GOBERNACION DEL CAUCA

NIT. 891580016-8

REGISTRO PRESUPUESTAL DE COMPROMISOS

Registro No. **10301**

Vigencia: 2.025 **Fecha de Compromiso:** 27 de octubre de 2025

Beneficiario SALMER INGENIERÍA S.A.S **Nit:** 901150994 - 7

No. C.D.P. : 5619 **Fecha de Expedición del C.D.P.:** 29 de agosto de 2025 **Con Formalidades Plenas**

Tipo de Compromiso Prestacion de Servicios

Modificación: S/N AL CTO 3695-2025 **Fecha:** 27/10/2025 **Vence:** 31/12/2025

Objeto: BPIN 2024003190050 - DC-SADR-MC-008-2025 - MODIFICACION S/N AL CONTRATO No. 3695, CUYO OBJETO ES: EL CONTRATISTA SE OBLIGA CON EL DEPARTAMENTO DEL CAUCA A PRESTAR LOS SERVICIOS DE AVALÚOS COMERCIALES DE PREDIOS RURALES DE ÁREAS DE IMPORTANCIA ESTRATÉGICA DEL RECURSO HÍDRICO, UBICADOS EN DIFERENTES MUNICIPIOS DEL DEPARTAMENTO DEL CAUCA, EN EL MARCO DEL PROYECTO "IMPLEMENTACIÓN DE ACCIONES PARA LA PROTECCIÓN DE ÁREAS DE IMPORTANCIA PARA LA GESTIÓN DEL RECURSO HÍDRICO EN EL DEPARTAMENTO DEL CAUCA.

Cto.Utilidad : SECRETARIA DE DESAROLLO Y FOMENTO AGROPECUARIO **Regional** Departamento del Cauca

Identificación Presupuestal	Concepto	Valor
Gastos-Inversion 03 - 2.3.2.32.02.0900.02.2.3.2.02.02.07 - 18	Servicios financieros y servicios conexos; servicios inmobiliarios; y servicios de arrendamiento y leasing **Recurso Propio-**Destinación Específica MEDIO AMBIENTE 1% **Clasificadores** 03202045-72240-2024003190050-1.2.2.0.00-16.0-0-0 42.483.000,00	42.483.000,00
	Total Compromisos	$42.483.000,00

Programación de Pagos

Mes	Valor
Noviembre	$42.483.000,00
Valor Total Prog.	$42.483.000,00

FLOR ALBA BOLAÑOS LOPEZ
PROFESIONAL ESPECIALIZADA PRESUPUESTO

Elaboró: RMERA

ISO	Código	Versión	Fecha

GOBERNACION DEL CAUCA

NIT. 891580016-8

CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL

Certificado No. **5619**
Fecha de Vencimiento 31/12/2025
Prórrogas 0
Vigencia Fiscal: 2.025 **Fecha de Expedición:** 29 ago. 2025

Objeto: BPIN 2024003190050 - EL CONTRATISTA SE OBLIGA CON EL DEPARTAMENTO DEL CAUCA A PRESTAR LOS SERVICIOS DE AVALÚOS COMERCIALES DE PREDIOS RURALES DE ÁREAS DE IMPORTANCIA ESTRATÉGICA DEL RECURSO HÍDRICO, UBICADOS EN DIFERENTES MUNICIPIOS DEL DEPARTAMENTO DEL CAUCA, EN EL MARCO DEL PROYECTO "IMPLEMENTACIÓN DE ACCIONES PARA LA PROTECCIÓN DE ÁREAS DE IMPORTANCIA PARA LA GESTIÓN DEL RECURSO HÍDRICO EN EL DEPARTAMENTO DEL CAUCA.
Solicitante: JORGE OCTAVIO GUZMAN GUTIERREZ

Identificación Presupuestal	Concepto	Valor
Gastos-Inversion 03 - 2.3.2.32.02.0900.02.2.3.2.02.02.07 - 18	Servicios financieros y servicios conexos; servicios inmobiliarios; y servicios de arrendamiento y leasing **Recurso Propio-**Destinación Específica MEDIO AMBIENTE 1% **Clasificadores** 03202045-72240-2024003190050-1.2.2.0.00-16.0-0-0 145.357.944,00	145.357.944,00
	TOTAL CERTIFICADO	145.357.944,00

NEYLA YADIRA AMÚ VENTÉ
SECRETARIA DE HACIENDA

FLOR ELVIA BOLAÑOS LOPEZ
PROFESIONAL ESPECIALIZADA PRESUPUESTO

Elaboró: RMERA

ISO	Código	Versión	Fecha

SALMER INGENIERIA SAS
NIT 901.150.994-7
CR 52 19 65 SUR MZ 32 IN 23 OF 201 BRR EL TEJAR
Tel: (601) 3143827830
Bogotá - Colombia
gerencia.salmer@gmail.com

Factura electrónica de venta
No. CO 1177

Señores	DEPARTAMENTO DEL CAUCA		
NIT	891.580.016-8	**Teléfono**	(601) 0000000 - Ext. 000
Dirección	No aplica	**Ciudad**	Bogotá - Colombia

Fecha y hora Factura	
Generación	20/11/2025, 11:16
Expedición	20/11/2025, 11:16
Vencimiento	20/11/2025

Ítem	Descripción	Cantidad	Vr. Total	Impto. Rete.
1	Servicios de Avaluos - EL PATRIARCA - Piamonte	1.00	14,280,000.00	0 %
2	Servicios de Avaluos - LA ESPERANZA - Inza	1.00	19,040,000.00	0 %
3	Servicios de Avaluos - EL PINO - Silvia	1.00	3,213,000.00	0 %
4	Servicios de Avaluos - EL GUAICO . Silvia	1.00	5,950,000.00	0 %

Total items: 4

Valor en Letras:
Cuarenta y dos millones cuatrocientos ochenta y tres mil pesos m/cte

Total Bruto	35,700,000.00
IVA 19%	6,783,000.00
Total a Pagar	42,483,000.00

Forma de pago:
Crédito

Medio de pago:
Otro - Crédito - Cuota No. 001 vence el 2025-11-20 por $ 42,483,000.00

Observaciones:

A esta factura de venta aplican las normas relativas a la letra de cambio (artículo 5 Ley 1231 de 2008). Con esta el Comprador declara haber recibido real y materialmente las mercancías o prestación de servicios descritos en este título - Valor. **Número Autorización Electrónica 18764099794281 aprobado en 20251006 prefijo CO desde el número 1171 al 1500 Vigencia: 12 Meses**
Responsable de IVA - Actividad Económica 7112 Actividades de ingeniería y otras actividades conexas de consultoría técnica Tarifa 9.66
CUFE: 66216a554c804bfa5629440746f837fd2baeed355d96414f039c30e7ae64ac166f4928273a1faf06f1dc0e999bbccc52

Fabricante Software y Proveedor tecnológico: Siigo SAS - Nit 830.048.145-8. Nombre Software: Siigo Nube. Firma electrónica: ver en el XML

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL

0074-2025



LT – LOTE 1 (CTL)
EL PATRIARCA (ESTUDIO DE TÍTULOS)

VEREDA: SAN ISIDRO
PIAMONTE, CAUCA

04 DE NOVIEMBRE DE 2025

KR 52 # 19 SUR - 65 MZ 32 IN 23 OF 201
3143827830
www.salmersas.com
gerencia@salmersas.com
coordinacion@salmer.com.co

ISO 9001:2015
BUREAU VERITAS
Certification
80 AÑOS
Lonja de Bogotá

CONTENIDO

I. INFORMACIÓN BÁSICA 2
II. INFORMACIÓN JURÍDICA 4
III. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR 6
IV. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA 12
V. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE 17
VI. SUELOS Y CAPACIDAD PRODUCTIVA 22
VII. CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN 26
VIII. METODOLOGÍA 29
IX. CONSIDERACIONES GENERALES 30
X. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA 33
XI. AVALÚO COMERCIAL 39
XII. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO 40
XIII. ANEXOS 41

I. INFORMACIÓN BÁSICA

1.1 SOLICITANTE

Gobernación del Cauca.

1.2 TIPO DE INMUEBLE

Finca.

1.3 IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

1.3.1 Ubicación:

Zona rural del municipio de Piamonte, Vereda San Isidro, se accede a través de vía veredal que conecta con el casco urbano de Piamonte.

1.3.2 Vereda:

San Isidro

1.3.3 Municipio:

Piamonte.

1.3.4 Departamento:

Cauca.

1.4 DIRECCIÓN

1.4.1 Certificado de Tradición y Libertad:

LT – LOTE 1 (JURÍDICA)

EL PATRIARCA (ESTUDIO DE TÍTULOS)

1.4.2 Catastro:

San Isidro (Geoportal IGAC)

Nota: Información catastral conforme el código catastral actual tomado del estudio de títulos suministrado.

1.5 TIPO DE AVALÚO

Comercial.

1.6 FECHA DE VISITA

29 de octubre del 2025.

1.7 FECHA DE INFORME

04 de noviembre de 2025.

1.8 OBJETO DE LA VALUACIÓN

El objeto del presente informe es determinar el valor comercial que tendría la propiedad que más adelante describiremos. Se entiende por valor comercial la cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción.

1.9 VIGENCIA DEL AVALÚO

De acuerdo con lo establecido por los Decretos 1.420 de 1.998 y numeral 7 del Artículo 2º del Decreto 422 de marzo 8 del 2.000, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un (1) año siempre y cuando las condiciones físicas de los inmuebles avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

II. INFORMACIÓN JURÍDICA

2.1 PROPIETARIO

Gildardo Pastrana Lozada.

2.2 TITULO DE ADQUISICIÓN

Escritura Pública número 228 del 21-06-2008 protocolizada en la Notaría única de Villa Garzón (Putumayo), inscrita en el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 122-9752 bajo la anotación No. 6 del 28 de julio de 2008.

Posteriormente, el predio “El Patriarca” fue subdividido Mediante Resolución No. 007 del 27 de mayo de 2025, la Secretaría de Planeación Municipal de Piamonte autorizó la licencia de subdivisión del predio rural “El Patriarca”, con un área total de 52 hectáreas y 1.369 metros cuadrados, propiedad del señor Gildardo Pastrana Lozada.

En virtud de dicha licencia y de los planos que hacen parte del protocolo, se protocolizó la Escritura Pública No. 022 del 5 de junio de 2025, otorgada en la Notaría Única del Círculo de Piamonte (Cauca), por medio de la cual se formalizó la división material del inmueble en dos lotes independientes, siendo uno de ellos el Lote No. 1, identificado con la nueva Matrícula Inmobiliaria No. 122-18893 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bolívar (Cauca).

Nota: Información tomada del estudio de títulos suministrado.

2.3 FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA

122-18893

2.4 REFERENCIA CATASTRAL

FMI	NPN
122-18893	00010000000100080000000000

Nota: Código catastral actual tomado del estudio de títulos suministrado.

2.5 OBSERVACIONES JURÍDICAS

Conforme los documentos jurídicos suministrados el predio no cuenta con afectaciones ni limitaciones al dominio.

El presente informe no constituye estudio jurídico de títulos.

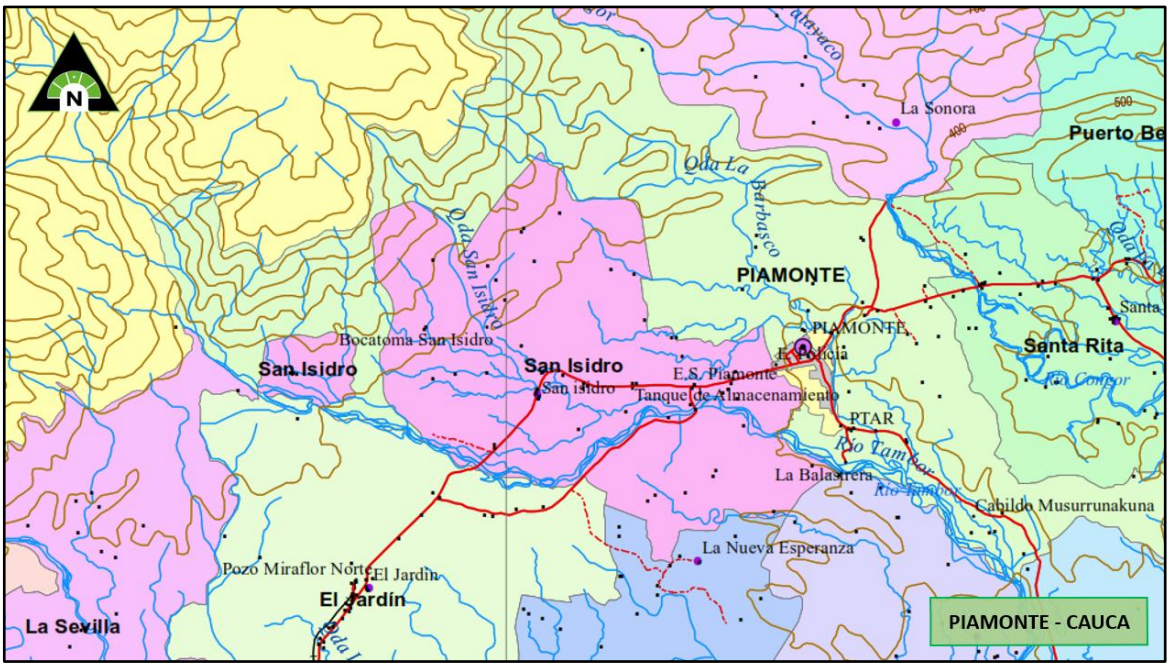
2.6 DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

- Certificado de tradición para el FMI 122-18893 impreso el 14 de octubre de 2025
- Concepto ambiental CRC (Respuesta a solicitud SGA-10420-2025 concepto de viabilidad predio el Patriarca.
- Escritura pública 22 del 05 de junio de 2025 protocolizada en la notaría única de Piamonte, Cauca.
- Paz y Salvo para el predio El Patriarca.
- Consulta VUR para el predio con FMI 122-18893 impresa el 15 de octubre de 2025
- Estudio de títulos del predio “El Patriarca”, municipio de Piamonte, departamento del Cauca, con fecha del 14 de octubre de 2025 firmado por Nezlly Valencia Collo, Abogada Proyecto Áreas de Importancia Estratégica EIERH de la Gobernación del Cauca- Secretaría de Agricultura y Desarrollo Rural
- Plano El Patriarca.

III. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

3.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR

El inmueble se encuentra ubicado en el municipio de Piamonte departamento de Cauca, vereda San Isidro, delimitado de la siguiente manera:

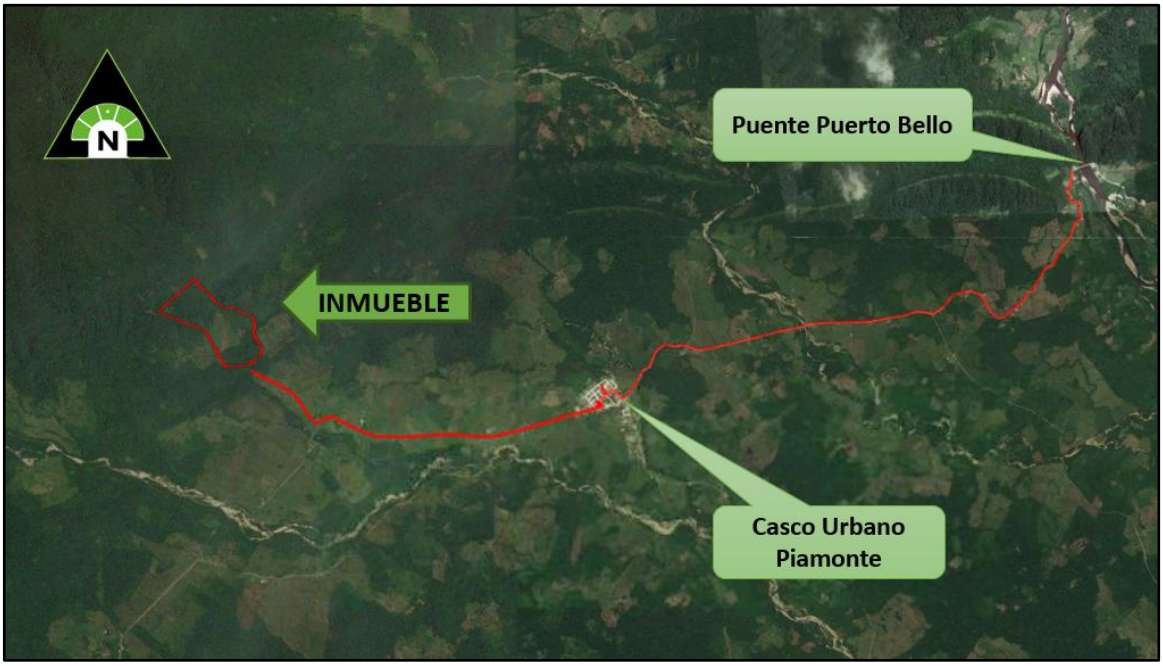


(Mapa tomado del EOT del municipio, edición propia)

El sector de localización del inmueble se encuentra delimitado de la siguiente manera:

- **Norte**: Vereda Piamonte
- **Sur:** Vereda El Jardín Y Nueva Esperanza
- **Oriente:** Casco Urbano Piamonte
- **Occidente:** Vereda El Jardín

3.2 ACCESO AL PREDIO



(Mapa tomado Google Earth, edición propia)

Para acceder al predio objeto de avalúo, con punto de partida "El Puente de Puerto Bello", se toma la vía intermunicipal que conecta con el municipio de Piamonte hasta llegar al casco urbano, en el casco urbano se toma la carrera 1 que se convierte en la vía Piamonte Miraflor, en esta vía se avanza aproximadamente 3 kilómetros, hasta encontrar sobre el margen derecho o costado norte de la vía una vía veredal la cual se encuentra en regular a mal estado de conservación, sobre la vía en mención y tomando rumbo norte se recorre una distancia aproximadamente de un (1) kilómetro hasta encontrar el predio objeto de estudio, se debe anotar que se hace tránsito sobre la quebrada.

3.3 ACTIVIDAD PREDOMINANTE

El sector de localización se caracteriza por ser una zona de desarrollo agropecuario que comprende actividades productivas basadas en la agricultura de subsistencia y ganadería extensiva. Es de destacar que conforme los documentos oficiales de la

alcaldía se tiene que el 61,5% corresponden a cobertura en bosque natural (64.409,50 ha), las cuales tienen especies arbóreas y procesos ecológicos en condiciones naturales, con muy poca o ninguna intervención por parte del hombre; el 26,0% tiene uso agropecuario para el desarrollo de actividades como siembra de cultivos y cría de animales.

3.4 ACTIVIDAD EDIFICADORA Y CONSTRUCCIONES

El sector cuenta con baja actividad edificadora, dentro del sector se pueden observar algunas fincas con destinos económicos destinados a la ganadería extensiva y bosques, Adicionalmente, se observa la presencia de vivienda campesina y algunos predios de tipo recreativo principalmente en las cercanías del casco urbano de Piamonte.

3.5 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

Dado que el sector se localiza en área rural del municipio y su destinación principal es la agropecuaria según información catastral, no presenta clasificación socioeconómica asignada.

3.6 SITIOS IMPORTANTES DEL SECTOR:

El sector cuenta con los siguientes sitios de interés:

- Escuela San Isidro.
- Reserva Natural Charco Azul .
- Casco Urbano de Piamonte.
- Estación De Policía de Piamonte cauca.
- Hospital Piamonte.
- Parque Nacional Serranía De Los Churumbelos.

3.7 VÍAS IMPORTANTES DEL SECTOR

Las condiciones de acceso al sector están comprendidas por la vía intermunicipal que conduce del municipio Piamonte hacia Miraflor, se encuentra pavimentada y en buen estado de conservación.

Vía de acceso al predio: Vía veredal, en afirmado, no presenta alumbrado público ni señalización de ningún tipo su estado de conservación y mantenimiento es regular; es necesario cruzar una quebrada para llegar al inmueble.

TIPO DE VÍA	NOMBRE	FOTO
Vía intermunicipal	**Piamonte – Miraflor.**	Sin fotografía
Vía Local	**Sin nombre**	 *(Visita Técnica.)*

3.8 SERVICIOS DE TRANSPORTE PÚBLICO

El sector se encuentra conectado al transporte público a través de buses intermunicipales que conecta el municipio de Piamonte con la zona baja del departamento hasta el Muelle trasbordo vehículos Mocoa- Piamonte, el transporte público se considera deficiente.

3.9 INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

El sector cuenta con las redes de servicios públicos básicos como energía eléctrica. El sistema de alcantarillado es suplido mediante pozo séptico.

3.10 ACTIVIDAD ECONÓMICA

El sector presenta una actividad económica principalmente agropecuaria y algunas zonas están protegidas normativamente según el EOT del municipio.

3.11 EQUIPAMIENTO URBANO

- **Vías:** carreteras principales pavimentadas y las vías veredales son en afirmado la gran mayoría, en regular estado de conservación, con dimensiones apropiadas para el tránsito rutinario de vehículos, las vías internas se encuentran sin pavimentar y en algunos sectores presenta regular estado de conservación.
- **Andenes:** No aplica**.**
- **Sardineles:** No aplica.
- **Señalización:** Señales verticales y horizontales sobre la vía principal.
- **Alumbrado Público:** Sí, presenta alumbrado público en buen estado sobre la vía principal. La vía veredal no cuenta con alumbrado público.
- **Zonas verdes:** Sí.

3.12 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN

De acuerdo con las características propias del predio y del sector de localización, por su cercanía con el casco urbano y desarrollo agropecuario se considera que las perspectivas de valorización son positivas

IV. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

Conforme al Esquema de ordenamiento territorial del municipio de Piamonte, reglamentado bajo el Acuerdo No. 12 del 2004 "*Por el cual se adopta el esquema de ordenamiento territorial municipal, se definen los usos del suelo para las diferentes zonas de los sectores rural y urbano, se establecen las reglamentaciones urbanísticas correspondientes y se plantean los planes complementarios para el futuro desarrollo territorial del municipio.*" Y el acuerdo 031 de 2015 "*por el cual se adopta una modificación excepcional del esquema de ordenamiento territorial del municipio de Piamonte, adoptado por el acuerdo 012 de 2004.*"

El predio objeto de estudio se encuentran en clase de **SUELO RURAL**, en **ÁREAS DE APROVISIONAMIENTO DE SERVICIOS PÚBLICOS Y USO MIXTO DE AGRICULTURA GANADERÍA**. El predio se encuentra **CATEGORIZADO DENTRO DE LA ZONA DE RESERVA DE LA LEY 2 TIPO B**.

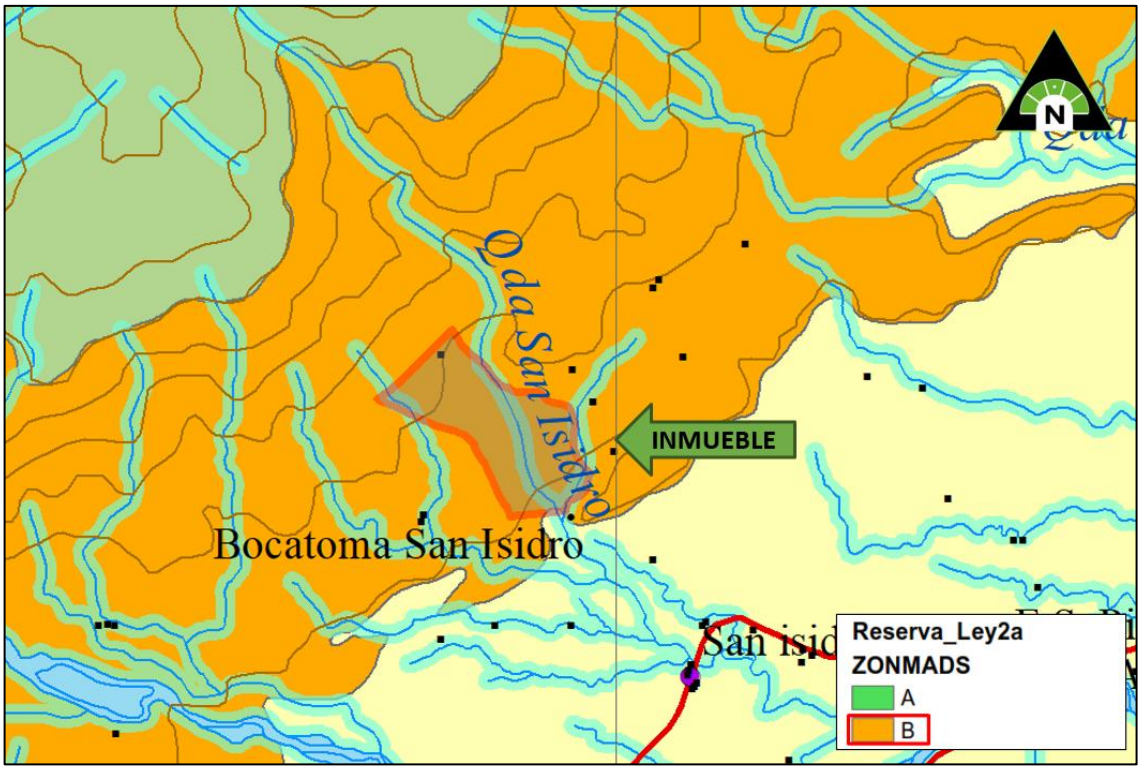
ARTÍCULO 6. SUELO RURAL. (Modifica los artículos 20 y 25 del Acuerdo 012 de 2004). El suelo rural, está constituido por terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas.

El suelo rural para Piamonte se representa cartográficamente en el mapa EOT-PC-CR-03. El área aproximada del suelo rural es de 109.910 hectáreas, teniendo en cuenta las áreas propuestas para los suelos urbano y de expansión urbana de Piamonte.

PARÁGRAFO. SUELO DE PROTECCIÓN RURAL: Se declara como suelo de protección en suelo rural las siguientes áreas:

Reserva Forestal de Ley 2ª, Amazonia

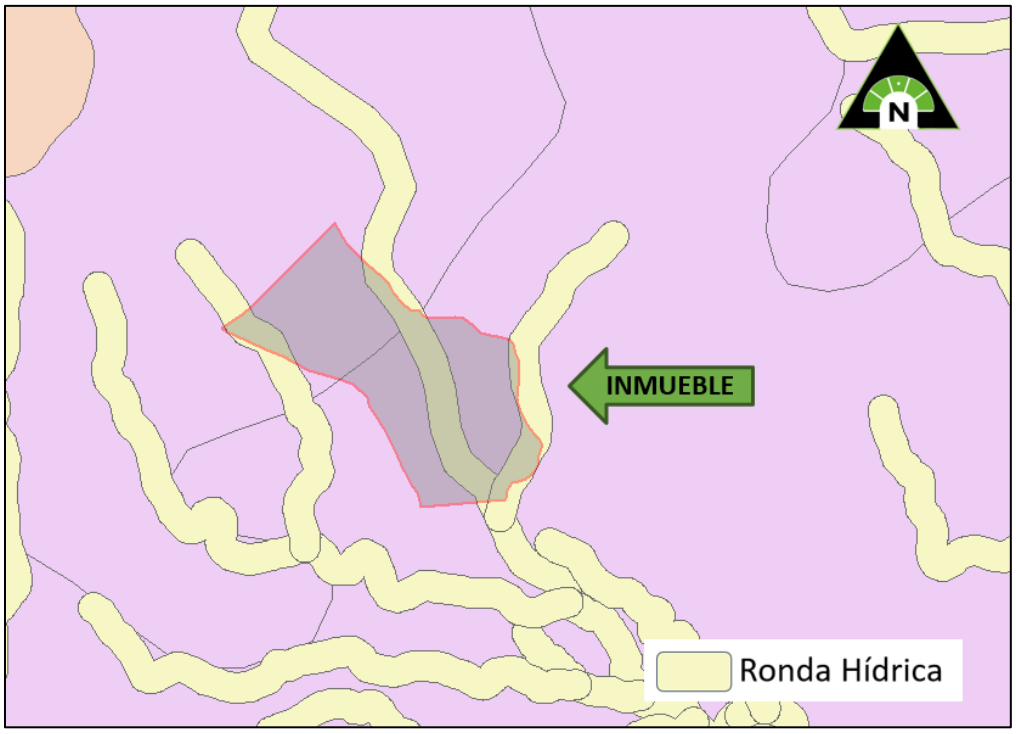
Creada mediante la Ley 2ª de 1959, también hace parte del Sistema Nacional de Áreas Protegidas SIAP. El área calculada para el municipio de Piamonte es de 11.292 hectáreas. El mapa asociado a la zonificación de la Reserva Forestal de Ley 2ª amazonia para el municipio de Piamonte, Cauca, es el identificado con el código **EOT-PC-CR-09.**



Fuente: Elaboración propia, EOT Piamonte, mapa CR-09
"Áreas de conservación y protección municipio de Piamonte"

ARTÍCULO 7. ÁREAS DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN AMBIENTAL. (Modifica el artículo 26 del Acuerdo 012 de 2004).Se declaran como áreas de conservación y protección ambiental, las siguientes áreas: Parque Nacional Natural Serranía de los Churumbelos AukaWasi, el área correspondiente a la Reserva Forestal de Ley 2ª amazonia y los humedales Bajo Congor y Samaritana

PARAGRAFO 2: La reglamentación específica para el Ordenamiento Territorial de la Reserva Forestal de Ley 2ª Amazonia, estará supeditada al alcance del artículo 6 de la Resolución No. 1277 de 2014, del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible a través de la cual se adopta la zonificación y el ordenamiento de la Reserva, y establece que la zona tipo "B", son áreas con coberturas favorables para el manejo sostenible del recurso forestal mediante un enfoque de ordenación forestal integral y la gestión integral de la biodiversidad y los recursos ecosistémicos.



Fuente: Elaboración propia, EOT Piamonte, zonas de ronda hídrica.

ARTÍCULO 8. ÁREAS PROTECCIÓN HÍDRICA. (Modifica el artículo 26 del Acuerdo 012 de 2004).Se declaran como áreas de protección hídrica, las siguientes:

Las franjas paralelas a drenajes con agua permanente o abastecedora de acueductos comunitarios en suelo rural. La franja de protección como mínimo tendrá un ancho de 30 metros medidos en ambas márgenes a partir de del nivel de inundación más frecuente (nivel máximo de aguas). Solo se permitirá como uso principal el de protección forestal y se prohíbe la construcción de viviendas, infraestructuras y equipamientos sociales y productivos. También se restringe la construcción de cierto tipo de infraestructuras que potencialmente generen contaminación o afectación de la dinámica natural de la fuente hídrica.

Los nacimientos de drenajes. Tendrán un área de protección hídrica correspondiente a un radial de 100 metros medidos a partir del nacimiento. En esta área sólo se permitirá el uso de bosque protector y cualquier excepción será evaluada por la autoridad ambiental.

PARÁGRAFO 1. En las políticas de asignación de recursos para las áreas de preservación estricta, estará como factor fundamental la dotación, conservación, ampliación de la zona de protección asociada a las zonas altas o zonas de recuperación y mejoramiento.

PARAGRAFO 2: Dentro de las políticas de asignación de recursos deberá establecerse el estudio de los Planes de Manejo para las Microcuencas abastecedoras de Acueductos comunitarios.

PARAGRAFO 3: Las márgenes de protección de drenajes que presentan amenaza alta o media por inundación deben estar con coberturas de bosque, como una medida para disminuir la amenaza.

Nota:

De acuerdo con la cartografía oficial del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, el predio se localiza dentro del área de Reserva Forestal de la Amazonia establecida mediante la Ley 2ª de 1959, en zona tipo B.

Conforme la resolución 1277 del 06 de agosto de 2014 "Por la cual se adopta la zonificación y el ordenamiento de la Reserva Forestal de la Amazonía, establecida en la Ley 2ª de 1959m en los departamentos de Amazonas, Cauca, Guainía, Putumayo Y Vaupés y se toman otras determinaciones"

Artículo 2. Tipos de zonas: La zonificación de la reserva forestal de la Amazonia de que trata el articulo precedente, se efectuará de conformidad con los siguientes tipos de zonas:

2. Zona tipo B: *Zonas que se caracterizan por tener coberturas favorables para un manejo sostenible del recurso forestal mediante un enfoque de ordenación forestal integral y la gestión integral de la biodiversidad y los servicios ecosistémicos.*

Esta categoría admite ciertos usos sostenibles del suelo, orientados al manejo y aprovechamiento racional de los recursos naturales, siempre bajo las condiciones y autorizaciones que determine la autoridad ambiental competente.

También es importante mencionar que el predio se encuentra dentro del POMCA ALTO CAQUETA – NSS, se encuentra en Fase: Sin Inicio.

ZONA DE AMENAZA

El predio se encuentra en zona de amenaza categoría baja por inundaciones y categoría alta por remoción en masa.

V. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

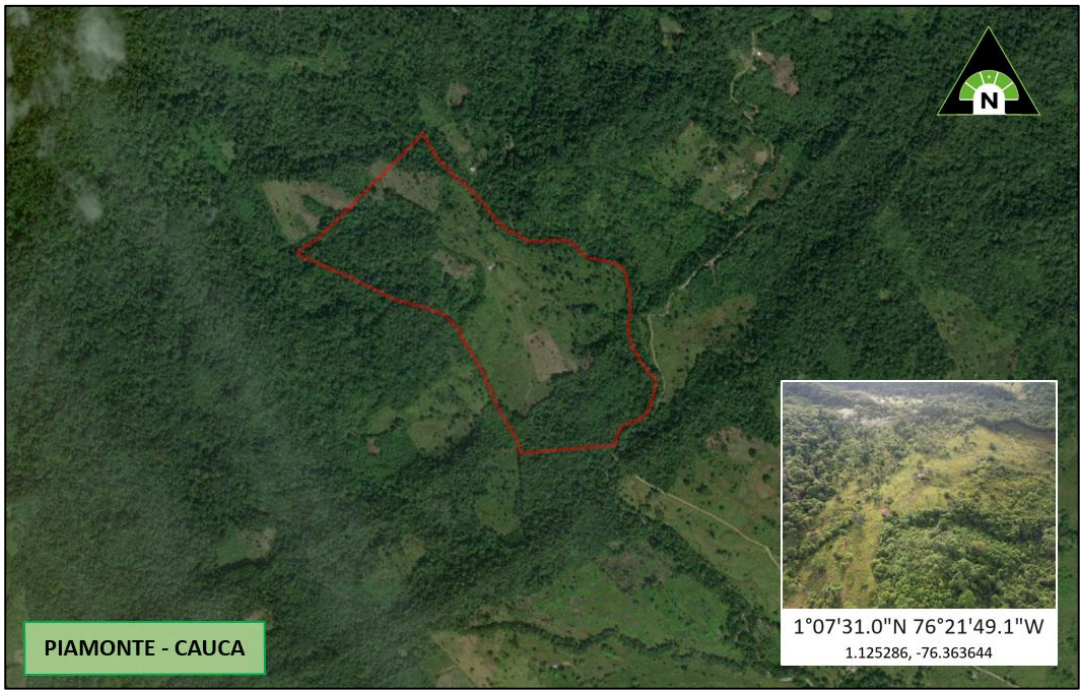
5.1 UBICACIÓN:

El inmueble objeto de avalúo, se localiza en la vereda San Isidro a 4.3 kilómetros aproximadamente del casco urbano de Piamonte del departamento del Cauca.

Específicamente el inmueble se ubica en las siguientes coordenadas:

LATITUD	LONGITUD
1,125286	-76,363644

El predio actualmente presenta usos agropecuarios, contiene algunas áreas con pastos naturales y mejorados, casa y establo en su interior y cobertura boscosa en algunas zonas de la finca. El predio cuenta en su interior con dieciocho (18) nacimientos de agua no denominados los cuales son afluentes de la quebrada La Huitota y benefician de manera directa la bocatoma de la vereda San Isidro.



