME TÉCNICO MODIFICACIONES INSUMOS PREDIALES", se debió dar alcance a los insumos prediales aprobados por la Interventoría de fecha 07 de febrero de 2017, en los términos de lo dispuesto en la Sección 5.3 (a) (v) y 4.3 (c) (i) (4) del Apéndice Técnico 7.  
 2). El predio se localiza en un corredor suburbano, según el artículo 19 del PROT 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."



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

REVISIÓN No.  
0



**CONVENCIONES**

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

DISEÑO Y CALCULO:  
BYNARIA SAS

PROPIETARIO:  
SILVIA OJEDA ARAUJO

**CUADRO DE ÁREAS**

ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONSTRUIDA:	ÁREA REMANENTE:	ÁREA SOBRANTE:
1.911,55 m <sup>2</sup>	10.000,00 m <sup>2</sup>	107,07 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	8.088,45 m <sup>2</sup>

FECHA ELAB.:  
2024-01-21

ESCALA:  
1:750

UNIDAD FUNCIONAL:  
2

SECTOR:  
PIENDAMÓ - PESCADOR

NÚMERO PREDIAL NACIONAL  
19-548-00-040000-0001-0615-0-00000000

FICHA GRAFICA No.  
POSQ-2-0605

CUADRO DE COORDENADAS ÁREA REQUERIDA			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
1	799.397,57	1.057.981,34	10,25
2	799.395,48	1.057.991,37	43,80
3	799.354,40	1.058.006,56	9,50
4	799.354,77	1.058.016,05	15,00
5	799.339,80	1.058.016,97	20,01
6	799.340,58	1.058.036,96	26,09
7	799.314,56	1.058.038,92	6,23
8	799.313,96	1.058.032,72	12,90
9	799.312,89	1.058.019,86	6,17
10	799.312,66	1.058.013,69	3,13
11	799.314,18	1.058.010,95	8,36
12	799.321,38	1.058.006,70	25,25
13	799.341,92	1.057.992,01	12,26
14	799.353,78	1.057.988,90	14,65
15	799.368,07	1.057.985,65	14,92
16	799.382,76	1.057.983,04	14,19
17	799.396,85	1.057.981,38	0,72
1	799.397,57	1.057.981,34	
<b>ÁREA REQUERIDA = 1911,55 m<sup>2</sup></b>			

CUADRO DE COORDENADAS ÁREA CONSTRUIDA C1			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
A	799.332,55	1.058.034,86	12,29
B	799.320,29	1.058.035,78	11,00
C	799.319,46	1.058.024,81	5,19
D	799.324,64	1.058.024,42	2,93
E	799.324,75	1.058.027,35	3,80
F	799.328,55	1.058.027,21	1,99
G	799.328,63	1.058.029,20	3,70
H	799.332,33	1.058.029,06	5,80
A	799.332,55	1.058.034,86	
<b>ÁREA CONSTRUIDA C1 = 107,07 m<sup>2</sup></b>			

CONCESIÓN POPAYÁN - SANTANDER DE QUILICHAO CONTRATO No. 11 DE 2015		REVISIÓN No. 0	<b>CONVENCIONES</b>					
		<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%; border: none;">                     CALZADA VÍA PROYECTADA                       EJE DE VÍA PROYECTADA                       BERMA PROYECTADA                       CALZADA VÍA EXISTENTE                       CHAFLAN CORTE/RELLENO                       CONSTRUCCIONES EXISTENTES                       QUEBRADAS                       LINDERO                       CERCA  </td> <td style="width: 50%; border: none;"> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%;">                             LÍNEA DE COMPRA                               ÁREA REQUERIDA                               ÁREA CONSTRUIDA REQUERIDA                               ÁREA REMANENTE                               ÁREA CONSTRUCCIONES ANEXAS                               ALCANTARILLAS EXISTENTES                               ÁRBOL                               CERCA VIVA                               Línea de Retiro Obligatorio  </td> <td style="width: 50%; border: none;">  </td> </tr> </table> </td> </tr> </table>			CALZADA VÍA PROYECTADA  EJE DE VÍA PROYECTADA  BERMA PROYECTADA  CALZADA VÍA EXISTENTE  CHAFLAN CORTE/RELLENO  CONSTRUCCIONES EXISTENTES  QUEBRADAS  LINDERO  CERCA 	<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%;">                             LÍNEA DE COMPRA                               ÁREA REQUERIDA                               ÁREA CONSTRUIDA REQUERIDA                               ÁREA REMANENTE                               ÁREA CONSTRUCCIONES ANEXAS                               ALCANTARILLAS EXISTENTES                               ÁRBOL                               CERCA VIVA                               Línea de Retiro Obligatorio  </td> <td style="width: 50%; border: none;">  </td> </tr> </table>	LÍNEA DE COMPRA  ÁREA REQUERIDA  ÁREA CONSTRUIDA REQUERIDA  ÁREA REMANENTE  ÁREA CONSTRUCCIONES ANEXAS  ALCANTARILLAS EXISTENTES  ÁRBOL  CERCA VIVA  Línea de Retiro Obligatorio 	
CALZADA VÍA PROYECTADA  EJE DE VÍA PROYECTADA  BERMA PROYECTADA  CALZADA VÍA EXISTENTE  CHAFLAN CORTE/RELLENO  CONSTRUCCIONES EXISTENTES  QUEBRADAS  LINDERO  CERCA 	<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%;">                             LÍNEA DE COMPRA                               ÁREA REQUERIDA                               ÁREA CONSTRUIDA REQUERIDA                               ÁREA REMANENTE                               ÁREA CONSTRUCCIONES ANEXAS                               ALCANTARILLAS EXISTENTES                               ÁRBOL                               CERCA VIVA                               Línea de Retiro Obligatorio  </td> <td style="width: 50%; border: none;">  </td> </tr> </table>	LÍNEA DE COMPRA  ÁREA REQUERIDA  ÁREA CONSTRUIDA REQUERIDA  ÁREA REMANENTE  ÁREA CONSTRUCCIONES ANEXAS  ALCANTARILLAS EXISTENTES  ÁRBOL  CERCA VIVA  Línea de Retiro Obligatorio 						
LÍNEA DE COMPRA  ÁREA REQUERIDA  ÁREA CONSTRUIDA REQUERIDA  ÁREA REMANENTE  ÁREA CONSTRUCCIONES ANEXAS  ALCANTARILLAS EXISTENTES  ÁRBOL  CERCA VIVA  Línea de Retiro Obligatorio 								
DISEÑO Y CÁLCULO: BYNARIA SAS		PROPIETARIO: SILVIA OJEDA ARAUJO						
<b>CUADRO DE ÁREAS</b>				FECHA ELAB.: 2024-01-21				
ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONSTRUIDA:	ÁREA REMANENTE:	ÁREA SOBRIANTE:				
1.911,55 m <sup>2</sup>	10.000,00 m <sup>2</sup>	107,07 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	8.088,45 m <sup>2</sup>				
				ESCALA: N/A				
		UNIDAD FUNCIONAL: 2		NÚMERO PREDIAL NACIONAL: 19-548-00-040000-0001-0615-0-00000000				
		SECTOR: PIENDAMÓ - PESCADOR		FICHA GRÁFICA No. POSQ-2-0605				



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



**SECRETARIA DE PLANEACION Y OBRAS PÚBLICAS**

Piendamó, 13 AGO 2016

30- 0002008

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

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

Cordial saludo,

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

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

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



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



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

SECRETARIA DE PLANEACIÓN Y OBRAS PÚBLICAS

331	19548-00-04-0001-0352-000	120-84253	Agropecuario semi-intensivo
332	19548-00-04-0001-0590-000	120-129058	Agropecuario semi-intensivo
333	19548-00-04-0001-0203-000	120-16043	Agropecuario semi-intensivo
334	19548-00-04-0001-0810-000	120-172880	Agropecuario semi-intensivo
335	19548-00-04-0001-0589-000	120-192280	Agropecuario semi-intensivo
336	19548-00-04-0001-0477-000	120-110193	Agropecuario semi-intensivo
337	19548-00-04-0001-0478-000	120-110192	Agropecuario semi-intensivo
338	19548-00-04-0001-0240-000	120-53017	Agropecuario semi-intensivo
339	19548-00-04-0001-0239-000	120-53018	Agropecuario semi-intensivo
340	19548-00-04-0001-0238-000	120-63535	Agropecuario semi-intensivo
341	19548-00-04-0001-0025-000	120-73716	Agropecuario semi-intensivo
342	19548-00-04-0001-0033-000	120-82631	Agropecuario semi-intensivo
343	19548-00-04-0001-0614-000	120-128506	Agropecuario semi-intensivo
344	19548-00-04-0001-0241-000	120-46849	Agropecuario semi-intensivo
345	19548-00-04-0001-0615-000	120-126627	Agropecuario semi-intensivo
346	19548-00-04-0001-0205-000	120-14896	Agropecuario semi-intensivo
347	19548-00-04-0001-0704-000	120-155975	Agropecuario semi-intensivo
348	19548-00-04-0001-0765-000	120-159934	Agropecuario semi-intensivo
349	19548-00-04-0001-0030-000	120-165240	Agropecuario semi-intensivo
350	19548-00-04-0001-	120-139469	Agropecuario semi-intensivo

Unión Temporal-4  
NIT.: 900.869.950-7

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

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

Página Web: [www.piendamó-cauca.gov.co](http://www.piendamó-cauca.gov.co)



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

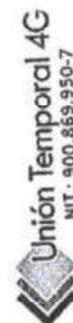
	0684-000		
351	19548-00-04-0001-0142-000	120-139468	Agropecuario semi-intensivo
352	19548-00-04-0001-0683-000	120-139467	Agropecuario semi-intensivo

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



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



CORPORACION LONJAS INMOBILIARIAS DE AVALUOS DE COLOMBIA

**AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO**

**PREDIO POSQ-2-0605**

<b>CLASE DE INMUEBLE:</b>	<b>SUBURBANO - LOTE DE TERRENO CON CONSTRUCCIONES.</b>	
<b>DIRECCIÓN:</b>	<b>GRAN CHAPARRAL VEREDA EL MANGO</b>	
<b>VEREDA:</b>	<b>EL MANGO</b>	
<b>MUNICIPIO:</b>	<b>PIENDAMÓ - TUNÍA</b>	
<b>DEPARTAMENTO:</b>	<b>CAUCA</b>	
<b>SOLICITANTE:</b>	<b>CONCESIONARIA CAUCA S.A.S</b>	<b>NUEVO</b>

**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	2
3.	INFORMACIÓN JURÍDICA	
3.1.	Propietario	
3.2.	Título de adquisición	
3.3.	Matrícula inmobiliaria	
3.4.	Observaciones jurídicas	
4.	DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR	
4.1.	Delimitación del sector	
4.2.	Actividad predominante	
4.3.	Topografía	
4.4.	Características climáticas	
4.5.	Condiciones agrologicas	
4.6.	Servicios públicos	
4.7.	Servicios comunales	
4.8.	Vías de acceso y transporte	
5.	REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA	
6.	DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO	
6.1.	Ubicación	
6.2.	Área del terreno	

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

**1. INFORMACIÓN GENERAL**

**1.1. SOLICITANTE:** Concesionaria Nuevo Cauca S.A.S., 05 de septiembre de 2024.

**1.2. TIPO DE INMUEBLE:** Lote de terreno con construcciones.

**1.3. TIPO DE AVALÚO:** Avalúo comercial corporativo.

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

**1.5. DEPARTAMENTO:** Cauca.

**1.6. MUNICIPIO:** Piendamó.

**1.7. VEREDA O CORREGIMIENTO:** El Mango.

**1.8. DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:** Gran Chaparral Vereda El Mango.

**1.9. ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:** Abscisa inicial 40+615,85 Km l y abscisa final 40+709,89 Km l.

**1.10. USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** Al momento de la inspección del predio se encontró que tiene uso Habitacional-Agrícola.

**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 – Tunia Cauca, la clasificación del predio es Agropecuario Semi-Intensivo.

**1.12. INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:**

<b>Cedula. Catastral actual</b>	19-548-00-040000-0001-0615-0-00000000
<b>Área de terreno</b>	1 Ha 0,00 m <sup>2</sup>
<b>Área de construcción</b>	0,00 m <sup>2</sup>
<b>Avalúo Catastral Año 2024</b>	\$4.027.000

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

1.13. **FECHA DE VISITA AL PREDIO:** 10 de septiembre de 2024.