(Imagen tomada de Esri maps, edición propia)

5.2 ÁREA DE TERRENO

FUENTE	ÁREA Ha
CERTIFICADO DE TRADICIÓN DEL FMI 122-18893	41,3966
ESCRITURA PÚBLICA 22 DEL 05 DE JUNIO DE 2025 PROTOCOLIZADA EN LA NOTARÍA ÚNICA DE PIAMONTE, CAUCA	41,3966
PLANO EL PATRIARCA	41,3966
ÁREA ADOPTADA	**41,3966**

5.3 LINDEROS

NOROESTE: INICIA COLINDANDO CON EL PREDIO DE JHON FREDY BETANCOURT, TROCHA DE LINDERO AL MEDIO, EN UNA DISTANCIA DE 504,3ML EN DIRECCIÓN OESTE/NORTE, COMO APARECE EN LA SIGUIENTE SECUENCIA DE PUNTOS:
PUNTO N° 1 (Y= 1682770,6 NORTE Y X= 4625083,3 ESTE)-
PUNTO N° 2 (Y= 1683112,4 NORTE Y X= 4625453,3 ESTE)
NORESTE: CONTINUANDO CON PREDIO DEL SEÑOR JORGE MOJOMBOY QUEBRADA AL MEDIO, EN UNA DISTANCIA DE 346,8, EN DIRECCIÓN NORTE/ESTE, COMO APARECE EN LA SIGUIENTE SECUENCIA DE PUNTOS:
PUNTO N° 2 (Y= 1683112,4 NORTE Y X= 4625453,3 ESTE)
PUNTO N° 3 (Y= 1682981,1 NORTE Y X= 4625552,9 ESTE)
PUNTO N° 4 (Y= 1682849,9 NORTE Y X= 4625675,4 ESTE)
CONTINÚA CON PREDIO DEL SEÑOR EFRAIN MAYA ZAPATA QUEBRADA AL MEDIO, EN UNA DISTANCIA DE 431,6 ML, EN DIRECCIÓN NORTE/ESTE, COMO APARECE EN LA SIGUIENTE SECUENCIA DE PUNTOS:
PUNTO N° 4 NORTE Y X= 4625675,4 ESTE)-(Y = 1682849, 9
PUNTO N° 5 (Y = 1682800.6 NORTE Y X= 4625773,1 ESTE)
PUNTO N° 6 (Y = 1682801, 6 NORTE Y X= 4625870,9 ESTE)
PUNTO N° 7 (Y = 1682742, 9 NORTE Y X= 4625983 ESTE)
PUNTO N° 8 (Y = 1682688, 9 NORTE Y X= 4626044,3 ESTE)
ESTE: CONTINÚA CON PREDIO DEL SEÑOR DIDIER ESPINOZA QUEBRADA AL MEDIO, EN UNA DISTANCIA DE 547,9 ML, EN DIRECCIÓN NORTE/SUR, COMO APARECE EN LA SIGUIENTE SECUENCIA DE PUNTOS:
PUNTO N° 8 (Y = 1682688, 9 NORTE Y X= 4626044,3 ESTE)

PUNTO N° 9 (Y = 1682579, 8 NORTE X = 4626050, ESTE)
PUNTO N° 10 (Y = 1682473, 2 NORTE Y X=4626071,1 ESTE)-
PUNTO N° 11 (Y = 1682397, 7 NORTE Y X= 4626128,2 ESTE)-
PUNTO N° 12 (Y = 1682267 NORTE Y X= 4626031,5 ESTE)--
PUNTO N° 13 (Y = 1682220, 3 NORTE Y X=4626010,2 ESTE)-

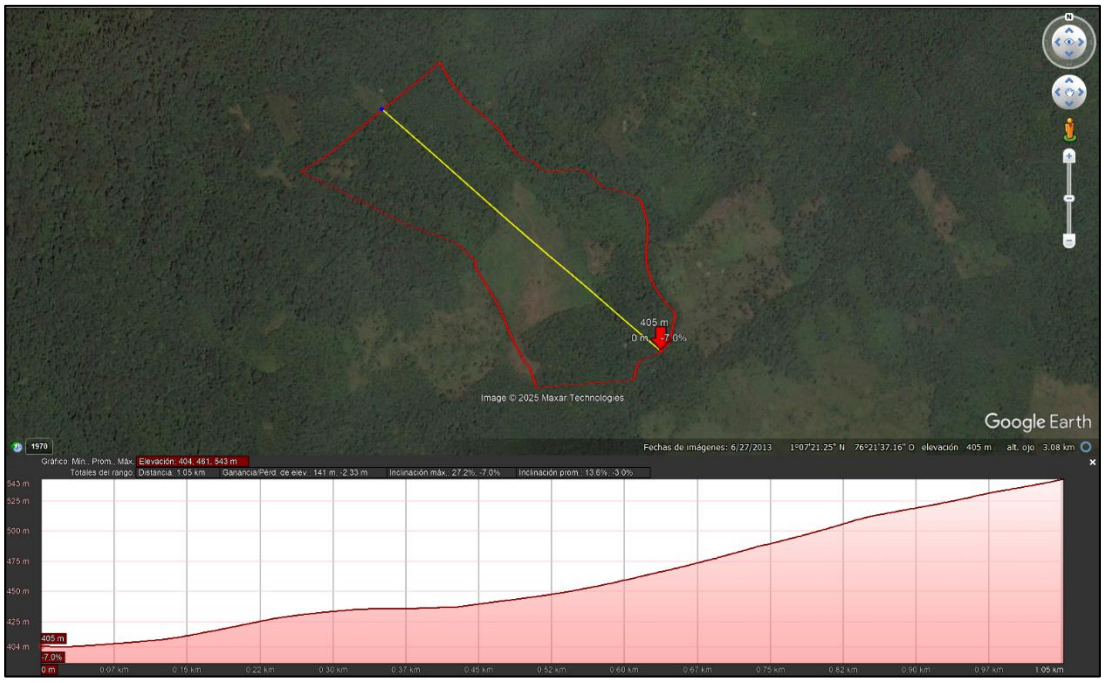
SUR: CONTINÚA CON PREDIO DEL SEÑOR GILDARDO PASTRANA LINEA RECTA AL MEDIO, EN UNA DISTANCIA DE 293,9 ML, EN DIRECCIÓN ESTE/OESTE, COMO APARECE EN LA SIGUIENTE SECUENCIA DE PUNTOS:
PUNTO N° 13 (Y= 1682220,3 NORTE Y X= 4626010,2 ESTE)-
PUNTO N° 20 (Y = 1682241, 7 NORTE Y X=4625716,7 ESTE)

OESTE: CONTINÚA CON PREDIO DEL SEÑOR JESÚS ALBERTO MUÑOZ TROCHA AL MEDIO, EN UNA DISTANCIA DE 45,5 ML, EN DIRECCIÓN SUR/NORTE, COMO APARECE EN LA SIGUIENTE SECUENCIA DE PUNTOS:
PUNTO N° 20 (Y = 1682241, 7 NORTE Y X= 4625716,7 ESTE)-
PUNTO N° 21 (Y = 1682278.9 NORTE Y X= 4625691,8 ESTE)-
CONTINÚA CON PREDIO DEL SEÑOR HEVERNEY LÓPEZ QUEBRADA Y TROCHA AL MEDIO, EN UNA DISTANCIA DE 796 ML, EN DIRECCIÓN SUR/NORTE, COMO APARECE EN LA SIGUIENTE SECUENCIA DE PUNTOS:
PUNTO N° 21 (Y = 1682278, 9 NORTE YX = 4625691, 8STE)
PUNTO N° 22 (Y = 1682447, 9 NORTE Y X = 4625608, 2ESTE)
PUNTO N° 23 (Y = 1682588, 9 NORTE Y X = 4625509, 3ESTE)

Fuente: Certificado de tradición suministrado para el predio.

5.4 TOPOGRAFÍA Y RELIEVE

El lote de terreno del predio presenta a lo largo de toda su extensión una topografía ligeramente ondulada y ondulada, en un rango inferior al 12%. Cuenta con cobertura del 53% correspondiente a territorios agrícolas, 40% a bosques y áreas seminaturales y superficies de agua el 7% conforme el concepto ambiental suministrado y verificado durante la visita técnica.



(Perfil de Google Earth)

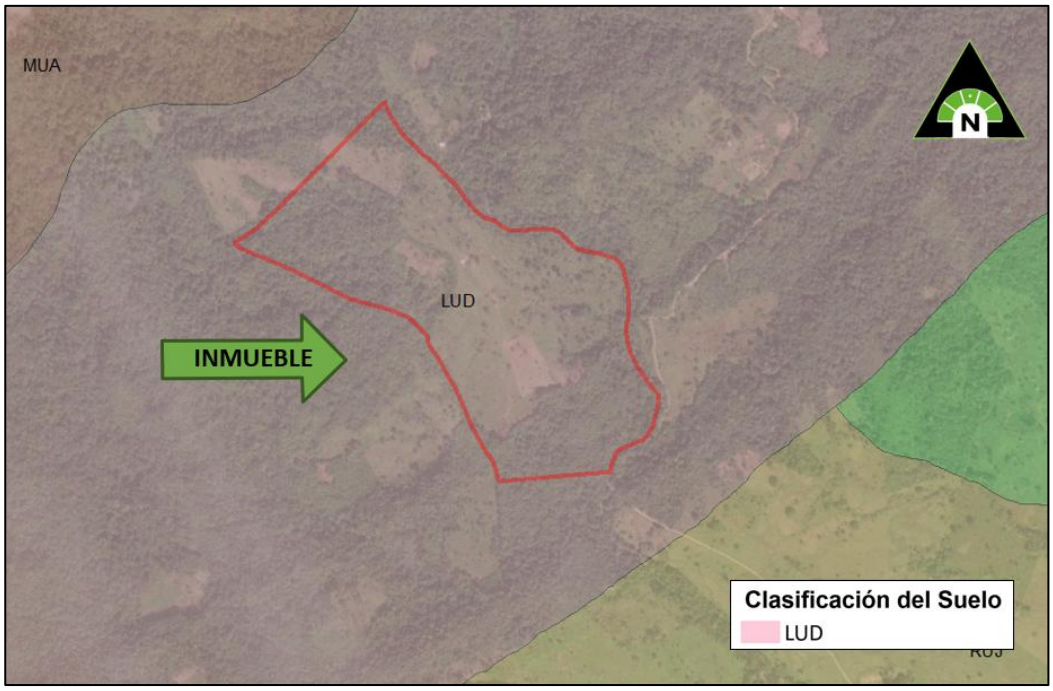
5.5 FORMA GEOMÉTRICA

Conforme el polígono del predio se tiene una forma geométrica irregular.

5.6 SERVICIOS PÚBLICOS

El inmueble cuenta con la instalación de energía eléctrica.

VI. SUELOS Y CAPACIDAD PRODUCTIVA



(Unidad cartográfica predio objeto de estudio. Fuente: IGAC, edición propia)

Zonificación de tierras – Unidad cartográfica

Los símbolos de las unidades cartográficas de suelos están representados por tres (3) letras mayúsculas que indican en su orden, paisaje, clima ambiental y tipo de relieve.

Estas tres letras están acompañadas por subíndices alfanuméricos que indican fases por rango de pendiente, grado de erosión y pedregosidad, tal como se presenta a continuación:

A. **Pendiente 0-3%, topografía plana, plano cóncava y ligeramente plana.**
B. **Pendiente 3-7%, topografía ligeramente inclinada, ligeramente ondulada.**
C. **Pendiente 7-12%, topografía ondulada, inclinada.**
D. **Pendiente 12-25%, topografía fuertemente ondulada, fuertemente inclinada.**
E. **Pendiente 25-50%, topografía fuertemente quebrada.**
F. **Pendiente 50-75%, topografía escarpada.**

G. Pendiente > del 75%, topografía muy escarpada.

De acuerdo con el Mapa de Suelos. La zona de localización de los predios objeto de estudio, hace parte de la unidad cartográfica de la **Asociación: Oxic Dystrudepts; Typic Kandiudoxs. Símbolo LUD. Fases: LUDf.**

LUDf: Los suelos pertenecientes a esta unidad cartográfica corresponden a suelos profundos, moderados a bien drenados, texturas medias a finas, fuertemente ácidos, alta saturación de aluminio y fertilidad baja a muy baja

Estos suelos han evolucionado en su mayoría a partir de Rocas sedimentarias (limolitas y lutitas). Clima Cálido muy húmedo representa un limitante para el establecimiento de ciertos cultivos agrícolas.

En este tipo de suelos se encuentran los siguientes perfiles: CA-01 y CA-03 distribuidos porcentualmente en un 50% y 50% respectivamente.

Clasificación Agrológica (Capacidad de uso)

La clasificación de las tierras por su capacidad de uso es una interpretación basada en los efectos combinados del clima y de las características poco modificables de las geoformas y los suelos, en cuanto a limitaciones en su uso, capacidad de producción, riesgo de deterioro del suelo y requerimientos de manejo. La evaluación se hace con base en las propiedades de los suelos, relieve, drenaje, erosión y clima, de cada uno de los componentes de las diferentes unidades cartográficas. Este tipo de agrupación es relativo ya que no proporciona valores absolutos de rendimientos económicos, sino que asocia los suelos según el número y grado de limitaciones.

Las diferentes unidades de suelos cartografiadas se agrupan en un mapa, conformando unidades que tienen limitaciones similares y responden en igual forma a los mismos tratamientos. La clasificación se aplica tanto para fines agropecuarios como para identificar zonas de mayor protección y conservación, en ella se conjugan todos los aspectos que determinan el uso más indicado para cada suelo, las prácticas recomendadas y las principales limitaciones, por esto constituye una herramienta básica para el desarrollo de una región determinada.

Las delineaciones de capacidad de uso no corresponden a unidades cartográficas de suelos o a suelos individuales, sino que son agrupaciones que pueden tener variaciones significativas en las características de cada componente, por esta razón una clase no indica que los suelos sean homogéneos, ya que se pueden reunir unidades que tengan suelos con características contrastantes. Igualmente, la clasificación no responde a usos específicos de las tierras, más bien agrupa subdivisiones de uso con el ideal de identificar las posibilidades que ofrecen para el desarrollo agropecuario, forestal o de conservación.

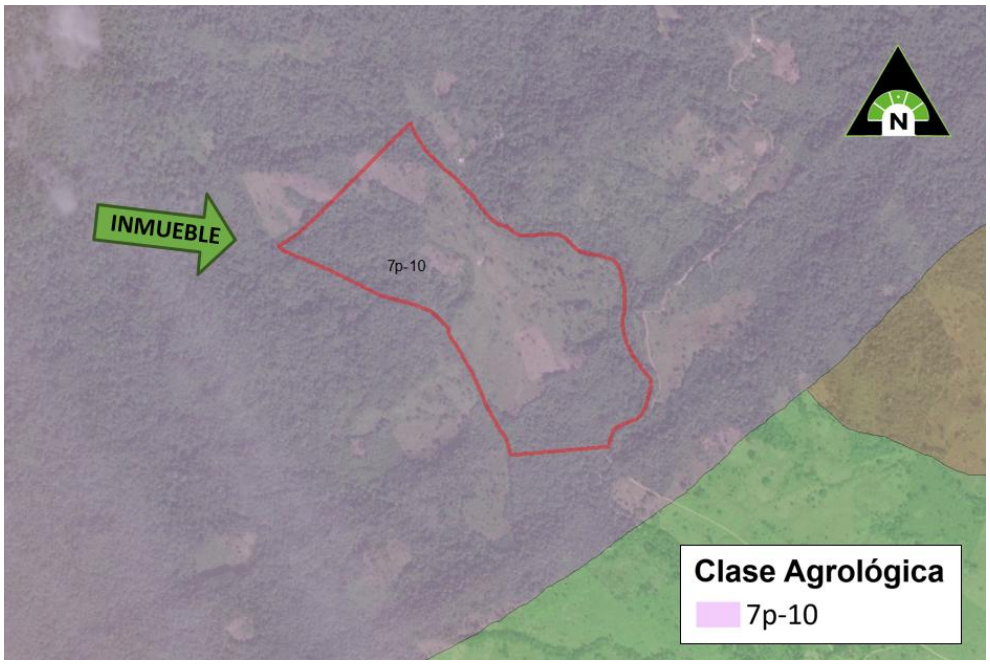
Así, en una clase se agrupan unidades diferentes que poseen igual capacidad para un determinado tipo de actividad agropecuaria.

La estructura del sistema de clasificación comprende 3 categorías: Clases, Subclases y Grupos de Manejo o Unidades de Capacidad, las cuales se utilizan categorizadamente de acuerdo con el nivel de detalle del levantamiento de suelos.

Las Clases de tierras son grupos de suelos que presentan el mismo grado relativo de limitaciones y riesgos, son ocho (8) y se designan con números romanos de I a VIII, el número e intensidad de los limitantes de uso que presentan las tierras aumenta paulatinamente de tal manera que al llegar a la Clase VIII las tierras tienen tantas y tan severas limitaciones que no permiten actividad agropecuaria alguna y solo se recomienda la conservación natural y/o la recreación.

Las Subclases son divisiones de la clase que tienen el mismo número y grado de limitaciones.

La Clasificación Agrológica del predio objeto de estudio es:



(Clase Agrologica del predio objeto de estudio. Fuente: IGAC, edición propia)

Clase VII:

Principales Características: Clima templado húmedo, relieve moderadamente escarpado; los suelos son profundos a superficiales, bien drenados, texturas moderadamente gruesas a moderadamente finas y fertilidad baja
Practicas Recomendadas: Conservación de los bosques naturales existentes, realizar obras biomecánicas para controlar la afectación de los suelos por la erosión y demás prácticas requeridas para la protección de los recursos naturales
Principales Limitantes: Fuertes pendientes, susceptibilidad a la erosión y a los movimientos en masa, poca profundidad efectiva en algunos suelos y baja fertilidad
Usos Recomendados: Forestales (bosques protectores-productores), en algunos sectores sistemas silvopastoriles con manejos adecuados para conservar los recursos naturales.

VII. CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

7.1 CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN:

La finca cuenta con una construcción de casa campesina y un establo en madera conforme la actividad agropecuaria que se desarrolla en su interior.

7.2 ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS:

CONSTRUCCIÓN #1: CASA CAMPESINA	
 *(Fotografías Propias)*	
ESTRUCTURA	Muros de carga
FACHADA	Tablones a la vista
CUBIERTA	Teja metálica sobre estructura de madera.
CIELORRASO	Cubierta a la vista
MUROS	Muros a la vista
ENTREPISOS	No aplica
CARPINTERÍA METÁLICA	No aplica
CARPINTERÍA MADERA	Puertas y ventanas exteriores
BAÑOS	Sencillo con batería sanitaria sencilla
COCINA	Sencilla
No. PISOS	1
VETUSTEZ	20 años conforme la información suministrada en la visita técnica
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Regular

CONSTRUCCIÓN #2: ESTABLO	
 *(Fotografías Propias)*	
ESTRUCTURA	Muros de carga
FACHADA	Tablones a la vista
CUBIERTA	Teja metálica sobre estructura de madera.
CIELORRASO	Cubierta a la vista
MUROS	Cercas en madera
ENTREPISOS	No aplica
CARPINTERÍA METÁLICA	No aplica
CARPINTERÍA MADERA	Cerca en madera
BAÑOS	No aplica
COCINA	No aplica
No. PISOS	1
VETUSTEZ	20 años conforme la información suministrada en la visita técnica, debe ser considerada como aproximada.

ESTADO DE CONSERVACIÓN	Regular

7.3 ÁREAS CONSTRUIDAS:

ID	Descripción	Área m²
1	CASA CAMPESINA	60,00
2	ESTABLO	100,00

Fuente: Las áreas construidas fueron tomadas según imágenes aéreas, satelitales y mediciones con cinta métrica durante la visita técnica. Estas medidas deben considerarse como aproximadas.

VIII. METODOLOGÍA

Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo con lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. - 0620 de octubre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, así como también por las premisas básicas del presente informe, se utilizó el método de comparación de mercado y el método de costo.

MÉTODO COMPARACIÓN DE MERCADO: El cual 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.

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, unas construcciones semejantes a las del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada.

IX. CONSIDERACIONES GENERALES

Adicionalmente a las características más relevantes del inmueble motivo del presente estudio, las cuales han sido expuestas en los capítulos anteriores; para la determinación del justiprecio comercial, se ha tenido en cuenta, entre otros, los siguientes factores y consideraciones generales:

9.1 SOBRE EL SECTOR

- La localización general del inmueble objeto de avalúo, se encuentra situado en un área rural de uso agropecuario, en la Vereda San Isidro del municipio de Piamonte, departamento de Cauca.
- Este sector contiene usos agropecuarios principalmente con presencia de vivienda campesina y ganadería extensiva.
- El sector presenta cercanía relativa al casco urbano del municipio.
- El sector presenta servicios energía eléctrica.
- La vía de acceso se encuentra en regular estado de conservación, para acceder al inmueble es necesario atravesar una quebrada, por lo que en tiempos de invierno el acceso es limitado.
- Es importante mencionar que a pesar de ser una zona con restricciones normativas por zonas de bosque y rondas hídricas, es común encontrar fincas con explotación agropecuaria.

9.2 SOBRE EL INMUEBLE

- El predio se encuentra a aproximadamente 4.3 kilómetros del casco urbano del municipio.
- El predio presenta uso agropecuario, actualmente cuenta con semovientes en su interior e infraestructura para las actividades realizadas en el inmueble.
- Conforme el concepto ambiental suministrado, el predio cuenta con varios tipos de coberturas, principalmente con pastos arbolados y bosque denso alto.
- Es importante mencionar que conforme la consulta normativa del predio se encuentra catalogado dentro de la Ley 2da en zona tipo B, donde los usos no son restringidos en su totalidad, también cabe destacar que conforme la zonificación

del EOT se encuentra en zona de Aprovisionamiento de servicios públicos y usos mixtos aprovechables.

- Al interior del predio se encuentran zonas de ronda hídrica delimitados por los mapas correspondientes al EOT.
- Según mapa de capacidad agrológica del IGAC escala 1:100.000 el suelo del predio es de capacidad VII.
- Conforme la escritura pública suministrada se precisa que fue permitida la división del predio con áreas inferior a la UAF para la zona relativamente homogénea en la que este se encuentra bajo la excepción del numeral 2 del artículo 1 del acuerdo 14 de 1995 por ser destinada para vivienda rural campesina con pequeñas explotaciones agropecuarias anexas, entre otras. Adicionalmente se tiene áreas forestales protectoras con bosque nativo y reforestación para conservación ambiental. **Fue advertido que si no se le da destinación será declarado nulo el contrato.**
- Adicional a los nacimientos de agua, fueron identificadas 5 quebradas que atraviesan el predio.
- El predio cuenta con zona de pastos naturales y mejorados conforme la explotación agropecuaria desarrollada en su interior.
- La finca cuenta con topografía ondulada.
- Es importante mencionar la cercanía del predio con la reserva Natural Kataleya y el Parque Nacional Serranía De Los Churumbelos.
- Área de terreno conforme los documentos jurídicos suministrados.
- El predio presenta múltiples reservorios, por lo que la disponibilidad de aguas se considera buena.
- Las medidas de las construcciones fueron tomadas en la visita técnica realizada al inmueble, sin embargo, no se encontró un documento que acreditara la cantidad de área construida por lo cual las medidas deben ser consideradas como aproximadas. Para mayor exactitud se recomienda realizar un levantamiento arquitectónico, el perito no se responsabiliza por la cualquier diferencia que se llegase a presentar.
- Se considera que el predio cuenta con aguas suficientes.
- Las condiciones de seguridad son favorables en la actualidad.

- En el presente informe de avalúo no serán valoradas las construcciones cuya estructura se considera fácilmente desmontable.
- El código catastral fue tomado del estudio de títulos suministrado

9.3 OBSERVACIONES

- El presente avalúo valora el terreno dependiendo de su normatividad existente.
- En la metodología e investigación de mercado se tuvo en cuenta la situación actual del mercado inmobiliario.
- Es importante mencionar que la cobertura boscosa del predio corresponde principalmente a la franja con topografía ondulada.
- Se destaca que el predio cuenta con infraestructura para actividad ganadera, en el momento de la visita técnica se identificaron algunos semovientes, sin embargo estos no hacen parte del encargo valuatorio.
- A pesar de que el predio se encuentra en zona de ley 2 tipo B, se permite una explotación bajo ciertos permisos por lo que no se encuentra totalmente restringida para su explotación lo cual es relevante para la decisión de valor.

9.4 TIEMPO ESTIMADO DE COMERCIALIZACIÓN

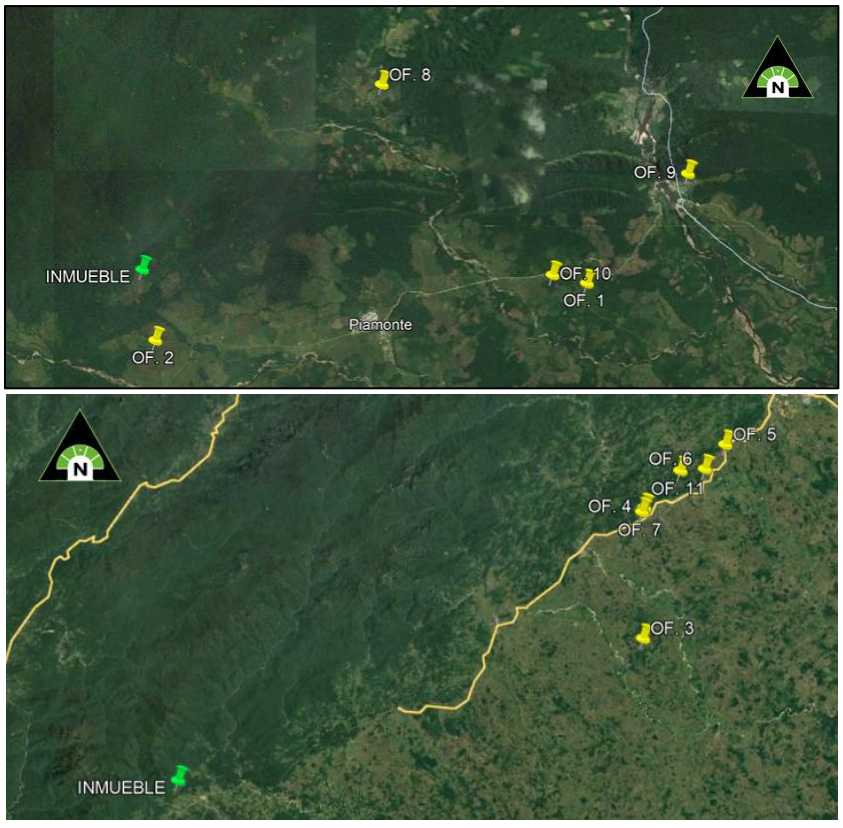
El inmueble tiene un tiempo esperado de comercialización de 24 a 36 meses aproximadamente (COMERCIALIZACIÓN BAJA), debido a su ubicación, tamaño y actividad de la zona.

X. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA

10.1 Valor de terreno

Con el fin de obtener el valor comercial más probable que puede tener el predio objeto de avalúo se realizó una investigación económica con predios en venta ubicados en el sector inmediato, zonas aledañas y municipios con condiciones similares que permiten conocer tendencias de valor en la zona. El estudio de mercado tuvo en cuenta factores como ubicación, tamaño, accesibilidad, tipo de explotación, entre otros elementos importantes para comparar las ofertas entre sí y con el inmueble objeto de estudio.

En total se depuraron once (11) ofertas con un rango de áreas entre 8,00 y 200,00 ha localizadas geográficamente como se muestra a continuación:



Fuente: Google Earth – Edición propia.

Para obtener el valor del terreno se divide el valor depurado sobre el área de terreno ofertado, es de resaltar que la mayoría de las ofertas corresponden únicamente a terreno dado que en su mayoría son predios que se ofertan para ser desenglobados según las necesidades de los oferentes, o en otros casos utilizados para ganadería extensiva subdividida en potreros con infraestructura sencilla como bebederos y cercas y con algunas áreas en pastos mejorados. Para el caso de la oferta 3 que cuenta con una construcción, se le asignó un valor por m2 según la tipología identificada y posteriormente se realizó la depreciación respectiva.

A continuación un cuadro resumen con los resultados del estudio de mercado.

ESTUDIO DE MERCADO

DATO	DIRECCION	TELEFONO	AREA DE TERRENO Ha	AREA CONST	VR DEPURADO	VALOR ASIG CONST	VALOR RESULT TERRENO M2	VALOR RESULT TERRENO Ha	VALOR INTEGRAL DE TERRENO/M2	FOTOS
1	VDA SANTA RITA - PIAMONTE	3214282859	10,00	0	$ 800.000.000	$ 0	$ 8.000	$ 80.000.000	$ 8.000	OFERTA EN CAMPO
2	SAN ISIDRO - PIAMONTE	3229538661	16,00	0	$ 400.000.000	$ 0	$ 2.500	$ 25.000.000	$ 2.500	OFERTA EN CAMPO
3	VDA LA MONO - BELEN DE LOS ANDAQUIES	3105645454	120,00	120	$ 2.040.000.000	$ 743.000	$ 1.626	$ 16.257.000	$ 1.700	
4	VDA EL CHOCHO-BELEN DE LOS ANDAQUIES	3208749742	33,00	0	$ 480.000.000	$ 0	$ 1.455	$ 14.545.455	$ 1.455	OFERTA EN CAMPO
5	VÍA FLORENCIA VALPARAISO	3107775078	50,00	0	$ 720.000.000	$ 0	$ 1.440	$ 14.400.000	$ 1.440	
6	VÍA FLORENCIA MORELIA	3162446120	200,00	0	$ 2.750.000.000	$ 0	$ 1.375	$ 13.750.000	$ 1.375	
7	VÍA FLORENCIA BELEN DE LOS ANDAQUIES	3126652122	50,00	0	$ 660.000.000	$ 0	$ 1.320	$ 13.200.000	$ 1.320	
8	VDA LA SONORA	3192117451	38,00	0	$ 470.000.000	$ 0	$ 1.237	$ 12.368.421	$ 1.237	
9	PUERTO BELLO PIAMONTE	3135302731	8,00	0	$ 90.000.000	$ 0	$ 1.125	$ 11.250.000	$ 1.125	OFERTA EN CAMPO
10	PIAMONTE - CAUCA	3122119390	27,00	0	$ 170.000.000	$ 0	$ 630	$ 6.296.296	$ 630	ANUNCIO WEB
11	MORELIA - CAQUETA	3144636503	40,00	0	$ 190.000.000	$ 0	$ 475	$ 4.750.000	$ 475	ANUNCIO WEB

Del estudio de mercado se tiene lo siguiente:

- La oferta 1 corresponde a un predio ofertado para parcelar, con cercanía al casco urbano de Piamonte, según conversación con el oferente se puede ofertar desde 1 hectárea.

- La oferta 2 corresponde a una finca de extensión considerable, los datos consignados en el estudio de mercado corresponden a la parte montañosa de la finca, la cual se oferta a $25.000.000, sin embargo quedaría sin acceso principal, considerándose como un dato atípico.

- El dato 3 corresponde a una finca con lindero con rio, ofertada para actividades ganaderas y con buena infraestructura.

- Se destacan las ofertas 4, 5, 6 y 7 que son fincas con frente sobre la vía intermunicipal que conduce desde Florencia hasta Morelia, Belén de los Andaquies, entre otros, por lo que se consideran de fácil accesibilidad, estos datos son ofertados para explotación agrícola con buena disponibilidad de aguas.

- La oferta 8 es una finca ganadera con lindero sobre rio por lo que cuenta con condiciones de protección similares y buena disponibilidad de aguas.

- El dato 9 se encuentra próximo al Puente de Puerto Bello, a pesar de contar con algunas zonas de pastos, la principal cobertura corresponde a bosques.

- La oferta 10 cuenta con topografía mixta con predominancia quebrada y cuerpos de agua en su interior.

- Finalmente la oferta 11 es una finca ubicada en cordillera y en zona de reserva de montaña, por lo cual resulta coherente que sea el valor más bajo del estudio de mercado por sus limitaciones de aprovechamiento.

Conforme lo anterior, se tiene que los datos más comparables con la finca objeto de avalúo corresponden a las ofertas 3, 4, 5 y 6. Las demás ofertas se descartan de la decisión de valor.

ESTADISTICA	VALOR TERRENO HA
PROMEDIO	$14.738.114
DESVEST	$1.070.019
C.V	7,26%
LIMITE SUP	$15.808.133
LIMITE INF	$13.668.095
ADOPTADO	**$15.800.000**

Como resultado se obtuvo un valor por hectárea de terreno promedio de $14.738.114, una desviación estándar de $1.070.019, lo que resulta en un coeficiente de variación del 7,26% que conforme lo establecido en la resolución 620 del 2008 del IGAC se encuentra dentro del rango permitido. Finalmente, un límite superior e inferior de $15.808.133 y $13.668.095 respectivamente.

Por la importancia hidrográfica del predio debido a la presencia de los nacimientos de agua que benefician de manera directa a la bocatoma del acueducto de la vereda San Isidro se adopta un valor por hectárea de **$15.800.000** el cual se encuentra cercano al límite superior obtenido del procesamiento estadístico.

10.2 VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES.

Para valorar las construcciones se tuvieron en cuenta presupuestos de construcciones según la tipología de cada una de estas con el fin de tener el costo de reposición a nuevo para posteriormente realizar la depreciación utilizando el método de Fitto y Corvini, los resúmenes de los presupuestos utilizados son los siguientes:

Casa Campesina

Capítulo	Descripción	Total capítulo
1,00	PRELIMINARES	$ 733.260,00
2,00	CIMIENTACIÓN	$ 5.676.191,79
3,00	CONCRETO	$ 1.920.000,00
4,00	MAMPOSTERÍA	$ 6.548.134,00
5,00	INSTALACIONES SANITARIAS	$ 796.255,28
6,00	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	$ 774.667,80
7,00	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	$ 4.892.389,50
8,00	INSTALACIÓN GAS DOMICILIARIO	$ 0,00
9,00	CUBIERTA Y FACHADAS	$ 5.210.460,00
10,00	PISOS Y ACABADOS	$ 1.829.332,00
11,00	SANITARIOS Y ACCESORIOS	$ 520.434,00
12,00	CARPINTERÍA MADERA	$ 515.808,00
13,00	CARPINTERIA METÁLICA	$ 723.034,40
14,00	VIDRIOS	$ 94.676,40
15,00	PINTURAS	$ 117.903,60
16,00	CERRAJERIA	$ 207.873,00
17,00	EXTERIORES	$ 0,00
18,00	ASEO, HERRAMIENTA, MAQUINARIA, TRANSPORTE Y PERSONAL	$ 132.979,00
Total presupuesto		$ 30.693.398,77
M2 costo directo		$ 511.556,65
M2 costo indirecto		$ 0,00
Valor total m2		**$ 511.556,65**

Establo

Capítulo	Descripción	Total capítulo
1,00	PRELIMINARES	$ 6.462.900,00
2,00	CIMIENTACIÓN	$ 181.764,00
3,00	CONCRETO	$ 0,00
4,00	MAMPOSTERÍA	$ 0,00
5,00	INSTALACIONES SANITARIAS	$ 0,00
6,00	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	$ 0,00
7,00	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	$ 0,00
8,00	INSTALACIÓN GAS DOMICILIARIO	$ 0,00
9,00	CUBIERTA Y FACHADAS	$ 26.052.300,00
10,00	PISOS Y ACABADOS	$ 2.880.000,00
11,00	SANITARIOS Y ACCESORIOS	$ 0,00
12,00	CARPINTERÍA MADERA	$ 17.389.337,93
13,00	CARPINTERIA METÁLICA	$ 0,00
14,00	VIDRIOS	$ 0,00
15,00	PINTURAS	$ 0,00
16,00	CERRAJERIA	$ 0,00
17,00	EXTERIORES	$ 0,00
18,00	ASEO, HERRAMIENTA, MAQUINARIA, TRANSPORTE Y PERSONAL	$ 4.164.578,02
Total presupuesto		$ 57.130.879,95
M2 costo directo		$ 190.436,27
M2 costo indirecto		$ 0,00
Valor total m2		**$ 190.436,27**

Una vez definidos los valores de reposición de las construcciones, se procedió a depreciar el valor de estas conforme el método de Fito y Corvini obteniendo los siguientes resultados:

DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI									
DESCRIPCIÓN	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
CASA CAMPESINA	20	70	28,57%	3,5	45,44%	$ 511.557	$ 232.444	$ 279.113	$ 279.000
ESTABLO	20	70	28,57%	3,0	33,14%	$ 190.436	$ 63.115	$ 127.321	$ 127.000

Para la casa campesina se adopta un valor por m^2 de $279.000 y para el establo $127.000 por m^2.