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

## 2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

- Ficha Predial del PREDIO POSQ-2-0605 del 21 de enero de 2024.
- Estudio de Títulos del PREDIO POSQ-2-0605 del 21 de enero de 2024.
- Escritura Pública No. 912 del 27 de septiembre de 2017.
- Plano de Afectación PREDIO POSQ-2-0605 del 21 de enero de 2024.
- Certificado de Uso del Suelo del PREDIO POSQ-2-0605 del 13 de agosto de 2016.

## DOCUMENTOS CONSULTADOS

- Estudio de títulos de PREDIO POSQ-2-0605.
- Certificado Catastral IGAC.
- Certificado de Uso de Suelo del Predio POSQ-2-0605.

## 3. INFORMACIÓN JURÍDICA

### 3.1. PROPIETARIOS:

- SILVIA OJEDA ARAUJO (FALLECIDA) C.C.31.258.925

5

### 3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN:

- Escritura Pública No. 912 del 27 de septiembre de 2017, Notaría Única de Piendamó - Tunía (Cauca).

3.3. **MATRÍCULA INMOBILIARIA:** 120-126627, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán.

3.4. **OBSERVACIONES JURÍDICAS** De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria No. 120-126627 sobre el inmueble en la actualidad no se encuentran registradas medidas cautelares o limitaciones al dominio.

**Fuente:** Estudio de títulos del predio POSQ-2-0605.

**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 Caldono, al oriente con los

municipio de Silvia, al sur con el municipio de Cajibío y al Occidente con el municipio de Morales.

**LOCALIZACIÓN DEL MUNICIPIO DE PIENDAMÓ-TUNÍA –CAUCA**




Fuente: Google Maps, Consulta: 17 de septiembre de 2024,  
<https://www.google.com/maps/place/Piendamó,+Cauca>

- 4.2. **ACTIVIDAD PREDOMINANTE:** En el municipio su desarrollo económico depende principalmente de las actividades relacionadas con la Agricultura.<sup>1</sup>
- 4.3. **TOPOGRAFÍA:** La superficie del sector es de topografía ondulada con pendientes entre 8 - 25 %.
- 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. <sup>2</sup>
- 4.5. **CONDICIONES AGROLÓGICAS:** El área requerida se encuentra en la Unidad Cartográfica AQCd, y cuenta con las siguientes características:

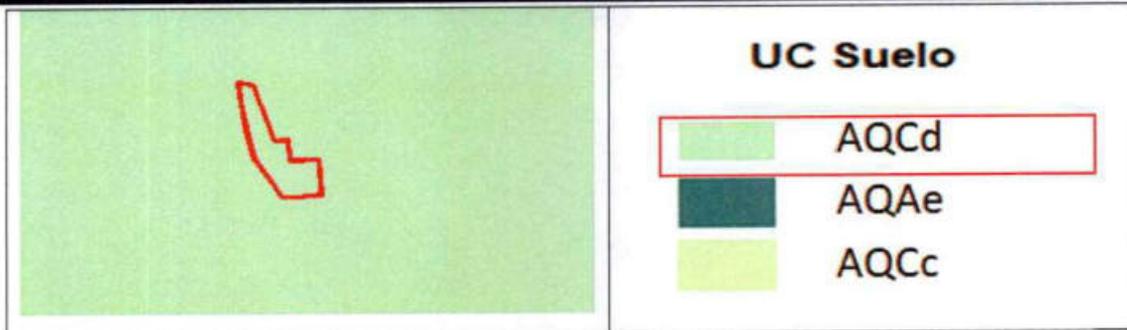
TIPO DE SUELOS	PISO CLIMA	LITOLOGÍA	TAXONOMÍA	CARACTERÍSTICAS SUELOS	EROSIÓN
AQCd	Templado húmedo	Cenizas Volcánicas Sobre Rocas Ígneas	Typic Hapludants, Typic Dystrudepts, Typic Paleudults	Profundo, textura media, fuertemente ácido y ácido, bien drenado, údico y baja saturación	2

Fuente: Estudio General de suelos del Departamento del Cauca. Clasificación de las tierras por su capacidad de uso, Bogotá D.C. ,1994. IGAC – Subdirección de Agrología.

<sup>1</sup>ANT (Agencia Nacional de Tierras)

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

<sup>2</sup> 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.



- 4.6. **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 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 se encuentra clasificado con uso del suelo suburbano y el cual tiene asignado el uso normativo Agropecuario Semi Intensivo. (Ver anexo 15.3 – Certificación uso del suelo).



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). (Acuerdo Municipal)	Presque siempre localizada en las márgenes de fuentes hídricas (quebradas Macheta, Corpintero, Cafadules y ríos Tunja y Bermejil).
	ZONA DE RECUPERACIÓN Y RECONSTRUCCIÓN DE ECOSISTEMAS		AREA PARA PROTECCIÓN ESPECIAL FUENTES ABASTecedorAS DE ACUEDUCTOS. (Acuerdo Municipal)	Existencias degradadas por causas antrópicas, que se ubican sobre franjas paralelas a los cauces de aguas de cañadas, quebradas y ríos.
			AREA PERIFERICA A NACIMIENTOS Y CAUCES DE AGUA. (Acuerdo Municipal)	
ECOSISTEMAS ESTRATÉGICOS PARA EL ABASTECIMIENTO DE LA POBLACIÓN Y PROCESOS PRODUCTIVOS.	ZONA FORESTAL PROTECTORA (Áreas agroforestales y agroforestales)		AREA A PROTEGER CON RECURSOS MANEJADOS PRINCIPALMENTE PARA LA UTILIZACIÓN SOSTENIBLE DE LOS ECOSISTEMAS NATURALES (Acuerdo 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-INTEGRAL			Localizadas sobre superficies colino-cóncavas en pendientes del 12%-25% y del 25%-50% bajo erosión. Están cubiertas con cultivos de café semi-traditional y misceláneas, praderas naturales y en reestrajados.

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-intensiva, 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.	<p><b>COMPATIBLE:</b> Construcciones de establecimientos institucionales de tipo rural, granjas avícolas o cuniculas, beneficiaderos ecológicos del café y vivienda del propietario.</p> <p><b>CONDICIONADO:</b> Cultivos de flores, minera, recreación general, vías de comunicación, infraestructura de servicios y parcelaciones rurales con fines de construcción de vivienda campestre siempre y cuando no resulten predios menores a los autorizados por el municipio para tal fin.</p>	Usos urbanos y suburbanos, industriales y loteo con fines de construcción de vivienda.

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

## 6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

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



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:

<b>ÁREA TOTAL TERRENO:</b>	10.000,00 m2
<b>ÁREA REQUERIDA:</b>	1.911,55 m2
<b>ÁREA REMANENTE NO DESARROLLABLE:</b>	0,00 m2
<b>ÁREA SOBRANTE</b>	8.088,45 m2
<b>ÁREA TOTAL REQUERIDA:</b>	1.911,55 m2

Fuente: Ficha predial POSQ-2-0605.

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

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	10,25 m	Puntos 1-2 con predio de Martín Emilio Mosquera y Otro.
SUR	25,30 m	Puntos 7-10 con predio de Luis Felipe Barajas Grisales.
ORIENTE	114,40 m	Puntos 2-7 en parte con predio de Jorge Alberto Guzmán Mondragón, en parte con predio de Ofelia Cano de López, en parte con Vía Panamericana.
OCCIDENTE	93,48 m	Puntos 10-1 con predio misma propietaria (área sobrante del predio).

Fuente: Ficha predial POSQ-2-0605.

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 FISIAGRÁFICAS:** La franja del área requerida presenta la siguiente unidad fisiográfica.

UNIDAD FISIAGRÁFICA	ÁREA (m2)	TOPOGRAFÍA	USO ACTUAL	NORMA
1	1.911,55	Ondulada 8-25%	Habitacional - Agrícola	Agropecuario Semi-Intensivo

**6.7. ÁREAS CONSTRUIDAS:** La franja objeto de adquisición predial presenta la siguiente construcción principal:

CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNIDAD	EDAD APROXIMADA (AÑOS)	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA UTIL (AÑOS)
C1 – Construcción: Sistema estructural prefabricado 90% y 10% con estructura en guadua, la fachada de la estructura prefabricada se encuentra con un revestimiento tipo baldosa gres, piso en cemento esmaltado 95%, 5% en tierra y cemento primario, cubierta para techo en madera 90% y 10% en guadua, teja arquitectónica 95% y teja de asbesto cemento 5%, paredes en hormigón y acero 90%, en guadua 10%. Cocina: mesón en concreto reforzado enchapado en cerámica, de dimensiones 0,85*0,50*0,90 m, de 2 niveles, con gabinetes metálicos y lavaplatos en acero inoxidable, gabinetes metálicos superiores de dimensiones 0,30*0,50*1,10 m, el 80% de las paredes están enchapadas en cerámica. Baño: piso enchapado en cerámica, paredes 60% enchapadas en cerámica, 3 servicios. La construcción cuenta con 3 habitaciones, 1 sala, 1 bodega. Baño auxiliar con piso enchapado en cerámica, paredes 40% enchapadas en cerámica, 2 servicios, techo con teja en asbesto cemento. Corredores con baranda en guadua perimetral de altura 1,00 m, 7 ventanas metálicas con reja, 6 puertas metálicas y 2 en madera.	107,07	m <sup>2</sup>	20	Bueno	50

11

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

ÍTEM	CARACTERÍSTICAS
	C1
CIMENTACIÓN	Concreto
ESTRUCTURA	Prefabricada
ENTREPISO	No aplica
FACHADA	Ladrillo a la vista
CUBIERTA	Teja Arquitectónica, asbesto Cemento
CIELO RASO	No aplica.
PISOS	Concreto Esmaltado
COCINA	Mesón en concreto Reforzado

BAÑOS	Sencillo
ACABADOS BAÑO	Enchape
ACABADOS MUROS	Hormigón, Acero y Guadua
VETUSTEZ	20
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno

**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)
CA1 – Cerca en postes de guadua puestos cada 2,10 m, con 5 hilos de alambre de púas.	68,30	m	8	Bueno/Regular	15
CA2 – Cerca en latas de guadua y postes de guadua con 3 hilos de alambre de púas.	20,00	m	8	Bueno/Regular	15
CA3 – Corral para gansos con cerramiento en guadua, malla plástica y metálica, incluye una poceta de dimensiones 1,80*1,80*0,50 m, enramada de dimensiones 1,70*2,15 m en estructura de guadua y teja de zinc.	42,37	m <sup>2</sup>	8	Bueno/Regular	30
CA4 – Matera para jardín en estructura de guadua, con cerramiento en malla metálica.	5,88	m <sup>2</sup>	8	Bueno/Regular	30
CA5 – Torre en concreto reforzado de dimensiones 0,30*0,28*4,00 m, con placa en concreto reforzado de dimensiones 1,50*1,50*0,10 m sobre la cual reposa un tanque plástico de 500 litros.	1,00	und	8	Bueno/Regular	70
CA6 – Matera para jardín en estructura en guadua, con cerramiento perimetral en guadua de altura 0,80 m.	11,24	m <sup>2</sup>	8	Bueno/Regular	30
CA7 – Andén en concreto.	10,78	m <sup>2</sup>	8	Bueno/Regular	30
CA8 – Cerramiento frontal con viga de cimentación en concreto reforzado de dimensiones 0,20*0,15 m, con postes en tubería galvanizada cada 2,10 m, malla eslabonada y poli sombra, altura del cerramiento 1,80 m.	22,69	m	8	Bueno	50
CA9 – Pórtico con perfilera metálica de dimensiones 3,10*2,40 m, pórtico de dimensiones 3,40*1,10*2,70 m, con 2 columnas metálicas de diámetro 0,10 m, cubierta con perfilera metálica, teja de zinc.	1,00	und	8	Bueno/Regular	20
CA10 – Matera para jardín con cerramiento en latas de guadua.	4,14	m <sup>2</sup>	8	Bueno/Regular	30

✓ CA11 – Cerramiento perimetral con 4 hilos de alambre de púas, postes de guadua, latas de guadua, malla gallinero y poli sombra.	28,44	m	8	Bueno/Regular	15
✓ CA12 – Enramada con piso en tierra, estructura en guadua, cubierta en guadua y teja de zinc.	21,35	m <sup>2</sup>	8	Bueno/Regular	30
✓ CA13 – Enramada con piso en tierra, estructura en guadua, cubierta en guadua y teja de zinc, incluye estructura para gallinero en guadua con cerramiento total en malla gallinero, teja asbesto cemento 40% y zinc 60%.	25,92	m <sup>2</sup>	8	Bueno/Regular	30
✓ CA14 – Cerramiento para gallinas con postes de guadua y malla gallinero.	18,11	m	8	Bueno/Regular	15
✓ CA15 – Enramada para cría de curies, con piso en tierra, estructura en guadua, techo en barro 80% y en asbesto cemento 20%, incluye 2 divisiones con cerramiento en guadua y malla metálica.	12,74	m <sup>2</sup>	8	Bueno/Regular	30
✓ CA16 – Escalas en bloque farol y ladrillo.	6,65	m <sup>2</sup>	8	Bueno/Regular	30
✓ CA17 – Pozo séptico de dimensiones 2,00*2,00*3,00 m.	1,00	und	8	Bueno/Regular	30
✓ CA18 – Enramada con piso 60% afinado en mineral, 20% en concreto primario y 20% en tierra, estructura en guadua y vigas en madera acerrada, cubierta con teja arquitectónica 85% y teja asbesto cemento 15%, tanque lavadero en concreto prefabricado, enchapado en baldosa, de dimensiones 0,70*0,70*0,85 m, hornilla de dimensiones 0,80*0,90*0,95 m, con estructura en bloque farol a la vista, planchas en concreto y hierro fundido, con horno auxiliar, mesón en estructura de guadua y madera de dimensiones 0,55*2,00*0,60 m.	30,43	m <sup>2</sup>	8	Bueno/Regular	30
✓ CA19 – Cerramiento interno 60% en latas de guadua con 3 hilos de alambre de púas, postes de guadua y malla gallinero, el otro 40% incluye portón en latas de guadua de dimensiones 0,90*1,50 m.	26,26	m	8	Bueno/Regular	15

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

CULTIVO	ESTADO FITOSANITARIO	CANTIDAD	UNIDAD
✓ Café de 3 años	✓ Café de 3 años. En buen estado fitosanitario.	441	Und
✓ Guamo (Ø 0-30 cm)	✓ Guamo (Ø 0-30 cm). En buen estado fitosanitario	2	Und
✓ Banano	✓ Banano En buen estado fitosanitario	7	Und
✓ Yarumo (Ø 0-30 cm)	✓ Yarumo (Ø 0-30 cm). En buen estado fitosanitario	8	Und

Nacedero (Ø 0 - 30 cm)	Nacedero (Ø 0 - 30 cm). En buen estado fitosanitario	10	Und
Aguacate (Ø 0-30 cm)	Aguacate (Ø 0-30 cm). En buen estado fitosanitario	6	Und
Pino (Ø 0 - 30 cm)	Pino (Ø 0 - 30 cm). En buen estado fitosanitario	6	Und
Pino (Ø 31-60 cm)	Pino (Ø 31-60 cm). En buen estado fitosanitario	4	Und
Limón (Ø 0-30 cm)	Limón (Ø 0-30 cm). En buen estado fitosanitario	11	Und
Plátano	Plátano. En buen estado fitosanitario	7	Und
Papayo	Papayo. En buen estado fitosanitario.	3	Und
Higuerilla	Higuerilla. En buen estado fitosanitario.	10	Und
Yuca	Yuca En buen estado, fitosanitario.	10	Und
Mango (Ø 0-30 cm)	Mango (Ø 0-30 cm). En buen estado fitosanitario.	1	Und
Zapote (Ø 0-30 cm)	Zapote (Ø 0-30 cm). En buen estado fitosanitario.	1	Und
Manto rojo	Manto rojo. En buen estado fitosanitario.	7	Und
Palma de la felicidad	Palma de la felicidad. En buen estado fitosanitario.	12	Und
Agracejo	Agracejo. En buen estado fitosanitario.	6	Und
Jazmín de noche	Jazmín de noche. En buen estado fitosanitario.	1	Und
Tachuelo (Ø 0-30 cm)	Tachuelo (Ø 0-30 cm). En buen estado fitosanitario.	2	Und
Guayabo (Ø 0-30 cm)	Guayabo (Ø 0-30 cm). En buen estado fitosanitario.	1	Und
Coca	Coca. En buen estado fitosanitario.	2	Und
Heliconia	Heliconia. En buen estado fitosanitario.	55	Und
Ornamental	Ornamental. En buen estado fitosanitario.	38	Und
Aromática	Aromática. En buen estado fitosanitario.	18	Und
Insulina	Insulina. En buen estado fitosanitario.	6	Und
Palma (Ø 0-30 cm)	Palma (Ø 0-30 cm). En buen estado fitosanitario.	5	Und
Tomate de árbol (Ø 0-30 cm)	Tomate de árbol (Ø 0-30 cm). En buen estado fitosanitario.	3	Und
Guadua	Guadua. En buen estado fitosanitario.	322	Und

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

**Fuente:** Ficha predial POSQ-2-0605.

14

## 7. MÉTODO DE AVALÚO

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

### 7.1. MÉTODO COMPARACIÓN DE MERCADO

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

## 7.2. MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN

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

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

## 8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA

### 8.1. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS:

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

#### Unidad fisiográfica 1

15

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

## 8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO:

### Unidad fisiográfica 1

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

ITEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES			
								ÁREA (m <sup>2</sup> )	VALOR (m <sup>2</sup> )	ÁREA (m <sup>2</sup> )	VALOR (m <sup>2</sup> )	VALOR TOTAL	
8	317437440	Metodos Inmobiliaria	cajibío	Vereda el lago	Lote	\$ 48.000.000	\$ 45.000.000	842,15	53.530	0,00	\$ -	\$ -	
12	3117242153	Marta Carría González	Popayán	El Abasco	Lote	\$ 155.000.000	\$ 153.450.000	2.500	61.380	0,00	\$ -	\$ -	
14	3165310226/320 7680163	Pro Brinkers Inmobiliaria Sas	Calono	El Tablon	Lote	\$ 70.000.000	\$ 68.800.000	1.200	37.167	0,00	\$ -	\$ -	
MEDIA ARITMÉTICA						\$ 57.358,77							
DEVIACIÓN ESTÁNDAR						3.828,76	LÍMITE SUPERIOR	\$ 61.287,47					
COEFICIENTE DE VARIACIÓN						6,68%	LÍMITE INFERIOR	\$ 53.430,08					
VALOR ADOPTADO / m <sup>2</sup>						\$57.400							

## 9. INVESTIGACIÓN DIRECTA

### 9.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO ENCUESTAS:

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

## 10. CÁLCULOS VALOR TERRENO

### 10.1. PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)

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

## Unidad fisiográfica 1

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

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

### 10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:

#### Unidad fisiográfica 1

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

Nota: información recopilada mediante página web.

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

Nota: información recopilada mediante página web.

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

Nota: información recopilada mediante página web.

### 10.3. SERVIDUMBRES

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

### 10.4. ZONAS DE PROTECCIÓN

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

## 11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS

### 11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN

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

### 11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINNI CONSTRUCCIONES PRINCIPALES

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

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
C1	20	50	40,00%	2	29,82%	\$1.177.895,44	\$351.303,78	\$ 826.591,66	\$ 826.600

### 11.3. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINNI CONSTRUCCIONES ANEXAS

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

18

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
M1	8	15	53,33%	2,5	45,62%	\$31.381,21	\$14.317,13	\$ 17.064,09	\$ 17.100
M2	8	15	53,33%	2,5	45,62%	\$30.863,92	\$14.081,12	\$ 16.782,80	\$ 16.800
M3	8	30	26,67%	2,5	23,59%	\$92.640,82	\$21.857,59	\$ 70.783,23	\$ 70.800
M4	8	30	26,67%	2,5	23,59%	\$239.991,53	\$56.623,39	\$ 183.368,14	\$ 183.400
M5	8	70	11,43%	2,5	13,94%	\$3.310.505,76	\$461.585,30	\$ 2.848.920,46	\$ 2.848.900
M6	8	30	26,67%	2,5	23,59%	\$166.121,50	\$39.194,56	\$ 126.926,94	\$ 126.900
M7	8	30	26,67%	2,5	23,59%	\$171.082,63	\$40.365,08	\$ 130.717,55	\$ 130.700
M8	8	50	16,00%	2	11,57%	\$434.533,05	\$50.287,21	\$ 384.245,84	\$ 384.200
M9	8	20	40,00%	2,5	33,79%	\$900.910,34	\$304.424,81	\$ 596.485,53	\$ 596.500
M10	8	30	26,67%	2,5	23,59%	\$89.896,33	\$21.210,06	\$ 68.686,27	\$ 68.700
M11	8	15	53,33%	2,5	45,62%	\$89.483,35	\$40.825,21	\$ 48.658,14	\$ 48.700
M12	8	30	26,67%	2,5	23,59%	\$201.691,43	\$47.586,90	\$ 154.104,53	\$ 154.100
M13	8	30	26,67%	2,5	23,59%	\$266.234,54	\$62.815,14	\$ 203.419,40	\$ 203.400
M14	8	15	53,33%	2,5	45,62%	\$26.278,17	\$11.988,95	\$ 14.289,21	\$ 14.300
M15	8	30	26,67%	2,5	23,59%	\$295.410,33	\$69.698,85	\$ 225.711,48	\$ 225.700
M16	8	30	26,67%	2,5	23,59%	\$71.069,42	\$16.768,06	\$ 54.301,36	\$ 54.300
M17	8	30	26,67%	2,5	23,59%	\$2.433.800,42	\$574.228,71	\$ 1.859.571,71	\$ 1.859.600
M18	8	30	26,67%	2,5	23,59%	\$493.631,83	\$116.467,06	\$ 377.164,77	\$ 377.200
M19	8	15	26,67%	2,5	45,62%	\$42.894,31	\$19.569,77	\$ 23.324,53	\$ 23.300

**12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES**

**12.1. SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES:**

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

CULTIVOS / ESPECIES	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	SUBTOTAL
Café de 3 años	441	Und	\$ 9.400	\$ 4.145.400
Guamo (Ø 0 - 30 cm)	2	Und	\$ 57.500	\$ 115.000
Banano	7	Und	\$ 9.600	\$ 67.200
Yarumo (Ø 0 - 30 cm)	8	Und	\$ 70.000	\$ 560.000
Nacedero (Ø 0 - 30 cm)	10	Und	\$ 36.000	\$ 360.000
Aguacate (Ø 0 - 30 cm)	6	Und	\$ 191.800	\$ 1.150.800
Pino (Ø 0 - 30 cm)	6	Und	\$ 70.000	\$ 420.000
Pino (Ø 31 - 60 cm)	4	Und	\$ 163.000	\$ 652.000
Limón (Ø 0 - 30 cm)	11	Und	\$ 57.500	\$ 632.500
Ptátano	7	Und	\$ 9.600	\$ 67.200
Papayo	3	Und	\$ 28.800	\$ 86.400
Higuerilla	10	Und	\$ 70.000	\$ 700.000
Yuca	10	Und	\$ 2.300	\$ 23.000
Mango (Ø 0 - 30 cm)	1	Und	\$ 230.200	\$ 230.200
Zapote (Ø 0 - 30 cm)	1	Und	\$ 95.900	\$ 95.900
Manto rojo	7	Und	\$ 28.100	\$ 196.700
Palma de la felicidad	12	Und	\$ 202.900	\$ 2.434.800
Agracejo	6	Und	\$ 28.100	\$ 168.600
Jazmín de noche	1	Und	\$ 28.100	\$ 28.100
Tachuelo (Ø 0 - 30 cm)	2	Und	\$ 172.000	\$ 344.000
Guayabo (Ø 0 - 30 cm)	1	Und	\$ 57.500	\$ 57.500
Coca	2	Und	\$ 28.100	\$ 56.200
Heliconia	55	Und	\$ 28.800	\$ 1.584.000
Ornamental	38	Und	\$ 28.100	\$ 1.067.800
Aromática	18	Und	\$ 28.100	\$ 505.800
Insulina	6	Und	\$ 31.700	\$ 190.200
Palma (Ø 0 - 30 cm)	5	Und	\$ 202.900	\$ 1.014.500
Tomate de árbol (Ø 0 - 30 cm)	3	Und	\$ 28.800	\$ 86.400
Guadua	322	Und	\$ 19.900	\$ 6.407.800
<b>TOTAL DE CULTIVOS / ESPECIES</b>				<b>\$ 23.448.000</b>

### 13. CONSIDERACIONES GENERALES

- Al predio objeto de avalúo se accede por la vía Piendamó - Pescador en el sector que comunica al municipio de Piendamó -Tunía con el perímetro urbano del municipio de Piendamó- Tunía, la cual se encuentra pavimentada, en buen estado de conservación y con una calzada con dos carriles bidireccionales.
- El predio esta ubicado en un sector donde hay presencia de desarrollo urbanístico campestre-recreativo, el sector cuenta con disponibilidad inmediata de servicios públicos básicos.
- El predio objeto de avalúo se encuentra clasificado como suelo suburbano el cual tiene asignado el uso normativo Agropecuario Semi-Intensivo.
- Al momento de la inspección del predio se encontró que su uso actual es Habitacional - Agrícola.
- El predio presenta una topografía ondulada con pendientes entre 8-25%.
- La franja objeto de avalúo no presenta zonas de servidumbres en el área de terreno requerida.
- El predio objeto de avalúo no presenta zona de protección del área de terreno requerida.
- De acuerdo con lo establecido por los decretos 1170/2015 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble avaluado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.
- El valor definido en este estudio es el más probable en un contexto normal del mercado inmobiliario, es decir donde se presenta interés de compra y venta de un bien inmueble, sin presiones externas y manteniendo las condiciones típicas de transacciones comerciales por cada una de las partes interesadas.
- En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, asumimos que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de éste.
- Aclaramos que el evaluador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad avaluada en este informe y no tiene interés personal o sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesadas en esta propiedad en la fecha.