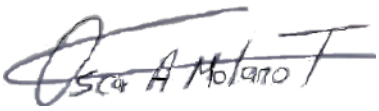
XI. AVALÚO COMERCIAL

VALOR TOTAL PREDIO				
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	SUBTOTAL	VALOR TOTAL
TERRENO	ha	41,3966	$15.800.000	$654.066.280
CASA CAMPESINA	m²	60,00	$279.000	$16.740.000
ESTABLO	m²	100,00	$127.000	$12.700.000
VALOR AVALÚO COMERCIAL				$683.506.280

SON: SEISCIENTOS OCHENTA Y TRES MILLONES QUINIENTOS SEIS MIL DOSCIENTOS OCHENTA PESOS MONEDA CORRIENTE.

Bogotá D.C., 04 de noviembre de 2025.

Cordialmente,



OSCAR A. MOLANO T.
Gerente Salmer Ingeniería S.A.S.
Avaluador
RAA No. AVAL-80217907

NOTA 1: Para la determinación del valor comercial o razonable del inmueble en estudio se tuvo en cuenta lo establecido en el Decreto N° 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria N° 620 del 23 de septiembre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

NOTA 2: Se prohíbe la publicación de parte o la totalidad del presente informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, ni detalles del trabajo, sin consentimiento escrito de Salmer Ingeniería S.A.S, o del solicitante del estudio.

XII. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

La firma **Salmer Ingeniería S.A.S,** no tiene interés financiero ni de otra índole en los inmuebles avaluados, ni vínculos de naturaleza alguna con sus propietarios, más allá de los derivados de la contratación de nuestros servicios profesionales.

Que en el mejor de nuestro conocimiento y saber, las declaraciones contenidas en este reporte, sobre las cuales se basaron los análisis y conclusiones, son correctas y verdaderas.

Que nuestros Honorarios no se basan en un reporte de un determinado valor que favorezca al cliente, ni tiene ninguna relación directa o indirecta con los resultados presentados.

Que el presente estudio no comprende en modo alguno la valuación de otros bienes tangibles o intangibles que pudieran estar vinculados de alguna forma a las instalaciones físicas de los inmuebles, como por ejemplo “Good Will”, primas, la valuación de la empresa en marcha o la rentabilidad de la participación tenida sobre la operación del negocio.

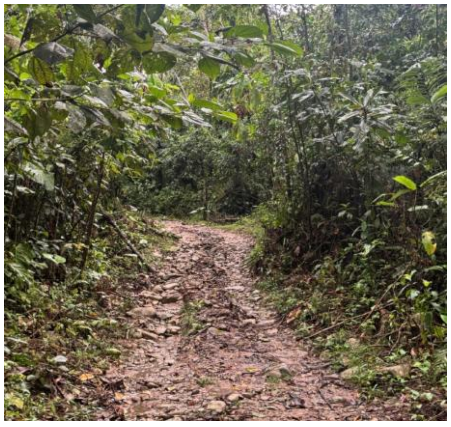
El presente informe ha sido elaborado de conformidad con las normas del “Código Colombiano de Ética del Avaluador”, del Registro Nacional de Avaluadores de Fedelonjas.

El presente informe se basa en la buena fe del solicitante al suministrar la información y los documentos que sirvieron de base para nuestro análisis, por lo tanto, no nos responsabilizamos de situaciones que no pudieron ser verificadas por nuestra firma en su debido momento

XIII. ANEXOS

13.1 REGISTRO FOTOGRÁFICO

VÍA DE ACCESO	VIAS DE ACCESO
	
VÍA DE ACCESO (QUEBRADA)	**VÍA DE ACCESO (QUEBRADA)**
	

VÍA DE ACCESO	VÍA DE ACCESO
	
VÍA DE ACCESO	**VÍA DE ACCESO**
	

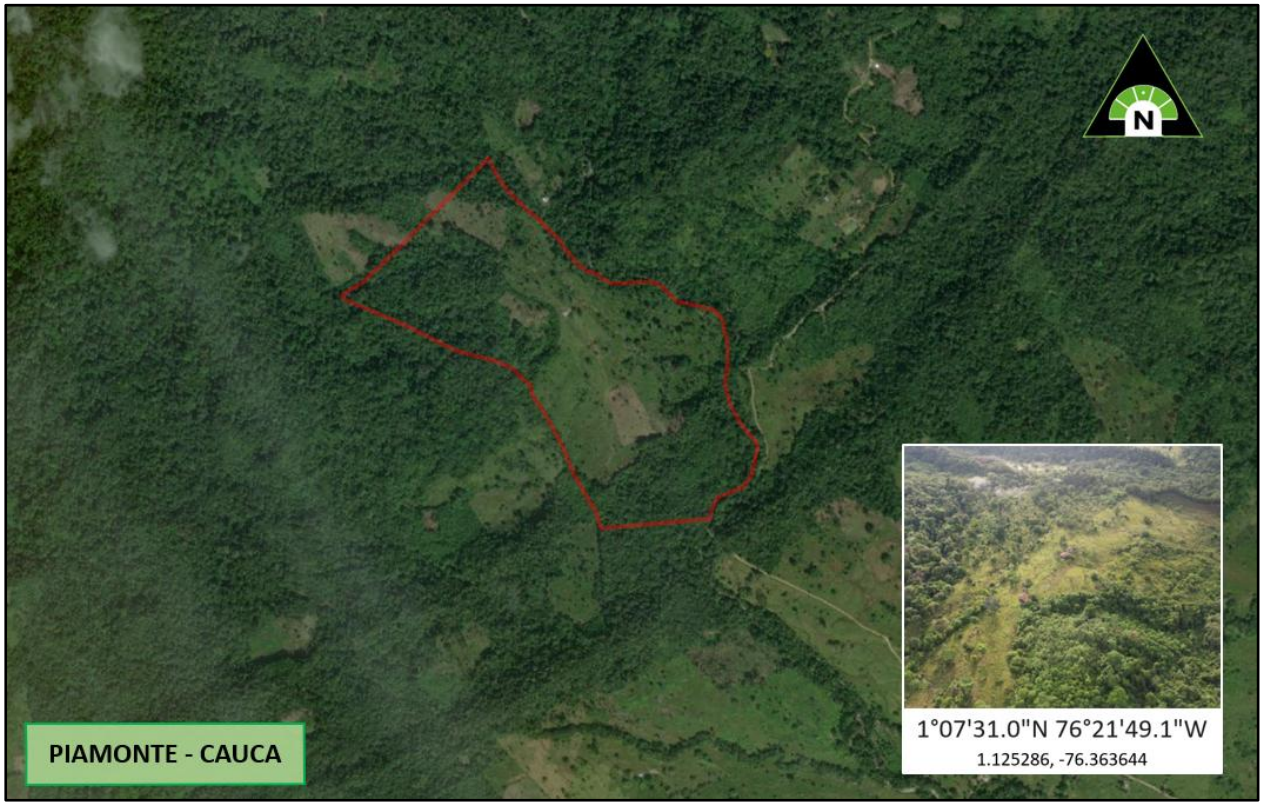
VISTA GENERAL DE LA FINCA	VISTA GENERAL DE LA FINCA
	
VISTA GENERAL DE LA FINCA	**VISTA GENERAL DE LA FINCA**
	

VISTA GENERAL DE LA FINCA	VISTA GENERAL DE LA FINCA
	
VISTA GENERAL DE LA FINCA	**VISTA GENERAL DE LA FINCA**
	

VISTA GENERAL DE LA FINCA	VISTA GENERAL DE LA FINCA
	
VISTA GENERAL DE LA FINCA	**VISTA GENERAL DE LA FINCA**
	

CONSTRUCCIÓN PRINCIPAL	ESTABLO
	
VISTA GENERAL DE LA FINCA	**VISTA GENERAL DE LA FINCA**
	

13.2 PLANO DE LOCALIZACIÓN



(Mapa tomado Esri maps, edición propia)

13.3 ESTUDIO DE MERCADO

ESTUDIO DE MERCADO

DATO	DIRECCION	TELEFONO	TIPO DE OFERTA	TIPO DE INMUEBLE	AREA DE TERRENO M2	AREA DE TERRENO Ha	AREA CONST	VALOR VENTA	DEPURACION % (AJUSTE POR OFERTA)	VR DEPURADO	VALOR ASIG CONST	VALOR RESULT TERRENO M2	VALOR RESULT TERRENO Ha	VALOR INTEGRAL DE TERRENO/M2	FOTOS	OBSERVACIONES	FUENTE
1	VDA SANTA RITA - PIAMONTE	3214282859	VENTA	FINCA	100.000,00	10,00	0	$ 900.000.000	11%	$ 800.000.000	$ 0	$ 8.000	$ 80.000.000	$ 8.000	OFERTA EN CAMPO	SE VENDE PARCELA DE 10 HECTAREAS CON CERCANIA AL CASCO URBANO DEL MUNICIPIO	EN CAMPO
2	SAN ISIDRO - PIAMONTE	3229538661	VENTA	FINCA	160.000,00	16,00	0	$ 400.000.000	0%	$ 400.000.000	$ 0	$ 2.500	$ 25.000.000	$ 2.500	OFERTA EN CAMPO	ESTE DATO CORRESPONDE A LA PARTE DE LA MONTAÑA DE LA FINCA, POSIBILIDAD DE DESENGLOBAR EL AREA OFERTADA QUE CORRESPONDE A 16 HECTAREAS	EN CAMPO
3	VDA LA MONO - BELEN DE LOS ANDAQUIES	3105645454	VENTA	FINCA	1.200.000,00	120,00	120	$ 2.160.000.000	6%	$ 2.040.000.000	$ 743.000	$ 1.626	$ 16.257.000	$ 1.700		FINCA OFERTADA PARA EXPLOTACIÓN GANADERA, CON BUENA UBICACIÓN, CUENTA CON CUERPOS DE AGUA EN SU INTERIOR, CUENTA CON CONSTRUCCIÓN E INFRAESTRUCTURA PARA GANADERÍA	https://web.facebook.com/photo/?fbid=1221114405328281&set=pcb.1026953202706874
4	VDA EL CHOCHO-BELEN DE LOS ANDAQUIES	3208749742	VENTA	FINCA	330.000,00	33,00	0	$ 500.000.000	4%	$ 480.000.000	$ 0	$ 1.455	$ 14.545.455	$ 1.455	OFERTA EN CAMPO	FINCA A BORDE DE CARRETERA SOBRE LA VÍA QUE CONDUCE DE FLORENCIA HACIA BELEN DE LOS ANDAQUIES, TOPOGRAFIA MIXTA, OFERTADA PARA GANADERIA	EN CAMPO
5	VÍA FLORENCIA VALPARAISO	3107775078	VENTA	FINCA	500.000,00	50,00	0	$ 750.000.000	4%	$ 720.000.000	$ 0	$ 1.440	$ 14.400.000	$ 1.440		PREDIO CON FRENTE SOBRE VÍA PRINCIPAL, A 15KM DE VALPARAISO, SE PUEDE FRACCIONAR SEGÚN NECESIDAD	EN CAMPO
6	VÍA FLORENCIA MORELIA	3162446120	VENTA	FINCA	2.000.000,00	200,00	0	$ 2.800.000.000	2%	$ 2.750.000.000	$ 0	$ 1.375	$ 13.750.000	$ 1.375		FINCA A 700M DE LA CARRETERA, TOPOGRAFIA 20 HECTAREAS EN MONTAÑA; TIENE CORRAL E INFRAESTRUCTURA PARA GANADERIA	EN CAMPO
7	VÍA FLORENCIA BELEN DE LOS ANDAQUIES	3126652122	VENTA	FINCA	500.000,00	50,00	0	$ 700.000.000	6%	$ 660.000.000	$ 0	$ 1.320	$ 13.200.000	$ 1.320		CORRESPONDE A UNA FINCA COMPUESTA POR 4 PREDIOS, SE OFERTAN COMO CONJUNTO O SEPARADO, BUENAS CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD; LA PARCELA NEGOCIADA NO CUENTA CON CONSTRUCCIONES Y TOPOGRAFIA MIXTA	EN CAMPO
8	VDA LA SONORA	3192117451	VENTA	LOTE	380.000,00	38,00	0	$ 494.000.000	5%	$ 470.000.000	$ 0	$ 1.237	$ 12.368.421	$ 1.237		FINCA CON BORDE SOBRE EL RIO CONGOR EN LA VEREDA LA SONORA, CUENTA CON INFRAESTRUCTURA PARA GANADERIA	https://www.facebook.com/groups/1196754483989892/posts/2549143432084117/
9	PUERTO BELLO PIAMONTE	3135302731	VENTA	FINCA	80.000,00	8,00	0	$ 96.000.000	6%	$ 90.000.000	$ 0	$ 1.125	$ 11.250.000	$ 1.125	OFERTA EN CAMPO	FINCA EN EL PUENTE DE PUERTO BELLO, CORRESPONDE A LA ZONA CON PASTOS Y FRENTE SOBRE LA VÍA PRINCIPAL	EN CAMPO
10	PIAMONTE - CAUCA	3122119390	VENTA	FINCA	270.000,00	27,00	0	$ 180.000.000	6%	$ 170.000.000	$ 0	$ 630	$ 6.296.296	$ 630	ANUNCIO WEB	FINCA CON CUERPOS DE AGUA EN SU INTERIOR, TOPOGRAFIA MIXTA OFERTADA PARA ACTIVIDADES AGROPECUARIAS	https://www.facebook.com/groups/gronafinca/posts/1525762260267901/
11	MORELIA - CAQUETA	3144636503	VENTA	FINCA	400.000,00	40,00	0	$ 200.000.000	5%	$ 190.000.000	$ 0	$ 475	$ 4.750.000	$ 475	ANUNCIO WEB	FINCA DE 40 HECTAREAS, SE ENCUENTRA EN LA CORDILLERA, CUENTA CON AGUA Y ZONA DE RESERVA DE MONTAÑA	https://www.facebook.com/share/p/16MaSUNb5/

PIN de Validación: aa470a6c

https://www.raa.org.co

A.N.A.
Autorregulador Nacional de Avaluadores
https://www.ana.org.co
Calle 99 No 7A - 51 Ofc 203
Bogotá D.C - Colombia
Líneas gratuitas de atención A.N.A.
En Bogotá: 355 97 40
A Nivel Nacional: 01-8000 423 640

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) OSCAR ALFONSO MOLANO TORRES, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 80217907, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 28 de Febrero de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-80217907.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) OSCAR ALFONSO MOLANO TORRES se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen
28 Feb 2017	**Régimen Académico**

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen
28 Feb 2017	**Régimen Académico**

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen
28 Feb 2017	**Régimen Académico**

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción	Régimen
28 Feb 2017	**Régimen Académico**

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen
28 Feb 2017	**Régimen Académico**

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen
28 Feb 2017	**Régimen Académico**

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen
21 Sep 2023	**Régimen Académico**

Los datos de contacto del Avaluador son:
Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CALLE 142 A # 113 C - 50 APTO 361
Teléfono: 3143827830
Correo Electrónico: avaluosodo@gmail.com

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

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) OSCAR ALFONSO MOLANO TORRES, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 80217907.

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

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

PIN DE VALIDACIÓN

aa470a6c

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los cuatro (04) días del mes de Noviembre del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL

0075-2025



LOTE 2

VEREDA: LOS ALPES – RIO SUCIO
INZÁ, CAUCA

07 DE NOVIEMBRE DE 2025

KR 52 # 19 SUR - 65 MZ 32 IN 23 OF 201
3143827830
www.salmersas.com
gerencia@salmersas.com
coordinacion@salmer.com.co

ISO 9001:2015
BUREAU VERITAS
Certification
80 AÑOS
Lonja de Bogotá

CONTENIDO

I. INFORMACIÓN BÁSICA 2
II. INFORMACIÓN JURÍDICA 4
III. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR 6
IV. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA 11
V. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE 21
VI. SUELOS Y CAPACIDAD PRODUCTIVA 24
VII. CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN 29
VIII. METODOLOGÍA 30
IX. CONSIDERACIONES GENERALES 31
X. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA 34
XI. AVALÚO COMERCIAL 38
XII. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO 39
XIII. ANEXOS 40

I. INFORMACIÓN BÁSICA

1.1 SOLICITANTE

Gobernación del Cauca.

1.2 TIPO DE INMUEBLE

Lote.

1.3 IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

1.3.1 Ubicación:

Zona rural del municipio de Inzá, Vereda Los Alpes – Rio Sucio, se accede a través de la vía intermunicipal que conecta Totoró con Inzá.

1.3.2 Vereda:

Los Alpes – Rio Sucio

1.3.3 Municipio:

Inzá.

1.3.4 Departamento:

Cauca.

1.4 DIRECCIÓN

1.4.1 Certificado de Tradición y Libertad:

LOTE 2 (JURÍDICA)

1.4.2 Catastro:

Sin información

(El predio de mayor extensión esta denominado como La Esperanza, sin embargo no se ha realizado la respectiva actualización catastral después del desenglobe)

1.5 TIPO DE AVALÚO

Comercial.

1.6 FECHA DE VISITA

29 de octubre del 2025.

1.7 FECHA DE INFORME

07 de noviembre de 2025.

1.8 OBJETO DE LA VALUACIÓN

El objeto del presente informe es determinar el valor comercial que tendría la propiedad que más adelante describiremos. Se entiende por valor comercial la cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción.

1.9 VIGENCIA DEL AVALÚO

De acuerdo con lo establecido por los Decretos 1.420 de 1.998 y numeral 7 del Artículo 2º del Decreto 422 de marzo 8 del 2.000, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un (1) año siempre y cuando las condiciones físicas de los inmuebles avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

II. INFORMACIÓN JURÍDICA

2.1 PROPIETARIO

Duver Hernan Maya Zemanate

Rosa Maria Maya Zemanate

Elsa Liliana Maya Zemanate

2.2 TITULO DE ADQUISICIÓN

Escritura Pública número 225 del 15-09-2015 protocolizada en la Notaría única de Silvia, inscrita en el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 134-16835 bajo la anotación No. 1 del 22 de septiembre de 2015.

Posteriormente, el predio “La Esperanza” fue subdividido Mediante Resolución No. 020 del 01 de noviembre de 2025, la Secretaría de Planeación Municipal de Inzá autorizó la licencia de subdivisión del predio rural “La Esperanza”, con un área total de 355 hectáreas y 6.356 metros cuadrados, propiedad de los señores Duver Hernan Maya Zemanate, Rosa Maria Maya Zemanate, Elsa Liliana Maya Zemanate.

En virtud de dicha licencia y de los planos que hacen parte del protocolo, se protocolizó la Escritura Pública No. 345 del 5 de noviembre de 2025, otorgada en la Notaría Única del Círculo de Silvia (Cauca), por medio de la cual se formalizó la división material del inmueble en dos lotes independientes, siendo uno de ellos el Lote No. 2, identificado con la nueva Matrícula Inmobiliaria No. 134-20135 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Silvia (Cauca).

Nota: Información tomada del estudio de títulos suministrado.

2.3 FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA

134-20135

2.4 REFERENCIA CATASTAL

FMI	NPN
134-20135	Sin información

2.5 OBSERVACIONES JURÍDICAS

Conforme los documentos jurídicos suministrados el predio no cuenta con afectaciones ni limitaciones al dominio.

El presente informe no constituye estudio jurídico de títulos.

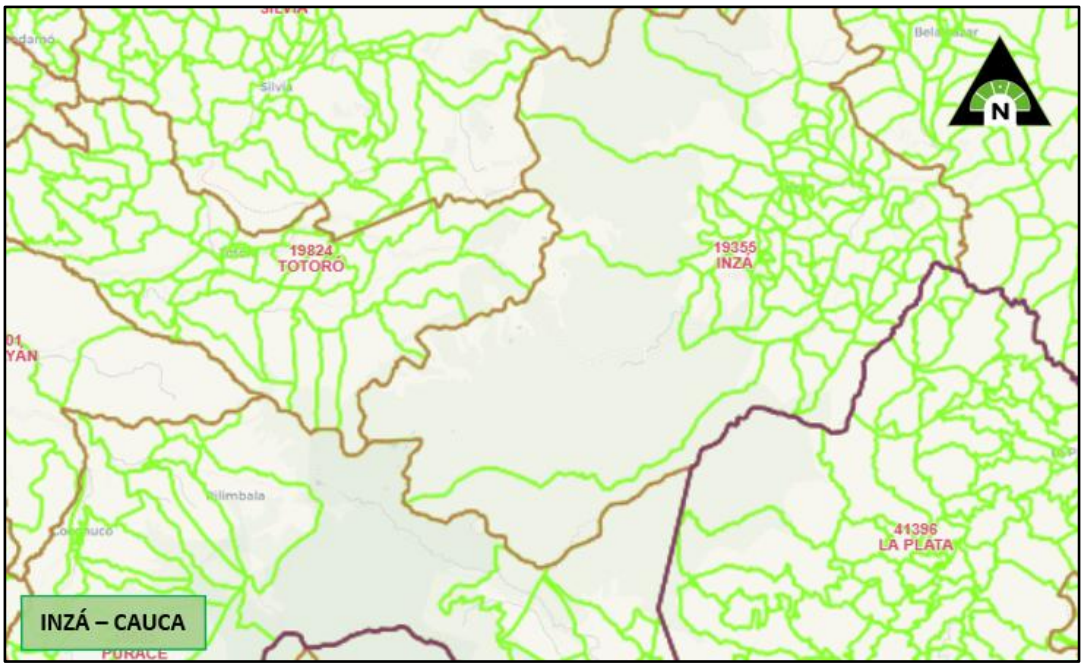
2.6 DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

- Certificado de tradición para el FMI 134-16835 impreso el 31 de agosto de 2025.
- Escritura pública 38 del 17 de enero de 2019 registrada en la notaría 2da de Popayán
- Certificado de paz y salvo del impuesto predial para el predio La Esperanza vigencia 2025.
- Concepto ambiental CRC (Respuesta a solicitud OAP-10268-2025 concepto de viabilidad predio La Esperanza.
- Consulta VUR para el predio con FMI 134-16835 impresa el 07 de noviembre de 2025
- Resolución No. 020 del 01 de noviembre de 2025, la Secretaría de Planeación Municipal de Inzá autorizó la licencia de subdivisión del predio rural “La Esperanza”
- Plano La Esperanza.

III. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

3.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR

El inmueble se encuentra ubicado en el municipio de Inzá departamento de Cauca, vereda Los Alpes – Rio Sucio, delimitado de la siguiente manera:

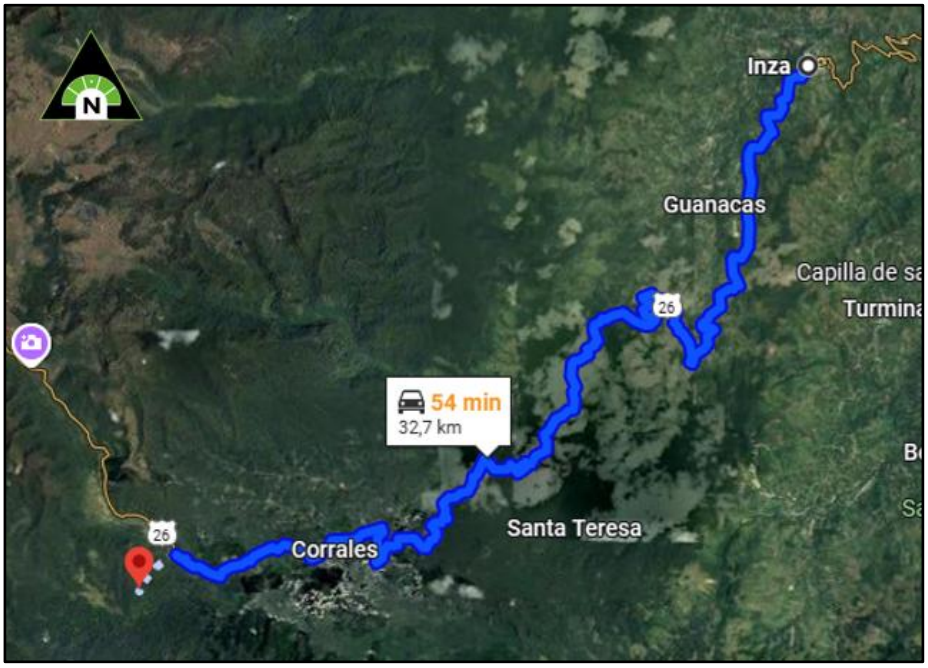


(Mapa tomado del Geoportal de veredas del DANE, edición propia)

El sector de localización del inmueble se encuentra delimitado de la siguiente manera:

- **Norte**: Vereda Chichucue
- **Sur:** Vereda Yarumal
- **Oriente:** Veredas San Pedro Y Córdoba
- **Occidente:** Municipio Totoró

3.2 ACCESO AL PREDIO



(Mapa tomado Google Maps, edición propia)

Para acceder al predio objeto de avalúo, con punto de partida el parque principal del municipio de Inzá, se toma la vía intermunicipal (ruta nacional 25) que conecta con el municipio de Totoro en sentido sur, se avanza aproximadamente 32 kilómetros hasta encontrar el predio denominado "Lote 1" en el costado sur de la vía por el cual se accede al predio toda vez que este no cuenta con frente sobre vía, Por la vía intermunicipal se encuentran puntos de interés como la Escuela Rural El Escobal a kilómetros del parque principal, Escuela Rural El Lago a 5 kilómetros, El Puente de Córdoba en un punto intermedio a 14 kilómetros del predio de acceso y el Jardín Botánico Las Delicias a 4,5 kilómetros. Se destaca que esta vía se encuentra pavimenta y en buen estado de conservación por lo cual las condiciones de accesibilidad se consideran buenas.

3.3 ACTIVIDAD PREDOMINANTE

El sector de localización se caracteriza por ser una zona de desarrollo agropecuario que comprende actividades productivas basadas en la agricultura de subsistencia y

ganadería extensiva. Los cultivos principales del municipio corresponden a producción de café, caña panelera, plátano y frutas, y esta actividad son las que generan la mayor demanda por mano de obra no calificada para las labores de recolección, fertilización y limpieza de cultivos; la ganadería que es la segunda actividad en importancia, requiere muy poca mano de obra

3.4 ACTIVIDAD EDIFICADORA Y CONSTRUCCIONES

El sector cuenta con baja actividad edificadora, dentro del sector se pueden observar algunas fincas con actividades económicas destinados al ecoturismo y bosques, Adicionalmente, se observa la presencia de vivienda campesina y algunos predios de tipo recreativo principalmente al borde de la vía intermunicipal.

3.5 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

Dado que el sector se localiza en área rural del municipio y su destinación principal es la agropecuaria según información catastral, no presenta clasificación socioeconómica asignada.

3.6 SITIOS IMPORTANTES DEL SECTOR:

El sector cuenta con los siguientes sitios de interés:

- Escuela Chuscales.
- Paramo de Gabriel López.
- Jardín Botánico Las Delicias.
- Puente de Córdoba

3.7 VÍAS IMPORTANTES DEL SECTOR

Las condiciones de acceso al sector están comprendidas por la vía intermunicipal que conduce del municipio Inza hacia Totoro, se encuentra pavimentada y en buen estado de conservación.

Vía de acceso al predio: El predio no cuenta con frente sobre vía, su acceso es por el Lote 1 el cual presenta frente sobre la vía intermunicipal (ruta nacional 25) por lo que las condiciones de accesibilidad se consideran buenas.

TIPO DE VÍA	NOMBRE	FOTO
Vía intermunicipal	**Inza – Totoro.**	 *(Tomado de Street View.)*

3.8 SERVICIOS DE TRANSPORTE PÚBLICO

El sector se encuentra conectado al transporte público a través de buses intermunicipales que conecta el municipio de Inzá con Totoro, se destaca el transito vehicular sobre la ruta nacional 25 el transporte público se considera regular.

3.9 INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

El sector cuenta con las redes de servicios públicos básicos como energía eléctrica. El sistema de alcantarillado es suplido mediante pozo séptico.

3.10 ACTIVIDAD ECONÓMICA

El sector presenta una actividad económica principalmente agropecuaria y algunas zonas están protegidas normativamente según el EOT del municipio.

3.11 EQUIPAMIENTO URBANO

- **Vías:** carreteras principales pavimentadas y las vías veredales son en afirmado la gran mayoría, en regular estado de conservación, con dimensiones apropiadas para el tránsito rutinario de vehículos, las vías internas se encuentran sin pavimentar y en algunos sectores presenta regular estado de conservación.
- **Andenes:** No aplica**.**
- **Sardineles:** No aplica.
- **Señalización:** Señales verticales y horizontales sobre la vía principal.

- **Alumbrado Público:** Sí, presenta alumbrado público en buen estado sobre la vía principal. La vía veredal no cuenta con alumbrado público.
- **Zonas verdes:** Sí.

3.12 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN

De acuerdo con las características propias del predio y del sector de localización, por su cercanía con el casco urbano y desarrollo agropecuario se considera que las perspectivas de valorización son positivas

IV. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

Decreto 038 de 10 de diciembre de 2015, “Por el cual se adopta la modificación excepcional de norma urbanística del Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Inza y se toman otras determinaciones”

Resolución No 1922 del 27 de diciembre de 2013, Por la cual se adopta la zonificación y el ordenamiento de la Reserva Forestal Central, establecida en la Ley 2 de 1959 y se toman otras determinaciones”.

Acuerdo No 004 de 2003, “Por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Inza”.

Ley 2 del 17 de enero de 1959 “Sobre economía forestal de la nación y conservación de recursos naturales renovables”.

NORMATIVIDAD



De acuerdo con el EOT del municipio de Inza y a la certificación de uso del suelo No 517 de la Secretaria de planeación, infraestructura y desarrollo territorial del municipio de Inza – Cauca, el predio presenta la siguiente normatividad:

Clase de suelo: Rural.

Determinante ambiental: Se encuentra ubicado en zonas de protección de recursos naturales de la reserva forestal central reglamentada bajo la Ley segunda de 1959 de tipo A.

Infraestructura vial: El predio cuenta con frente directo sobre la vía nacional No 2602, ruta Huila – Cauca, Sector Popayán – Guadualejo.

Usos de suelo permitidos por Esquema de Ordenamiento Territorial.

Uso principal: Protección y conservación de bosque denso. Protección de suelos, agua, flora y fauna, diversidad biológica, recursos genéticos y otros recursos naturales renovable.

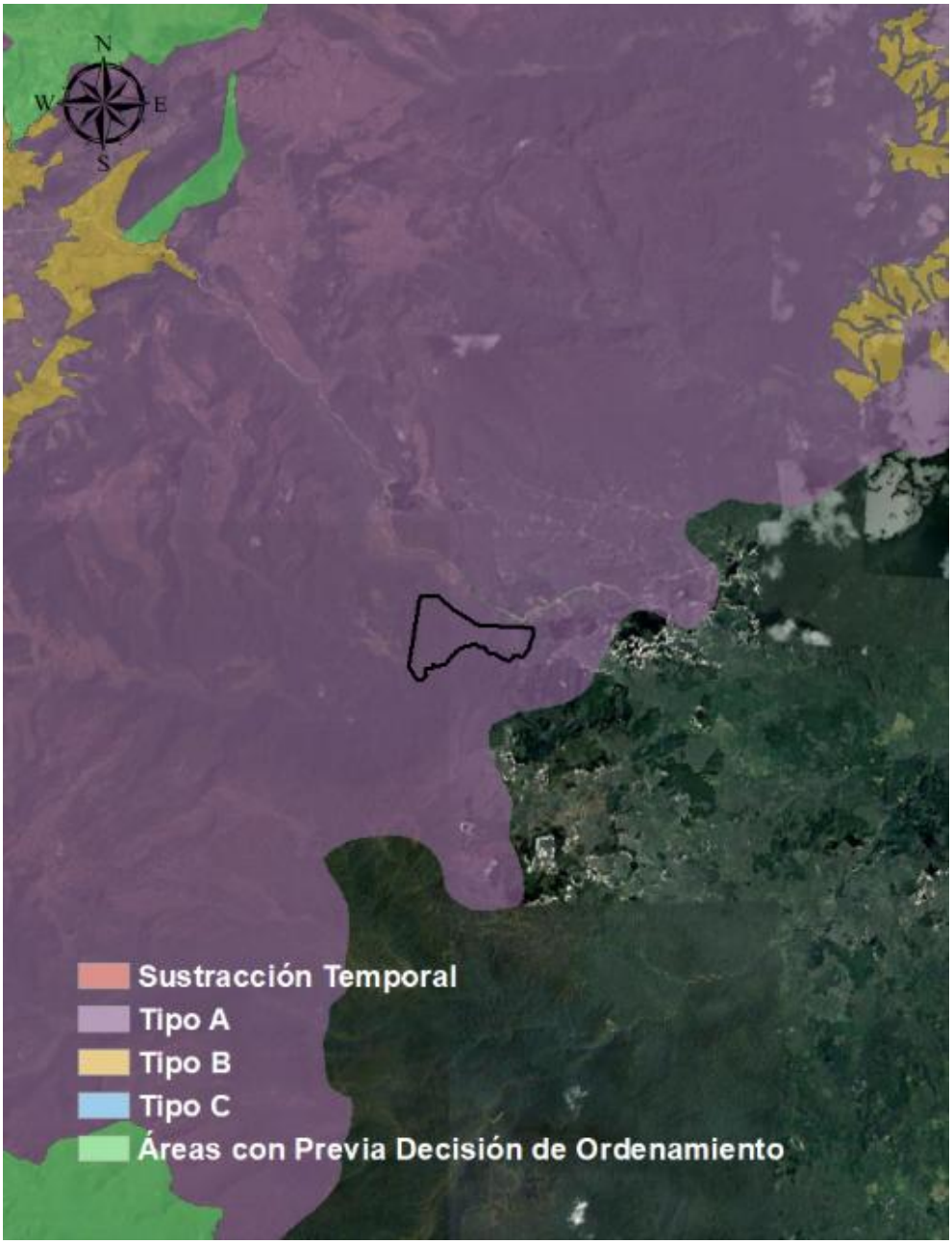
Uso compatible: Recreación contemplativa, rehabilitación ecológica, investigación controlada, protección de suelos y áreas estratégicas de conservación.

Uso potencial: Suelos aptos para regeneración espontánea, vida silvestre refugio de fauna. Crecimiento de bosques protectores, conservación de suelos, regeneración o rehabilitación de espacios naturales. Fomentar el ecoturismo controlado.

Uso condicionado: Infraestructura básica para el abastecimiento de usos compatibles.

Uso prohibido: Agropecuarios, industriales, minería, urbanización institucional; otros usos y actividades, como la tala, quema y caza, que ocasionen deterioro ambiental.

Ahora bien, el predio se localiza dentro de la reserva forestal central establecida en la Ley segunda de 1959, la cual fue zonificada por la Resolución No 1922 del 7 de diciembre de 2013.



Zonificación Reserva Forestal Central.

ARTÍCULO 1°.- Objeto. La presente Resolución tiene por objeto adoptar la zonificación y ordenamiento de la Reserva Forestal Central, establecida en la Ley 2ª de 1959, la cual posee una extensión aproximada de 1.496.512,95 hectáreas, de acuerdo con lo expuesto en la parte considerativa del presente acto administrativo.

ARTÍCULO 2°.- Tipos de zonas. - La Zonificación de las áreas de la Reserva Forestal Central de que trata el artículo precedente, se efectuará de conformidad con los siguientes tipos de zonas:

1. **Zona tipo A:** Zonas que garantizan el mantenimiento de los procesos ecológicos básicos necesarios para asegurar la oferta de servicios ecosistémicos, relacionados principalmente con la regulación hídrica y climática; la asimilación de contaminantes del aire y del agua; la formación y protección del suelo; la protección de paisajes singulares y de patrimonio cultural; y el soporte a la diversidad biológica.

ARTÍCULO 4°.- Zonificación.- La Zonificación de la Reserva Forestal Central, con base en los tipos de zonas descritas en el artículo 2º del presente acto administrativo será la siguiente:

I) **Las zonas tipo "A" de la Reserva Forestal Central son:** Corresponde a una serie de medianos y grandes polígonos ubicados al sur del departamento en el área de la reserva; hacia centro y norte los polígonos son de mayor tamaño. En general coinciden con las áreas de páramo para el departamento. El área se distribuye en parte del suelo rural de los municipios de Almaguer, Bolívar, Corinto, Inzá, Jambaló, La Vega, Miranda, Paéz (Belalcázar), Popayán, Puracé (Coconuco), San Sebastían, Silvia, Sotará (Paispamba), Toribío y Totoró. Esta área abarca una extensión aproximada do 170.999,06 hectáreas, correspondientes al 56,60% del área de la Reserva Forestal Central en el departamento.