20

## 14. RESULTADO DE AVALÚO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
<b>TERRENO</b>				
TERRENO UF1	m2	1911,55	\$ 57.400	\$ 109.722.970
<b>TOTAL DE TERRENO</b>				<b>\$ 109.722.970</b>
<b>CONSTRUCCIONES PRINCIPALES</b>				
C1	m2	107,07	\$ 826.600,00	\$ 88.504.062
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES PRINCIPALES</b>				<b>\$ 88.504.062</b>
<b>CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				
M1	m	68,30	\$ 17.100,00	\$ 1.167.930
M2	m	20,00	\$ 16.800,00	\$ 336.000
M3	m2	42,37	\$ 70.800,00	\$ 2.999.796
M4	m2	5,88	\$ 183.400,00	\$ 1.078.392
M5	und	1,00	\$ 2.848.900,00	\$ 2.848.900
M6	m2	11,24	\$ 126.900,00	\$ 1.426.356
M7	m2	10,78	\$ 130.700,00	\$ 1.408.946
M8	m	22,69	\$ 384.200,00	\$ 8.717.498
M9	und	1,00	\$ 596.500,00	\$ 596.500
M10	m2	4,14	\$ 68.700,00	\$ 284.418
M11	m	28,44	\$ 48.700,00	\$ 1.385.028
M12	m2	21,35	\$ 154.100,00	\$ 3.290.035
M13	m2	25,92	\$ 203.400,00	\$ 5.272.128
M14	m	18,11	\$ 14.300,00	\$ 258.973
M15	m2	12,74	\$ 225.700,00	\$ 2.875.418
M16	m2	6,65	\$ 54.300,00	\$ 361.095
M17	und	1,00	\$ 1.859.600,00	\$ 1.859.600
M18	m2	30,43	\$ 377.200,00	\$ 11.478.196
M19	m	26,26	\$ 23.300,00	\$ 611.858
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				<b>\$ 48.257.067</b>
<b>TOTAL ESPECIES Y CULTIVOS</b>				<b>\$ 23.448.000</b>
<b>TOTAL</b>				<b>\$ 269.932.099</b>

21

**TOTAL AVALÚO: DOSCIENTOS SESENTA Y NUEVE MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y DOS MIL NOVENTA Y NUEVE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$269.932.099).**

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


**Unión Temporal 4G**  
 NIT. 900 869 950-7

**02 MAR 2025**

Gestión Predial Interventoría

Profesional Predial:



15. DOCUMENTOS ANEXOS  
15.1. ANEXO FOTOGRÁFICO

ENTORNO



CONSTRUCCIONES PRINCIPALES

C1



C1



C1



C1



C1



C1



**CONSTRUCCIONES ANEXAS**

CA1 Cerca



CA2 Cerca



CA3 Corral



CA4 Matera



CA5 Torre



CA6



CA7 Anden



CA8



CA9



CA10



CA11



CA12



CA13



CA14



CA15



CA16



CA17



CA18



CA19



## ESPECIES Y/O CULTIVOS

Café



Guadua



Limón



Heliconia



Palma



Pino



Papaya



Palma



Plátano/Banano



Guamo



Zapote



Yarumo



Ornamental



Aguacate



coca



Aromática



## 15.2 CONSULTA CATASTRAL IGAC

**CONSULTA DE INFORMACION CATASTRAL**

Tipo Documento: TODOS / No Documento Identificado

Documento: 19-CAJICA / Municipio: 543-PENDAMO

Parcela Numero: / Segunda Parcela: / Parcela Apellido: / Segunda Parcela:

Rango Solar:

---

**INFORMACION CATASTRAL**

Antiguo  Nuevo

**NUMERO PREDIAL NACIONAL (Nuevo)**

DE	MUN	ZO	SE	CO	SA	MUNIC	TERR	OP	CO	RI	UP
19	543	00	04	00	00	0001	0515	0	00	00	0000

AYUDA - Información Adicional

Buscar Limpiar

---

**Resultado Búsqueda**

**PREDIO No 1**

DATOS GENERALES		Propietarios	
Departamento:	19 CAJICA	Tipo Documento	Numero Documento
Municipio:	543 PENDAMO	CCEDULA DE CIUDADANIA	97910495
Direccion:	GRAN DIAPYSA, VEREDA EL MANGO	CCEDULA DE CIUDADANIA	10740398
Numero Predial Nacional:	19 543 00 04 00 00 0001 0515 0 00 00 0000	Nombre	GABRIEL YOLANDA CESPEDES PLAZA
Numero Troncal:	19 543 00 04 00 00 0001	Nombre	CESAR ALBERTO CESPEDES PLAZA
Comuna:	21 Nipitocum		
Teléfono Predial:	707 13632		
Area Terreno:	1 Ha 0.0m <sup>2</sup>		
Area Construida:	0.0m <sup>2</sup>		
Area: 54 071.00			

Terreno		
Zona Fisica	Zona Socioeconómica	Area
14	14	1 Ha 0.0m <sup>2</sup>

Construcciones						
Habitaciones	Beños	Locales	Pisos	Uso	Puntaje	Area



15.3 CERTIFICADO DE USO DEL SUELO



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

SECRETARIA DE PLANEACION Y OBRAS PÚBLICAS



Piendamó, 15 ABR 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.

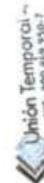
Cordial saludo,

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"

Carrera 5 No. 9-93, Edificio CAM - Teléfono 8250099 - Telefax 8250921  
Página Web: [www.piendamocauca.gov.co](http://www.piendamocauca.gov.co)





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



SECRETARIA DE PLANEACIÓN Y OBRAS PÚBLICAS

331	19548-00-04-0001-0352-000	120-84253	Agropecuario semi-intensivo
332	19548-00-04-0001-0590-000	120-129058	Agropecuario semi-intensivo
333	19548-00-04-0001-0203-000	120-16043	Agropecuario semi-intensivo
334	19548-00-04-0001-0810-000	120-172880	Agropecuario semi-intensivo
335	19548-00-04-0001-0588-000	120-192280	Agropecuario semi-intensivo
336	19548-00-04-0001-0477-000	120-110193	Agropecuario semi-intensivo
337	19548-00-04-0001-0478-000	120-110192	Agropecuario semi-intensivo
338	19548-00-04-0001-0240-000	120-53017	Agropecuario semi-intensivo
339	19548-00-04-0001-0239-000	120-53018	Agropecuario semi-intensivo
340	19548-00-04-0001-0238-000	120-63535	Agropecuario semi-intensivo
341	19548-00-04-0001-0025-000	120-73716	Agropecuario semi-intensivo
342	19548-00-04-0001-0033-000	120-82631	Agropecuario semi-intensivo
343	19548-00-04-0001-0614-000	120-128506	Agropecuario semi-intensivo
344	19548-00-04-0001-0241-000	120-46849	Agropecuario semi-intensivo
345	19548-00-04-0001-0615-000	120-126627	Agropecuario semi-intensivo
346	19548-00-04-0001-0205-000	120-14896	Agropecuario semi-intensivo
347	19548-00-04-0001-0704-000	120-155975	Agropecuario semi-intensivo
348	19548-00-04-0001-0765-000	120-159934	Agropecuario semi-intensivo
349	19548-00-04-0001-0030-000	120-165240	Agropecuario semi-intensivo
350	19548-00-04-0001-	120-139469	Agropecuario semi-intensivo

Unión Temporal 4  
NIT. 900.843.900-7

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

Carrera 5 No. 9-93, Edificio CAM - Teléfono 8250099- Telefax 8250921  
Página Web: [www.piendamó-cauca.gov.co](http://www.piendamó-cauca.gov.co)

Unión Temporal 4G  
NIT. 900.859.750-7



REPUBLICA DE COLOMBIA  
ALCALDIA MUNICIPAL  
PIENDAMO-TUNJA CAUCA  
TEL. 871.500.854-6



SECRETARIA DE PLANEACIÓN Y OBRAS PÚBLICAS

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

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

"El ancho máximo de los corredores viales suburbanos será de 300 metros medidos desde el borde exterior de las fajas mínimas de retiro obligatorio o áreas de exclusión de que tratan los numerales 1 y 2 del artículo 2° de la Ley 1226 de 2008, y en ellos sólo se permitirá el desarrollo de actividades con restricciones de uso, intensidad y densidad, cumpliendo con lo dispuesto en el presente decreto.

Atentamente,

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



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

Correa 5 No. 9-93, Edificio CAM - Teléfono 8250099 - Telefax 8250921  
Página Web: [www.piendamotunja.gov.co](http://www.piendamotunja.gov.co)