ARTÍCULO 5°.- Ordenamiento General de las zonas tipo A, B y C de la Reserva Forestal señalada en el artículo 1 de la presente resolución. De conformidad con las políticas, directrices y normatividad vigente, el ordenamiento general de las zonas tipo A, B, y C es el siguiente:

1. En las zonas que presenten ecosistemas que hayan modificado las características de función, estructura y composición debido a disturbios naturales o antrópicos, se deben priorizar proyectos o actividades que propendan por controlar los factores de degradación de los

mismos, promoviendo procesos de restauración ecológica, rehabilitación o recuperación tal como lo establece el Plan Nacional de Restauración.

2. El esquema previsto en el Manual de Asignación de Compensaciones por Pérdida de Biodiversidad podrá ser aplicado en cualquiera de las zonas.

3. La zonificación y ordenamiento de la Reserva Forestal, deberán ser considerados en la formulación y ajuste de los Planes de Ordenación y Manejo de la Cuenca Hidrográfica -POMCA.

4. Cuando se pretendan desarrollar al interior de los territorios colectivos, proyectos de utilidad pública o interés social que impliquen el cambio en el uso del suelo, se deberá adelantar el proceso de sustracción, cumpliendo para el efecto el procedimiento de consulta previa de que trata el Convenio 169 de la OIT adoptado a través de la Ley 21 de 1991 y sus normas complementarias.

5. Las corporaciones autónomas regionales y las de desarrollo sostenible en el marco de la ordenación forestal de que trata el Decreto 1791 de 1996, o la norma que lo modifique, adicione o sustituya, en las áreas de Reserva Forestal de Ley 2ª, efectuarán el proceso de ordenación en todas las zonas enunciadas en el artículo 2 del presente acto administrativo, iniciando este proceso en las zonas tipo "B",

6. En las áreas de Reserva Forestal se propenderá por la conectividad de las áreas protegidas, mediante estrategias complementarias.

7. En los Distritos de Manejo Integrado, los Distritos de Conservación de Suelos, las Áreas de Recreación y Reservas Forestales Protectoras incluidas en el SINAP que presenten traslapes con las Reservas Forestales de Ley 2ª donde se pretendan realizar actividades de utilidad pública o interés social que impliquen remoción de bosques o cambio en el uso del suelo, se deberá solicitar previamente la sustracción ante este Ministerio.

8. En los sectores de las áreas de Reserva Forestal que presenten riesgo de remoción en masa, solamente se podrán desarrollar actividades de preservación y restauración ecológica.

9. En todos los tipos de zonas, las autoridades ambientales regionales deberán aunar esfuerzos para evitar la transformación y pérdida de ecosistemas y hábitats naturales, la sobre explotación, las invasiones biológicas, la contaminación y los efectos adversos del cambio climático.

10.En las áreas identificadas como prioridades de conservación nacional y regional que se encuentren al interior de las áreas de Reserva Forestal, las autoridades ambientales propenderán por implementar medidas tendientes a su conservación.

11.De conformidad con lo dispuesto en el artículo 111 de la Ley 99 de 1993 y en el Decreto 953 de 2013, las entidades territoriales, los distritos de riego que no requieren licencia ambiental y las autoridades ambientales, promoverán la conservación y recuperación de las áreas de importancia estratégica para la conservación de recursos hídricos que surten de agua a los acueductos municipales, distritales y regionales.

12.En el desarrollo de actividades que no requieran sustracción de las áreas de Reserva Forestal, se propenderá por la implementación de prácticas ambientalmente sostenibles.

13. En las áreas de Reserva Forestal con condiciones biofísicas aptas para el desarrollo de actividades productivas agropecuarias, se deberá incorporar el componente forestal a través de arreglos agroforestales, silvopastoriles y herramientas de manejo del paisaje, que permitan la conectividad de las áreas boscosas presentes y el mantenimiento de las mismas como soporte de la oferta de servicios ecosistémicos.

14.Se propenderá por que los estudios que soportan las solicitudes de sustracción en el marco de los procesos de formalización, bajo la figura que defina la Junta Directiva del INCODER, se desarrollen prioritariamente en territorios intervenidos en suelo rural que se ubiquen en las zonas tipo "C" y "B" y que presenten condiciones biofísicas aptas para el desarrollo de actividades productivas agropecuarias manejo forestal sostenible y que además cuenten con infraestructura institucional, de vías y carreteables.

15. El aprovechamiento forestal de productos maderables se deberá realizar de manera sostenible bajo los parámetros dispuestos para la ordenación forestal y en la normatividad ambiental vigente, sin que estos impliquen cambio en el uso forestal de los suelos.

16. Fomentar el aprovechamiento y comercialización de productos no maderables del bosque, según lo establecido en el decreto 1791 de 1996 (aceites esenciales, gomas y resinas, colorantes, pigmentos, tintes, hierbas, especias, plantas medicinales, flores exóticas, frutos exóticos, entre otros).

ARTÍCULO 6°.- Ordenamiento específico de cada una de las zonas. De conformidad con las políticas, directrices y normatividad vigente, el ordenamiento para cada una de los tipos de zonas descritos en el artículo 2º del presente acto administrativo es:

I. Zonas tipo "A": Para este tipo de zonas se deberá:

1. Fomentar la investigación científica aplicada prioritariamente a la restauración ecológica y a la generación de información sobre la diversidad biológica y los servicios ecosistémicos, de acuerdo a la normatividad vigente.

2. Fomentar la investigación básica sobre biodiversidad, y manejo forestal sostenible.

3. Implementar las acciones de restauración, rehabilitación y recuperación en procura del restablecimiento del estado natural de las coberturas y de las condiciones ambientales necesarias para regular la oferta de servicios ecosistémicos.

4. Incentivar la reconversión de la producción agrícola y pecuaria existentes hacia esquemas de producción sostenibles, que sean compatibles con las características biofísicas y de este tipo de zona.

5. Implementar el Certificado de Incentivo Forestal con fines de conservación, establecido en la Ley 139 de 1994 y el parágrafo del artículo 250 de la Ley 223 de 1995.

6. Desarrollar actividades de Reducción de Emisiones por Deforestación y Degradación - REDD, otros mecanismos de mercado de carbono y otros esquemas de distribución de beneficios por servicios ecosistémicos.

7. Incentivar el aprovechamiento sostenible de fauna la agricultura ecológica y la Biotecnología según las normas vigentes.

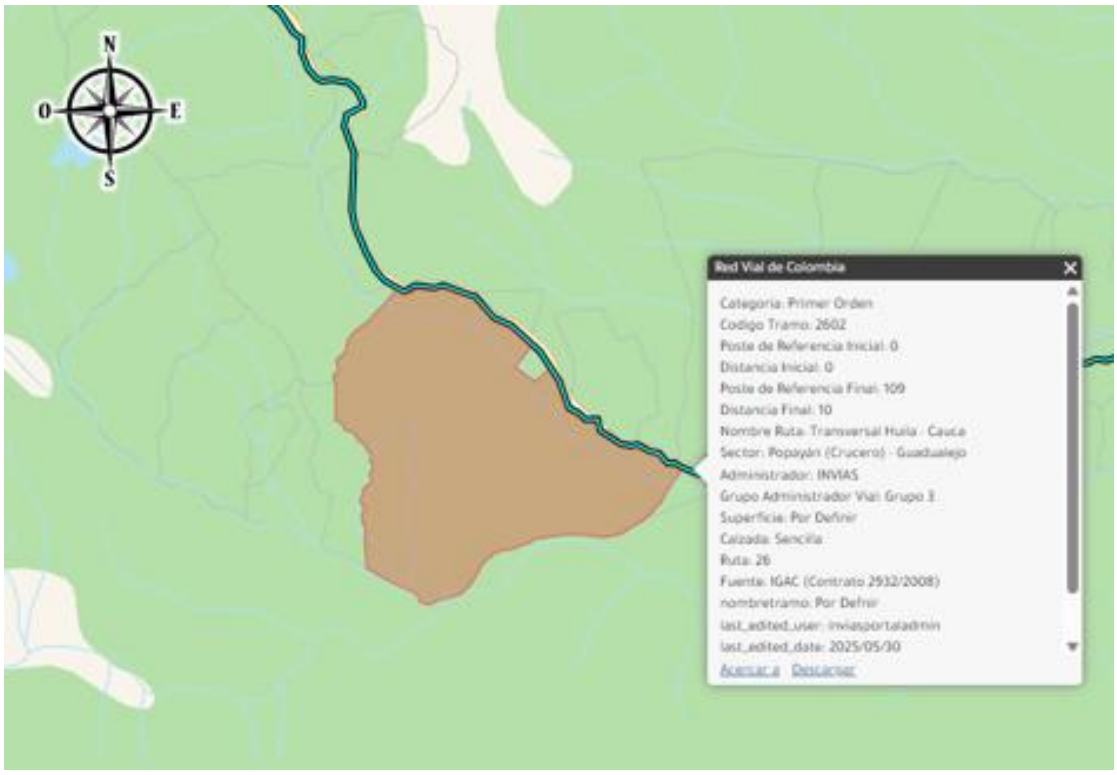
8. Impulsar las líneas establecidas en la Estrategia de Emprendimiento de Negocios Verdes, incluida en la Política Nacional de Producción y Consumo Sostenible y los programas que lo implementen, como el ecoturismo, siempre y cuando sean compatibles con las aptitudes del suelo y las características de este tipo de zona.

ARTÍCULO 7°- Determinante Ambiental. La Reserva Forestal es una determinante ambiental y por lo tanto norma de superior jerarquía que no puede ser desconocida, contrariada o modificada en los Planes de Ordenamiento Territorial de los municipios y distritos, de acuerdo con la Constitución y la ley. Dentro de los procesos de revisión y ajuste y/o modificación de los

Planes de Ordenamiento Territorial de los municipios y distritos, las Autoridades Ambientales Regionales deberán tener en consideración la zonificación y ordenamiento de la Reserva Forestal que se acogen por medio de la presente Resolución.

Consideraciones normativas:

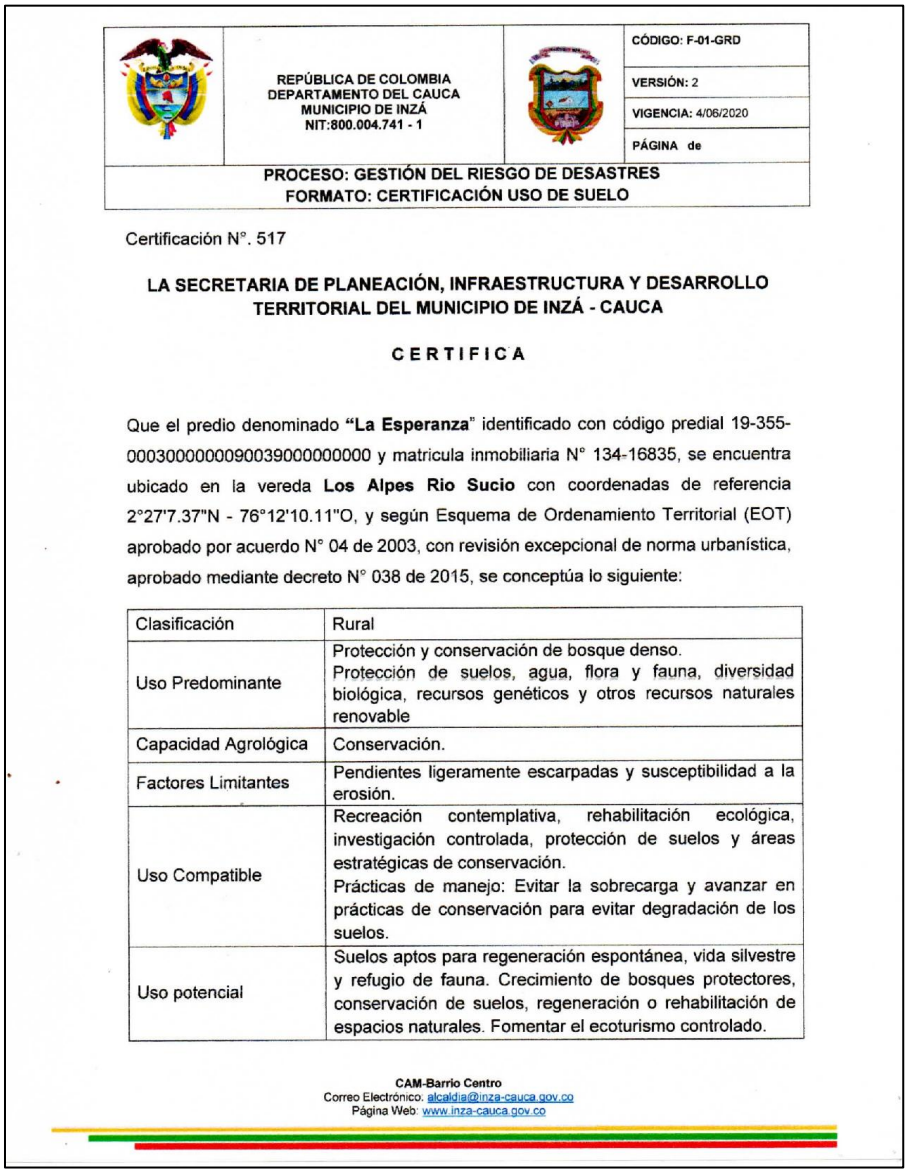
El predio de mayor extensión se localiza con frente directo sobre la vía nacional No 2602, después de la subdivisión al lote objeto de estudio se accede a través del predio denominado Lote 1.



Nota: la imagen presentada corresponde al polígono del predio matriz y el cual se encuentra en la base catastral del IGAC.

El predio se localiza dentro de la Reserva Forestal Central en zonificación tipo A, por lo que los usos permitidos en el predio, están enfocados a la conservación y protección de los recursos naturales.

Adicionalmente, se anexa el certificado de uso de suelo suministrado que fue expedido para el predio matriz.



REPÚBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DEL CAUCA MUNICIPIO DE INZÁ NIT:800.004.741 - 1	CÓDIGO: F-01-GRD VERSIÓN: 2 VIGENCIA: 4/06/2020 PÁGINA de
PROCESO: GESTIÓN DEL RIESGO DE DESASTRES FORMATO: CERTIFICACIÓN USO DE SUELO	

Certificación N°. 517

LA SECRETARIA DE PLANEACIÓN, INFRAESTRUCTURA Y DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE INZÁ - CAUCA

C E R T I F I C A

Que el predio denominado **"La Esperanza"** identificado con código predial 19-355-000300000090039000000000 y matricula inmobiliaria N° 134-16835, se encuentra ubicado en la vereda **Los Alpes Rio Sucio** con coordenadas de referencia 2°27'7.37"N - 76°12'10.11"O, y según Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT) aprobado por acuerdo N° 04 de 2003, con revisión excepcional de norma urbanística, aprobado mediante decreto N° 038 de 2015, se conceptúa lo siguiente:

Clasificación	Rural
Uso Predominante	Protección y conservación de bosque denso. Protección de suelos, agua, flora y fauna, diversidad biológica, recursos genéticos y otros recursos naturales renovable
Capacidad Agrológica	Conservación.
Factores Limitantes	Pendientes ligeramente escarpadas y susceptibilidad a la erosión.
Uso Compatible	Recreación contemplativa, rehabilitación ecológica, investigación controlada, protección de suelos y áreas estratégicas de conservación. Prácticas de manejo: Evitar la sobrecarga y avanzar en prácticas de conservación para evitar degradación de los suelos.
Uso potencial	Suelos aptos para regeneración espontánea, vida silvestre y refugio de fauna. Crecimiento de bosques protectores, conservación de suelos, regeneración o rehabilitación de espacios naturales. Fomentar el ecoturismo controlado.

CAM-Barrio Centro
Correo Electrónico: alcaldia@inza-cauca.gov.co
Página Web: www.inza-cauca.gov.co

	REPÚBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DEL CAUCA MUNICIPIO DE INZÁ NIT:800.004.741 - 1		CÓDIGO: F-01-GRD VERSIÓN: 2 VIGENCIA: 4/06/2020 PÁGINA de
PROCESO: GESTIÓN DEL RIESGO DE DESASTRES FORMATO: CERTIFICACIÓN USO DE SUELO			

Uso Condicionado	Infraestructura básica para el abastecimiento de usos compatibles.
Uso prohibido	Agropecuarios, industriales, minería, urbanización institucional; otros usos y actividades, como la tala, quema y caza, que ocasionen deterioro ambiental.
Determinantes ambientales	Se encuentra ubicado en zonas de protección de recursos naturales de reservas forestales de ley 2, categoria A, y con áreas de paramo complejo Guanacas, Purace, Coconucos.
Condiciones de riesgo	Presenta antecedentes de amenazas de origen natural por ocurrencia de movimientos en masa y crecientes torrenciales.
Infraestructura vial	Se encuentra colindante con vía Primaria *2602 Popayán-Totoró-Guadualejo "Trasversal el libertador".*

Este certificado no constituye licencia urbanística, ni autoriza por sí solo la ejecución de obras, las cuales deberán tramitarse ante la autoridad competente conforme a la Ley 388 de 1997, el Decreto 1077 de 2015 y 1783 de 2021, o la normas que lo modifique o sustituya.

Para constancia se firma en el Municipio de Inzá – Cauca, a los dos (02) días, del mes de octubre del año dos mil veinticinco (2025).

ROSY KARINE ANDRADE MANQUILLO.
Secretaría de Planeación, infraestructura y Desarrollo Territorial

Revisó y Aprobó: Rosy Karine Andrade M. – Secretaria de planeación.
Proyectó: Juan Carlos Salazar P. – Profesional especializado.
Anexo: N/A - Copia: N/A
Se archiva en la carpeta de Certificados.

CAM-Barrio Centro
Correo Electrónico: alcaldia@inza-cauca.gov.co
Página Web: www.inza-cauca.gov.co

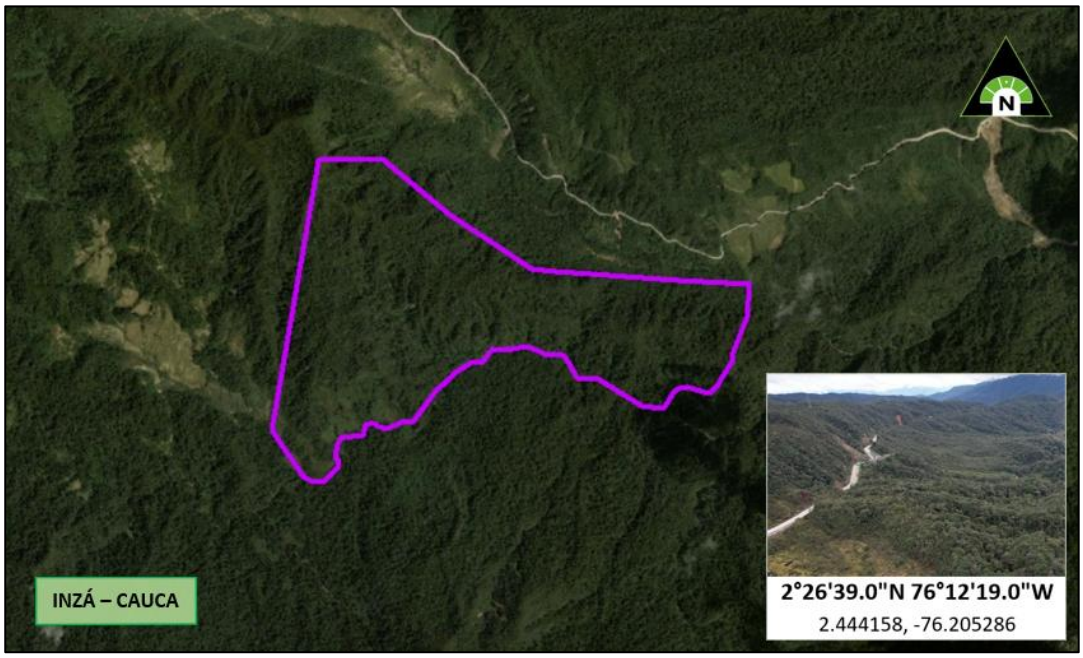
V. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

5.1 UBICACIÓN:

El inmueble objeto de avalúo, se localiza en la vereda Los Alpes – Rio Sucio aproximadamente a 32 kilómetros del casco urbano de Inzá del departamento del Cauca. Específicamente el inmueble se ubica en las siguientes coordenadas:

LATITUD	LONGITUD
2.444158	-76.205286

El predio actualmente presenta cobertura en bosque y usos de protección y conservación en algunas zonas de la finca. El predio matriz cuenta con 10 nacimientos de agua en su interior, sin embargo no se especifican la franja del predio que se ubican estas áreas.



(Imagen tomada de Esri maps, edición propia)

5.2 ÁREA DE TERRENO

FUENTE	ÁREA Ha
Escritura pública 38 del 17 de enero de 2019 registrada en la notaría 2da de Popayán	196,00
Resolución No. 020 del 01 de noviembre de 2025, la Secretaría de Planeación Municipal de Inzá autorizó la licencia de subdivisión del predio rural "La Esperanza"	196,00
ÁREA ADOPTADA	**196,00**

5.3 LINDEROS

Norte: Lindero 1: Inicia en el punto 1 con coordenadas 1096767,6778 - 763589,6934, sigue en línea quebrada en sentido Noreste en una distancia de 1.318,45 metros hasta el punto 2 con coordenadas 1097968,0303 -763076,6448, colindando con terrenos de La Nación. Lindero 2: Inicia en el punto 2 con coordenadas 1097968,0303 - 763076,6448, sigue en línea quebrada en sentido noreste, en una distancia de 948 metros, hasta el punto 7 con coordenadas 1098876,2486 -762806,9984, colindando con terrenos de La Nación.

Este: Lindero 3: Inicia en el punto 7 con coordenadas 1098876,2486 - 762806,9984, sigue en línea quebrada en sentido sur, en una distancia de 1040 metros, hasta el punto 9 con coordenadas 1099135,4954 -761804,3448 con terrenos de la Nación.

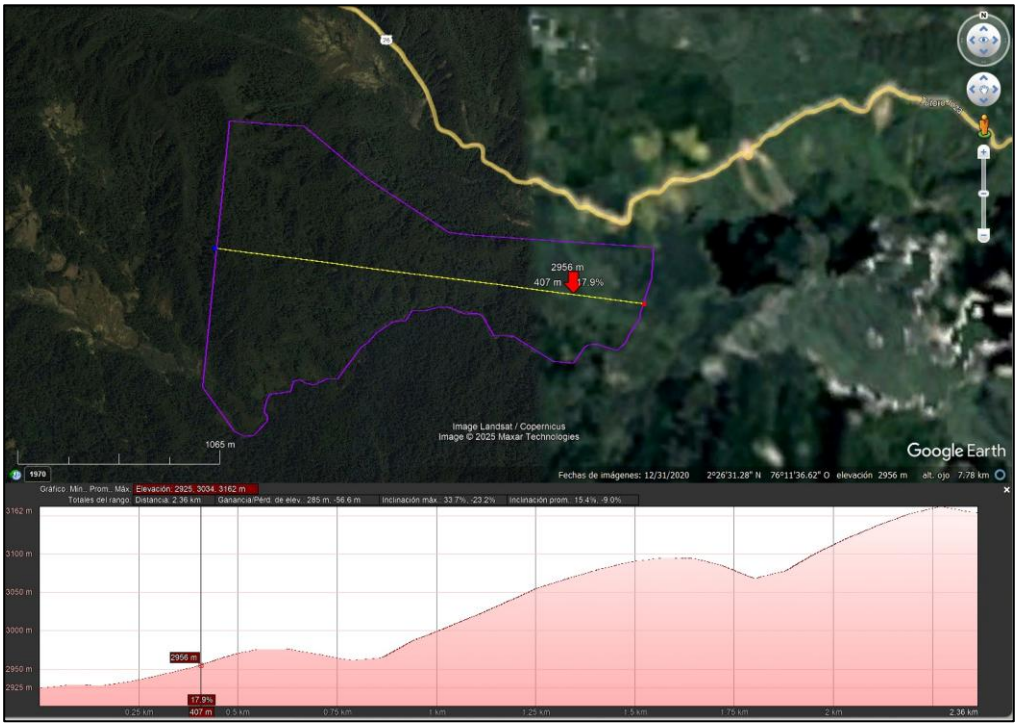
Sur: Lindero 4: Inicia en el punto con 9 con coordenadas 1099135,4954 - 761804,3448, sigue en línea quebrada hasta el punto 17 con coordenadas 1096845,1292 -762685,0206, en sentido suroeste, en una distancia de 2523 metros, con EL LOTE 2 del presente desenglobe

Oeste: Lindero 5: Inicia en el punto 17 de coordenadas 1096845,1292 - 762685,0206, sigue en línea quebrada en sentido Noroeste, en una distancia de 920 metros, hasta el punto de partida No. 1 con coordenadas 1096767,6778 -763589,6934, con terreno de la Nación.

Fuente: Escritura pública 38 del 17 de enero de 2019 registrada en la notaría 2da de Popayán

5.4 TOPOGRAFÍA Y RELIEVE

El lote de terreno del predio presenta a lo largo de toda su extensión una topografía ondulada, en un rango inferior al 12%. Cuenta con cobertura en bosque principalmente.



(Perfil de Google Earth)

5.5 FORMA GEOMÉTRICA

Conforme el polígono del predio se tiene una forma geométrica irregular.

5.6 SERVICIOS PÚBLICOS

No cuenta con conexión a servicios públicos.

VI. SUELOS Y CAPACIDAD PRODUCTIVA



(Unidad cartográfica predio objeto de estudio. Fuente: IGAC, edición propia)

Zonificación de tierras – Unidad cartográfica

Los símbolos de las unidades cartográficas de suelos están representados por tres (3) letras mayúsculas que indican en su orden, paisaje, clima ambiental y tipo de relieve.

Estas tres letras están acompañadas por subíndices alfanuméricos que indican fases por rango de pendiente, grado de erosión y pedregosidad, tal como se presenta a continuación:

A. **Pendiente 0-3%, topografía plana, plano cóncava y ligeramente plana.**
B. **Pendiente 3-7%, topografía ligeramente inclinada, ligeramente ondulada.**
C. **Pendiente 7-12%, topografía ondulada, inclinada.**
D. **Pendiente 12-25%, topografía fuertemente ondulada, fuertemente inclinada.**
E. **Pendiente 25-50%, topografía fuertemente quebrada.**
F. **Pendiente 50-75%, topografía escarpada.**
G. **Pendiente > del 75%, topografía muy escarpada.**

De acuerdo con el Mapa de Suelos. La zona de localización del predio objeto de estudio, hace parte de la unidad cartográfica **Símbolo MHA. Fases: MHAf** y **Símbolo MHD. Fases: MHDd.**

MHA: Los suelos pertenecientes a esta unidad cartográfica corresponden a suelos Moderadamente profundos a superficiales, bien drenados, texturas moderadamente gruesas, extremada a fuertemente ácidos, alta saturación de aluminio, erosión moderada y fertilidad baja

Estos suelos han evolucionado en su mayoría a partir de capas de cenizas volcánicas continuas que cubren total o parcialmente rocas ígneas y metamórficas. Clima Muy frío húmedo y muy húmedo

MHD: Los suelos pertenecientes a esta unidad cartográfica corresponden a suelos Superficiales profundos, bien drenados, texturas moderadamente gruesas, muy fuerte a fuertemente ácidos, muy alta saturación de aluminio y fertilidad baja.

Estos suelos han evolucionado en su mayoría a partir de capas de cenizas volcánicas continuas que cubren total o parcialmente rocas ígneas y metamórficas. Clima Muy frío húmedo y muy húmedo

Clasificación Agrológica (Capacidad de uso)

La clasificación de las tierras por su capacidad de uso es una interpretación basada en los efectos combinados del clima y de las características poco modificables de las geoformas y los suelos, en cuanto a limitaciones en su uso, capacidad de producción, riesgo de deterioro del suelo y requerimientos de manejo. La evaluación se hace con base en las propiedades de los suelos, relieve, drenaje, erosión y clima, de cada uno de los componentes de las diferentes unidades cartográficas. Este tipo de agrupación es relativo ya que no proporciona valores absolutos de rendimientos económicos, sino que asocia los suelos según el número y grado de limitaciones.

Las diferentes unidades de suelos cartografiadas se agrupan en un mapa, conformando unidades que tienen limitaciones similares y responden en igual forma a los mismos tratamientos. La clasificación se aplica tanto para fines agropecuarios como para identificar zonas de mayor protección y conservación, en ella se conjugan todos los

aspectos que determinan el uso más indicado para cada suelo, las prácticas recomendadas y las principales limitaciones, por esto constituye una herramienta básica para el desarrollo de una región determinada.

Las delineaciones de capacidad de uso no corresponden a unidades cartográficas de suelos o a suelos individuales, sino que son agrupaciones que pueden tener variaciones significativas en las características de cada componente, por esta razón una clase no indica que los suelos sean homogéneos, ya que se pueden reunir unidades que tengan suelos con características contrastantes. Igualmente, la clasificación no responde a usos específicos de las tierras, más bien agrupa subdivisiones de uso con el ideal de identificar las posibilidades que ofrecen para el desarrollo agropecuario, forestal o de conservación.

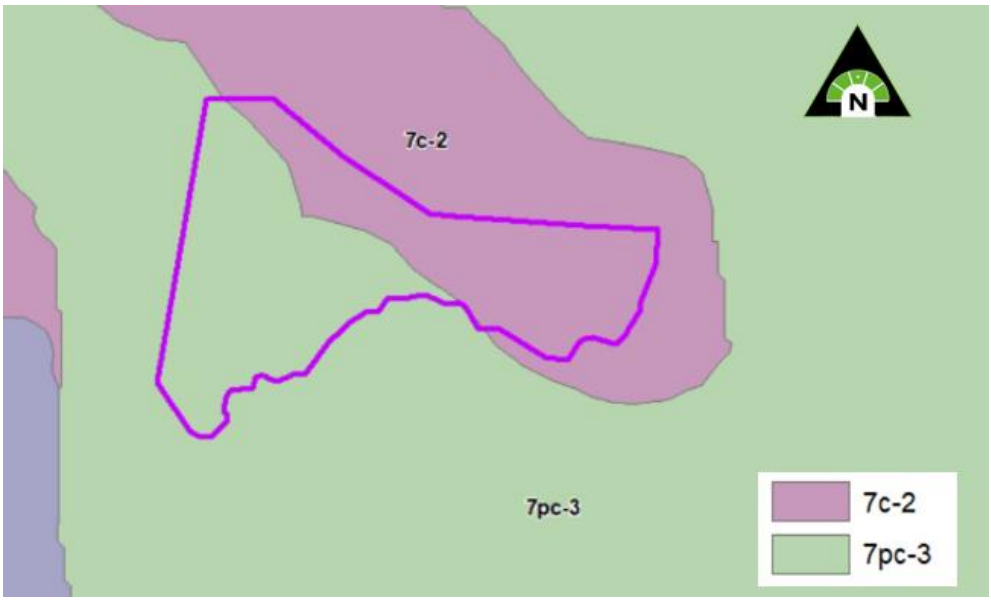
Así, en una clase se agrupan unidades diferentes que poseen igual capacidad para un determinado tipo de actividad agropecuaria.

La estructura del sistema de clasificación comprende 3 categorías: Clases, Subclases y Grupos de Manejo o Unidades de Capacidad, las cuales se utilizan categorizadamente de acuerdo con el nivel de detalle del levantamiento de suelos.

Las Clases de tierras son grupos de suelos que presentan el mismo grado relativo de limitaciones y riesgos, son ocho (8) y se designan con números romanos de I a VIII, el número e intensidad de los limitantes de uso que presentan las tierras aumenta paulatinamente de tal manera que al llegar a la Clase VIII las tierras tienen tantas y tan severas limitaciones que no permiten actividad agropecuaria alguna y solo se recomienda la conservación natural y/o la recreación.

Las Subclases son divisiones de la clase que tienen el mismo número y grado de limitaciones.

La Clasificación Agrológica del predio objeto de estudio es:



(Clase Agrologica del predio objeto de estudio. Fuente: IGAC, edición propia)

Clase VII:

Subclase 7c-2

Principales Características: Clima muy frío muy húmedo, relieve ligero a fuertemente inclinados; los suelos son superficiales a moderadamente profundos, bien drenados, texturas medias y moderadamente gruesas, fuertemente ácidos, alta saturación de aluminio y baja fertilidad

Practicas Recomendadas: Evitar la deforestación, conservar la vegetación natural existente, especialmente el bosque nativo lugar de almacenamiento de aguas que surten las cuencas de las regiones adyacentes

Principales Limitantes: Bajas temperaturas, exceso de humedad, alta acidez, alta saturación de aluminio y baja fertilidad

Usos Recomendados: Forestal de producción -protección y áreas para conservación de los recursos naturales

Subclase 7pc-3

Principales Características: Clima muy frío muy húmedo, relieve ligera a fuertemente escarpado; los suelos son superficiales a profundos, bien drenados, texturas moderadamente gruesas (medial) a moderadamente finas, fuertemente ácidos, alta saturación de aluminio y baja fertilidad

Practicas Recomendadas: Conservación de los bosques existentes, evitar la afectación de los suelos con prácticas adecuadas para su protección teniendo en cuenta que son áreas de producción y conservación de aguas que surten las cuencas hidrográficas de las regiones

Principales Limitantes: Bajas temperaturas, exceso de humedad, fuertes pendientes, alta susceptibilidad a la erosión y a los movimientos en masa, alta acidez, alto contenido de aluminio y la baja fertilidad

Usos Recomendados: Forestales de protección-producción y conservación de los recursos naturales existentes

VII. CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

7.1 CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN:

No aplica

7.2 ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS:

No aplica

7.3 ÁREAS CONSTRUIDAS:

No aplica

VIII. METODOLOGÍA

Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo con lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. - 0620 de octubre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, así como también por las premisas básicas del presente informe, se utilizó el método de comparación de mercado.

MÉTODO COMPARACIÓN DE MERCADO: El cual 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.

IX. CONSIDERACIONES GENERALES

Adicionalmente a las características más relevantes del inmueble motivo del presente estudio, las cuales han sido expuestas en los capítulos anteriores; para la determinación del justiprecio comercial, se ha tenido en cuenta, entre otros, los siguientes factores y consideraciones generales:

9.1 SOBRE EL SECTOR

- La localización general del inmueble objeto de avalúo, se encuentra situado en un área rural de uso principalmente de protección y conservación, en la Vereda Los Alpes – Rio Sucio del municipio de Inzá, departamento de Cauca.
- Este sector contiene usos agropecuarios principalmente con presencia de vivienda campesina y ganadería extensiva.
- El sector se encuentra aproximadamente a 32 kilómetros del casco urbano del municipio, es un punto se transito entre Inzá Y Totoro.
- El sector presenta servicios energía eléctrica, sin embargo el predio no cuenta con conexión
- La vía de acceso se encuentra en buen estado de conservación y mantenimiento, corresponde a una ruta nacional.
- Es importante mencionar que a pesar de ser una zona con restricciones normativas por zonas de bosque y rondas hídricas, es común encontrar fincas con explotación agropecuaria.

9.2 SOBRE EL INMUEBLE

- El predio se encuentra a aproximadamente 32 kilómetros del casco urbano del municipio.
- El predio no presenta uso en el momento de la visita técnica, su cobertura corresponde a bosques principalmente.
- Conforme el concepto ambiental suministrado del predio de matriz, este cuenta con varios tipos de coberturas, se destaca la presencia de frailejones al interior de este.

- Es importante mencionar que conforme la consulta normativa del predio se encuentra catalogado dentro de la Ley 2da en zona tipo A, donde los usos corresponden principalmente a protección y conservación de los suelos.
- Es importante mencionar que conforme la licencia de subdivisión de los predios se permite vivienda campesina y actividades agrícolas de pequeña escala.
- Según mapa de capacidad agrológica del IGAC escala 1:100.000 el suelo del predio es de capacidad VII.
- El área de terreno liquidada es tomada de la escritura pública suministrada, coincide con la licencia de subdivisión.
- Al interior del predio se identifican varios nacimientos de agua.
- La finca cuenta con topografía ondulada.
- El predio matriz fue subdivido en 2, el predio objeto de estudio se encuentra en la parte posterior y su acceso se da por el predio denominado Lote 1 el cual cuenta con frente sobre la vía intermunicipal.
- El predio presenta cuerpos de agua en su interior, por lo que la disponibilidad de aguas se considera buena y que el predio cuenta con aguas suficientes.
- Las condiciones de seguridad son favorables en la actualidad.
- En el presente informe de avalúo no serán valoradas las construcciones cuya estructura se considera fácilmente desmontable.

9.3 OBSERVACIONES

- El presente avalúo valora el terreno dependiendo de su normatividad existente.
- En la metodología e investigación de mercado se tuvo en cuenta la situación actual del mercado inmobiliario.
- Es importante mencionar que en su mayoría el predio cuenta con topografía ondulada y cobertura boscosa
- A pesar de que el predio se encuentra en zona de ley 2 tipo A, su uso principal es de protección y conservación, sin embargo según la licencia de subdivisión se permite vivienda campesina y explotación agrícola a baja escala por lo que no se encuentra totalmente restringida para su explotación lo cual es relevante para la decisión de valor.

9.4 TIEMPO ESTIMADO DE COMERCIALIZACIÓN

El inmueble tiene un tiempo esperado de comercialización de 24 a 36 meses aproximadamente (COMERCIALIZACIÓN BAJA), debido a su ubicación, tamaño y actividad de la zona.

X. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA

10.1 Valor de terreno

Con el fin de obtener el valor comercial más probable que puede tener el predio objeto de avalúo se realizó una investigación económica con predios en venta ubicados en el sector inmediato, zonas aledañas y municipios con condiciones similares que permiten conocer tendencias de valor en la zona. El estudio de mercado tuvo en cuenta factores como ubicación, tamaño, accesibilidad, tipo de explotación, entre otros elementos importantes para comparar las ofertas entre sí y con el inmueble objeto de estudio.

En total se depuraron siete (7) ofertas con un rango de áreas entre 3,00 y 25,00 ha localizadas geográficamente como se muestra a continuación:



Fuente: Google Earth – Edición propia.

Para obtener el valor del terreno se divide el valor depurado sobre el área de terreno ofertado, es de resaltar que la mayoría de las ofertas corresponden únicamente a terreno dado que en su mayoría son predios que se ofertan para ser desenglobados según las necesidades de los oferentes, o en otros casos utilizados para ganadería extensiva subdividida en potreros con infraestructura sencilla como bebederos y cercas y con algunas áreas en pastos mejorados. Para el caso de las ofertas 2, 4 y 5 que cuentan con una construcción, se le asignó un valor por m2 según la tipología identificada y posteriormente se realizó la depreciación respectiva.

A continuación un cuadro resumen con los resultados del estudio de mercado.

ESTUDIO DE MERCADO

DATO	DIRECCION	TELEFONO	AREA DE TERRENO Ha	AREA CONST	VR DEPURADO	VALOR ASIG CONST	VALOR RESULT TERRENO Ha	VALOR INTEGRAL DE TERRENO/M2	FOTOS
1	CALOTO CAUCA	3104159120	25,60	0	$ 2.700.000.000	$ 0	**$ 105.468.750**	**$ 10.547**	
2	INZA CAUCA	3103564617	3,00	72	$ 165.000.000	$ 569.000	**$ 41.344.000**	**$ 5.500**	
3	TIMBIO CAUCA	3006738418	7,00	0	$ 94.000.000	$ 0	**$ 13.428.571**	**$ 1.343**	
4	VDA LA TETILLA POPAYAN	3127824722	18,00	220	$ 415.000.000	$ 906.000	**$ 11.982.222**	**$ 2.306**	
5	ROSAS CAUCA	ANUNCIO WEB	16,00	72	$ 240.000.000	$ 690.000	**$ 11.895.000**	**$ 1.500**	
6	ALTAMIRA - PATIA CAUCA	3137063045	17,00	0	$ 192.000.000	$ 0	**$ 11.294.118**	**$ 1.129**	
7	PUERTO BELLO PIAMONTE	3135302731	8,00	0	$ 90.000.000	$ 0	**$ 11.250.000**	**$ 1.125**	OFERTA EN CAMPO

Del estudio de mercado se tiene lo siguiente:

- Las ofertas 1 y 2 corresponde a un predio con actividades ganaderas, con buena accesibilidad, el dato 1 cuenta con topografía plana y la oferta 2 cuenta con arboles frutales y explotación agrícola
- Las siguientes ofertas cuentan con topografía ondulada principalmente, tiene zonas boscosas y coberturas en arboles.
- La oferta 4 se encuentra en el cerro La Tetilla, zona de conservación ambiental por lo cual se considera comparable con el inmueble
- La oferta 6 es atravesada por varios cuerpos de agua.
- Se destaca que la oferta 7 cuenta con frente sobre vía intermunicipal, sin embargo también se encuentra en zona de protección por ley 2da, cuenta con pastos para actividades ganaderas.

Conforme lo anterior, se tiene que los datos más comparables con la finca objeto de avalúo corresponden a las ofertas 3, 4, 5, 6 y 7 teniendo en cuenta que estas ofertas cuentan con topografía ondulada y zonas de protección en su interior. Las demás ofertas se descartan de la decisión de valor.

ESTADISTICA	VALOR TERRENO HA
PROMEDIO	$11.969.982
DESVEST	$881.536
C.V	7,36%
LIMITE SUP	$12.851.518
LIMITE INF	$11.088.446
ADOPTADO	**$11.100.000**

Como resultado se obtuvo un valor por hectárea de terreno promedio de $11.969.982, una desviación estándar de $881.536, lo que resulta en un coeficiente de variación del 7,36% que conforme lo establecido en la resolución 620 del 2008 del IGAC se encuentra dentro del rango permitido. Finalmente, un límite superior e inferior de $12.851.518 y $11.088.446 respectivamente.

Por las condiciones de accesibilidad que se da a través de otro predio se adopta un valor por hectárea de **$11.100.000** el cual se encuentra cercano al límite superior obtenido del procesamiento estadístico.

10.2 VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES.

No aplica.

XI. AVALÚO COMERCIAL

VALOR TOTAL PREDIO				
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	SUBTOTAL	VALOR TOTAL
TERRENO	ha	196,0000	$11.100.000	$2.175.600.000
VALOR AVALÚO COMERCIAL				$2.175.600.000

SON: DOS MIL CIENTO SETENTA Y CINCO MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE.

Bogotá D.C., 07 de noviembre de 2025.

Cordialmente,

OSCAR A. MOLANO T.
Gerente Salmer Ingeniería S.A.S.
Avaluador
RAA No. AVAL-80217907

NOTA 1: Para la determinación del valor comercial o razonable del inmueble en estudio se tuvo en cuenta lo establecido en el Decreto N° 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria N° 620 del 23 de septiembre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

NOTA 2: Se prohíbe la publicación de parte o la totalidad del presente informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, ni detalles del trabajo, sin consentimiento escrito de Salmer Ingeniería S.A.S, o del solicitante del estudio.

XII. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

La firma **Salmer Ingeniería S.A.S,** no tiene interés financiero ni de otra índole en los inmuebles avaluados, ni vínculos de naturaleza alguna con sus propietarios, más allá de los derivados de la contratación de nuestros servicios profesionales.

Que en el mejor de nuestro conocimiento y saber, las declaraciones contenidas en este reporte, sobre las cuales se basaron los análisis y conclusiones, son correctas y verdaderas.

Que nuestros Honorarios no se basan en un reporte de un determinado valor que favorezca al cliente, ni tiene ninguna relación directa o indirecta con los resultados presentados.

Que el presente estudio no comprende en modo alguno la valuación de otros bienes tangibles o intangibles que pudieran estar vinculados de alguna forma a las instalaciones físicas de los inmuebles, como por ejemplo “Good Will”, primas, la valuación de la empresa en marcha o la rentabilidad de la participación tenida sobre la operación del negocio.

El presente informe ha sido elaborado de conformidad con las normas del “Código Colombiano de Ética del Avaluador”, del Registro Nacional de Avaluadores de Fedelonjas.

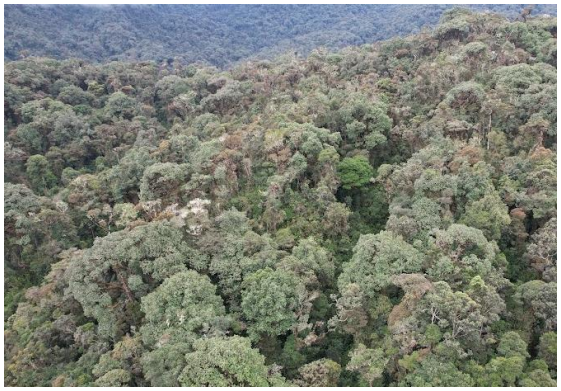
El presente informe se basa en la buena fe del solicitante al suministrar la información y los documentos que sirvieron de base para nuestro análisis, por lo tanto, no nos responsabilizamos de situaciones que no pudieron ser verificadas por nuestra firma en su debido momento

XIII. ANEXOS

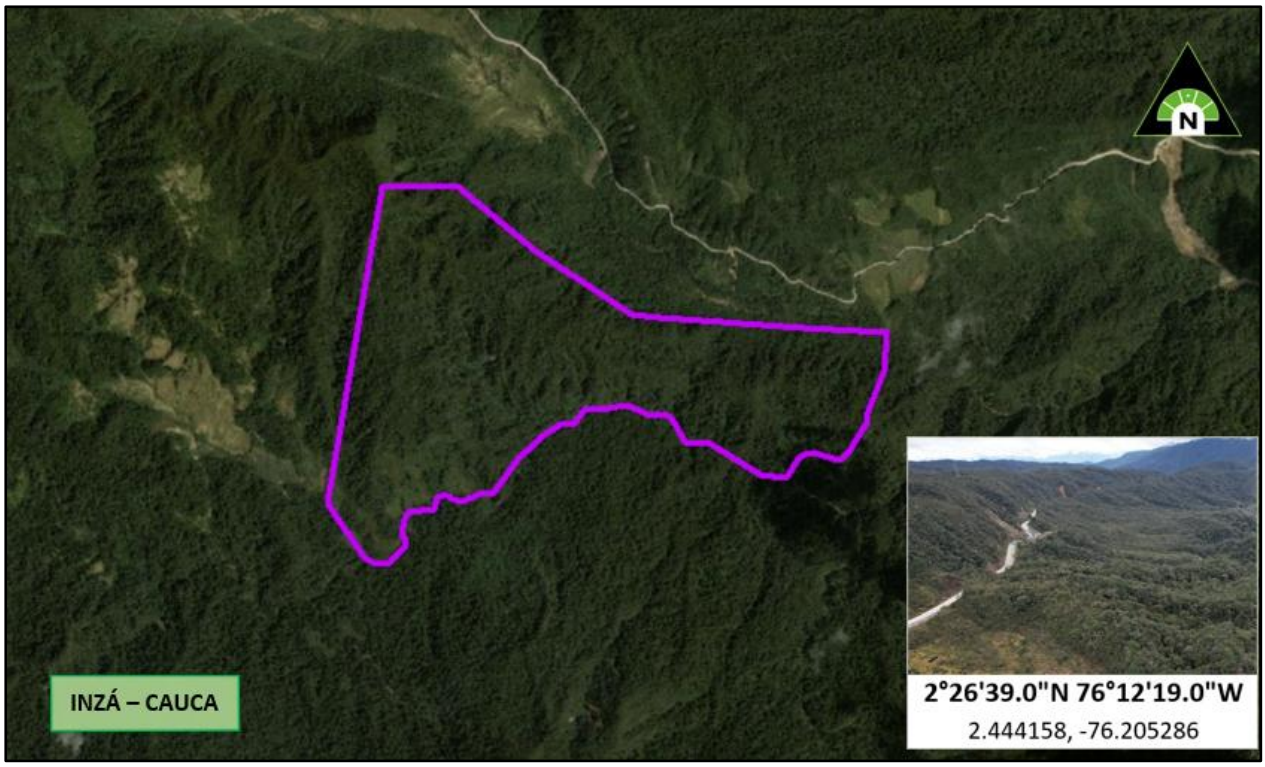
13.1 REGISTRO FOTOGRÁFICO

VÍA DE ACCESO	VIAS DE ACCESO
	
ACCESO AL PREDIO	**VISTA GENERAL DEL PREDIO**
	

VISTA GENERAL DEL PREDIO	VISTA GENERAL DEL PREDIO
	
VISTA GENERAL DEL PREDIO	**VISTA GENERAL DEL PREDIO**
	

VISTA GENERAL DEL PREDIO	VISTA GENERAL DEL PREDIO
	
VISTA GENERAL DEL PREDIO	**VISTA GENERAL DEL PREDIO**
	

13.2 PLANO DE LOCALIZACIÓN



(Mapa tomado Esri maps, edición propia)

13.3 ESTUDIO DE MERCADO

ESTUDIO DE MERCADO

DATO	DIRECCION	TELEFONO	TIPO DE OFERTA	TIPO DE INMUEBLE	AREA DE TERRENO M2	AREA DE TERRENO Ha	AREA CONST	VALOR VENTA	DEPURACION % (AJUSTE POR OFERTA)	VR DEPURADO	VALOR ASIG CONST	VALOR RESULT TERRENO M2	VALOR RESULT TERRENO Ha	VALOR INTEGRAL DE TERRENO/M2	FOTOS	OBSERVACIONES
1	CALOTO CAUCA	3104159120	VENTA	FINCA	256.000,00	25,60	0	$ 3.000.000.000	10%	$ 2.700.000.000	$ 0	$ 10.547	**$ 105.468.750**	**$ 10.547**		FINCA GANADERA CON TOPOGRAFIA PLANA, FRENTE SOBRE LA VÍA PANAMERICANA, NO CUENTA CON CULTIVOS
2	INZA CAUCA	3103564617	VENTA	FINCA	30.000,00	3,00	72	$ 180.000.000	8%	$ 165.000.000	$ 569.000	$ 4.134	**$ 41.344.000**	**$ 5.500**		FINCA AGROPECUARIA DE 3 HECTAREAS, CUENTA CON CASA HABITABLE, ARBOLES FRUTALES
3	TIMBIO CAUCA	3006738418	VENTA	FINCA	70.000,00	7,00	0	$ 100.000.000	6%	$ 94.000.000	$ 0	$ 1.343	**$ 13.428.571**	**$ 1.343**		FINCA CON FRENTE SOBRE VÍA PRINCIPALCON TOPOGRAFIA MIXTA , COBERTURA DE BOSQUE EN UNA FRANJA
4	VDA LA TETILLA POPAYAN	3127824722	VENTA	FINCA	180.000,00	18,00	220	$ 450.000.000	8%	$ 415.000.000	$ 906.000	$ 1.198	**$ 11.982.222**	**$ 2.306**		FINCA CON CERCANÍA AL CERRO LA TETILLA,TOPOGRAFIA INCLINADA Y ZONA BOSCOSA EN ALGUNAS FRANJAS
5	ROSAS CAUCA	ANUNCIO WEB	VENTA	FINCA	160.000,00	16,00	72	$ 260.000.000	8%	$ 240.000.000	$ 690.000	$ 1.190	**$ 11.895.000**	**$ 1.500**		FINCA A 9KM DE LA VÍA PANAMERICANA, TOPOGRAFIA MIXTA, CUENTA CON CASA DE HABITACIÓN
6	ALTAMIRA - PATIA CAUCA	3137063045	VENTA	FINCA	170.000,00	17,00	0	$ 200.000.000	4%	$ 192.000.000	$ 0	$ 1.129	**$ 11.294.118**	**$ 1.129**		FINCA CON TOPOGRAFIA ONDULADA, ZONAS DE BOSQUE EN SU INTERIOR Y ATRAVEZADA POR VARIOS CUERPOS DE AGUA
7	PUERTO BELLO PIAMONTE	3135302731	VENTA	LOTE	80.000,00	8,00	0	$ 96.000.000	6%	$ 90.000.000	$ 0	$ 1.125	**$ 11.250.000**	**$ 1.125**	OFERTA EN CAMPO	FINCA EN EL PUENTE DE PUERTO BELLO, CORRESPONDE A LA ZONA CON PASTOS Y FRENTE SOBRE LA VÍA PRINCIPAL

PIN de Validación: aa470a6c

https://www.raa.org.co

A.N.A.
Autorregulador Nacional de Avaluadores
https://www.ana.org.co
Calle 99 No 7A - 51 Ofc 203
Bogotá D.C - Colombia
Líneas gratuitas de atención A.N.A.
En Bogotá: 355 97 40
A Nivel Nacional: 01-8000 423 640

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) OSCAR ALFONSO MOLANO TORRES, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 80217907, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 28 de Febrero de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-80217907.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) OSCAR ALFONSO MOLANO TORRES se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen
28 Feb 2017	**Régimen Académico**

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen
28 Feb 2017	**Régimen Académico**

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen
28 Feb 2017	**Régimen Académico**

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción	Régimen
28 Feb 2017	**Régimen Académico**

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen
28 Feb 2017	**Régimen Académico**

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen
28 Feb 2017	**Régimen Académico**

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen
21 Sep 2023	**Régimen Académico**

Los datos de contacto del Avaluador son:
Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CALLE 142 A # 113 C - 50 APTO 361
Teléfono: 3143827830
Correo Electrónico: avaluosodo@gmail.com

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

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) OSCAR ALFONSO MOLANO TORRES, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 80217907.

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

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

PIN DE VALIDACIÓN

aa470a6c

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los cuatro (04) días del mes de Noviembre del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

SALMER
AVALÚOS Y CONSTRUCCIÓN

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL

0076-2025



EL GUAICO

VEREDA: ALTO CALVARIO
SILVIA, CAUCA

07 DE NOVIEMBRE DE 2025

KR 52 # 19 SUR - 65 MZ 32 IN 23 OF 201
3143827830
www.salmersas.com
gerencia@salmersas.com
coordinacion@salmer.com.co

ISO 9001:2015
BUREAU VERITAS
Certification
80 AÑOS
Lonja de Bogotá

CONTENIDO

I. INFORMACIÓN BÁSICA 2
II. INFORMACIÓN JURÍDICA 4
III. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR 5
IV. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA 10
V. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE 12
VI. SUELOS Y CAPACIDAD PRODUCTIVA 15
VII. CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN 18
VIII. METODOLOGÍA 19
IX. CONSIDERACIONES GENERALES 20
X. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA 22
XI. AVALÚO COMERCIAL 26
XII. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO 27
XIII. ANEXOS 28

I. INFORMACIÓN BÁSICA

1.1 SOLICITANTE

Gobernación del Cauca.

1.2 TIPO DE INMUEBLE

Lote.

1.3 IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

1.3.1 Ubicación:

Zona rural del municipio de Silvia, Vereda Alto Calvario, se accede a través de la vía intermunicipal que conecta Piendamó con Silvia.

1.3.2 Vereda:

La Aguada (Según escritura)

Alto Calvario (Según certificado de uso de suelo y consulta veredas DANE)

1.3.3 Municipio:

Silvia.

1.3.4 Departamento:

Cauca.

1.4 DIRECCIÓN

1.4.1 Certificado de Tradición y Libertad:

El Guaico

1.4.2 Catastro:

El Guaico

1.5 TIPO DE AVALÚO

Comercial.

1.6 FECHA DE VISITA

29 de octubre del 2025.

1.7 FECHA DE INFORME

07 de noviembre de 2025.

1.8 OBJETO DE LA VALUACIÓN

El objeto del presente informe es determinar el valor comercial que tendría la propiedad que más adelante describiremos. Se entiende por valor comercial la cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción.

1.9 VIGENCIA DEL AVALÚO

De acuerdo con lo establecido por los Decretos 1.420 de 1.998 y numeral 7 del Artículo 2º del Decreto 422 de marzo 8 del 2.000, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un (1) año siempre y cuando las condiciones físicas de los inmuebles avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

II. INFORMACIÓN JURÍDICA

2.1 PROPIETARIO

Hector Sulez Otero

2.2 TITULO DE ADQUISICIÓN

Escritura pública número 078 del 11-05-2012 protocolizada en la Notaría única de Silvia, inscrita en el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 134-11997 bajo la anotación No. 2 del 23 de mayo de 2012.

2.3 FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA

134-11997

2.4 REFERENCIA CATASTAL

FMI	NPN
134-11997	19743000100000011007000000000

2.5 OBSERVACIONES JURÍDICAS

Anotación 4: Embargo ejecutivo con acción real mediante oficio 297 del 07 de noviembre de 2017 del juzgado promiscuo municipal de Silvia.

Nota: El presente informe no constituye estudio jurídico de títulos.

2.6 DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

- Certificado de tradición para el FMI 134-11997 impreso el 14 de octubre de 2025.
- Escritura pública número 078 del 11-05-2012 protocolizada en la Notaría única de Silvia.
- Certificado de uso de suelo para el predio El Guaico
- Concepto ambiental CRC (Respuesta a solicitud SGA-10521-2025 concepto de viabilidad predios El Pino, El Guaico, Loma de Corazón y Juanambú.
- Informe técnico para el predio EL Guaico.

III. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

3.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR

El inmueble se encuentra ubicado en el municipio de Silvia departamento de Cauca, vereda Alto Calvario, delimitado de la siguiente manera:

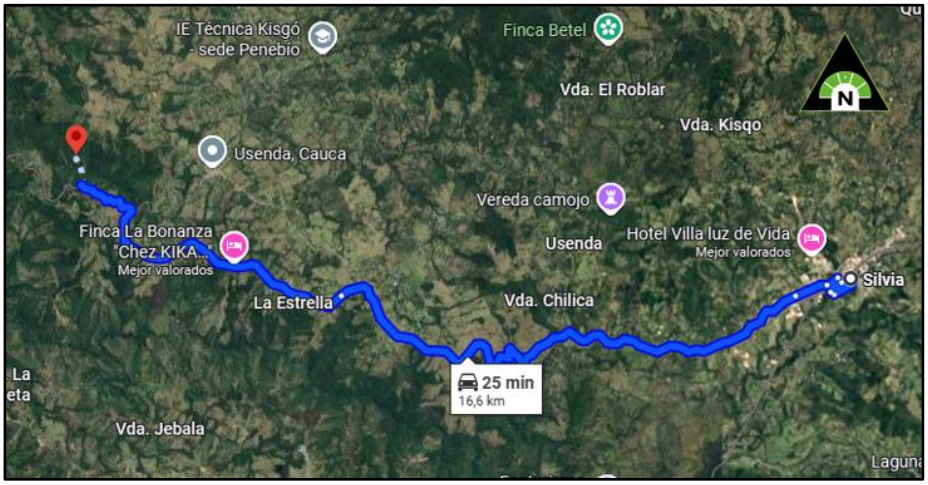


(Mapa tomado del Geoportal de veredas del DANE, edición propia)

El sector de localización del inmueble se encuentra delimitado de la siguiente manera:

- **Norte**: Vereda La Aguada
- **Sur:** Vereda Alto Grande
- **Oriente:** Vereda La Tadea
- **Occidente:** Vereda San Antonio Loma

3.2 ACCESO AL PREDIO



(Mapa tomado Google Maps, edición propia)

Para acceder al predio objeto de avalúo, con punto de partida el parque principal del municipio de Silvia, se toma la vía intermunicipal que conecta con el municipio de Piendamó en sentido occidente, se avanza aproximadamente 16,6 kilómetros hasta encontrar la entrada a través de servidumbre al predio en el costado norte de la vía. Por la vía intermunicipal se encuentran puntos de interés como la Escuela Rural El Jardín a 5 kilómetros del acceso al predio. Se destaca que esta vía se encuentra pavimentada y en buen estado de conservación por lo cual las condiciones de accesibilidad se consideran buenas.

3.3 ACTIVIDAD PREDOMINANTE

El sector de localización se caracteriza por ser una zona de desarrollo agropecuario que comprende actividades productivas basadas en la agricultura de subsistencia y ganadería extensiva. Los cultivos principales del municipio corresponden a producción de café, caña panelera, plátano y frutas, y esta actividad son las que generan la mayor demanda por mano de obra no calificada para las labores de recolección, fertilización y limpieza de cultivos; la ganadería que es la segunda actividad en importancia, requiere muy poca mano de obra

3.4 ACTIVIDAD EDIFICADORA Y CONSTRUCCIONES

El sector cuenta con baja actividad edificadora, dentro del sector se pueden observar algunas fincas con actividades económicas destinados al ecoturismo y bosques, Adicionalmente, se observa la presencia de vivienda campesina y algunos predios de tipo recreativo principalmente al borde de la vía intermunicipal.

3.5 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

Dado que el sector se localiza en área rural del municipio y su destinación principal es la agropecuaria según información catastral, no presenta clasificación socioeconómica asignada.

3.6 SITIOS IMPORTANTES DEL SECTOR:

El sector cuenta con los siguientes sitios de interés:

- Glamping Silvia Eco-Hotel
- Escuela El Jardín

3.7 VÍAS IMPORTANTES DEL SECTOR

Las condiciones de acceso al sector están comprendidas por la vía intermunicipal que conduce del municipio Silvia hacia Piendamó, se encuentra pavimentada y en buen estado de conservación.

Vía de acceso al predio: El predio no cuenta con frente sobre vía, su acceso es por predio con servidumbre que presenta frente sobre la vía intermunicipal en el sentido Silvia - Piendamó por lo que las condiciones de accesibilidad se consideran buenas.

TIPO DE VÍA	NOMBRE	FOTO
Vía intermunicipal	**Silvia – Piendamó.**	 *(Tomado de Street View.)*

3.8 SERVICIOS DE TRANSPORTE PÚBLICO

El sector se encuentra conectado al transporte público a través de buses intermunicipales que conecta el municipio de Silvia con Piendamó, se destaca el transito vehicular sobre la vía intermunicipal el transporte público se considera regular.

3.9 INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

El sector cuenta con las redes de servicios públicos básicos como energía eléctrica. El sistema de alcantarillado es suplido mediante pozo séptico.

3.10 ACTIVIDAD ECONÓMICA

El sector presenta una actividad económica principalmente agropecuaria y algunas zonas están protegidas normativamente según el EOT del municipio.

3.11 EQUIPAMIENTO URBANO

- **Vías:** carreteras principales pavimentadas y las vías veredales son en afirmado la gran mayoría, en regular estado de conservación, con dimensiones apropiadas para el tránsito rutinario de vehículos, las vías internas se encuentran sin pavimentar y en algunos sectores presenta regular estado de conservación.
- **Andenes:** No aplica**.**
- **Sardineles:** No aplica.
- **Señalización:** Señales verticales y horizontales sobre la vía principal.

- **Alumbrado Público:** Sí, presenta alumbrado público en buen estado sobre la vía principal. La vía veredal no cuenta con alumbrado público.
- **Zonas verdes:** Sí.

3.12 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN

De acuerdo con las características propias del predio y del sector de localización, por su cercanía con el casco urbano y desarrollo agropecuario se considera que las perspectivas de valorización son positivas

IV. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

Acuerdo No 050 de 2001, “Por medio del cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Silvia”.

NORMATIVIDAD



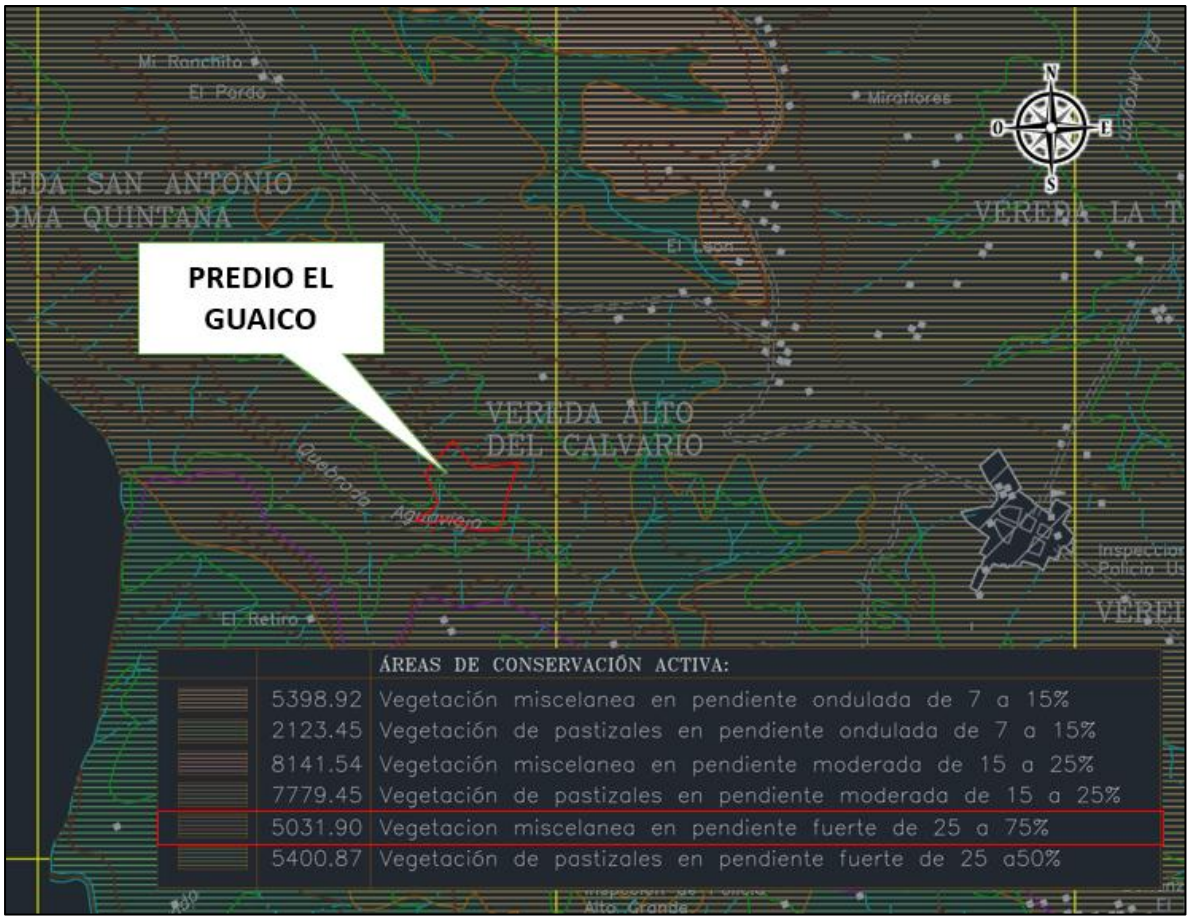
Localización predio objeto de avalúo

De acuerdo con el PBOT del municipio de Silvia y a la certificación de uso del suelo emitida por oficina asesora de planeación del municipio de Silvia – Cauca, el predio presenta la siguiente normatividad:

Clase de suelo: Rural.

Área de actividad: Área de conservación activa.

Los usos permitidos en el predio de acuerdo a la certificación de uso corresponden a zona con cobertura en bosque, estructura en bosque arboleo, **uso principal:** Protección, Tala y regeneración.



Plano de intereses ambientales del muncipio

V. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

5.1 UBICACIÓN:

El inmueble objeto de avalúo, se localiza en la vereda Alto Calvario aproximadamente a 16 kilómetros del casco urbano de Silvia del departamento del Cauca y aproximadamente a 10 kilometros del casco urbano de Piendamó. Específicamente el inmueble se ubica en las siguientes coordenadas:

LATITUD	LONGITUD
2.628550	-76.487236

El predio actualmente presenta cobertura en bosque y usos de protección y conservación en algunas zonas de la finca. Se encuentra inscrita la quebrada Agua Vieja y cuenta con 4 afloramientos de agua en su interior.



(Imagen tomada de Esri maps, edición propia)

5.2 ÁREA DE TERRENO

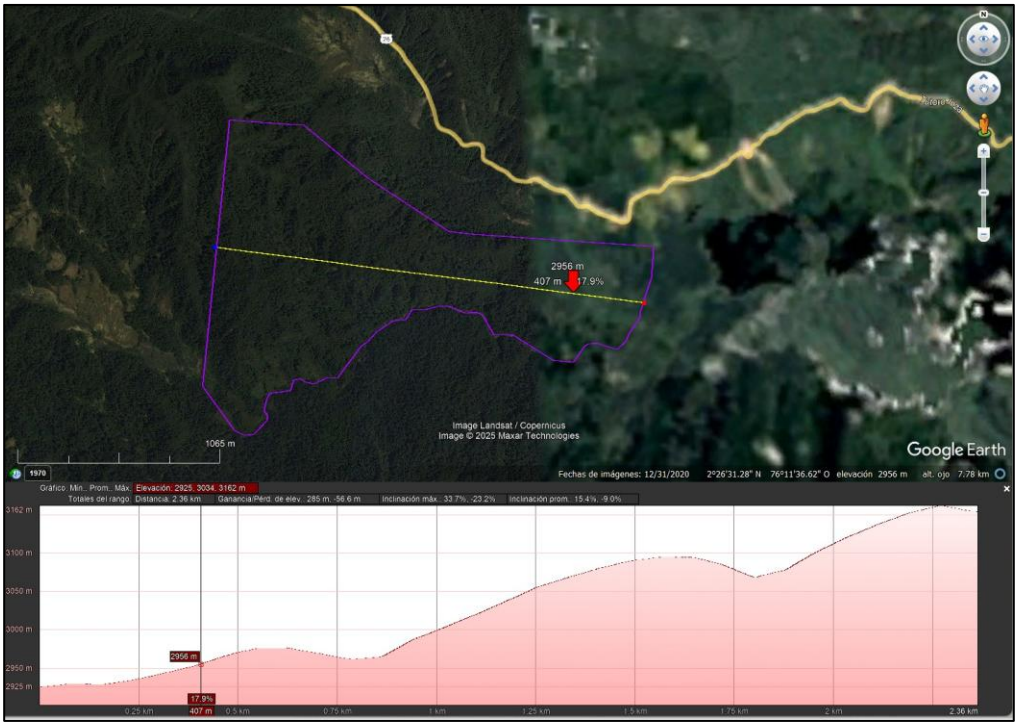
FUENTE	ÁREA Ha
Certificado de tradición para el FMI 134-11997	15,0520
Escritura pública número 078 del 11-05-2012 protocolizada en la Notaría única de Silvia	15,0520
ÁREA ADOPTADA	**15,0520**

5.3 LINDEROS

Contenidos en la escritura pública 45 del 23 de marzo de 1976 registrada en la notaría única de Silvia.

5.4 TOPOGRAFÍA Y RELIEVE

El lote de terreno del predio presenta a lo largo de toda su extensión una topografía fuertemente ondulada, con pendientes inferiores al 50%. Cuenta con cobertura en bosque principalmente.



(Perfil de Google Earth)

5.5 FORMA GEOMÉTRICA

Conforme el polígono del predio se tiene una forma geométrica irregular.

5.6 SERVICIOS PÚBLICOS

No cuenta con conexión a servicios públicos.

VI. SUELOS Y CAPACIDAD PRODUCTIVA



(Unidad cartográfica predio objeto de estudio. Fuente: IGAC, edición propia)

Zonificación de tierras – Unidad cartográfica

Los símbolos de las unidades cartográficas de suelos están representados por tres (3) letras mayúsculas que indican en su orden, paisaje, clima ambiental y tipo de relieve.

Estas tres letras están acompañadas por subíndices alfanuméricos que indican fases por rango de pendiente, grado de erosión y pedregosidad, tal como se presenta a continuación:

A. **Pendiente 0-3%, topografía plana, plano cóncava y ligeramente plana.**
B. **Pendiente 3-7%, topografía ligeramente inclinada, ligeramente ondulada.**
C. **Pendiente 7-12%, topografía ondulada, inclinada.**
D. **Pendiente 12-25%, topografía fuertemente ondulada, fuertemente inclinada.**
E. **Pendiente 25-50%, topografía fuertemente quebrada.**
F. **Pendiente 50-75%, topografía escarpada.**
G. **Pendiente > del 75%, topografía muy escarpada.**

De acuerdo con el Mapa de Suelos. La zona de localización del predio objeto de estudio, hace parte de la unidad cartográfica **Símbolo AQA. Fases: AQAf**

AQA: Los suelos pertenecientes a esta unidad cartográfica corresponden a suelos Moderadamente profundos, bien drenados, texturas moderadamente finas, muy fuerte a fuertemente ácidos, alta saturación de aluminio, erosión moderada a severa y fertilidad moderada

Clasificación Agrológica (Capacidad de uso)

La clasificación de las tierras por su capacidad de uso es una interpretación basada en los efectos combinados del clima y de las características poco modificables de las geoformas y los suelos, en cuanto a limitaciones en su uso, capacidad de producción, riesgo de deterioro del suelo y requerimientos de manejo. La evaluación se hace con base en las propiedades de los suelos, relieve, drenaje, erosión y clima, de cada uno de los componentes de las diferentes unidades cartográficas. Este tipo de agrupación es relativo ya que no proporciona valores absolutos de rendimientos económicos, sino que asocia los suelos según el número y grado de limitaciones.