## 15.4 PRESUPUESTO CONSTRUCCIONES PRINCIPALES

C1P2: Construcción piso 2: Sistema estructural aporcado con piso en madera, paredes en bloque farol a la vista, techo con soportes en madera y varetas de						
Desglose del ítem	Unidad	Cantidad	Valor Unit	Fuente	Página	Valor por APU
<b>PRELIMINARES</b>						
Replanteo	m2	97,30	\$ 14.078,00	Construdata ed. 212	135	\$ 1.369.789,40
<b>ESTRUCTURA</b>						
Vigas de 30*40cm en concreto de 3000psi	ml	14,00	\$ 267.973,00	Construdata ed. 212	157	\$ 3.751.622,00
Columnas en concreto de 30*40cm	ml	15,00	\$ 255.164,00	Construdata ed. 212	155	\$ 3.827.460,00
<b>MUROS</b>						
Esterilla de Guadua bajo entramado	m2	69,00	\$ 25.455,00	Construdata ed. 212	158	\$ 1.756.395,00
Muro en Ladrillo Estructural P.V Pared Sencilla	m2	78,91	\$ 144.384,00	Construdata ed. 212	163	\$ 11.393.341,44
<b>ACABADOS</b>						
Pañete liso muros 1-4	m2	157,82	\$ 30.761,00	Construdata ed. 212	151	\$ 4.854.701,02
Vinilo sobre pañete 2 manos	m2	157,82	\$ 10.014,00	Construdata ed. 212	165	\$ 1.580.409,48
Meson en concreto	m2	2,00	\$ 166.014,00	Construdata ed. 212	164	\$ 332.028,00
Soporta Meson de concreto 60*90*10cm	un	1,00	\$ 66.115,00	Construdata ed. 212	164	\$ 66.115,00
<b>PISOS Y CUBIERTA</b>						
Cubierta teja aluzinc cal 24 (ZINC)	m2	48,65	\$ 57.490,00	Construdata ed. 212	152	\$ 2.796.888,50
Cubierta Teja de Fibrocemento No.4	m2	48,65	\$ 43.289,00	Construdata ed. 212	152	\$ 2.106.009,85
Estructura madera para teja	m2	97,30	\$ 61.406,00	Construdata ed. 212	152	\$ 5.974.803,80
Tabla Burra 10x2,2cm x2,9m	un	36,00	\$ 9.434,00	Construdata ed. 212	101	\$ 339.624,00
Placa de entrepiso aligerada en Bloquelón	m2	97,30	\$ 162.552,00	Construdata ed. 212	164	\$ 15.816.309,60
Piso formato 0,2x,02m ceramica	m2	97,30	\$ 60.627,00	Construdata ed. 212	166	\$ 5.899.007,10
Alistado para pisos 4cm	m2	97,30	\$ 25.761,00	Construdata ed. 212	168	\$ 2.506.545,30
<b>CARPINTERIA</b>						
Puerta interes social 0,76- 1,00M	und	4,00	\$ 296.112,00	Construdata ed. 212	146	\$ 1.184.448,00
Ventana madera	m2	5,8	\$ 103.126,00	Construdata ed. 212	146	\$ 577.505,60
<b>APARATOS</b>						
Lavaplatos con grifería	Un	1,00	\$ 354.912,00	Construdata ed. 212	200	\$ 354.912,00
Inodoro tipo I	Un	1,00	\$ 381.173,00	Construdata ed. 212	200	\$ 381.173,00
Lavamanos con grifería tipo I	Un	1,00	\$ 280.903,00	Construdata ed. 212	200	\$ 280.903,00
Ducha con grifería tipo I	Un	1,00	\$ 117.831,00	Construdata ed. 212	200	\$ 117.831,00
<b>INSTALACIONES HIDRAULICAS</b>						
Punto A.F lavamanos o orinal	Un	1,00	\$ 28.980,00	Construdata ed. 212	192	\$ 28.980,00
Punto sanitario 2" Lavamanos	un	1,00	\$ 81.530,00	Construdata ed. 212	197	\$ 81.530,00
Punto A.F Inodoro	Un	1,00	\$ 28.094,00	Construdata ed. 212	191	\$ 28.094,00
Punto sanitario 4" inodoro	un	1,00	\$ 110.808,00	Construdata ed. 212	197	\$ 110.808,00
Punto A.F Ducha	Un	1,00	\$ 304.571,00	Construdata ed. 212	191	\$ 304.571,00
Punto sanitario 2" Ducha	un	1,00	\$ 74.296,00	Construdata ed. 212	196	\$ 74.296,00
Punto A.F lavaplatos	Un	1,00	\$ 28.980,00	Construdata ed. 212	192	\$ 28.980,00
Punto sanitario 2" Lavaplatos	un	1,00	\$ 55.712,00	Construdata ed. 212	197	\$ 55.712,00
<b>INSTALACIONES ELECTRICAS</b>						
Salida en Luminaria techo PVC	un	26,00	\$ 148.648,00	Construdata ed. 212	183	\$ 3.864.848,00
Salida Toma corriente doble en muro	un	26,00	\$ 161.123,00	Construdata ed. 212	184	\$ 4.189.198,00
Salida Interruptor doble PVC	un	26,00	\$ 136.067,00	Construdata ed. 212	183	\$ 3.538.522,00
Tablero trifásico 12 circuitos	un	26,00	\$ 366.761,00	Construdata ed. 212	185	\$ 9.535.786,00
<b>MANO DE OBRA</b>						
Hora cuadrilla AA- Albañilería con prestaciones	Hc	360,00	\$ 28.539,00	Construdata ed. 212	41	\$ 10.274.040,00
Total Costo Directo						\$ 99.383.187,09
Administracion	7%					\$ 6.956.823,10
Imprevistos	8%					\$ 7.950.654,97
Utilidad	10%					\$ 9.938.318,71
Total A/U	25%					\$ 24.845.796,77
NA sobre utilidad (19%)	19%					\$ 1.888.280,55
<b>Total</b>						\$ 126.117.264,42
Cantidad (m2)						107,07
Valor adoptado						\$ 1.177.895,44

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

## 15.5 PRESUPUESTO CONSTRUCCIONES ANEXAS

M1: Cerca en postes de guadua puestos cada 2,10 m, con 5 hilos de alambre de púas.						
Desglose del ítem	unidad	cantidad	valor unit	Fuente	Página	Valor por APU
<b>PRELIMINARES</b>						
Replanteo	m2	2,97	\$ 11.368,00	Construdata ed. 212	202	\$ 33.762,96
Excavación mecánica	m3	1,49	\$ 37.345,00	Construdata ed. 212	135	\$ 55.644,05
<b>CERCA</b>						
Cerco 8x8cmx2,9m-Ordinario	und	33	\$ 23.572,00	Construdata ed. 212	100	\$ 777.876,00
Alambre de púas (400m) cal 16.5	m	345,50	\$ 446,00	Construdata ed. 212	78	\$ 154.093,00
Grapa Galvanizada un ala 1" Cal 20	und	170	\$ 216,00	Construdata ed. 212	93	\$ 36.720,00
Relleno tierra negra	m3	1,49	\$ 66.732,00	Construdata ed. 212	135	\$ 99.430,68
<b>MANO DE OBRA</b>						
Hora de cuadrilla AA	Hc	24,00	\$ 28.539,00	Construdata ed. 212	41	\$ 684.936,00
Total Costo Directo						\$ 1.842.462,69
Administracion	5%					\$ 92.123,13
Imprevistos	3%					\$ 55.273,88
Utilidad	7%					\$ 128.972,39
Total AIU	15%					\$ 276.369,40
IVA sobre utilidad (19%)	19%					\$ 24.504,75
<b>Total</b>						<b>\$ 2.143.336,85</b>
Cantidad (m)						68,30
Valor adoptado						\$ 31.381,21

M2: Cerca en latas de guadua y postes de guadua con 3 hilos de alambre de púas.						
Desglose del ítem	unidad	cantidad	valor unit	Fuente	Página	Valor por APU
<b>PRELIMINARES</b>						
Replanteo	m2	0,90	\$ 11.368,00	Construdata ed. 212	202	\$ 10.231,20
Excavación mecánica	m3	0,18	\$ 37.345,00	Construdata ed. 212	135	\$ 6.722,10
<b>CERCA</b>						
Cerco 8x8cmx2,9m-Ordinario	und	10,00	\$ 23.572,00	Construdata ed. 212	100	\$ 235.720,00
Alambre de púas (400m) cal 16.5	m	65,00	\$ 446,00	Construdata ed. 212	78	\$ 28.990,00
Grapa Galvanizada un ala 1" Cal 20	und	40,00	\$ 216,00	Construdata ed. 212	93	\$ 8.640,00
Relleno tierra negra	m3	0,18	\$ 66.732,00	Construdata ed. 212	135	\$ 12.011,76
<b>MANO DE OBRA</b>						
Hora de cuadrilla AA	Hc	8,00	\$ 28.539,00	Construdata ed. 212	41	\$ 228.312,00
Total Costo Directo						\$ 530.627,06
Administracion	5%					\$ 26.531,35
Imprevistos	3%					\$ 15.918,81
Utilidad	7%					\$ 37.143,89
Total AIU	15%					\$ 79.594,06
IVA sobre utilidad (19%)	19%					\$ 7.057,34
<b>Total</b>						<b>\$ 617.278,46</b>
Cantidad (m)						20,00
Valor adoptado						\$ 30.863,92



**M3: Corral para gansos con cerramiento en guadua, malla plástica y metálica, Incluye una poceta de dimensiones 1,80\*1,80\*0,50 m, enramada de dimensiones 1,70\*2,15**

Desglose del ítem	unidad	cantidad	valor unit	Fuente	Página	Valor por APU
<b>PRELIMINARES</b>						
Replanteo	m2	42,37	\$ 11.368,00	Construdata ed. 212	202	\$ 481.662,16
Excavación mecánica	m3	4,24	\$ 37.345,00	Construdata ed. 212	135	\$ 158.230,77
<b>CORRAL</b>						
Esterilla de guadua ancho 25CM-30CM (4M)	und	15	\$ 10.456,00	Construdata ed. 212	102	\$ 156.840,00
Cerramiento en malla eslabonada cal 10	m2	10	\$ 65.279,00	Construdata ed. 212	75	\$ 652.790,00
Muro divisorio bloque estriado No. 4	m2	3,6	\$ 42.739,00	Construdata ed. 212	162	\$ 153.880,40
Cubierta sencilla teja Aluzinc cal 24	m2	3,66	\$ 57.490,00	Construdata ed. 212	152	\$ 210.413,40
Estructura de madera para teja de fibrocemento	m	8,42	\$ 61.406,00	Construdata ed. 212	152	\$ 517.038,52
Relleno tierra negra	m3	4,24	\$ 66.732,00	Construdata ed. 212	135	\$ 282.943,68
Guadua Rolliza (3M)	und	8	\$ 9.434,00	Construdata ed. 212	102	\$ 75.472,00
<b>MANO DE OBRA</b>						
Hora de cuadrilla AA	Hc	24,00	\$ 28.539,00	Construdata ed. 212	41	\$ 684.936,00
<b>Total Costo Directo</b>						\$ 3.374.186,93
Administración		5%				\$ 168.709,35
Imprevistos		3%				\$ 101.225,61
Utilidad		7%				\$ 236.193,09
Total AJU		15%				\$ 506.128,04
IVA sobre utilidad (19%)		19%				\$ 44.876,69
<b>Total</b>						\$ 3.925.191,66
<b>Cantidad (m2)</b>						42,37
<b>Valor adoptado</b>						\$ 92.640,82

**M4: Matera para jardín en estructura de guadua, con cerramiento en malla metálica.**

Desglose del ítem	unidad	cantidad	valor unit	Fuente	Página	Valor por APU
<b>PRELIMINARES</b>						
Replanteo	m2	5,88	\$ 11.368,00	Construdata ed. 212	202	\$ 66.843,84
Excavación mecánica	m3	0,05	\$ 37.345,00	Construdata ed. 212	135	\$ 1.867,25
<b>MATERA</b>						
Esterilla de guadua ancho 25CM-30CM (4M)	und	15	\$ 10.456,00	Construdata ed. 212	102	\$ 156.840,00
Cerramiento en malla eslabonada cal 10	m2	11,63	\$ 65.279,00	Construdata ed. 212	75	\$ 759.194,77
<b>MANO DE OBRA</b>						
Hora de cuadrilla AA	Hc	8,00	\$ 28.539,00	Construdata ed. 212	41	\$ 228.312,00
<b>Total Costo Directo</b>						\$ 1.213.057,86
Administración		5%				\$ 60.652,89
Imprevistos		3%				\$ 36.391,74
Utilidad		7%				\$ 84.914,05
Total AJU		15%				\$ 181.958,68
IVA sobre utilidad (19%)		19%				\$ 16.133,67
<b>Total</b>						\$ 1.411.150,21
<b>Cantidad (m2)</b>						5,88
<b>Valor adoptado</b>						\$ 239.991,53

36





M5: Torre en concreto reforzado de dimensiones 0,30*0,28*4,00 m, con placa en concreto reforzado de dimensiones 1,50*1,50*0,10 m sobre la cual reposa un tanque						
Desglose del ítem	unidad	cantidad	valor unit	Fuente	Página	Valor por APU
<b>PRELIMINARES</b>						
Replanteo	m2	0,50	\$ 11.368,00	Construdata ed. 212	202	\$ 5.684,00
Excavación mecánica	m3	0,25	\$ 37.345,00	Construdata ed. 212	135	\$ 9.336,25
<b>TORRE</b>						
Columna 40cmx30cm	m	4,00	\$ 255.164,00	Construdata ed. 212	155	\$ 1.020.656,00
Placa en concreto 3000 PSI 10 cm malla elec, Entrepiso	m2	2,25	\$ 91.145,00	Construdata ed. 212	157	\$ 205.076,25
Zapata en concreto común 3000 PSI	m3	0,80	\$ 673.755,00	Construdata ed. 212	149	\$ 539.004,00
Tanque ecoplast 500 LT	und	1,00	\$ 138.916,00	Construdata ed. 212	119	\$ 138.916,00
Kit sistema séptico combinado completo 1000LT	und	1,00	\$ 698.804,00	Construdata ed. 212	111	\$ 698.804,00
<b>MANO DE OBRA</b>						
Hora de cuadrilla AA	Hc	8,00	\$ 28.539,00	Construdata ed. 212	41	\$ 228.312,00
Total Costo Directo						\$ 2.845.788,50
Administración	5%					\$ 142.289,43
Imprevistos	3%					\$ 85.373,66
Utilidad	7%					\$ 199.205,20
Total AJU	15%					\$ 426.868,28
IVA sobre utilidad (19%)	19%					\$ 37.848,99
<b>Total</b>						<b>\$ 3.310.505,76</b>
<b>Cantidad (Un)</b>						<b>1,00</b>
<b>Valor adoptado</b>						<b>\$ 3.310.505,76</b>