Las diferentes unidades de suelos cartografiadas se agrupan en un mapa, conformando unidades que tienen limitaciones similares y responden en igual forma a los mismos tratamientos. La clasificación se aplica tanto para fines agropecuarios como para identificar zonas de mayor protección y conservación, en ella se conjugan todos los aspectos que determinan el uso más indicado para cada suelo, las prácticas recomendadas y las principales limitaciones, por esto constituye una herramienta básica para el desarrollo de una región determinada.

Las delineaciones de capacidad de uso no corresponden a unidades cartográficas de suelos o a suelos individuales, sino que son agrupaciones que pueden tener variaciones significativas en las características de cada componente, por esta razón una clase no indica que los suelos sean homogéneos, ya que se pueden reunir unidades que tengan suelos con características contrastantes. Igualmente, la clasificación no responde a usos específicos de las tierras, más bien agrupa subdivisiones de uso con el ideal de identificar las posibilidades que ofrecen para el desarrollo agropecuario, forestal o de conservación.

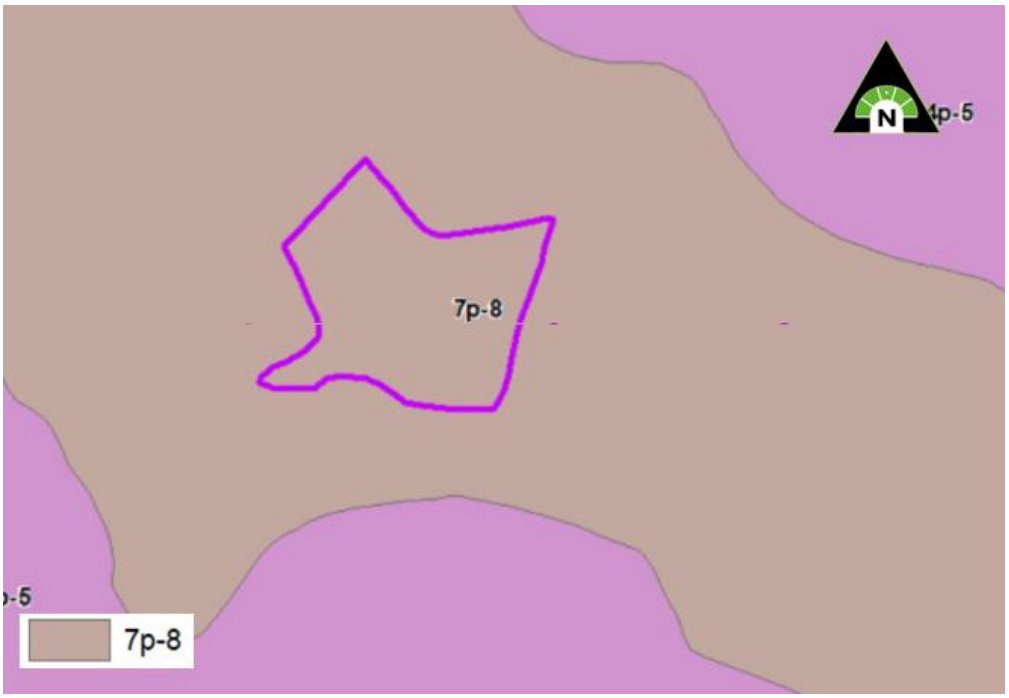
Así, en una clase se agrupan unidades diferentes que poseen igual capacidad para un determinado tipo de actividad agropecuaria.

La estructura del sistema de clasificación comprende 3 categorías: Clases, Subclases y Grupos de Manejo o Unidades de Capacidad, las cuales se utilizan categorizadamente de acuerdo con el nivel de detalle del levantamiento de suelos.

Las Clases de tierras son grupos de suelos que presentan el mismo grado relativo de limitaciones y riesgos, son ocho (8) y se designan con números romanos de I a VIII, el número e intensidad de los limitantes de uso que presentan las tierras aumenta paulatinamente de tal manera que al llegar a la Clase VIII las tierras tienen tantas y tan severas limitaciones que no permiten actividad agropecuaria alguna y solo se recomienda la conservación natural y/o la recreación.

Las Subclases son divisiones de la clase que tienen el mismo número y grado de limitaciones.

La Clasificación Agrológica del predio objeto de estudio es:



(Clase Agrologica del predio objeto de estudio. Fuente: IGAC, edición propia)

Clase VII:

Subclase 7p-8
Principales Características: Clima templado húmedo, relieve moderadamente escarpado; los suelos son superficiales a profundos, bien drenados, texturas moderadamente gruesas (medial) a finas, reacción muy fuerte a fuertemente ácida, alta saturación de aluminio y fertilidad baja
Practicas Recomendadas: Conservación de los bosques naturales existentes, realizar obras biomecánicas para evitar la afectación de los suelos e implementar prácticas intensivas de conservación de los recursos naturales
Principales Limitantes: Fuertes pendientes, alta susceptibilidad a la erosión y a movimiento en masa, alta acidez, alta saturación de aluminio, en alguna presencia de rocosidad
Usos Recomendados: Aptitud para plantaciones forestales (bosque protector-productor) y algunos sectores en cultivos densos de semibosque con un manejo adecuado de los recursos naturales para la protección y conservación, especialmente, del suelo

VII. CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

7.1 CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN:

No aplica

7.2 ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS:

No aplica

7.3 ÁREAS CONSTRUIDAS:

No aplica

VIII. METODOLOGÍA

Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo con lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. - 0620 de octubre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, así como también por las premisas básicas del presente informe, se utilizó el método de comparación de mercado.

MÉTODO COMPARACIÓN DE MERCADO: El cual 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.

IX. CONSIDERACIONES GENERALES

Adicionalmente a las características más relevantes del inmueble motivo del presente estudio, las cuales han sido expuestas en los capítulos anteriores; para la determinación del justiprecio comercial, se ha tenido en cuenta, entre otros, los siguientes factores y consideraciones generales:

9.1 SOBRE EL SECTOR

- La localización general del inmueble objeto de avalúo, se encuentra situado en un área rural de uso principalmente de protección y conservación, en la Vereda Alto Calvario del municipio de Silvia, departamento de Cauca.
- Este sector contiene usos agropecuarios principalmente con presencia de vivienda campesina y ganadería extensiva.
- El sector se encuentra aproximadamente a 16 kilómetros del casco urbano del municipio, es un punto de transito entre Silvia Y Piendamó.
- El sector presenta servicios energía eléctrica, sin embargo el predio no cuenta con conexión
- La vía de acceso se encuentra en buen estado de conservación y mantenimiento, corresponde a una vía intermunicipal.
- Es importante mencionar que a pesar de ser una zona con restricciones normativas por zonas de bosque y rondas hídricas, es común encontrar fincas con explotación agropecuaria.

9.2 SOBRE EL INMUEBLE

- El predio se encuentra a aproximadamente 16 kilómetros del casco urbano del municipio de Silvia y a 10 kilometros del municipio de Piendamó.
- El predio no presenta uso en el momento de la visita técnica, su cobertura corresponde a bosques principalmente.
- Conforme el concepto ambiental suministrado el predio cuenta con nacimientos de agua es su interior.
- Es importante mencionar que conforme la consulta normativa del predio se encuentra catalogado en protección y conservación de los suelos.

- Según mapa de capacidad agrológica del IGAC escala 1:100.000 el suelo del predio es de capacidad VII.
- El área de terreno liquidada es tomada de la escritura pública suministrada
- Al interior del predio se identifican varios nacimientos de agua.
- La finca cuenta con topografía ondulada.
- El predio presenta cuerpos de agua en su interior, por lo que la disponibilidad de aguas se considera buena y que el predio cuenta con aguas suficientes.
- Las condiciones de seguridad son favorables en la actualidad.
- En el presente informe de avalúo no serán valoradas las construcciones cuya estructura se considera fácilmente desmontable.

9.3 OBSERVACIONES

- El presente avalúo valora el terreno dependiendo de su normatividad existente.
- En la metodología e investigación de mercado se tuvo en cuenta la situación actual del mercado inmobiliario.
- Es importante mencionar que en su mayoría el predio cuenta con topografía ondulada y cobertura boscosa

9.4 TIEMPO ESTIMADO DE COMERCIALIZACIÓN

El inmueble tiene un tiempo esperado de comercialización de 24 a 36 meses aproximadamente (COMERCIALIZACIÓN BAJA), debido a su ubicación, tamaño y actividad de la zona.

X. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA

10.1 Valor de terreno

Con el fin de obtener el valor comercial más probable que puede tener el predio objeto de avalúo se realizó una investigación económica con predios en venta ubicados en el sector inmediato, zonas aledañas y municipios con condiciones similares que permiten conocer tendencias de valor en la zona. El estudio de mercado tuvo en cuenta factores como ubicación, tamaño, accesibilidad, tipo de explotación, entre otros elementos importantes para comparar las ofertas entre sí y con el inmueble objeto de estudio.

En total se depuraron siete (7) ofertas con un rango de áreas entre 3,00 y 25,00 ha localizadas geográficamente como se muestra a continuación:



Fuente: Google Earth – Edición propia.

Para obtener el valor del terreno se divide el valor depurado sobre el área de terreno ofertado, es de resaltar que la mayoría de las ofertas corresponden únicamente a terreno dado que en su mayoría son predios que se ofertan para ser desenglobados según las necesidades de los oferentes, o en otros casos utilizados para ganadería extensiva subdividida en potreros con infraestructura sencilla como bebederos y cercas y con algunas áreas en pastos mejorados. Para el caso de las ofertas 2, 4 y 5 que cuentan con una construcción, se le asignó un valor por m2 según la tipología identificada y posteriormente se realizó la depreciación respectiva.

A continuación un cuadro resumen con los resultados del estudio de mercado.

ESTUDIO DE MERCADO

DATO	DIRECCION	TELEFONO	AREA DE TERRENO Ha	AREA CONST	VR DEPURADO	VALOR ASIG CONST	VALOR RESULT TERRENO Ha	VALOR INTEGRAL DE TERRENO/M2	FOTOS
1	CALOTO CAUCA	3104159120	25,60	0	$ 2.700.000.000	$ 0	**$ 105.468.750**	**$ 10.547**	
2	INZA CAUCA	3103564617	3,00	72	$ 165.000.000	$ 569.000	**$ 41.344.000**	**$ 5.500**	
3	TIMBIO CAUCA	3006738418	7,00	0	$ 94.000.000	$ 0	**$ 13.428.571**	**$ 1.343**	
4	VDA LA TETILLA POPAYAN	3127824722	18,00	220	$ 415.000.000	$ 906.000	**$ 11.982.222**	**$ 2.306**	
5	ROSAS CAUCA	ANUNCIO WEB	16,00	72	$ 240.000.000	$ 690.000	**$ 11.895.000**	**$ 1.500**	
6	ALTAMIRA - PATIA CAUCA	3137063045	17,00	0	$ 192.000.000	$ 0	**$ 11.294.118**	**$ 1.129**	
7	PUERTO BELLO PIAMONTE	3135302731	8,00	0	$ 90.000.000	$ 0	**$ 11.250.000**	**$ 1.125**	OFERTA EN CAMPO

Del estudio de mercado se tiene lo siguiente:

- Las ofertas 1 y 2 corresponde a un predio con actividades ganaderas, con buena accesibilidad, el dato 1 cuenta con topografía plana y la oferta 2 cuenta con arboles frutales y explotación agrícola
- Las siguientes ofertas cuentan con topografía ondulada principalmente, tiene zonas boscosas y coberturas en arboles.
- La oferta 4 se encuentra en el cerro La Tetilla, zona de conservación ambiental por lo cual se considera comparable con el inmueble
- La oferta 6 es atravesada por varios cuerpos de agua.
- Se destaca que la oferta 7 cuenta con frente sobre vía intermunicipal, sin embargo también se encuentra en zona de protección por ley 2da, cuenta con pastos para actividades ganaderas.

Conforme lo anterior, se tiene que los datos más comparables con la finca objeto de avalúo corresponden a las ofertas 3, 4, 5, 6 y 7 teniendo en cuenta que estas ofertas cuentan con topografía ondulada y zonas de protección en su interior. Las demás ofertas se descartan de la decisión de valor.

ESTADISTICA	VALOR TERRENO HA
PROMEDIO	$11.969.982
DESVEST	$881.536
C.V	7,36%
LIMITE SUP	$12.851.518
LIMITE INF	$11.088.446
ADOPTADO	**$12.000.000**

Como resultado se obtuvo un valor por hectárea de terreno promedio de $11.969.982, una desviación estándar de $881.536, lo que resulta en un coeficiente de variación del 7,36% que conforme lo establecido en la resolución 620 del 2008 del IGAC se encuentra dentro del rango permitido. Finalmente, un límite superior e inferior de $12.851.518 y $11.088.446 respectivamente.

Por las condiciones de cercanía con los cascos urbanos de Piendamó y Silvia por hectárea de **$12.000.000** el cual se encuentra cercano al promedio obtenido del procesamiento estadístico.

10.2 VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES.

No aplica.

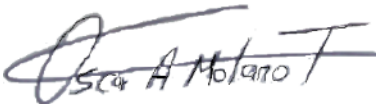
XI. AVALÚO COMERCIAL

VALOR TOTAL PREDIO				
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	SUBTOTAL	VALOR TOTAL
TERRENO	ha	15,0520	$12.000.000	$180.624.000
VALOR AVALÚO COMERCIAL				$180.624.000

SON: CIENTO OCHENTA MILLONES SEISCIENTOS VEINTICUATRO MIL PESOS MONEDA CORRIENTE.

Bogotá D.C., 07 de noviembre de 2025.

Cordialmente,



OSCAR A. MOLANO T.
Gerente Salmer Ingeniería S.A.S.
Avaluador
RAA No. AVAL-80217907

NOTA 1: Para la determinación del valor comercial o razonable del inmueble en estudio se tuvo en cuenta lo establecido en el Decreto N° 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria N° 620 del 23 de septiembre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

NOTA 2: Se prohíbe la publicación de parte o la totalidad del presente informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, ni detalles del trabajo, sin consentimiento escrito de Salmer Ingeniería S.A.S, o del solicitante del estudio.

XII. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

La firma **Salmer Ingeniería S.A.S,** no tiene interés financiero ni de otra índole en los inmuebles avaluados, ni vínculos de naturaleza alguna con sus propietarios, más allá de los derivados de la contratación de nuestros servicios profesionales.

Que en el mejor de nuestro conocimiento y saber, las declaraciones contenidas en este reporte, sobre las cuales se basaron los análisis y conclusiones, son correctas y verdaderas.

Que nuestros Honorarios no se basan en un reporte de un determinado valor que favorezca al cliente, ni tiene ninguna relación directa o indirecta con los resultados presentados.

Que el presente estudio no comprende en modo alguno la valuación de otros bienes tangibles o intangibles que pudieran estar vinculados de alguna forma a las instalaciones físicas de los inmuebles, como por ejemplo “Good Will”, primas, la valuación de la empresa en marcha o la rentabilidad de la participación tenida sobre la operación del negocio.

El presente informe ha sido elaborado de conformidad con las normas del “Código Colombiano de Ética del Avaluador”, del Registro Nacional de Avaluadores de Fedelonjas.

El presente informe se basa en la buena fe del solicitante al suministrar la información y los documentos que sirvieron de base para nuestro análisis, por lo tanto, no nos responsabilizamos de situaciones que no pudieron ser verificadas por nuestra firma en su debido momento

XIII. ANEXOS

13.1 REGISTRO FOTOGRÁFICO

14 VÍA DE ACCESO	VIAS DE ACCESO
	
VISTA GENERAL DEL PREDIO	**VISTA GENERAL DEL PREDIO**
	

VISTA GENERAL DEL PREDIO	VISTA GENERAL DEL PREDIO
	
VISTA GENERAL DEL PREDIO	**VISTA GENERAL DEL PREDIO**
	

14.1 PLANO DE LOCALIZACIÓN



(Mapa tomado Esri maps, edición propia)

14.2 ESTUDIO DE MERCADO

ESTUDIO DE MERCADO

DATO	DIRECCION	TELEFONO	TIPO DE OFERTA	TIPO DE INMUEBLE	AREA DE TERRENO M2	AREA DE TERRENO Ha	AREA CONST	VALOR VENTA	DEPURACION % (AJUSTE POR OFERTA)	VR DEPURADO	VALOR ASIG CONST	VALOR RESULT TERRENO M2	VALOR RESULT TERRENO Ha	VALOR INTEGRAL DE TERRENO/M2	FOTOS	OBSERVACIONES
1	CALOTO CAUCA	3104159120	VENTA	FINCA	256.000,00	25,60	0	$ 3.000.000.000	10%	$ 2.700.000.000	$ 0	$ 10.547	**$ 105.468.750**	**$ 10.547**		FINCA GANADERA CON TOPOGRAFIA PLANA, FRENTE SOBRE LA VÍA PANAMERICANA, NO CUENTA CON CULTIVOS
2	INZA CAUCA	3103564617	VENTA	FINCA	30.000,00	3,00	72	$ 180.000.000	8%	$ 165.000.000	$ 569.000	$ 4.134	**$ 41.344.000**	**$ 5.500**		FINCA AGROPECUARIA DE 3 HECTAREAS, CUENTA CON CASA HABITABLE, ARBOLES FRUTALES
3	TIMBIO CAUCA	3006738418	VENTA	FINCA	70.000,00	7,00	0	$ 100.000.000	6%	$ 94.000.000	$ 0	$ 1.343	**$ 13.428.571**	**$ 1.343**		FINCA CON FRENTE SOBRE VÍA PRINCIPALCON TOPOGRAFIA MIXTA , COBERTURA DE BOSQUE EN UNA FRANJA
4	VDA LA TETILLA POPAYAN	3127824722	VENTA	FINCA	180.000,00	18,00	220	$ 450.000.000	8%	$ 415.000.000	$ 906.000	$ 1.198	**$ 11.982.222**	**$ 2.306**		FINCA CON CERCANÍA AL CERRO LA TETILLA,TOPOGRAFIA INCLINADA Y ZONA BOSCOSA EN ALGUNAS FRANJAS
5	ROSAS CAUCA	ANUNCIO WEB	VENTA	FINCA	160.000,00	16,00	72	$ 260.000.000	8%	$ 240.000.000	$ 690.000	$ 1.190	**$ 11.895.000**	**$ 1.500**		FINCA A 9KM DE LA VÍA PANAMERICANA, TOPOGRAFIA MIXTA, CUENTA CON CASA DE HABITACIÓN
6	ALTAMIRA - PATIA CAUCA	3137063045	VENTA	FINCA	170.000,00	17,00	0	$ 200.000.000	4%	$ 192.000.000	$ 0	$ 1.129	**$ 11.294.118**	**$ 1.129**		FINCA CON TOPOGRAFIA ONDULADA, ZONAS DE BOSQUE EN SU INTERIOR Y ATRAVEZADA POR VARIOS CUERPOS DE AGUA
7	PUERTO BELLO PIAMONTE	3135302731	VENTA	LOTE	80.000,00	8,00	0	$ 96.000.000	6%	$ 90.000.000	$ 0	$ 1.125	**$ 11.250.000**	**$ 1.125**	OFERTA EN CAMPO	FINCA EN EL PUENTE DE PUERTO BELLO, CORRESPONDE A LA ZONA CON PASTOS Y FRENTE SOBRE LA VÍA PRINCIPAL

PIN de Validación: aa470a6c

https://www.raa.org.co

A.N.A.
Autorregulador Nacional de Avaluadores
https://www.ana.org.co
Calle 99 No 7A - 51 Ofc 203
Bogotá D.C - Colombia
Líneas gratuitas de atención A.N.A.
En Bogotá: 355 97 40
A Nivel Nacional: 01-8000 423 640

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) OSCAR ALFONSO MOLANO TORRES, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 80217907, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 28 de Febrero de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-80217907.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) OSCAR ALFONSO MOLANO TORRES se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen
28 Feb 2017	**Régimen Académico**

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen
28 Feb 2017	**Régimen Académico**

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen
28 Feb 2017	**Régimen Académico**

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción	Régimen
28 Feb 2017	**Régimen Académico**

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen
28 Feb 2017	**Régimen Académico**

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen
28 Feb 2017	**Régimen Académico**

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen
21 Sep 2023	**Régimen Académico**

Los datos de contacto del Avaluador son:
Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CALLE 142 A # 113 C - 50 APTO 361
Teléfono: 3143827830
Correo Electrónico: avaluosodo@gmail.com

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

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) OSCAR ALFONSO MOLANO TORRES, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 80217907.

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

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

PIN DE VALIDACIÓN

aa470a6c

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los cuatro (04) días del mes de Noviembre del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

SALMER
AVALÚOS Y CONSTRUCCIÓN

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL

0077-2025



EL PINO

VEREDA: ALTO CALVARIO
SILVIA, CAUCA

07 DE NOVIEMBRE DE 2025

KR 52 # 19 SUR - 65 MZ 32 IN 23 OF 201
3143827830
www.salmersas.com
gerencia@salmersas.com
coordinacion@salmer.com.co

ISO 9001:2015
BUREAU VERITAS
Certification
80 AÑOS
Lonja de Bogotá

CONTENIDO

I. INFORMACIÓN BÁSICA 2
II. INFORMACIÓN JURÍDICA 4
III. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR 5
IV. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA 10
V. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE 12
VI. SUELOS Y CAPACIDAD PRODUCTIVA 15
VII. CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN 20
VIII. METODOLOGÍA 21
IX. CONSIDERACIONES GENERALES 22
X. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA 24
XI. AVALÚO COMERCIAL 28
XII. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO 29
XIII. ANEXOS 30

I. INFORMACIÓN BÁSICA

1.1 SOLICITANTE

Gobernación del Cauca.

1.2 TIPO DE INMUEBLE

Lote.

1.3 IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

1.3.1 Ubicación:

Zona rural del municipio de Silvia, Vereda Alto Calvario, se accede a través de la vía intermunicipal que conecta Piendamó con Silvia.

1.3.2 Vereda:

La Aguada (Según escritura)

Alto Calvario (Según certificado de uso de suelo y consulta veredas DANE)

1.3.3 Municipio:

Silvia.

1.3.4 Departamento:

Cauca.

1.4 DIRECCIÓN

1.4.1 Certificado de Tradición y Libertad:

El Pino

1.4.2 Catastro:

El Pino

1.5 TIPO DE AVALÚO

Comercial.

1.6 FECHA DE VISITA

29 de octubre del 2025.

1.7 FECHA DE INFORME

07 de noviembre de 2025.

1.8 OBJETO DE LA VALUACIÓN

El objeto del presente informe es determinar el valor comercial que tendría la propiedad que más adelante describiremos. Se entiende por valor comercial la cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción.

1.9 VIGENCIA DEL AVALÚO

De acuerdo con lo establecido por los Decretos 1.420 de 1.998 y numeral 7 del Artículo 2º del Decreto 422 de marzo 8 del 2.000, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un (1) año siempre y cuando las condiciones físicas de los inmuebles avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

II. INFORMACIÓN JURÍDICA

2.1 PROPIETARIO

Ana Gloria Otero Velasco

2.2 TITULO DE ADQUISICIÓN

Escritura pública número 149 del 24-06-2016 protocolizada en la Notaría única de Silvia, inscrita en el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 134-8599 bajo la anotación No. 2 del 23 de mayo de 2012.

2.3 FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA

134-8599

2.4 REFERENCIA CATASTAL

FMI	NPN
134-8599	19743000100000011005800000000

2.5 OBSERVACIONES JURÍDICAS

Anotación 6: Embargo ejecutivo con acción real mediante oficio 567 del 25 de abril de 2018 del juzgado promiscuo municipal de Silvia.

Nota: El presente informe no constituye estudio jurídico de títulos.

2.6 DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

- Certificado de tradición para el FMI 134-8599 impreso el 14 de octubre de 2025.
- Escritura pública número 149 del 24-06-2016 protocolizada en la Notaría única de Silvia.
- Certificado de uso de suelo para el predio El Pino
- Concepto ambiental CRC (Respuesta a solicitud SGA-10521-2025 concepto de viabilidad predios El Pino, El Guaico, Loma de Corazón y Juanambú.
- Informe técnico para el predio El Pino.

III. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

3.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR

El inmueble se encuentra ubicado en el municipio de Silvia departamento de Cauca, vereda Alto Calvario, delimitado de la siguiente manera:

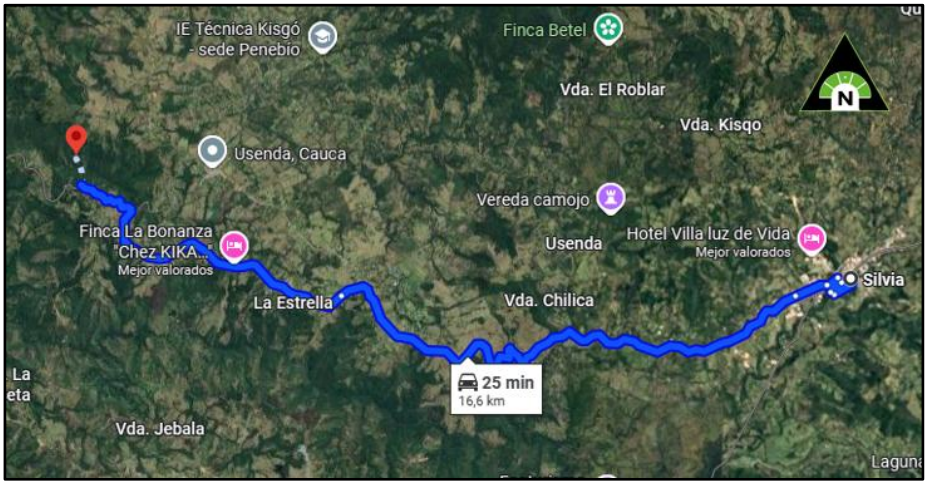


(Mapa tomado del Geoportal de veredas del DANE, edición propia)

El sector de localización del inmueble se encuentra delimitado de la siguiente manera:

- **Norte**: Vereda La Aguada
- **Sur:** Vereda Alto Grande
- **Oriente:** Vereda La Tadea
- **Occidente:** Vereda San Antonio Loma

3.2 ACCESO AL PREDIO



(Mapa tomado Google Maps, edición propia)

Para acceder al predio objeto de avalúo, con punto de partida el parque principal del municipio de Silvia, se toma la vía intermunicipal que conecta con el municipio de Piendamó en sentido occidente, se avanza aproximadamente 16,6 kilómetros hasta encontrar la entrada a través de servidumbre al predio en el costado norte de la vía. Por la vía intermunicipal se encuentran puntos de interés como la Escuela Rural El Jardín a 5 kilómetros del acceso al predio. Se destaca que esta vía se encuentra pavimentada y en buen estado de conservación por lo cual las condiciones de accesibilidad se consideran buenas.

3.3 ACTIVIDAD PREDOMINANTE

El sector de localización se caracteriza por ser una zona de desarrollo agropecuario que comprende actividades productivas basadas en la agricultura de subsistencia y ganadería extensiva. Los cultivos principales del municipio corresponden a producción de café, caña panelera, plátano y frutas, y esta actividad son las que generan la mayor demanda por mano de obra no calificada para las labores de recolección, fertilización y limpieza de cultivos; la ganadería que es la segunda actividad en importancia, requiere muy poca mano de obra

3.4 ACTIVIDAD EDIFICADORA Y CONSTRUCCIONES

El sector cuenta con baja actividad edificadora, dentro del sector se pueden observar algunas fincas con actividades económicas destinados al ecoturismo y bosques, Adicionalmente, se observa la presencia de vivienda campesina y algunos predios de tipo recreativo principalmente al borde de la vía intermunicipal.

3.5 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

Dado que el sector se localiza en área rural del municipio y su destinación principal es la agropecuaria según información catastral, no presenta clasificación socioeconómica asignada.

3.6 SITIOS IMPORTANTES DEL SECTOR:

El sector cuenta con los siguientes sitios de interés:

- Glamping Silvia Eco-Hotel
- Escuela El Jardín

3.7 VÍAS IMPORTANTES DEL SECTOR

Las condiciones de acceso al sector están comprendidas por la vía intermunicipal que conduce del municipio Silvia hacia Piendamó, se encuentra pavimentada y en buen estado de conservación.

Vía de acceso al predio: El predio no cuenta con frente sobre vía, su acceso es por predio con servidumbre que presenta frente sobre la vía intermunicipal en el sentido Silvia - Piendamó por lo que las condiciones de accesibilidad se consideran buenas.

TIPO DE VÍA	NOMBRE	FOTO
Vía intermunicipal	**Silvia – Piendamó.**	 *(Tomado de Street View.)*

3.8 SERVICIOS DE TRANSPORTE PÚBLICO

El sector se encuentra conectado al transporte público a través de buses intermunicipales que conecta el municipio de Silvia con Piendamó, se destaca el transito vehicular sobre la vía intermunicipal el transporte público se considera regular.

3.9 INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

El sector cuenta con las redes de servicios públicos básicos como energía eléctrica. El sistema de alcantarillado es suplido mediante pozo séptico.

3.10 ACTIVIDAD ECONÓMICA

El sector presenta una actividad económica principalmente agropecuaria y algunas zonas están protegidas normativamente según el EOT del municipio.

3.11 EQUIPAMIENTO URBANO

- **Vías:** carreteras principales pavimentadas y las vías veredales son en afirmado la gran mayoría, en regular estado de conservación, con dimensiones apropiadas para el tránsito rutinario de vehículos, las vías internas se encuentran sin pavimentar y en algunos sectores presenta regular estado de conservación.
- **Andenes:** No aplica**.**
- **Sardineles:** No aplica.
- **Señalización:** Señales verticales y horizontales sobre la vía principal.

- **Alumbrado Público:** Sí, presenta alumbrado público en buen estado sobre la vía principal. La vía veredal no cuenta con alumbrado público.
- **Zonas verdes:** Sí.

3.12 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN

De acuerdo con las características propias del predio y del sector de localización, por su cercanía con el casco urbano y desarrollo agropecuario se considera que las perspectivas de valorización son positivas

IV. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

Acuerdo No 050 de 2001, “Por medio del cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Silvia”.

NORMATIVIDAD



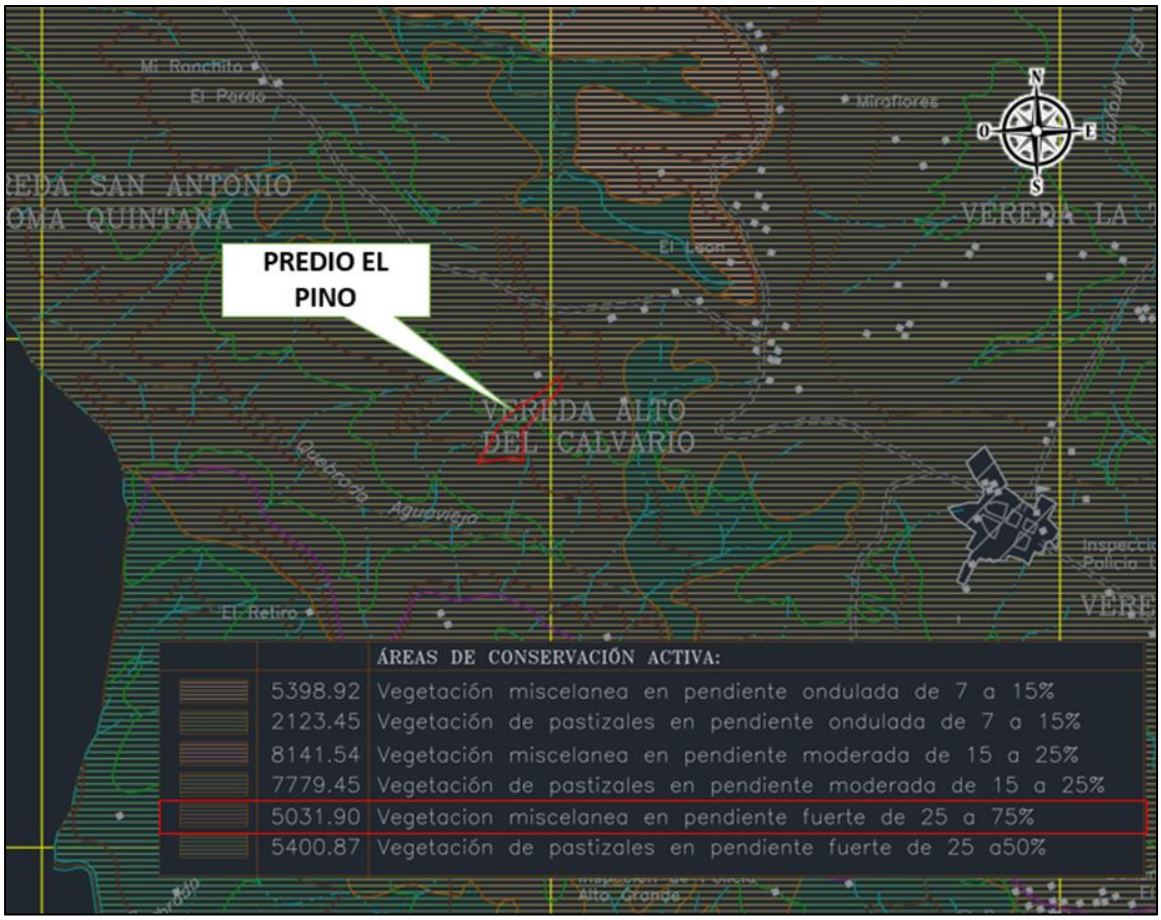
Localización predio objeto de avalúo

De acuerdo con el PBOT del municipio de Silvia y a la certificación de uso del suelo emitida por oficina asesora de planeación del municipio de Silvia – Cauca, el predio presenta la siguiente normatividad:

Clase de suelo: Rural.

Área de actividad: Área de conservación activa.

Los usos permitidos en el predio de acuerdo a la certificación de uso corresponden a zona con cobertura en bosque, estructura en bosque arboleo, **uso principal:** Protección, Tala y regeneración.



Plano de intereses ambientales del muncipio

V. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

5.1 UBICACIÓN:

El inmueble objeto de avalúo, se localiza en la vereda Alto Calvario aproximadamente a 16 kilómetros del casco urbano de Silvia del departamento del Cauca y aproximadamente a 10 kilómetros del casco urbano de Piendamó. Específicamente el inmueble se ubica en las siguientes coordenadas:

LATITUD	LONGITUD
2.631710	-76.486109

El predio actualmente presenta cobertura en bosque y usos de protección y conservación en algunas zonas de la finca. Se encuentra inscrita la quebrada Agua Vieja y cuenta con 4 afloramientos de agua en su interior.



(Imagen tomada de Esri maps, edición propia)

5.2 ÁREA DE TERRENO

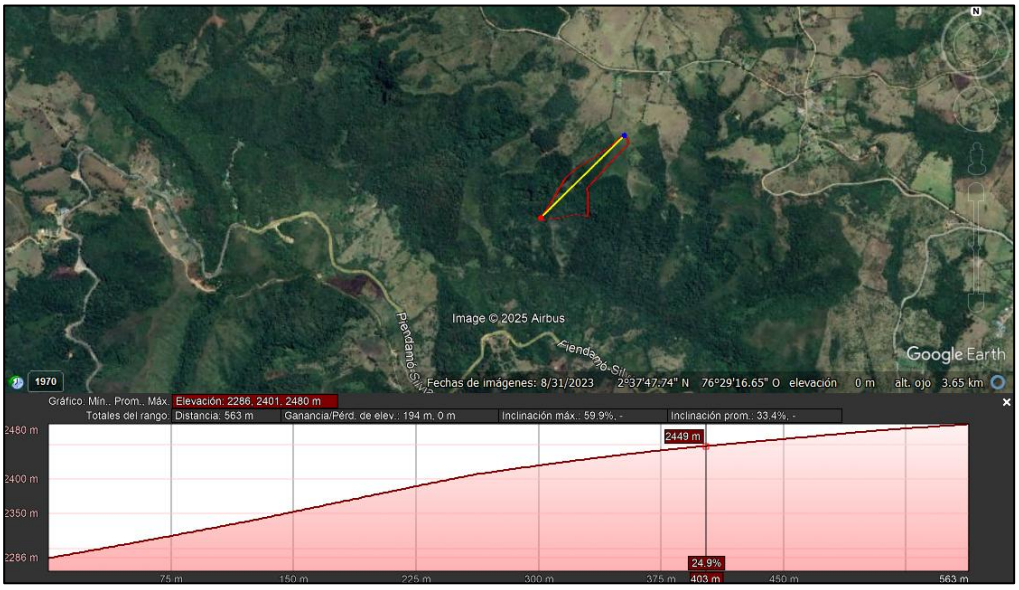
FUENTE	ÁREA Ha
Certificado de tradición para el FMI 134-8599	7,00
Escritura pública número 149 del 24-06-2016 protocolizada en la Notaría única de Silvia	7,00
ÁREA ADOPTADA	**7,00**

5.3 LINDEROS

Contenidos en la sentencia de fecha 20 de enero de 1994del juzgado 2 promiscuo del circuito de Silvia.

5.4 TOPOGRAFÍA Y RELIEVE

El lote de terreno del predio presenta a lo largo de toda su extensión una topografía quebrada, en un rango inferior al 50%. Cuenta con cobertura en bosque principalmente.



(Perfil de Google Earth)

5.5 FORMA GEOMÉTRICA

Conforme el polígono del predio se tiene una forma geométrica irregular.

5.6 SERVICIOS PÚBLICOS

No cuenta con conexión a servicios públicos.

VI. SUELOS Y CAPACIDAD PRODUCTIVA



(Unidad cartográfica predio objeto de estudio. Fuente: IGAC, edición propia)

Zonificación de tierras – Unidad cartográfica

Los símbolos de las unidades cartográficas de suelos están representados por tres (3) letras mayúsculas que indican en su orden, paisaje, clima ambiental y tipo de relieve.

Estas tres letras están acompañadas por subíndices alfanuméricos que indican fases por rango de pendiente, grado de erosión y pedregosidad, tal como se presenta a continuación:

A. **Pendiente 0-3%, topografía plana, plano cóncava y ligeramente plana.**
B. **Pendiente 3-7%, topografía ligeramente inclinada, ligeramente ondulada.**
C. **Pendiente 7-12%, topografía ondulada, inclinada.**
D. **Pendiente 12-25%, topografía fuertemente ondulada, fuertemente inclinada.**
E. **Pendiente 25-50%, topografía fuertemente quebrada.**
F. **Pendiente 50-75%, topografía escarpada.**
G. **Pendiente > del 75%, topografía muy escarpada.**

De acuerdo con el Mapa de Suelos. La zona de localización del predio objeto de estudio, hace parte de la unidad cartográfica **Símbolo AQA. Fases: AQAf** y **Símbolo ALA. Fases: ALAd**

ALA: Los suelos pertenecientes a esta unidad cartográfica corresponden a suelos Profundos a moderadamente profundos, bien drenados, texturas moderadamente gruesas y moderadamente finas algunas gravillosas, moderada a ligeramente ácidos y fertilidad moderada.

AQA: Los suelos pertenecientes a esta unidad cartográfica corresponden a suelos Moderadamente profundos, bien drenados, texturas moderadamente finas, muy fuerte a fuertemente ácidos, alta saturación de aluminio, erosión moderada a severa y fertilidad moderada

Clasificación Agrológica (Capacidad de uso)

La clasificación de las tierras por su capacidad de uso es una interpretación basada en los efectos combinados del clima y de las características poco modificables de las geoformas y los suelos, en cuanto a limitaciones en su uso, capacidad de producción, riesgo de deterioro del suelo y requerimientos de manejo. La evaluación se hace con base en las propiedades de los suelos, relieve, drenaje, erosión y clima, de cada uno de los componentes de las diferentes unidades cartográficas. Este tipo de agrupación es relativo ya que no proporciona valores absolutos de rendimientos económicos, sino que asocia los suelos según el número y grado de limitaciones.

Las diferentes unidades de suelos cartografiadas se agrupan en un mapa, conformando unidades que tienen limitaciones similares y responden en igual forma a los mismos tratamientos. La clasificación se aplica tanto para fines agropecuarios como para identificar zonas de mayor protección y conservación, en ella se conjugan todos los aspectos que determinan el uso más indicado para cada suelo, las prácticas recomendadas y las principales limitaciones, por esto constituye una herramienta básica para el desarrollo de una región determinada.

Las delineaciones de capacidad de uso no corresponden a unidades cartográficas de suelos o a suelos individuales, sino que son agrupaciones que pueden tener variaciones

significativas en las características de cada componente, por esta razón una clase no indica que los suelos sean homogéneos, ya que se pueden reunir unidades que tengan suelos con características contrastantes. Igualmente, la clasificación no responde a usos específicos de las tierras, más bien agrupa subdivisiones de uso con el ideal de identificar las posibilidades que ofrecen para el desarrollo agropecuario, forestal o de conservación.

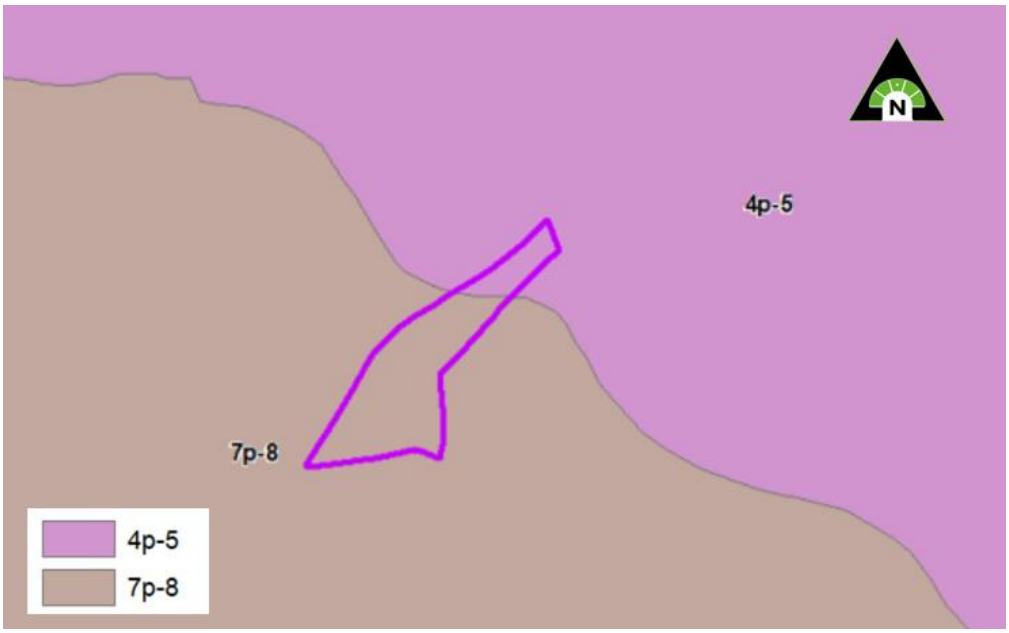
Así, en una clase se agrupan unidades diferentes que poseen igual capacidad para un determinado tipo de actividad agropecuaria.

La estructura del sistema de clasificación comprende 3 categorías: Clases, Subclases y Grupos de Manejo o Unidades de Capacidad, las cuales se utilizan categorizadamente de acuerdo con el nivel de detalle del levantamiento de suelos.

Las Clases de tierras son grupos de suelos que presentan el mismo grado relativo de limitaciones y riesgos, son ocho (8) y se designan con números romanos de I a VIII, el número e intensidad de los limitantes de uso que presentan las tierras aumenta paulatinamente de tal manera que al llegar a la Clase VIII las tierras tienen tantas y tan severas limitaciones que no permiten actividad agropecuaria alguna y solo se recomienda la conservación natural y/o la recreación.

Las Subclases son divisiones de la clase que tienen el mismo número y grado de limitaciones.

La Clasificación Agrológica del predio objeto de estudio es:



(Clase Agrologica del predio objeto de estudio. Fuente: IGAC, edición propia)

Clase IV:
Subclase 4p-5
Principales Características: Clima frío húmedo, relieve fuertemente ondulado con pendientes 12-25%; suelos profundos y moderadamente profundos, a veces superficiales, bien drenados, de texturas (medial) y moderadamente finas, fuertemente ácidos, moderada a alta saturación
Practicas Recomendadas: Rotación de cultivos, siembra en fajas a través de la pendiente, aplicación de fertilizantes y de cal, labranza mínima y adecuado manejo de pastos y capacidad de carga
Principales Limitantes: Pendientes fuertemente inclinadas, fuerte acidez, alta saturación de aluminio y fertilidad baja, alta capacidad de fijación de fósforo y poca profundidad efectiva en algunos suelos
Usos Recomendados: Agricultura con cultivos densos y sistemas agrosilvopastoriles con pastos para ganadería y reforestación

Clase VII:
Subclase 7p-8
Principales Características: Clima templado húmedo, relieve moderadamente escarpado; los suelos son superficiales a profundos, bien drenados, texturas moderadamente gruesas (medial) a finas, reacción muy fuerte a fuertemente ácida, alta saturación de aluminio y fertilidad baja
Practicas Recomendadas: Conservación de los bosques naturales existentes, realizar obras biomecánicas para evitar la afectación de los suelos e implementar prácticas intensivas de conservación de los recursos naturales
Principales Limitantes: Fuertes pendientes, alta susceptibilidad a la erosión y a movimiento en masa, alta acidez, alta saturación de aluminio, en alguna presencia de rocosidad
Usos Recomendados: Aptitud para plantaciones forestales (bosque protector-productor) y algunos sectores en cultivos densos de semibosque con un manejo adecuado de los recursos naturales para la protección y conservación, especialmente, del suelo

VII. CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

7.1 CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN:

No aplica

7.2 ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS:

No aplica

7.3 ÁREAS CONSTRUIDAS:

No aplica

VIII. METODOLOGÍA

Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo con lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. - 0620 de octubre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, así como también por las premisas básicas del presente informe, se utilizó el método de comparación de mercado.

MÉTODO COMPARACIÓN DE MERCADO: El cual 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.

IX. CONSIDERACIONES GENERALES

Adicionalmente a las características más relevantes del inmueble motivo del presente estudio, las cuales han sido expuestas en los capítulos anteriores; para la determinación del justiprecio comercial, se ha tenido en cuenta, entre otros, los siguientes factores y consideraciones generales:

9.1 SOBRE EL SECTOR

- La localización general del inmueble objeto de avalúo, se encuentra situado en un área rural de uso principalmente de protección y conservación, en la Vereda Alto Calvario del municipio de Silvia, departamento de Cauca.
- Este sector contiene usos agropecuarios principalmente con presencia de vivienda campesina y ganadería extensiva.
- El sector se encuentra aproximadamente a 16 kilómetros del casco urbano del municipio, es un punto de transito entre Silvia Y Piendamó.
- El sector presenta servicios energía eléctrica, sin embargo el predio no cuenta con conexión
- La vía de acceso se encuentra en buen estado de conservación y mantenimiento, corresponde a una vía intermunicipal.
- Es importante mencionar que a pesar de ser una zona con restricciones normativas por zonas de bosque y rondas hídricas, es común encontrar fincas con explotación agropecuaria.

9.2 SOBRE EL INMUEBLE

- El predio se encuentra a aproximadamente 16 kilómetros del casco urbano del municipio de Silvia y a 10 kilometros del municipio de Piendamó.
- El predio no presenta uso en el momento de la visita técnica, su cobertura corresponde a bosques principalmente.
- Conforme el concepto ambiental suministrado el predio cuenta con nacimientos de agua es su interior.
- Es importante mencionar que conforme la consulta normativa del predio se encuentra catalogado en protección y conservación de los suelos.

- Según mapa de capacidad agrológica del IGAC escala 1:100.000 el suelo del predio es de capacidad VII.
- El área de terreno liquidada es tomada de la escritura pública suministrada
- Al interior del predio se identifican varios nacimientos de agua.
- La finca cuenta con topografía quebrada.
- El predio presenta cuerpos de agua en su interior, por lo que la disponibilidad de aguas se considera buena y que el predio cuenta con aguas suficientes.
- Las condiciones de seguridad son favorables en la actualidad.
- En el presente informe de avalúo no serán valoradas las construcciones cuya estructura se considera fácilmente desmontable.

9.3 OBSERVACIONES

- El presente avalúo valora el terreno dependiendo de su normatividad existente.
- En la metodología e investigación de mercado se tuvo en cuenta la situación actual del mercado inmobiliario.
- Es importante mencionar que en su mayoría el predio cuenta con topografía quebrada y cobertura boscosa

9.4 TIEMPO ESTIMADO DE COMERCIALIZACIÓN

El inmueble tiene un tiempo esperado de comercialización de 24 a 36 meses aproximadamente (COMERCIALIZACIÓN BAJA), debido a su ubicación, tamaño y actividad de la zona.

X. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA

10.1 Valor de terreno

Con el fin de obtener el valor comercial más probable que puede tener el predio objeto de avalúo se realizó una investigación económica con predios en venta ubicados en el sector inmediato, zonas aledañas y municipios con condiciones similares que permiten conocer tendencias de valor en la zona. El estudio de mercado tuvo en cuenta factores como ubicación, tamaño, accesibilidad, tipo de explotación, entre otros elementos importantes para comparar las ofertas entre sí y con el inmueble objeto de estudio.

En total se depuraron siete (7) ofertas con un rango de áreas entre 3,00 y 25,00 ha localizadas geográficamente como se muestra a continuación:



Fuente: Google Earth – Edición propia.

Para obtener el valor del terreno se divide el valor depurado sobre el área de terreno ofertado, es de resaltar que la mayoría de las ofertas corresponden únicamente a terreno dado que en su mayoría son predios que se ofertan para ser desenglobados según las necesidades de los oferentes, o en otros casos utilizados para ganadería extensiva subdividida en potreros con infraestructura sencilla como bebederos y cercas y con algunas áreas en pastos mejorados. Para el caso de las ofertas 2, 4 y 5 que cuentan con una construcción, se le asignó un valor por m2 según la tipología identificada y posteriormente se realizó la depreciación respectiva.

A continuación un cuadro resumen con los resultados del estudio de mercado.

ESTUDIO DE MERCADO

DATO	DIRECCION	TELEFONO	AREA DE TERRENO Ha	AREA CONST	VR DEPURADO	VALOR ASIG CONST	VALOR RESULT TERRENO Ha	VALOR INTEGRAL DE TERRENO/M2	FOTOS
1	CALOTO CAUCA	3104159120	25,60	0	$ 2.700.000.000	$ 0	**$ 105.468.750**	**$ 10.547**	
2	INZA CAUCA	3103564617	3,00	72	$ 165.000.000	$ 569.000	**$ 41.344.000**	**$ 5.500**	
3	TIMBIO CAUCA	3006738418	7,00	0	$ 94.000.000	$ 0	**$ 13.428.571**	**$ 1.343**	
4	VDA LA TETILLA POPAYAN	3127824722	18,00	220	$ 415.000.000	$ 906.000	**$ 11.982.222**	**$ 2.306**	
5	ROSAS CAUCA	ANUNCIO WEB	16,00	72	$ 240.000.000	$ 690.000	**$ 11.895.000**	**$ 1.500**	
6	ALTAMIRA - PATIA CAUCA	3137063045	17,00	0	$ 192.000.000	$ 0	**$ 11.294.118**	**$ 1.129**	
7	PUERTO BELLO PIAMONTE	3135302731	8,00	0	$ 90.000.000	$ 0	**$ 11.250.000**	**$ 1.125**	OFERTA EN CAMPO

Del estudio de mercado se tiene lo siguiente:

- Las ofertas 1 y 2 corresponde a un predio con actividades ganaderas, con buena accesibilidad, el dato 1 cuenta con topografía plana y la oferta 2 cuenta con arboles frutales y explotación agrícola
- Las siguientes ofertas cuentan con topografía ondulada principalmente, tiene zonas boscosas y coberturas en arboles.
- La oferta 4 se encuentra en el cerro La Tetilla, zona de conservación ambiental por lo cual se considera comparable con el inmueble
- La oferta 6 es atravesada por varios cuerpos de agua.
- Se destaca que la oferta 7 cuenta con frente sobre vía intermunicipal, sin embargo también se encuentra en zona de protección por ley 2da, cuenta con pastos para actividades ganaderas.

Conforme lo anterior, se tiene que los datos más comparables con la finca objeto de avalúo corresponden a las ofertas 3, 4, 5, 6 y 7 teniendo en cuenta que estas ofertas cuentan con topografía ondulada y zonas de protección en su interior. Las demás ofertas se descartan de la decisión de valor.

ESTADISTICA	VALOR TERRENO HA
PROMEDIO	$11.969.982
DESVEST	$881.536
C.V	7,36%
LIMITE SUP	$12.851.518
LIMITE INF	$11.088.446
ADOPTADO	**$12.000.000**

Como resultado se obtuvo un valor por hectárea de terreno promedio de $11.969.982, una desviación estándar de $881.536, lo que resulta en un coeficiente de variación del 7,36% que conforme lo establecido en la resolución 620 del 2008 del IGAC se encuentra dentro del rango permitido. Finalmente, un límite superior e inferior de $12.851.518 y $11.088.446 respectivamente.

Por las condiciones de cercanía con los cascos urbanos de Piendamó y Silvia por hectárea de **$12.000.000** el cual se encuentra cercano al promedio obtenido del procesamiento estadístico.

10.2 VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES.

No aplica.

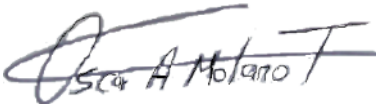
XI. AVALÚO COMERCIAL

VALOR TOTAL PREDIO				
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	SUBTOTAL	VALOR TOTAL
TERRENO	ha	7,0000	$12.000.000	$84.000.000
VALOR AVALÚO COMERCIAL				$84.000.000

SON: OCHENTA Y CUATRO MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE.

Bogotá D.C., 07 de noviembre de 2025.

Cordialmente,



OSCAR A. MOLANO T.
Gerente Salmer Ingeniería S.A.S.
Avaluador
RAA No. AVAL-80217907

NOTA 1: Para la determinación del valor comercial o razonable del inmueble en estudio se tuvo en cuenta lo establecido en el Decreto N° 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria N° 620 del 23 de septiembre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

NOTA 2: Se prohíbe la publicación de parte o la totalidad del presente informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, ni detalles del trabajo, sin consentimiento escrito de Salmer Ingeniería S.A.S, o del solicitante del estudio.

XII. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

La firma **Salmer Ingeniería S.A.S,** no tiene interés financiero ni de otra índole en los inmuebles avaluados, ni vínculos de naturaleza alguna con sus propietarios, más allá de los derivados de la contratación de nuestros servicios profesionales.

Que en el mejor de nuestro conocimiento y saber, las declaraciones contenidas en este reporte, sobre las cuales se basaron los análisis y conclusiones, son correctas y verdaderas.

Que nuestros Honorarios no se basan en un reporte de un determinado valor que favorezca al cliente, ni tiene ninguna relación directa o indirecta con los resultados presentados.

Que el presente estudio no comprende en modo alguno la valuación de otros bienes tangibles o intangibles que pudieran estar vinculados de alguna forma a las instalaciones físicas de los inmuebles, como por ejemplo “Good Will”, primas, la valuación de la empresa en marcha o la rentabilidad de la participación tenida sobre la operación del negocio.

El presente informe ha sido elaborado de conformidad con las normas del “Código Colombiano de Ética del Avaluador”, del Registro Nacional de Avaluadores de Fedelonjas.

El presente informe se basa en la buena fe del solicitante al suministrar la información y los documentos que sirvieron de base para nuestro análisis, por lo tanto, no nos responsabilizamos de situaciones que no pudieron ser verificadas por nuestra firma en su debido momento

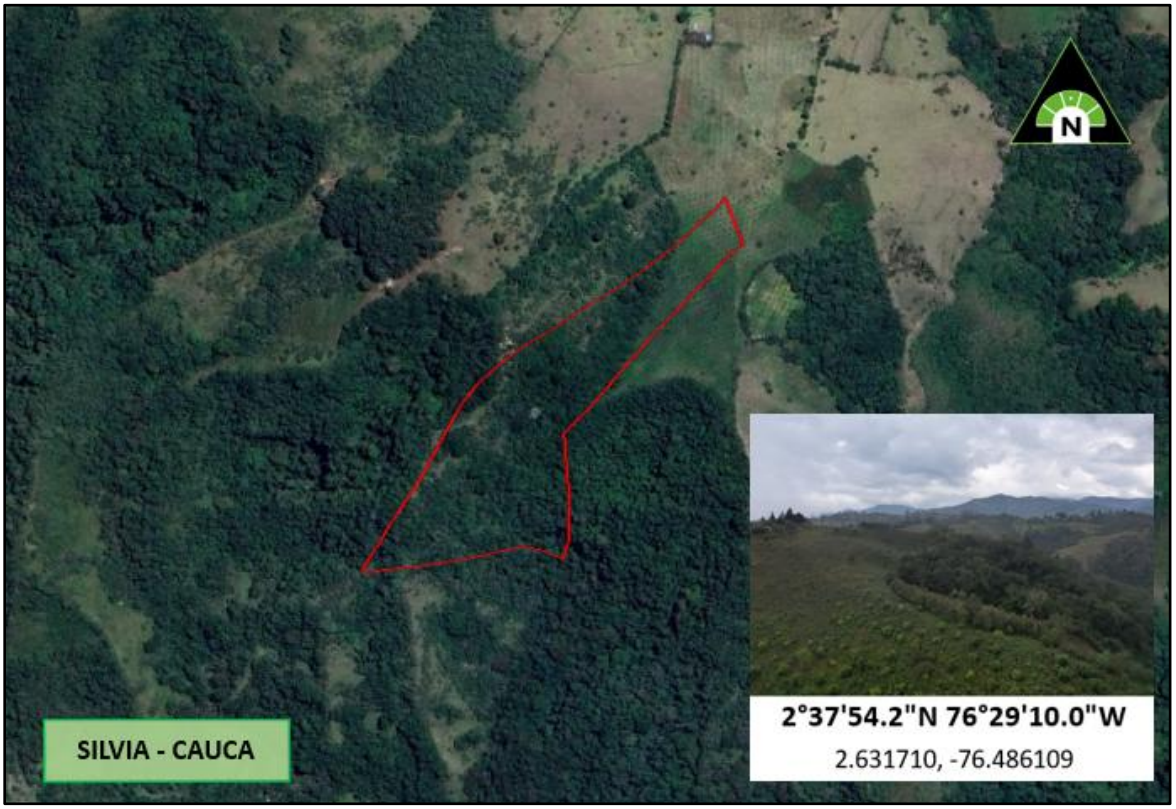
XIII. ANEXOS

13.1 REGISTRO FOTOGRÁFICO

14 VÍA DE ACCESO	VIAS DE ACCESO
	
VISTA GENERAL DEL PREDIO	**VISTA GENERAL DEL PREDIO**
	

VISTA GENERAL DEL PREDIO	VISTA GENERAL DEL PREDIO
	
VISTA GENERAL DEL PREDIO	**VISTA GENERAL DEL PREDIO**
	

14.1 PLANO DE LOCALIZACIÓN



(Mapa tomado Esri maps, edición propia)

14.2 ESTUDIO DE MERCADO

ESTUDIO DE MERCADO

DATO	DIRECCION	TELEFONO	TIPO DE OFERTA	TIPO DE INMUEBLE	AREA DE TERRENO M2	AREA DE TERRENO Ha	AREA CONST	VALOR VENTA	DEPURACION % (AJUSTE POR OFERTA)	VR DEPURADO	VALOR ASIG CONST	VALOR RESULT TERRENO M2	VALOR RESULT TERRENO Ha	VALOR INTEGRAL DE TERRENO/M2	FOTOS	OBSERVACIONES
1	CALOTO CAUCA	3104159120	VENTA	FINCA	256.000,00	25,60	0	$ 3.000.000.000	10%	$ 2.700.000.000	$ 0	$ 10.547	**$ 105.468.750**	**$ 10.547**		FINCA GANADERA CON TOPOGRAFIA PLANA, FRENTE SOBRE LA VÍA PANAMERICANA, NO CUENTA CON CULTIVOS
2	INZA CAUCA	3103564617	VENTA	FINCA	30.000,00	3,00	72	$ 180.000.000	8%	$ 165.000.000	$ 569.000	$ 4.134	**$ 41.344.000**	**$ 5.500**		FINCA AGROPECUARIA DE 3 HECTAREAS, CUENTA CON CASA HABITABLE, ARBOLES FRUTALES
3	TIMBIO CAUCA	3006738418	VENTA	FINCA	70.000,00	7,00	0	$ 100.000.000	6%	$ 94.000.000	$ 0	$ 1.343	**$ 13.428.571**	**$ 1.343**		FINCA CON FRENTE SOBRE VÍA PRINCIPALCON TOPOGRAFIA MIXTA , COBERTURA DE BOSQUE EN UNA FRANJA
4	VDA LA TETILLA POPAYAN	3127824722	VENTA	FINCA	180.000,00	18,00	220	$ 450.000.000	8%	$ 415.000.000	$ 906.000	$ 1.198	**$ 11.982.222**	**$ 2.306**		FINCA CON CERCANÍA AL CERRO LA TETILLA,TOPOGRAFIA INCLINADA Y ZONA BOSCOSA EN ALGUNAS FRANJAS
5	ROSAS CAUCA	ANUNCIO WEB	VENTA	FINCA	160.000,00	16,00	72	$ 260.000.000	8%	$ 240.000.000	$ 690.000	$ 1.190	**$ 11.895.000**	**$ 1.500**		FINCA A 9KM DE LA VÍA PANAMERICANA, TOPOGRAFIA MIXTA, CUENTA CON CASA DE HABITACIÓN
6	ALTAMIRA - PATIA CAUCA	3137063045	VENTA	FINCA	170.000,00	17,00	0	$ 200.000.000	4%	$ 192.000.000	$ 0	$ 1.129	**$ 11.294.118**	**$ 1.129**		FINCA CON TOPOGRAFIA ONDULADA, ZONAS DE BOSQUE EN SU INTERIOR Y ATRAVEZADA POR VARIOS CUERPOS DE AGUA
7	PUERTO BELLO PIAMONTE	3135302731	VENTA	LOTE	80.000,00	8,00	0	$ 96.000.000	6%	$ 90.000.000	$ 0	$ 1.125	**$ 11.250.000**	**$ 1.125**	OFERTA EN CAMPO	FINCA EN EL PUENTE DE PUERTO BELLO, CORRESPONDE A LA ZONA CON PASTOS Y FRENTE SOBRE LA VÍA PRINCIPAL

PIN de Validación: aa470a6c

https://www.raa.org.co

A.N.A.
Autorregulador Nacional de Avaluadores
https://www.ana.org.co
Calle 99 No 7A - 51 Ofc 203
Bogotá D.C - Colombia
Líneas gratuitas de atención A.N.A.
En Bogotá: 355 97 40
A Nivel Nacional: 01-8000 423 640

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) OSCAR ALFONSO MOLANO TORRES, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 80217907, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 28 de Febrero de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-80217907.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) OSCAR ALFONSO MOLANO TORRES se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen
28 Feb 2017	**Régimen Académico**

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen
28 Feb 2017	**Régimen Académico**

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen
28 Feb 2017	**Régimen Académico**

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción	Régimen
28 Feb 2017	**Régimen Académico**

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen
28 Feb 2017	**Régimen Académico**

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen
28 Feb 2017	**Régimen Académico**

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen
21 Sep 2023	**Régimen Académico**

Los datos de contacto del Avaluador son:
Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CALLE 142 A # 113 C - 50 APTO 361
Teléfono: 3143827830
Correo Electrónico: avaluosodo@gmail.com

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

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) OSCAR ALFONSO MOLANO TORRES, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 80217907.

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

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

PIN DE VALIDACIÓN

aa470a6c

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los cuatro (04) días del mes de Noviembre del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

CERTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO ARTÍCULO 50 LEY 789 DE 2002 Y LEY 828 DE 2003 - PERSONA JURIDICA

Bogotá D.C., 18 de noviembre de 2025

Señores

Gobernación del Valle del Cauca

Yo **OSCAR ALFONSO MOLANO TORRES**, identificado con cédula de ciudadanía número **80.217.907 de Bogotá D.C.** obrando en mi calidad de representante legal de la firma **SALMER INGENIERÍA S.A.S** Identificada con **NIT: 901.150.994-7**, debidamente inscrito en la Cámara de Comercio de Bogotá certifico el pago de los aportes realizados por la compañía durante los últimos seis (6) meses calendario legalmente exigibles a la fecha de presentación de nuestra propuesta para el presente proceso, por los conceptos de salud, pensiones, riesgos profesionales, cajas de compensación familiar, Instituto Colombiano de Bienestar familiar (ICBF) y Servicio Nacional de Aprendizaje (SENA). Lo anterior en cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 50 de la Ley 789 de 2002.

Atentamente,

OSCAR ALFONSO MOLANO TORRES
REPRESENTANTE LEGAL
SALMER INGENIERÍA S.A.S
NIT: 901.150.994-7

aportes en línea

Planilla Resumen

DATOS GENERALES DEL APORTANTE

Identificación	dv	Razon Social	Clase Aportante	Sucursal Principal	Direccion	Ciudad-Departamento	Teléfono	Exonerado SENA e ICBF
NIT 901150994	7	SALMER INGENIERIA S.A.S	A - 200 O MAS COTIZANTES	OSCAR MOLANO	cra 52 19 65 sur mz 32 in 23 of 201	BOGOTA-BOGOTA D.E.	7725643	Si

DATOS GENERALES DE LA LIQUIDACION

Periodo		Clave		Tipo	Fecha		Pago		
Pensión	Salud	Pago	Planilla	Planilla	Limite	Pago	Banco	Dias Mora	Valor
2025-10	2025-11	1889006164	9493803436	E	2025/11/26	2025/10/30	BANCOLOMBIA	0	$1,850,000

LIQUIDACION DETALLADA DE APORTES

EMPLEADO				NOVEDADES																		PENSION				SALUD				CCF				RIESGOS					PARAFISCALES				
No.	Identificación		Nombre	ing	ret	tde	tae	tdp	tap	vsp	cor	vst	sln	ige	lma	vac	avp	vct	irl	vip	Codigo	Días	IBC	Aporte	Codigo	Días	IBC	Aporte	Codigo	Días	IBC	Aporte	Codigo	Días	IBC	Tarifa	Aporte	Días	IBC	Aporte	Exonerado SENA e ICBF	Total Aportes
SUCURSAL: OSCAR MOLANO (2 Afiliados)																							$5,200,000	$1,072,000			$5,200,000	$208,000			$5,200,000	$208,000			$5,200,000		$362,000		$0	$0		$1,850,000
Centro de Trabajo: CENTRAL (2 Afiliados)																							$5,200,000	$1,072,000			$5,200,000	$208,000			$5,200,000	$208,000			$5,200,000		$362,000		$0	$0		$1,850,000
Ciudad: BOGOTA Depto: BOGOTA D.E. (2 Afiliados)																							$5,200,000	$1,072,000			$5,200,000	$208,000			$5,200,000	$208,000			$5,200,000		$362,000		$0	$0		$1,850,000
1	CC	1030631535	MOLANO DIANA	X																	25-14	21	$2,800,000	$448,000	EPS017	21	$2,800,000	$112,000	CCF22	21	$2,800,000	$112,000	14-23	21	$2,800,000	6.960%	$194,900	21	$0	$0	Si	$866,900
2	CC	80217907	MOLANO OSCAR																		25-14	30	$2,400,000	$624,000	EPS005	30	$2,400,000	$96,000	CCF22	30	$2,400,000	$96,000	14-23	30	$2,400,000	6.960%	$167,100	30	$0	$0	Si	$983,100
Total			**Afiliados(2)**																				$5,200,000	$1,072,000			$5,200,000	$208,000			$5,200,000	$208,000			$5,200,000		$362,000		$0	$0		$1,850,000

DATOS GENERALES DEL APORTANTE

Identificación	dv	Razon Social	Clase Aportante	Sucursal Principal	Direccion	Ciudad-Departamento	Teléfono	Exonerado SENA e ICBF
NIT 901150994	7	SALMER INGENIERIA S.A.S	A - 200 O MAS COTIZANTES	OSCAR MOLANO	cra 52 19 65 sur mz 32 in 23 of 201	BOGOTA-BOGOTA D.E.	7725643	Si

DATOS GENERALES DE LA LIQUIDACION

Periodo		Clave		Tipo	Fecha		Pago		
Pensión	Salud	Pago	Planilla	Planilla	Limite	Pago	Banco	Dias Mora	Valor
2025-10	2025-11	1889006164	9493803436	E	2025/11/26	2025/10/30	BANCOLOMBIA	0	$1,850,000

RESUMEN DE PAGO

RIESGO	CODIGO	NIT	DV	AFILIADOS	VALOR LIQUIDADO	INTERESES MORA	SALDOS E INCAPACIDADES	VALOR A PAGAR
AFP (ADMINISTRADORAS: 1)				2	$1,072,000	$0	$0	$1,072,000
COLPENSIONES	25-14	900,336,004	7	2	$1,072,000	$0	$0	$1,072,000
ARL (ADMINISTRADORAS: 1)				2	$362,000	$0	$0	$362,000
POSITIVA COMPAÑIA DE SEGUROS	14-23	860,011,153	6	2	$362,000	$0	$0	$362,000
CCF (ADMINISTRADORAS: 1)				2	$208,000	$0	$0	$208,000
COLSUBSIDIO	CCF22	860,007,336	1	2	$208,000	$0	$0	$208,000
EPS (ADMINISTRADORAS: 2)				2	$208,000	$0	$0	$208,000
FAMISANAR	EPS017	830,003,564	7	1	$112,000	$0	$0	$112,000
SANITAS	EPS005	800,251,440	6	1	$96,000	$0	$0	$96,000
TOTAL				**2**	**$1,850,000**	**$0**	**$0**	**$1,850,000**

aportes en línea

Planilla Resumen

DATOS GENERALES DEL APORTANTE

Identificación	dv	Razon Social	Clase Aportante	Sucursal Principal	Direccion	Ciudad-Departamento	Teléfono	Exonerado SENA e ICBF
NIT 901150994	7	SALMER INGENIERIA S.A.S	B - MENOS DE 200 COTIZANTES	OSCAR MOLANO	cra 52 19 65 sur mz 32 in 23 of 201	BOGOTA-BOGOTA D.E.	7725643	Si

DATOS GENERALES DE LA LIQUIDACION

Periodo		Clave		Tipo	Fecha		Pago		
Pensión	Salud	Pago	Planilla	Planilla	Limite	Pago	Banco	Dias Mora	Valor
2025-09	2025-10	1784481440	9491796650	E	2025/10/23	2025/09/17	BANCOLOMBIA	0	$983,100

LIQUIDACION DETALLADA DE APORTES

EMPLEADO			NOVEDADES																	PENSION				SALUD				CCF				RIESGOS					PARAFISCALES				
No.	Identificación	Nombre	ing	ret	tde	tae	tdp	tap	vsp	cor	vst	sln	ige	lma	vac	avp	vct	irl	vip	Codigo	Días	IBC	Aporte	Codigo	Dias	IBC	Aporte	Codigo	Días	IBC	Aporte	Codigo	Días	IBC	Tarifa	Aporte	Días	IBC	Aporte	Exonerado SENA e ICBF	Total Aportes
SUCURSAL: OSCAR MOLANO (1 Afiliados)																						$2,400,000	$624,000			$2,400,000	$96,000			$2,400,000	$96,000			$2,400,000		$167,100		$0	$0		$983,100
Centro de Trabajo: CENTRAL (1 Afiliados)																						$2,400,000	$624,000			$2,400,000	$96,000			$2,400,000	$96,000			$2,400,000		$167,100		$0	$0		$983,100
Ciudad: BOGOTA Depto: BOGOTA D.E. (1 Afiliados)																						$2,400,000	$624,000			$2,400,000	$96,000			$2,400,000	$96,000			$2,400,000		$167,100		$0	$0		$983,100
1	CC	80217907 MOLANO OSCAR																		25-14	30	$2,400,000	$624,000	EPS005	30	$2,400,000	$96,000	CCF22	30	$2,400,000	$96,000	14-23	30	$2,400,000	6.960%	$167,100	30	$0	$0	Si	$983,100
Total		**Afiliados(1)**																				$2,400,000	$624,000			$2,400,000	$96,000			$2,400,000	$96,000			$2,400,000		$167,100		$0	$0		$983,100