M6: Madera para jardín en estructura de guadua, con cerramiento perimetral en guadua de altura 0,80 m.						
Desglose del ítem	unidad	cantidad	valor unit	Fuente	Página	Valor por APU
<b>PRELIMINARES</b>						
Replanteo	m2	11,24	\$ 11.368,00	Construdata ed. 212	202	\$ 127.776,32
Excavación mecánica	m3	1,12	\$ 37.345,00	Construdata ed. 212	135	\$ 41.826,40
<b>MATERA</b>						
Esterilla de guadua ancho 25CM-30CM (4M)	und	15	\$ 10.456,00	Construdata ed. 212	102	\$ 156.840,00
Cerramiento en malla eslabonada cal 10	m2	16,09	\$ 65.279,00	Construdata ed. 212	75	\$ 1.050.339,11
<b>MANO DE OBRA</b>						
Hora de cuadrilla AA	Hc	8,00	\$ 28.539,00	Construdata ed. 212	41	\$ 228.312,00
Total Costo Directo						\$ 1.605.093,83
Administración	5%					\$ 80.254,69
Imprevistos	3%					\$ 48.152,81
Utilidad	7%					\$ 112.356,57
Total AJU	15%					\$ 240.764,07
IVA sobre utilidad (19%)	19%					\$ 21.347,75
<b>Total</b>						<b>\$ 1.867.205,65</b>
<b>Cantidad (m2)</b>						<b>11,24</b>
<b>Valor adoptado</b>						<b>\$ 166.121,50</b>

37





M7: Anden en concreto.						
Desglose del ítem	unidad	cantidad	valor unit	Fuente	Página	Valor por APU
<b>PRELIMINARES</b>						
Replanteo	m2	10,78	\$ 11.368,00	Construdata ed. 212	202	\$ 122.547,04
Excavación mecánica	m3	1,08	\$ 37.345,00	Construdata ed. 212	135	\$ 40.332,60
<b>ANDEN</b>						
Placa en concreto 3000 PSI 10 cm Malla Elect.	m2	10,78	\$ 110.778,00	Construdata ed. 212	158	\$ 1.194.186,84
<b>MANO DE OBRA</b>						
Hora de cuadrilla AA	Hc	8,00	\$ 28.539,00	Construdata ed. 212	41	\$ 228.312,00
Total Costo Directo						\$ 1.585.378,48
Administracion	5%					\$ 79.268,92
Imprevistos	3%					\$ 47.561,35
Utilidad	7%					\$ 110.976,49
Total AIU	15%					\$ 237.806,77
IVA sobre utilidad (19%)	19%					\$ 21.085,53
<b>Total</b>						<b>\$ 1.844.270,79</b>
<b>Cantidad (m2)</b>						<b>10,78</b>
<b>Valor adoptado</b>						<b>\$ 171.082,63</b>

M8: Cerramiento frontal con viga de cimentación en concreto reforzado de dimensiones 0,20*0,15 m, con postes en tubería galvanizada cada 2,10 m, malla eslabonada y						
Desglose del ítem	unidad	cantidad	valor unit	Fuente	Página	Valor por APU
<b>PRELIMINARES</b>						
Replanteo	m2	2,25	\$ 11.368,00	Construdata ed. 212	202	\$ 25.578,00
Excavación mecánica	m3	0,45	\$ 37.345,00	Construdata ed. 212	135	\$ 16.805,25
<b>CERRAMIENTO</b>						
Viga 30x40cm	m	22,69	\$ 267.973,00	Construdata ed. 212	157	\$ 6.080.307,37
Cerramiento en malla eslabonada cal 10	m2	20,40	\$ 65.279,00	Construdata ed. 212	75	\$ 1.331.691,60
Cerramiento provisional en polisombra 2m	m	11,34	\$ 18.216,00	Construdata ed. 212	135	\$ 206.589,44
Tubo cerramiento galvanizado 1-1/2" (6M) ESP. 1,50MM	m	19,44	\$ 18.412,00	Construdata ed. 212	120	\$ 357.929,28
<b>MANO DE OBRA</b>						
Hora de cuadrilla AA	Hc	16,00	\$ 28.539,00	Construdata ed. 212	41	\$ 456.624,00
Total Costo Directo						\$ 8.475.504,94
Administracion	5%					\$ 423.775,25
Imprevistos	3%					\$ 254.265,15
Utilidad	7%					\$ 593.285,35
Total AIU	15%					\$ 1.271.325,74
IVA sobre utilidad (19%)	19%					\$ 112.724,22
<b>Total</b>						<b>\$ 9.859.554,90</b>
<b>Cantidad (m)</b>						<b>22,69</b>
<b>Valor adoptado</b>						<b>\$ 434.533,05</b>





M9: Pórtico con perfilera metálica de dimensiones 3,10*2,40 m, pórtico de dimensiones 3,40*1,10*2,70 m, con 2 columnas metálicas de diámetro 0,10 m, cubierta con						
Desglose del ítem	unidad	cantidad	valor unit	Fuente	Página	Valor por APU
<b>PRELIMINARES</b>						
Replanteo	m2	2,50	\$ 11.368,00	Construdata ed. 212	202	\$ 28.420,00
Excavación mecánica	m3	0,89	\$ 37.345,00	Construdata ed. 212	135	\$ 33.237,05
<b>PÓRTICO</b>						
Tubo cerramiento galvanizado 1-1/2" (6M) ESP.1.50MM	m	17,82	\$ 18.412,00	Construdata ed. 212	120	\$ 328.101,84
Cubierta sencilla teja Aluzinc cal 24	m2	2,72	\$ 57.490,00	Construdata ed. 212	152	\$ 156.372,80
<b>MANO DE OBRA</b>						
Hora de cuadrilla AA	Hc	8,00	\$ 28.539,00	Construdata ed. 212	41	\$ 228.312,00
Total Costo Directo						\$ 774.443,69
Administración	5%					\$ 38.722,18
Imprevistos	3%					\$ 23.233,31
Utilidad	7%					\$ 54.211,06
Total AIU	15%					\$ 116.166,55
IVA sobre utilidad (19%)	19%					\$ 10.300,10
<b>Total</b>						<b>\$ 900.910,34</b>
<b>Cantidad (Un)</b>						<b>1,00</b>
<b>Valor adoptado</b>						<b>\$ 900.910,34</b>

M10: Matera para jardín con cerramiento en latas de guadua.						
Desglose del ítem	unidad	cantidad	valor unit	Fuente	Página	Valor por APU
<b>PRELIMINARES</b>						
Replanteo	m2	4,14	\$ 11.368,00	Construdata ed. 212	202	\$ 47.063,52
Excavación mecánica	m3	0,05	\$ 37.345,00	Construdata ed. 212	135	\$ 1.867,25
<b>MATERA</b>						
Esterilla de guadua ancho 25CM-30CM (4M)	und	15	\$ 10.456,00	Construdata ed. 212	102	\$ 156.840,00
<b>MANO DE OBRA</b>						
Hora de cuadrilla AA	Hc	4,00	\$ 28.539,00	Construdata ed. 212	41	\$ 114.156,00
Total Costo Directo						\$ 319.926,77
Administración	5%					\$ 15.996,34
Imprevistos	3%					\$ 9.597,80
Utilidad	7%					\$ 22.394,87
Total AIU	15%					\$ 47.989,02
IVA sobre utilidad (19%)	19%					\$ 4.255,03
<b>Total</b>						<b>\$ 372.170,81</b>
<b>Cantidad (m2)</b>						<b>4,14</b>
<b>Valor adoptado</b>						<b>\$ 89.896,33</b>

39



M11: Cerramiento perimetral con 4 hilos de alambre de púas, postes de guadua, latas de guadua, malla gallinero y polisombra.						
Desglose del ítem	unidad	cantidad	valor unit	Fuente	Página	Valor por APU
<b>PRELIMINARES</b>						
Replanteo	m2	1,35	\$ 11,368,00	Construdata ed. 212	202	\$ 15.346,80
Excavación mecánica	m3	0,27	\$ 37.345,00	Construdata ed. 212	135	\$ 10.083,15
<b>CERRAMIENTO</b>						
Cerramiento provisional en polisombra 2m	m	51,19	\$ 18.216,00	Construdata ed. 212	135	\$ 932.477,04
Malla gallinero 1 1/4pulgadas 1,5 x 30 metros	m2	51,29	\$ 2.486,67	Homecenter		\$ 127.541,30
Cerco 6x8cmx2.9m-Ordinario	und	15,00	\$ 23.572,00	Construdata ed. 212	100	\$ 353.580,00
Alambre de púas (400m) cal 16.5	m	113,76	\$ 446,00	Construdata ed. 212	78	\$ 50.736,96
Grapa Galvanizada un ala 1" Cal 20	und	60,00	\$ 216,00	Construdata ed. 212	93	\$ 12.960,00
<b>MANO DE OBRA</b>						
Hora de cuadrilla AA	Hc	24,00	\$ 28.539,00	Construdata ed. 212	41	\$ 684.936,00
Total Costo Directo						\$ 2.187.661,25
Administración		5%				\$ 109.383,06
Imprevistos		3%				\$ 65.629,84
Utilidad		7%				\$ 153.136,29
Total APU		15%				\$ 328.149,19
IVA sobre utilidad (19%)		19%				\$ 29.095,89
<b>Total</b>						<b>\$ 2.544.906,33</b>
Cantidad (m)						28,44
Valor adoptado						\$ 89.483,35

M12: Enramada con piso en tierra, estructura en guadua, cubierta en guadua y teja de zinc.						
Desglose del ítem	unidad	cantidad	valor unit	Fuente	Página	Valor por APU
<b>PRELIMINARES</b>						
Replanteo	m2	21,35	\$ 11.368,00	Construdata ed. 212	202	\$ 242.706,80
Excavación mecánica	m3	2,14	\$ 37.345,00	Construdata ed. 212	135	\$ 79.918,30
<b>ENRAMADA</b>						
Guadua Rolliza (3M)	und	8	\$ 9.434,00	Construdata ed. 212	102	\$ 75.472,00
Estructura de madera para teja de fibrocemento	m	20,33	\$ 61.406,00	Construdata ed. 212	152	\$ 1.248.383,98
Cubierta sencilla teja Aluzinc cal 24	m2	21,35	\$ 57.490,00	Construdata ed. 212	152	\$ 1.227.411,50
Relleno tierra negra	m3	2,14	\$ 66.732,00	Construdata ed. 212	135	\$ 142.806,48
<b>MANO DE OBRA</b>						
Hora de cuadrilla AA	Hc	24,00	\$ 28.539,00	Construdata ed. 212	41	\$ 684.936,00
Total Costo Directo						\$ 3.701.635,06
Administración		5%				\$ 185.081,75
Imprevistos		3%				\$ 111.049,05
Utilidad		7%				\$ 259.114,45
Total APU		15%				\$ 555.245,26
IVA sobre utilidad (19%)		19%				\$ 49.231,75
<b>Total</b>						<b>\$ 4.306.112,07</b>
Cantidad (m2)						21,35
Valor adoptado						\$ 201.691,43

40





M13: Enramada con piso en tierra, estructura en guadua, cubierta en guadua y teja de zinc, Incluye estructura para gallinero en guadua con cerramiento total en malla						
Desglose del ítem	unidad	cantidad	valor unit	Fuente	Página	Valor por APU
<b>PRELIMINARES</b>						
Replanteo	m2	25,92	\$ 11.368,00	Construdata ed. 212	202	\$ 294.658,56
Excavación mecánica	m3	5,18	\$ 37.345,00	Construdata ed. 212	135	\$ 193.447,10
<b>ENRAMADA</b>						
Teja fibrocemento No. 4	m2	21,99	\$ 43.289,00	Construdata ed. 212	152	\$ 951.925,11
Malla gallinero 1 1/4pulgadas 1,5 x 30 metros	m2	36,65	\$ 2.486,67	Homecenter		\$ 91.136,46
Guadua Rolliza (3M)	und	8,00	\$ 9.434,00	Construdata ed. 212	102	\$ 75.472,00
Estructura de madera para teja de fibrocemento	m	24,54	\$ 61.406,00	Construdata ed. 212	152	\$ 1.506.903,24
Cubierta sencilla teja Aluzinc cal 24	m2	31,10	\$ 57.490,00	Construdata ed. 212	152	\$ 1.787.939,00
Relleno tierra negra	m3	5,18	\$ 66.732,00	Construdata ed. 212	135	\$ 345.671,76
<b>MANO DE OBRA</b>						
Hora de cuadrilla AA	Hc	24,00	\$ 28.539,00	Construdata ed. 212	41	\$ 684.936,00
Total Costo Directo						\$ 5.932.089,23
Administración	5%					\$ 296.604,46
Imprevistos	3%					\$ 177.962,68
Utilidad	7%					\$ 415.246,25
Total APU	15%					\$ 889.813,38
IVA sobre utilidad (19%)	19%					\$ 78.896,79
<b>Total</b>						\$ 6.900.799,40
Cantidad (m2)						25,92
<b>Valor adoptado</b>						\$ 266.234,54

M14: Cerramiento para gallinas con postes de guadua y malla gallinero.						
Desglose del ítem	unidad	cantidad	valor unit	Fuente	Página	Valor por APU
<b>PRELIMINARES</b>						
Replanteo	m2	0,72	\$ 11.368,00	Construdata ed. 212	202	\$ 8.184,96
Excavación mecánica	m3	0,43	\$ 37.345,00	Construdata ed. 212	135	\$ 16.058,35
<b>CERRAMIENTO</b>						
Guadua Rolliza (3M)	und	8	\$ 9.434,00	Construdata ed. 212	102	\$ 75.472,00
Malla gallinero 1 1/4pulgadas 1,5 x 30 metros	m2	32,60	\$ 2.486,67	Homecenter		\$ 81.065,44
<b>MANO DE OBRA</b>						
Hora de cuadrilla AA	Hc	8,00	\$ 28.539,00	Construdata ed. 212	41	\$ 228.312,00
Total Costo Directo						\$ 409.092,75
Administración	5%					\$ 20.454,64
Imprevistos	3%					\$ 12.272,78
Utilidad	7%					\$ 28.636,49
Total APU	15%					\$ 61.363,91
IVA sobre utilidad (19%)	19%					\$ 5.440,93
<b>Total</b>						\$ 475.897,60
Cantidad (m)						18,11
<b>Valor adoptado</b>						\$ 26.278,17

41





M15: Enramada para cría de curies, con piso en tierra, estructura en guadua, techo en barro 80% y en asbesto cemento 20%, Incluye 2 divisiones con cerramiento en						
Desglose del ítem	unidad	cantidad	valor unit	Fuente	Página	Valor por APU
<b>PRELIMINARES</b>						
Replanteo	m2	12,74	\$ 11.368,00	Construdata ed. 212	202	\$ 144.828,32
Excavación mecánica	m3	2,55	\$ 37.345,00	Construdata ed. 212	135	\$ 95.229,75
<b>ENRAMDA</b>						
Teja fibrocemento No. 4	m2	2,55	\$ 43.289,00	Construdata ed. 212	152	\$ 110.300,37
Malla gallinero 1 1/4pulgadas 1,5 x 30 metros	m2	11,90	\$ 2.486,67	Homecenter		\$ 29.591,37
Guadua Rolliza (3M)	und	5,00	\$ 9.434,00	Construdata ed. 212	102	\$ 47.170,00
Relleno tierra negra	m3	2,55	\$ 66.732,00	Construdata ed. 212	135	\$ 170.166,60
Estructura de madera para teja de barro	m	15,7	\$ 97.898,00	Construdata ed. 212	152	\$ 1.536.998,60
Teja barro natural	m2	10,192	\$ 63.217,00	Construdata ed. 212	152	\$ 644.307,66
<b>MANO DE OBRA</b>						
Hora de cuadrilla AA	Hc	16,00	\$ 28.539,00	Construdata ed. 212	41	\$ 456.624,00
Total Costo Directo						\$ 3.235.216,68
Administracion	5%					\$ 161.760,83
Imprevistos	3%					\$ 97.056,50
Utilidad	7%					\$ 226.465,17
Total AIU	15%					\$ 485.282,50
IVA sobre utilidad (19%)	19%					\$ 43.028,38
<b>Total</b>						<b>\$ 3.763.527,56</b>
<b>Cantidad (m2)</b>						<b>12,74</b>
<b>Valor adoptado</b>						<b>\$ 295.410,33</b>

M16: Escalas en bloque farol y ladrillo.						
Desglose del ítem	unidad	cantidad	valor unit	Fuente	Página	Valor por APU
<b>PRELIMINARES</b>						
Replanteo	m2	6,65	\$ 11.368,00	Construdata ed. 212	202	\$ 75.597,20
Excavación mecánica	m3	1,33	\$ 37.345,00	Construdata ed. 212	135	\$ 49.668,85
<b>ESCALAS</b>						
Bloquelon 80 x 23 x 8 cm	un	10	\$ 4.600,00	Construdata ed. 212	99	\$ 46.000,00
Ladrillo macizo 24cm x 12cm x 6cm	und	10	\$ 669,00	Construdata ed. 212	99	\$ 6.690,00
<b>MANO DE OBRA</b>						
Hora de cuadrilla AA	Hc	8,00	\$ 28.539,00	Construdata ed. 212	41	\$ 228.312,00
Total Costo Directo						\$ 406.268,05
Administracion	5%					\$ 20.313,40
Imprevistos	3%					\$ 12.188,04
Utilidad	7%					\$ 28.438,76
Total AIU	15%					\$ 60.940,21
IVA sobre utilidad (19%)	19%					\$ 5.403,37
<b>Total</b>						<b>\$ 472.611,62</b>
<b>Cantidad (m2)</b>						<b>6,65</b>
<b>Valor adoptado</b>						<b>\$ 71.069,42</b>

42





M17: Pozo séptico de dimensiones 2,00*2,00*3,00 m						
Desglose del ítem	unidad	cantidad	valor unit	Fuente	Página	Valor por APU
<b>PRELIMINARES</b>						
Replanteo	m2	4,00	\$ 11.368,00	Construdata ed. 212	202	\$ 45.472,00
Excavación mecánica	m3	12,00	\$ 37.345,00	Construdata ed. 212	135	\$ 448.140,00
<b>POZO</b>						
Placa en concreto 3000 PSI 10 cm Malla Elect.	m2	4	\$ 110.778,00	Construdata ed. 212	156	\$ 443.112,00
Kit sistema séptico combinado completo 1000LT	und	1	\$ 698.804,00	Construdata ed. 212	111	\$ 698.804,00
<b>MANO DE OBRA</b>						
Hora de cuadrilla AA	Hc	16,00	\$ 28.539,00	Construdata ed. 212	41	\$ 456.624,00
Total Costo Directo						\$ 2.092.152,00
Administracion		5%				\$ 104.607,60
Imprevistos		3%				\$ 62.764,56
Utilidad		7%				\$ 146.450,64
Total AIIU		15%				\$ 313.822,80
IVA sobre utilidad (19%)		19%				\$ 27.825,62
<b>Total</b>						<b>\$ 2.433.800,42</b>
<b>Cantidad (Un)</b>						<b>1,00</b>
<b>Valor adoptado</b>						<b>\$ 2.433.800,42</b>

M18: Enramada con piso 60% afinado en mineral, 20% en concreto primario y 20% en tierra, estructura en guadua y vigas en madera acerrada, cubierta con teja						
Desglose del ítem	unidad	cantidad	valor unit	Fuente	Página	Valor por APU
<b>PRELIMINARES</b>						
Replanteo	m2	30,43	\$ 11.368,00	Construdata ed. 212	202	\$ 345.928,24
Excavación mecánica	m3	6,09	\$ 37.345,00	Construdata ed. 212	135	\$ 227.281,67
<b>ENRAMADA</b>						
Placa en concreto 3000 PSI 10 cm Malla Elect.	m2	30,43	\$ 110.778,00	Construdata ed. 212	156	\$ 3.370.974,54
Relleno tierra negra	m3	3,04	\$ 66.732,00	Construdata ed. 212	135	\$ 202.865,28
Estructura de madera para teja de fibrocemento	m	24,27	\$ 61.406,00	Construdata ed. 212	152	\$ 1.490.323,62
Teja fibrocemento No. 4	m2	30,43	\$ 43.289,00	Construdata ed. 212	152	\$ 1.317.284,27
Lavadero en granito pulido	und	1	\$ 356.245,00	Construdata ed. 212	200	\$ 356.245,00
Punto A.F lavadero	und	1	\$ 35.873,00	Construdata ed. 212	191	\$ 35.873,00
Salida sanitaria lavadero 2"	und	1	\$ 110.794,00	Construdata ed. 212	197	\$ 110.794,00
Ceramica Pared	m2	10	\$ 60.304,00	Construdata ed. 212	136	\$ 603.040,00
siministro inst, vigas madera sapan techo 0,05x0,15m	m	23,24	\$ 133.020,00	Construdata ed. 212	156	\$ 3.091.384,80
Muro ladrillo estructural P.V pared doble fachada rojo	m2	3,31	\$ 187.020,00	Construdata ed. 212	163	\$ 619.036,20
<b>MANO DE OBRA</b>						
Hora de cuadrilla AA	Hc	40,00	\$ 28.539,00	Construdata ed. 212	41	\$ 1.141.560,00
Total Costo Directo						\$ 12.912.590,62
Administracion		5%				\$ 645.629,53
Imprevistos		3%				\$ 387.377,72
Utilidad		7%				\$ 903.881,34
Total AIIU		15%				\$ 1.936.888,59
IVA sobre utilidad (19%)		19%				\$ 171.737,46
<b>Total</b>						<b>\$ 15.021.216,67</b>
<b>Cantidad (m2)</b>						<b>30,43</b>
<b>Valor adoptado</b>						<b>\$ 493.631,83</b>

43



M19: Cerramiento interno 60% en latas de guadua con 3 hilos de alambre de púas, postes de guadua y malla gallinero, el otro 40% incluye portón en latas de guadua de

Desglose del ítem	unidad	cantidad	valor unit	Fuente	Página	Valor por APU
<b>PRELIMINARES</b>						
Replanteo	m2	1,17	\$ 11.368,00	Construdata ed. 212	202	\$ 13.300,56
Excavación mecánica	m3	0,23	\$ 37.345,00	Construdata ed. 212	135	\$ 8.589,35
<b>CERRAMIENTO</b>						
Cerco 8x8cmx2.9m-Ordinario	und	13	\$ 23.572,00	Construdata ed. 212	100	\$ 306.436,00
Alambre de puas (400m) cal 16.5	m	78,78	\$ 446,00	Construdata ed. 212	78	\$ 35.135,88
Grapa Galvanizada un ala 1" Cal 20	und	39	\$ 216,00	Construdata ed. 212	93	\$ 8.424,00
Malla gallinero 1 1/4pulgadas 1,5 x 30 metros	m2	39,39	\$ 2.486,67	Homecenter		\$ 97.949,93
Esterilla de guadua ancho 25CM-30CM (4M)	und	4	\$ 10.456,00	Construdata ed. 212	102	\$ 41.824,00
<b>MANO DE OBRA</b>						
Hora de cuadrilla AA	Hc	16,00	\$ 28.539,00	Construdata ed. 212	41	\$ 456.624,00
Total Costo Directo						\$ 968.283,72
Administracion	5%					\$ 48.414,19
Imprevistos	3%					\$ 29.048,51
Utilidad	7%					\$ 67.779,86
Total AJU	15%					\$ 145.242,56
IVA sobre utilidad (19%)	19%					\$ 12.878,17
<b>Total</b>						<b>\$ 1.126.404,45</b>
Cantidad (m)						26,26
Valor adoptado						\$ 42.894,31

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

## 15.6 PRESUPUESTO CULTIVOS Y/O ESPECIES

FRUTALES POR UNIDAD

2024

Cultivo	Desarrollo			Producción			Decadencia		
	Bueno	Regula	Malo	Bueno	Regula	Malo	Bueno	Regula	Malo
Aguacate	\$ 115.100	\$ 80.600	\$ 17.300	\$ 191.800	\$ 134.300	\$ 20.100	\$ 76.700	\$ 53.700	\$ 11.500
Guayaba	\$ 34.500	\$ 24.200	\$ 5.200	\$ 57.500	\$ 40.300	\$ 6.000	\$ 23.000	\$ 16.100	\$ 3.500
Limón	\$ 34.500	\$ 24.200	\$ 5.200	\$ 57.500	\$ 40.300	\$ 6.000	\$ 23.000	\$ 16.100	\$ 3.500
Tomate de Arbol	\$ 17.300	\$ 12.100	\$ 2.600	\$ 28.800	\$ 20.100	\$ 3.000	\$ 11.500	\$ 8.100	\$ 1.700
Papaya	\$ 17.300	\$ 12.100	\$ 2.600	\$ 28.800	\$ 20.100	\$ 3.000	\$ 11.500	\$ 8.100	\$ 1.700
Plátano/Banano	\$ 5.800	\$ 4.000	\$ 900	\$ 9.600	\$ 6.700	\$ 1.000	\$ 3.800	\$ 2.700	\$ 600
Zapote	\$ 57.500	\$ 40.300	\$ 8.600	\$ 95.900	\$ 67.100	\$ 10.100	\$ 38.400	\$ 26.900	\$ 5.800

Otros Frutales

Guamo	\$ 34.500	\$ 24.200	\$ 5.200	\$ 57.500	\$ 40.300	\$ 6.000	\$ 23.000	\$ 16.100	\$ 3.500
Tomate de árbol	\$ 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		
Bambú / Guadua	\$ 99.508.000	\$ 64.680.000	\$ 19.900	Un

PRECIO ADOPTADO PARA EL CULTIVO DE CAFÉ

Tiempo de Recuperación del Cultivo en Años	Costos Instalación por Ha	Costos Sostentamiento 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](https://federaciondecafeteros.org/static/files/precio_cafe.pdf)
- \* Plataforma Comercio Sostenible. [https://comerciosostenible.org/sites/default/files/archivosSDLInforme\\_final\\_costos\\_2018.pdf](https://comerciosostenible.org/sites/default/files/archivosSDLInforme_final_costos_2018.pdf)
- \* Fondo para el Financiamiento del Sector Agropecuario- FINAGRO. <https://www.finagro.com.co/Informaci%C3%B3n-sectorial/caf%C3%A9>
- \* La Casa del Granjero - <https://www.lacasadeltorero.com/products/oxiploruro-de-cobre-fungicida-diabonos-1kg>
- \* Tierragro - El Supermercado Agropecuario. <https://www.tierragro.com/collections/agro/>
- \* Exiagrícola - <https://exiagricola.net/tienda/producto/yara-18-18-18-x-50-kg/>
- \* Dolar Web. <https://dolar.wikinsonpc.com.co/cafes.html>
- \* MercadoLibre - [https://articulo.mercadolibre.com.co/MCO-915869229-plantulas-de-cafe-variedad-castillo-certificado-JM#position=1&search\\_layout=stack&type=item&tracking\\_id=0157dcd0-f6c-4dcd-9b8c-871ad5a716f4](https://articulo.mercadolibre.com.co/MCO-915869229-plantulas-de-cafe-variedad-castillo-certificado-JM#position=1&search_layout=stack&type=item&tracking_id=0157dcd0-f6c-4dcd-9b8c-871ad5a716f4)

Especie	Tipo de Madera	Diametro	Valor
Yarumo (Ø 0 - 30 cm)	Segunda	0 - 30 cm	\$ 70.000,00
Nacadero (Ø 0 - 30 cm)	Tercera	0 - 30 cm	\$ 36.000,00
Pno (Ø 0 - 30 cm)	Segunda	0 - 30 cm	\$ 70.000,00
Pno (Ø 31 - 60 cm)	Segunda	31 - 60 cm	\$ 163.000,00
Higuerilla	Segunda	0 - 30 cm	\$ 70.000,00
Tachuelo (Ø 0 - 30 cm)	Primera	0 - 30 cm	\$ 172.000,00

Otras Plantas	Valor (\$/Ha)		Valor Unitario	Unidad
	Buen Estado	Regular Estado		
Heliconia			\$ 28.800,00	Un
Insulina			\$ 31.700,00	Un
Ornamental			\$ 28.100,00	Un
Palma Ornamental			\$ 202.900,00	Un
Yuca	\$ 15.864.000	\$ 10.312.000	\$ 2.300,00	Un
Palma de la Felicidad			\$ 202.900,00	Un
Manto Rojo			\$ 28.100,00	Un
Agrejo			\$ 28.100,00	Un
Jazmin de la Noche			\$ 28.100,00	Un
Coca			\$ 28.100,00	Un
Aromatica			\$ 28.100,00	Un
Palma (Ø 0 - 30 cm)			\$ 202.900,00	Un

**Fuentes Precios:**

\* Manual de Valores Unitarios para el Proyecto Hidroeléctrico El Quimbo. Comisión Tripartita IGAC - Emgesa S.A. ESP - Propietarios, marzo de 2010 Actualizado IPC.

\* Agronet - Red de Información y Comunicación del Sector Agropecuario Colombiano. [www.agronet.gov.co](http://www.agronet.gov.co)

\* Asociación Hortifrutícola de Colombia. [www.asohofrucol.com.co](http://www.asohofrucol.com.co)

**Fuentes Precios:**

\* Universidad del Tolima. Cadenas Forestales en Colombia.

[http://maderas.ut.edu.co/comercializacion/pagina\\_com\\_items.php?tema=5.&subtema=5.4&item=5.4.1](http://maderas.ut.edu.co/comercializacion/pagina_com_items.php?tema=5.&subtema=5.4&item=5.4.1)

\* Ministerio de Agricultura. Ventanilla Única Forestal.

<https://vuf.minagricultura.gov.co/Style%20Library/StylesVUF/Index.aspx>

\* Federación Nacional de Industriales de la Madera. <https://fedemaderas.org.co/>

\* IndexMundi. Portal de datos que recopila hechos y estadísticas.

<https://www.indexmundi.com/es/precios-de-mercado/?mercancia=madera-dura&meses=60&moneda=cop>

\* Organización Internacional de las Maderas Tropicales. <https://www.ito.int/es/>

15.7 ANEXO INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS

I. CALCULO DAÑO EMERGENTE:

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

DETERMINACIÓN DAÑO EMERGENTE POR NOTARIADO Y REGISTRO	
CONCEPTO	VALOR
Valor del Inmueble	\$ 269.932.099
Salario Mínimo Mensual Legal Vigente	\$ 1.300.000
Valor de la UVT	\$ 47.065
Número de Zonas de Terreno a Comprar	1
<b>Derechos Notariales</b>	<b>\$ 1.733.900</b>
Derechos Notariales por Compraventa	\$ 837.000
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	\$ 270.500
Recaudos Fondo Especial y SNR	\$ 39.500
<b>Impuesto de Registro</b>	<b>\$ 1.523.000</b>
Impuesto de Registro por Compraventa	\$ 1.349.700
Impuesto de Registro por Declaración de Área Restante	\$ 173.300
<b>Derechos de Registro</b>	<b>\$ 1.510.900</b>
Derechos de Registro por Compraventa	\$ 1.380.700
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	\$ 29.600
<b>Daño Emergente por Notariado y Registro</b>	<b>\$ 4.767.800</b>

47

**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 presento soportes para el cálculo de indemnización por este concepto.

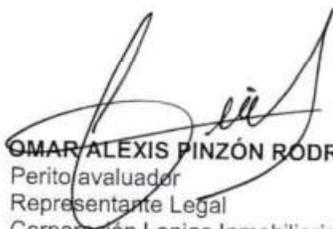
## III. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES

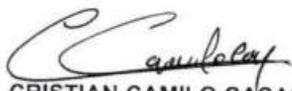
1. DAÑO EMERGENTE		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1.1 Notariado y Registro	\$ 0	
1.2 Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$ 0	
1.3 Desconexión de servicios públicos	\$ 0	
1.4 Arrendamiento y/o almacenamiento provisional	\$ 0	
1.5 Impuesto Predial	\$ 0	
1.6 Adecuación de áreas remanentes	\$ 0	
1.7 Perjuicios derivados de la terminación de contratos	\$ 0	
<b>DAÑO EMERGENTE</b>	<b>\$ 0</b>	
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	
<b>LUCRO CESANTE</b>	<b>\$ 0</b>	
3. INDEMNIZACIÓN		
<b>TOTAL INDEMNIZACIÓN</b>	<b>\$ 0</b>	
<b>SON: CERO PESOS MONEDA CORRIENTE</b>		
OBSERVACIONES: El presente informe complementa el Avalúo Comercial elaborado el día 17 de septiembre de 2024, por solicitud directa de la CONCESIONARIA NUEVO CAUCA.		

48

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



**ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALÚOS**  
**CORPORACIÓN LONJAS INMOBILIARIAS DE AVALÚOS DE COLOMBIA**  
**COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS CORPORATIVOS**  
**ACTA N° POSQ-2-0605**

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-2-0605	Piendamó-Tunía	19-548-00-040000-0001-0615-0-00000000 120-126627

49

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO UF1	m2	1911,55	\$ 57.400	\$ 109.722.970
<b>TOTAL DE TERRENO</b>				<b>\$ 109.722.970</b>
CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				
C1	m2	107,07	\$ 826.600,00	\$ 88.504.062
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES PRINCIPALES</b>				<b>\$ 88.504.062</b>
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
M1	m	68,30	\$ 17.100,00	\$ 1.167.930
M2	m	20,00	\$ 16.800,00	\$ 336.000
M3	m2	42,37	\$ 70.800,00	\$ 2.999.796
M4	m2	5,88	\$ 183.400,00	\$ 1.078.392
M5	und	1,00	\$ 2.848.900,00	\$ 2.848.900
M6	m2	11,24	\$ 126.900,00	\$ 1.426.356
M7	m2	10,78	\$ 130.700,00	\$ 1.408.946
M8	m	22,69	\$ 384.200,00	\$ 8.717.498
M9	und	1,00	\$ 596.500,00	\$ 596.500
M10	m2	4,14	\$ 68.700,00	\$ 284.418
M11	m	28,44	\$ 48.700,00	\$ 1.385.028
M12	m2	21,35	\$ 154.100,00	\$ 3.290.035
M13	m2	25,92	\$ 203.400,00	\$ 5.272.128
M14	m	18,11	\$ 14.300,00	\$ 258.973
M15	m2	12,74	\$ 225.700,00	\$ 2.875.418
M16	m2	6,65	\$ 54.300,00	\$ 361.095
M17	und	1,00	\$ 1.859.600,00	\$ 1.859.600
M18	m2	30,43	\$ 377.200,00	\$ 11.478.196
M19	m	26,26	\$ 23.300,00	\$ 611.858
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				<b>\$ 48.257.067</b>
<b>TOTAL ESPECIES Y CULTIVOS</b>				<b>\$ 23.448.000</b>
<b>TOTAL</b>				<b>\$ 269.932.099</b>

AVALÚO DEFINITIVO ADOPTADO	
AVALÚO DEL PREDIO	\$ 269.932.099
INDEMNIZACIONES DAÑO EMERGENTE	\$ 4.767.800
INDEMNIZACIONES LUCRO CESANTE	\$ -
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 274.699.899</b>

**SON: DOSCIENTOS SETENTA Y CUATRO MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y NUEVE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$274.699.899).**

**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-2-0605 y folio de matrícula 120-126627 ubicado en el Municipio de Piendamó- Tunía, 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 a nuevo, depreciación por método Fitto y Corvinni, método potencial de desarrollo, realizando los ejercicios aplicables dentro de esta metodología y como conclusión obtenida del justiprecio comercial se obtuvieron los resultados para valor de área de terreno, valor de construcción, valor de cultivos y especies, contenidos en el informe valuatorio.

50

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.



**02 MAR 2025**

Gestión Predial Interventoría

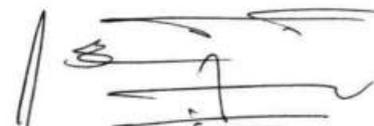
Profesional Predial:

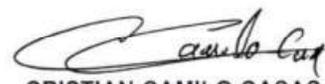


COMITÉ DE AVALÚOS

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

  
**WILLIAM CASTANEDA**  
Miembro Comité  
RAA AVAL-1023963942

  
**LISANDRO CASTAÑEDA SALAZAR**  
Miembro Comité  
RAA AVAL-79425497

  
**CRISTIAN CAMILO CASAS GALVIZ**  
Miembro Comité  
AVAL-1030560049

51



02 MAR 2025

Gestión Predial Interventoría  
Profesional Predial: 