DATOS GENERALES DEL APORTANTE

Identificación	dv	Razon Social	Clase Aportante	Sucursal Principal	Direccion	Ciudad-Departamento	Teléfono	Exonerado SENA e ICBF
NIT 901150994	7	SALMER INGENIERIA S.A.S	B - MENOS DE 200 COTIZANTES	OSCAR MOLANO	cra 52 19 65 sur mz 32 in 23 of 201	BOGOTA-BOGOTA D.E.	7725643	Si

DATOS GENERALES DE LA LIQUIDACION

Periodo		Clave		Tipo	Fecha		Pago		
Pensión	Salud	Pago	Planilla	Planilla	Limite	Pago	Banco	Dias Mora	Valor
2025-09	2025-10	1784481440	9491796650	E	2025/10/23	2025/09/17	BANCOLOMBIA	0	$983,100

RESUMEN DE PAGO

RIESGO	CODIGO	NIT	DV	AFILIADOS	VALOR LIQUIDADO	INTERESES MORA	SALDOS E INCAPACIDADES	VALOR A PAGAR
AFP (ADMINISTRADORAS: 1)				1	$624,000	$0	$0	$624,000
COLPENSIONES	25-14	900,336,004	7	1	$624,000	$0	$0	$624,000
ARL (ADMINISTRADORAS: 1)				1	$167,100	$0	$0	$167,100
POSITIVA COMPAÑIA DE SEGUROS	14-23	860,011,153	6	1	$167,100	$0	$0	$167,100
CCF (ADMINISTRADORAS: 1)				1	$96,000	$0	$0	$96,000
COLSUBSIDIO	CCF22	860,007,336	1	1	$96,000	$0	$0	$96,000
EPS (ADMINISTRADORAS: 1)				1	$96,000	$0	$0	$96,000
SANITAS	EPS005	800,251,440	6	1	$96,000	$0	$0	$96,000
TOTAL				**1**	**$983,100**	**$0**	**$0**	**$983,100**

aportes en línea

Planilla Resumen

DATOS GENERALES DEL APORTANTE

Identificación	dv	Razon Social	Clase Aportante	Sucursal Principal	Direccion	Ciudad-Departamento	Teléfono	Exonerado SENA e ICBF
NIT 901150994	7	SALMER INGENIERIA S.A.S	B - MENOS DE 200 COTIZANTES	OSCAR MOLANO	cra 52 19 65 sur mz 32 in 23 of 201	BOGOTA-BOGOTA D.E.	7725643	Si

DATOS GENERALES DE LA LIQUIDACION

Periodo		Clave		Tipo	Fecha		Pago		
Pensión	Salud	Pago	Planilla	Planilla	Limite	Pago	Banco	Dias Mora	Valor
2025-08	2025-09	1719374629	9490482370	E	2025/09/22	2025/08/22	BANCOLOMBIA	0	$983,100

LIQUIDACION DETALLADA DE APORTES

EMPLEADO			NOVEDADES																PENSION				SALUD				CCF				RIESGOS					PARAFISCALES					
No.	Identificación	Nombre	ing	ret	tde	tae	tdp	tap	vsp	cor	vst	sln	ige	lma	vac	avp	vct	irl	vip	Codigo	Días	IBC	Aporte	Codigo	Dias	IBC	Aporte	Codigo	Días	IBC	Aporte	Codigo	Días	IBC	Tarifa	Aporte	Días	IBC	Aporte	Exonerado SENA e ICBF	Total Aportes
SUCURSAL: OSCAR MOLANO (1 Afiliados)																					$2,400,000	$624,000			$2,400,000	$96,000			$2,400,000	$96,000			$2,400,000		$167,100		$0	$0		$983,100
Centro de Trabajo: CENTRAL (1 Afiliados)																					$2,400,000	$624,000			$2,400,000	$96,000			$2,400,000	$96,000			$2,400,000		$167,100		$0	$0		$983,100
Ciudad: BOGOTA Depto: BOGOTA D.E. (1 Afiliados)																					$2,400,000	$624,000			$2,400,000	$96,000			$2,400,000	$96,000			$2,400,000		$167,100		$0	$0		$983,100
1	CC	80217907 MOLANO OSCAR																		25-14	30	$2,400,000	$624,000	EPS005	30	$2,400,000	$96,000	CCF22	30	$2,400,000	$96,000	14-23	30	$2,400,000	6.960%	$167,100	30	$0	$0	Si	$983,100
Total		**Afiliados(1)**																			$2,400,000	$624,000			$2,400,000	$96,000			$2,400,000	$96,000			$2,400,000		$167,100		$0	$0		$983,100

DATOS GENERALES DEL APORTANTE

Identificación	dv	Razon Social	Clase Aportante	Sucursal Principal	Direccion	Ciudad-Departamento	Teléfono	Exonerado SENA e ICBF
NIT 901150994	7	SALMER INGENIERIA S.A.S	B - MENOS DE 200 COTIZANTES	OSCAR MOLANO	cra 52 19 65 sur mz 32 in 23 of 201	BOGOTA-BOGOTA D.E.	7725643	Si

DATOS GENERALES DE LA LIQUIDACION

Periodo		Clave		Tipo	Fecha		Pago		
Pensión	Salud	Pago	Planilla	Planilla	Limite	Pago	Banco	Dias Mora	Valor
2025-08	2025-09	1719374629	9490482370	E	2025/09/22	2025/08/22	BANCOLOMBIA	0	$983,100

RESUMEN DE PAGO

RIESGO	CODIGO	NIT	DV	AFILIADOS	VALOR LIQUIDADO	INTERESES MORA	SALDOS E INCAPACIDADES	VALOR A PAGAR
AFP (ADMINISTRADORAS: 1)				1	$624,000	$0	$0	$624,000
COLPENSIONES	25-14	900,336,004	7	1	$624,000	$0	$0	$624,000
ARL (ADMINISTRADORAS: 1)				1	$167,100	$0	$0	$167,100
POSITIVA COMPAÑIA DE SEGUROS	14-23	860,011,153	6	1	$167,100	$0	$0	$167,100
CCF (ADMINISTRADORAS: 1)				1	$96,000	$0	$0	$96,000
COLSUBSIDIO	CCF22	860,007,336	1	1	$96,000	$0	$0	$96,000
EPS (ADMINISTRADORAS: 1)				1	$96,000	$0	$0	$96,000
SANITAS	EPS005	800,251,440	6	1	$96,000	$0	$0	$96,000
TOTAL				**1**	**$983,100**	**$0**	**$0**	**$983,100**

aportes en línea

Planilla Resumen

DATOS GENERALES DEL APORTANTE

Identificación	dv	Razon Social	Clase Aportante	Sucursal Principal	Direccion	Ciudad-Departamento	Teléfono	Exonerado SENA e ICBF
NIT 901150994	7	SALMER INGENIERIA S.A.S	B - MENOS DE 200 COTIZANTES	OSCAR MOLANO	cra 52 19 65 sur mz 32 in 23 of 201	BOGOTA-BOGOTA D.E.	7725643	Si

DATOS GENERALES DE LA LIQUIDACION

Periodo		Clave		Tipo	Fecha		Pago		
Pensión	Salud	Pago	Planilla	Planilla	Limite	Pago	Banco	Dias Mora	Valor
2025-07	2025-08	1609926065	9488402578	E	2025/08/26	2025/07/07	BANCOLOMBIA	0	$983,100

LIQUIDACION DETALLADA DE APORTES

EMPLEADO			NOVEDADES																PENSION				SALUD				CCF				RIESGOS					PARAFISCALES					
No.	Identificación	Nombre	ing	ret	tde	tae	tdp	tap	vsp	cor	vst	sln	ige	lma	vac	avp	vct	irl	vip	Codigo	Días	IBC	Aporte	Codigo	Dias	IBC	Aporte	Codigo	Días	IBC	Aporte	Codigo	Días	IBC	Tarifa	Aporte	Días	IBC	Aporte	Exonerado SENA e ICBF	Total Aportes
SUCURSAL: OSCAR MOLANO (1 Afiliados)																					$2,400,000	$624,000			$2,400,000	$96,000			$2,400,000	$96,000			$2,400,000		$167,100		$0	$0		$983,100
Centro de Trabajo: CENTRAL (1 Afiliados)																					$2,400,000	$624,000			$2,400,000	$96,000			$2,400,000	$96,000			$2,400,000		$167,100		$0	$0		$983,100
Ciudad: BOGOTA Depto: BOGOTA D.E. (1 Afiliados)																					$2,400,000	$624,000			$2,400,000	$96,000			$2,400,000	$96,000			$2,400,000		$167,100		$0	$0		$983,100
1	CC	80217907 MOLANO OSCAR																		25-14	30	$2,400,000	$624,000	EPS005	30	$2,400,000	$96,000	CCF22	30	$2,400,000	$96,000	14-23	30	$2,400,000	6.960%	$167,100	30	$0	$0	Si	$983,100
Total		**Afiliados(1)**																			$2,400,000	$624,000			$2,400,000	$96,000			$2,400,000	$96,000			$2,400,000		$167,100		$0	$0		$983,100

DATOS GENERALES DEL APORTANTE

Identificación	dv	Razon Social	Clase Aportante	Sucursal Principal	Direccion	Ciudad-Departamento	Teléfono	Exonerado SENA e ICBF
NIT 901150994	7	SALMER INGENIERIA S.A.S	B - MENOS DE 200 COTIZANTES	OSCAR MOLANO	cra 52 19 65 sur mz 32 in 23 of 201	BOGOTA-BOGOTA D.E.	7725643	Si

DATOS GENERALES DE LA LIQUIDACION

Periodo		Clave		Tipo	Fecha		Pago		
Pensión	Salud	Pago	Planilla	Planilla	Limite	Pago	Banco	Dias Mora	Valor
2025-07	2025-08	1609926065	9488402578	E	2025/08/26	2025/07/07	BANCOLOMBIA	0	$983,100

RESUMEN DE PAGO

RIESGO	CODIGO	NIT	DV	AFILIADOS	VALOR LIQUIDADO	INTERESES MORA	SALDOS E INCAPACIDADES	VALOR A PAGAR
AFP (ADMINISTRADORAS: 1)				1	$624,000	$0	$0	$624,000
COLPENSIONES	25-14	900,336,004	7	1	$624,000	$0	$0	$624,000
ARL (ADMINISTRADORAS: 1)				1	$167,100	$0	$0	$167,100
POSITIVA COMPAÑIA DE SEGUROS	14-23	860,011,153	6	1	$167,100	$0	$0	$167,100
CCF (ADMINISTRADORAS: 1)				1	$96,000	$0	$0	$96,000
COLSUBSIDIO	CCF22	860,007,336	1	1	$96,000	$0	$0	$96,000
EPS (ADMINISTRADORAS: 1)				1	$96,000	$0	$0	$96,000
SANITAS	EPS005	800,251,440	6	1	$96,000	$0	$0	$96,000
TOTAL				**1**	**$983,100**	**$0**	**$0**	**$983,100**

aportes en línea

Planilla Resumen

DATOS GENERALES DEL APORTANTE

Identificación	dv	Razon Social	Clase Aportante	Sucursal Principal	Direccion	Ciudad-Departamento	Teléfono	Exonerado SENA e ICBF
NIT 901150994	7	SALMER INGENIERIA S.A.S	B - MENOS DE 200 COTIZANTES	OSCAR MOLANO	cra 52 19 65 sur mz 32 in 23 of 201	BOGOTA-BOGOTA D.E.	7725643	Si

DATOS GENERALES DE LA LIQUIDACION

Periodo		Clave		Tipo	Fecha		Pago		
Pensión	Salud	Pago	Planilla	Planilla	Limite	Pago	Banco	Dias Mora	Valor
2025-06	2025-07	1530103648	9487145429	E	2025/07/22	2025/06/04	BANCOLOMBIA	0	$983,100

LIQUIDACION DETALLADA DE APORTES

EMPLEADO			NOVEDADES																PENSION				SALUD				CCF				RIESGOS					PARAFISCALES					
No.	Identificación	Nombre	ing	ret	tde	tae	tdp	tap	vsp	cor	vst	sln	ige	lma	vac	avp	vct	irl	vip	Codigo	Días	IBC	Aporte	Codigo	Dias	IBC	Aporte	Codigo	Días	IBC	Aporte	Codigo	Días	IBC	Tarifa	Aporte	Días	IBC	Aporte	Exonerado SENA e ICBF	Total Aportes
SUCURSAL: OSCAR MOLANO (1 Afiliados)																					$2,400,000	$624,000			$2,400,000	$96,000			$2,400,000	$96,000			$2,400,000		$167,100		$0	$0		$983,100
Centro de Trabajo: CENTRAL (1 Afiliados)																					$2,400,000	$624,000			$2,400,000	$96,000			$2,400,000	$96,000			$2,400,000		$167,100		$0	$0		$983,100
Ciudad: BOGOTA Depto: BOGOTA D.E. (1 Afiliados)																					$2,400,000	$624,000			$2,400,000	$96,000			$2,400,000	$96,000			$2,400,000		$167,100		$0	$0		$983,100
1	CC	80217907	MOLANO OSCAR																	25-14	30	$2,400,000	$624,000	EPS005	30	$2,400,000	$96,000	CCF22	30	$2,400,000	$96,000	14-23	30	$2,400,000	6.960%	$167,100	30	$0	$0	Si	$983,100
Total		**Afiliados(1)**																			$2,400,000	$624,000			$2,400,000	$96,000			$2,400,000	$96,000			$2,400,000		$167,100		$0	$0		$983,100

DATOS GENERALES DEL APORTANTE

Identificación	dv	Razon Social	Clase Aportante	Sucursal Principal	Direccion	Ciudad-Departamento	Teléfono	Exonerado SENA e ICBF
NIT 901150994	7	SALMER INGENIERIA S.A.S	B - MENOS DE 200 COTIZANTES	OSCAR MOLANO	cra 52 19 65 sur mz 32 in 23 of 201	BOGOTA-BOGOTA D.E.	7725643	Si

DATOS GENERALES DE LA LIQUIDACION

Periodo		Clave		Tipo	Fecha		Pago		
Pensión	Salud	Pago	Planilla	Planilla	Limite	Pago	Banco	Dias Mora	Valor
2025-06	2025-07	1530103648	9487145429	E	2025/07/22	2025/06/04	BANCOLOMBIA	0	$983,100

RESUMEN DE PAGO

RIESGO	CODIGO	NIT	DV	AFILIADOS	VALOR LIQUIDADO	INTERESES MORA	SALDOS E INCAPACIDADES	VALOR A PAGAR
AFP (ADMINISTRADORAS: 1)				1	$624,000	$0	$0	$624,000
COLPENSIONES	25-14	900,336,004	7	1	$624,000	$0	$0	$624,000
ARL (ADMINISTRADORAS: 1)				1	$167,100	$0	$0	$167,100
POSITIVA COMPAÑIA DE SEGUROS	14-23	860,011,153	6	1	$167,100	$0	$0	$167,100
CCF (ADMINISTRADORAS: 1)				1	$96,000	$0	$0	$96,000
COLSUBSIDIO	CCF22	860,007,336	1	1	$96,000	$0	$0	$96,000
EPS (ADMINISTRADORAS: 1)				1	$96,000	$0	$0	$96,000
SANITAS	EPS005	800,251,440	6	1	$96,000	$0	$0	$96,000
TOTAL				**1**	**$983,100**	**$0**	**$0**	**$983,100**

aportes en línea

Planilla Resumen

DATOS GENERALES DEL APORTANTE

Identificación	dv	Razon Social	Clase Aportante	Sucursal Principal	Direccion	Ciudad-Departamento	Teléfono	Exonerado SENA e ICBF
NIT 901150994	7	SALMER INGENIERIA S.A.S	B - MENOS DE 200 COTIZANTES	OSCAR MOLANO	cra 52 19 65 sur mz 32 in 23 of 201	BOGOTA-BOGOTA D.E.	7725643	Si

DATOS GENERALES DE LA LIQUIDACION

Periodo		Clave		Tipo	Fecha		Pago		
Pensión	Salud	Pago	Planilla	Planilla	Limite	Pago	Banco	Dias Mora	Valor
2025-05	2025-06	1467033662	9485627209	E	2025/06/25	2025/05/08	BANCOLOMBIA	0	$983,100

LIQUIDACION DETALLADA DE APORTES

EMPLEADO			NOVEDADES																PENSION				SALUD				CCF				RIESGOS					PARAFISCALES				
No.	Identificación	Nombre	ing	ret	tde	tae	tdp	tap	vsp	cor	vst	sln	ige	lma	vac	avp	vct	irl	vip	Codigo	Días	IBC	Aporte	Codigo	Días	IBC	Aporte	Codigo	Días	IBC	Aporte	Codigo	Días	IBC	Tarifa	Aporte	Días	IBC	Aporte	Exonerado SENA e ICBF	Total Aportes
SUCURSAL: OSCAR MOLANO (1 Afiliados)																						$2,400,000	$624,000			$2,400,000	$96,000			$2,400,000	$96,000			$2,400,000		$167,100		$0	$0		$983,100
Centro de Trabajo: CENTRAL (1 Afiliados)																						$2,400,000	$624,000			$2,400,000	$96,000			$2,400,000	$96,000			$2,400,000		$167,100		$0	$0		$983,100
Ciudad: BOGOTA Depto: BOGOTA D.E. (1 Afiliados)																						$2,400,000	$624,000			$2,400,000	$96,000			$2,400,000	$96,000			$2,400,000		$167,100		$0	$0		$983,100
1	CC	80217907 MOLANO OSCAR																		25-14	30	$2,400,000	$624,000	EPS005	30	$2,400,000	$96,000	CCF22	30	$2,400,000	$96,000	14-23	30	$2,400,000	6.960%	$167,100	30	$0	$0	Si	$983,100
Total		**Afiliados(1)**																				$2,400,000	$624,000			$2,400,000	$96,000			$2,400,000	$96,000			$2,400,000		$167,100		$0	$0		$983,100

DATOS GENERALES DEL APORTANTE

Identificación	dv	Razon Social	Clase Aportante	Sucursal Principal	Direccion	Ciudad-Departamento	Teléfono	Exonerado SENA e ICBF
NIT 901150994	7	SALMER INGENIERIA S.A.S	B - MENOS DE 200 COTIZANTES	OSCAR MOLANO	cra 52 19 65 sur mz 32 in 23 of 201	BOGOTA-BOGOTA D.E.	7725643	Si

DATOS GENERALES DE LA LIQUIDACION

Periodo		Clave		Tipo	Fecha		Pago		
Pensión	Salud	Pago	Planilla	Planilla	Limite	Pago	Banco	Dias Mora	Valor
2025-05	2025-06	1467033662	9485627209	E	2025/06/25	2025/05/08	BANCOLOMBIA	0	$983,100

RESUMEN DE PAGO

RIESGO	CODIGO	NIT	DV	AFILIADOS	VALOR LIQUIDADO	INTERESES MORA	SALDOS E INCAPACIDADES	VALOR A PAGAR
AFP (ADMINISTRADORAS: 1)				1	$624,000	$0	$0	$624,000
COLPENSIONES	25-14	900,336,004	7	1	$624,000	$0	$0	$624,000
ARL (ADMINISTRADORAS: 1)				1	$167,100	$0	$0	$167,100
POSITIVA COMPAÑIA DE SEGUROS	14-23	860,011,153	6	1	$167,100	$0	$0	$167,100
CCF (ADMINISTRADORAS: 1)				1	$96,000	$0	$0	$96,000
COLSUBSIDIO	CCF22	860,007,336	1	1	$96,000	$0	$0	$96,000
EPS (ADMINISTRADORAS: 1)				1	$96,000	$0	$0	$96,000
SANITAS	EPS005	800,251,440	6	1	$96,000	$0	$0	$96,000
TOTAL				**1**	**$983,100**	**$0**	**$0**	**$983,100**

Certificado
Bancario

Lunes, 5 de mayo de 2025

A quien pueda interesar

BANCOLOMBIA S.A. se permite informar que SALMER INGENIERIA SAS identificado(a) con NIT 901150994, a la fecha de expedición de esta certificación, tiene con el banco los siguientes productos:

Producto	No. Producto	Fecha Apertura	Estado
CUENTA DE AHORROS	89500016567	2019/06/06	ACTIVA

***Importante:** Esta constancia solo hace referencia a los productos mencionados anteriormente.

*Si desea verificar la veracidad de esta información, puede comunicarse con la Sucursal Telefónica Bancolombia los siguientes números: Medellín - Local: (60-4) 510 90 00 - Bogotá - Local: (60-1) 343 00 00 - Barranquilla - Local: (60-5) 361 88 88 - Cali - Local: (60-2) 554 05 05 - Resto del país: 01800 09 12345. Sucursales Telefónicas en el exterior: España (34) 900 995 717 - Estados Unidos (1) 1 866 379 97 14.

Catalina Cortés Uribe.
Gerente Servicios Contact Center & BPO.

Bancolombia

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA BANCOLOMBIA S.A. Establecimiento Bancario.

DIAN

Formulario del Registro Único Tributario

001

2. Concepto 0 2 Actualización

4. Número de formulario 141178375199

(415)7707212489984(8020) 000014117837519 9

5. Número de Identificación Tributaria (NIT)	6. DV	12. Dirección seccional	14. Buzón electrónico
9 0 1 1 5 0 9 9 4	7	Impuestos de Bogotá 3 2	

IDENTIFICACIÓN

24. Tipo de contribuyente	25. Tipo de documento	26. Número de Identificación	
Persona jurídica 1			

Lugar de expedición	28. País	29. Departamento	30. Ciudad/Municipio

31. Primer apellido	32. Segundo apellido	33. Primer nombre	34. Otros nombres

35. Razón social
SALMER INGENIERIA S.A.S.

36. Nombre comercial	37. Sigla

UBICACIÓN

38. País	39. Departamento	40. Ciudad/Municipio
COLOMBIA 1 6 9	Bogotá D.C. 1 1	Bogotá, D.C. 0 0 1

41. Dirección principal
CR 52 19 65 SUR MZ 32 IN 23

42. Correo electrónico gerencia.salmer@gmail.com

43. Código postal	44. Teléfono 1	45. Teléfono 2
	3 1 4 3 8 2 7 8 3 0	

CLASIFICACIÓN

Actividad económica

Actividad principal		Actividad secundaria		Otras actividades			Ocupación	
46. Código	47. Fecha inicio actividad	48. Código	49. Fecha inicio actividad	50. Código	1	2	51. Código	52. Número establecimientos
7 1 1 2	2 0 1 8 0 1 0 3	4 1 1 1	2 0 1 8 0 1 0 3	6 8 2 0				

Responsabilidades, Calidades y Atributos

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26
53. Código	5	7	1	4	4	8	5	2	5	5																

05- Impto. renta y compl. régimen ordinar
07- Retención en la fuente a título de rent
14- Informante de exogena
48 - Impuesto sobre las ventas - IVA
52 - Facturador electrónico
55 - Informante de Beneficiarios Finales

Usuarios aduaneros

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
54. Código										
	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20

Exportadores

55. Forma	56. Tipo	Servicio	1	2	3
		57. Modo			
		58. CPC			

IMPORTANTE: Sin perjuicio de las actualizaciones a que haya lugar, la inscripción en el Registro Único Tributario -RUT-, tendrá vigencia indefinida y en consecuencia no se exigirá su renovación

Para uso exclusivo de la DIAN

59. Anexos SI [ ] NO [X] 60. No. de Folios: 0

La información suministrada a través del formulario oficial de inscripción, actualización, suspensión y cancelación del Registro Único Tributario (RUT), deberá ser exacta y veraz; en caso de constatar inexactitud en alguno de los datos suministrados se adelantarán los procedimientos administrativos sancionatorios o de suspensión, según el caso, Parágrafo del artículo 1.6.1.2.6 del Decreto 1625 del 2016. De igual manera al formalizar el trámite el usuario fue informado y acepta la política de tratamiento de datos ley 1581 de 2012.

Firma del solicitante:

Sin perjuicio de las verificaciones que la DIAN realice.

Firma autorizada:

984. Nombre MOLANO TORRES OSCAR ALFONSO

985. Cargo Representante legal Certificado

COPIA CERTIFICADO DOCUMENTO SIN COSTO

DIAN

Formulario del Registro Único Tributario

001

Espacio reservado para la DIAN

4. Número de formulario: 141178375199

(415)7707212489984(8020) **000014117837519 9**

5. Número de Identificación Tributaria (NIT)	6. DV	12. Dirección seccional	14. Buzón electrónico
9 0 1 1 5 0 9 9 4	7	Impuestos de Bogotá 3 2	

Características y formas de las organizaciones

62. Naturaleza	2	63. Formas asociativas	1 2	64. Entidades o institutos de derecho público de orden nacional, departamental, municipal y descentralizados	
65. Fondos		66. Cooperativas		67. Sociedades y organismos extranjeros	
68. Sin personería jurídica		69. Otras organizaciones no clasificadas		70. Beneficio	1

Constitución, Registro y Última Reforma

Documento	1. Constitución	2. Reforma
71. Clase	0 4	
72. Número		
73. Fecha	2 0 1 8 0 1 0 3	
74. Número de notaría		
75. Entidad de registro	0 3	
76. Fecha de registro	2 0 1 8 0 2 0 1	
77. No. Matrícula mercantil	0 0 0 2 9 1 2 8 8 3	
78. Departamento	1 1	
79. Ciudad/Municipio	0 0 1	
Vigencia		
80. Desde	2 0 1 8 0 2 0 1	
81. Hasta	9 9 9 9 1 2 3 1	

Composición del Capital

82. Nacional	1 0 0 %
83. Nacional público	0 . 0 %
84. Nacional privado	1 0 0 . 0 %
85. Extranjero	0 %
86. Extranjero público	0 . 0 %
87. Extranjero privado	0 . 0 %

Entidad de vigilancia y control

88. Entidad de vigilancia y control: Superintendencia de Sociedades 5

Estado y Beneficio

Item	89. Estado actual	90. Fecha cambio de estado	91. Número de Identificación Tributaria (NIT)	92. DV
1	4 9	2 0 1 8 0 2 0 1		-
2		Año Mes Día		-
3		Año Mes Día		-
4		Año Mes Día		-
5		Año Mes Día		-

Vinculación económica

93. Vinculación económica	94. Nombre del grupo económico y/o empresarial	95. Número de Identificación Tributaria (NIT) de la Matriz o Controlante	96. DV.

97. Nombre o razón social de la matriz o controlante

170. Número de identificación tributaria otorgado en el exterior	171. País	172. Número de identificación tributaria sociedad o natural del exterior con EP	

173. Nombre o razón social de la sociedad o natural del exterior con EP

COPIA CERTIFICADO DOCUMENTO SIN COSTO

DIAN

Formulario del Registro Único Tributario
Representación

001

Espacio reservado para la DIAN

4. Número de formulario: 141178375199

(415)7707212489984(8020) **000014117837519 9**

5. Número de Identificación Tributaria (NIT)	6. DV	12. Dirección seccional	14. Buzón electrónico
9 0 1 1 5 0 9 9 4	7	Impuestos de Bogotá 3 2	

Representación

1

98. Representación	99. Fecha inicio ejercicio representación
REPRS LEGAL PRIN 1 8	2 0 1 8 0 2 0 1

100. Tipo de documento	101. Número de identificación	102. DV	103. Número de tarjeta profesional
Cédula de Ciudadaní 1 3	8 0 2 1 7 9 0 7		

104. Primer apellido	105. Segundo apellido	106. Primer nombre	107. Otros nombres
MOLANO	TORRES	OSCAR	ALFONSO

108. Número de Identificación Tributaria (NIT)	109. DV	110. Razón social representante legal

2

98. Representación	99. Fecha inicio ejercicio representación

100. Tipo de documento	101. Número de identificación	102. DV	103. Número de tarjeta profesional

104. Primer apellido	105. Segundo apellido	106. Primer nombre	107. Otros nombres

108. Número de Identificación Tributaria (NIT)	109. DV	110. Razón social representante legal

3

98. Representación	99. Fecha inicio ejercicio representación

100. Tipo de documento	101. Número de identificación	102. DV	103. Número de tarjeta profesional

104. Primer apellido	105. Segundo apellido	106. Primer nombre	107. Otros nombres

108. Número de Identificación Tributaria (NIT)	109. DV	110. Razón social representante legal

4

98. Representación	99. Fecha inicio ejercicio representación

100. Tipo de documento	101. Número de identificación	102. DV	103. Número de tarjeta profesional

104. Primer apellido	105. Segundo apellido	106. Primer nombre	107. Otros nombres

108. Número de Identificación Tributaria (NIT)	109. DV	110. Razón social representante legal

5

98. Representación	99. Fecha inicio ejercicio representación

100. Tipo de documento	101. Número de identificación	102. DV	103. Número de tarjeta profesional

104. Primer apellido	105. Segundo apellido	106. Primer nombre	107. Otros nombres

108. Número de Identificación Tributaria (NIT)	109. DV	110. Razón social representante legal

COPIA CERTIFICADO
DOCUMENTO SIN COSTO

DIAN

Formulario del Registro Único Tributario
Revisor Fiscal y Contador

001

Espacio reservado para la DIAN

4. Número de formulario: 141178375199

(415)7707212489984(8020) **000014117837519 9**

5. Número de Identificación Tributaria (NIT)	6. DV	12. Dirección seccional	14. Buzón electrónico
9 0 1 1 5 0 9 9 4	7	Impuestos de Bogotá 3 2	

Revisor Fiscal y Contador

Revisor fiscal principal

124. Tipo de documento	125. Número de identificación	126. DV	127. Número de tarjeta profesional

128. Primer apellido	129. Segundo apellido	130. Primer nombre	131. Otros nombres

132. Número de Identificación Tributaria (NIT)	133. DV	134. Sociedad o firma designada

135. Fecha de nombramiento

Revisor fiscal suplente

136. Tipo de documento	137. Número de identificación	138. DV	139. Número de tarjeta profesional

140. Primer apellido	141. Segundo apellido	142. Primer nombre	143. Otros nombres

144. Número de Identificación Tributaria (NIT)	145. DV	146. Sociedad o firma designada

147. Fecha de nombramiento

Contador

148. Tipo de documento	149. Número de identificación	150. DV	151. Número de tarjeta profesional
Cédula de Ciudadanía 1 3	5 2 1 7 9 8 3 5	1	1 8 5 3 7 4 T

152. Primer apellido	153. Segundo apellido	154. Primer nombre	155. Otros nombres
MORA	GARZON	SANDRA	MIREYA

156. Número de Identificación Tributaria (NIT)	157. DV	158. Sociedad o firma designada

159. Fecha de nombramiento
2 0 2 5 0 1 0 2

COPIA CERTIFICADO
DOCUMENTO SIN COSTO

Gobernación del CAUCA Oficina Asesora de Jurídica	**Certificación SIA OBSERVA-Contrato Mínima Cuantía**	Código: GC-G01-F02 Versión: 01 Fecha: 05/09/2024 Página: 1 de 1

LA OFICINA ASESORA JURÍDICA - GRUPO SIA OBSERVA - DEL DEPARTAMENTO DEL CAUCA

CERTIFICA

DOCUMENTOS PRE-CONTRACTUALES		**DOCUMENTOS CONTRACTUALES**	
ESTUDIOS PREVIOS	X	CARTA DE ACEPTACIÓN	X
CDP	X	POLIZAS Y APROBACIÓN DE PÓLIZAS	X
ANÁLISIS DEL SECTOR	X	RP	X
INVITACIÓN	X	ACTA DE INICIO	X
ACTA DE CIERRE DEL PROCESO Y DE RECIBO DE LAS OFERTAS (AGR)	X	ASIGNACIÓN DE SUPERVISOR	X
DOCUMENTO CONFORMACION DE COMITÉ EVALUADOR	X		
VERIFICACIÓN DE REQUISITOS HABILITANTES – ACLARACIÓN Y SUBSANABILIDAD (AGR)	X		
ACTA DE RECOMENDACIÓN DE COMITÉ EVALUADOR	X		
ADENDAS	X		

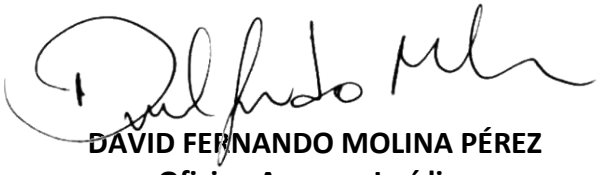
INFORMACIÓN DE PAGOS												
	NÚMERO DE ACTAS											
SOPORTE DE ACTAS	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**7**	**8**	**9**	**10**	**11**	**12**
FACTURA O CUENTA DE COBRO												
RECIBIDO A SATISFACCIÓN												
INFORME CONTRATISTA												
COMPROBANTE DE EGRESO												

Que, una vez revisado en El Sistema Electrónico para la Contratación Pública SECOP y El Sistema Integral de Auditorias - SIA OBSERVA - a la fecha, los citados documentos correspondientes al contrato No. **3695 de 2025**, con numero de proceso **DC-SADR-MC-008-2025** suscrito entre el Departamento y **SALMER INGENIERÍA SAS** con NIT No. 901.150.994-7 cuyo objeto es: "EL CONTRATISTA SE OBLIGA CON EL DEPARTAMENTO DEL CAUCA A PRESTAR LOS SERVICIOS DE AVALÚOS COMERCIALES DE PREDIOS RURALES DE ÁREAS DE IMPORTANCIA ESTRATÉGICA DEL RECURSO HÍDRICO, UBICADOS EN DIFERENTES MUNICIPIOS DEL DEPARTAMENTO DEL CAUCA, EN EL MARCO DEL PROYECTO IMPLEMENTACIÓN DE ACCIONES PARA LA PROTECCIÓN DE ÁREAS DE IMPORTANCIA PARA LA GESTIÓN

DEL RECURSO HÍDRICO EN EL DEPARTAMENTO DEL CAUCA", se encuentran debidamente cargados, lo que se puede evidenciar en la vista pública de los mismos.

Con base en lo anterior, el supervisor considera procedente tramitar el pago correspondiente a la cuenta uno, se anexa ficha técnica del reporte del SIA OBSERVA.

Expedido en Popayán, a los 19 días del mes de noviembre de 2025.



DAVID FERNANDO MOLINA PÉREZ
Oficina Asesora Jurídica

Revisó: Miguel Ángel Garcés Chilito – Contratista OAJ.

Resumen Información del Contrato

Información Básica

Objeto:	**EL CONTRATISTA SE OBLIGA CON EL DEPARTAMENTO DEL CAUCA A PRESTAR LOS SERVICIOS DE AVALUOS COMERCIALES DE PREDIOS RURALES DE AREAS DE IMPORTANCIA ESTRATEGICA DEL RECURSO HIDRICO, UBICADOS EN DIFERENTES MUNICIPIOS DEL DEPARTAMENTO DEL CAUCA, EN EL MARCO DEL PROYECTO IMPLEMENTACION DE ACCIONES PARA LA PROTECCION DE AREAS DE IMPORTANCIA PARA LA GESTION DEL RECURSO HIDRICO EN EL DEPARTAMENTO DEL CAUCA**		
Valor:	**Valor Inicial: $42.483.000,00** **+ Adiciones: 0** **= Valor Vigente: $42.483.000,00**		
Nombre o Código:	**3695-2025**	Modalidad de Selección:	**MÍNIMA CUANTÍA**
Procedimiento / Causal:	**Mínima Cuantía**	Tipo de Contrato:	**Contrato de Prestación de Servicios**
Fecha de Suscripción (aaaa/mm/dd):	**2025/10/24**	Fecha del Acta de Inicio (aaaa/mm/dd):	**2025/10/27**
Fecha de Finalización (aaaa/mm/dd):	**2025/11/27**	Fecha de Finalización Ampliada (aaaa/mm/dd):	
Plazo de Ejecución:	**31 Día(s)**	Año de Suscripción:	**2025**
Dias Suspensión	**0**	Anticipo:	**No**

Estado actual del contrato:	**RENDIDO**	Novedades del contrato:	
Fecha Rendición Original	**2025/11/10**	Fecha(s) de Rendición Modificada(s):	
El contrato ya fue auditado?	**NO**	Fecha(s) de Auditoría:	

Vigencias para el contrato actual

Agregar / Editar Vigencias

Rubros asociados al contrato

03 - 2.3.2.32.02.0900.02.2.3.2.02.02.07 - 18-Servicios financieros y servicios conexos servicios inmobiliarios y servicios de arrendamiento y leasing	2025	Recursos Propios	Inversión	Ambiente y Desarrollo Sostenible	$0,00

Agregar / Editar Rubros

Certificado Disponibilidad Presupuestal (C.D.P.)

Precontractual	5619	2025/08/29	03 - 2.3.2.32.02.0900.02.2.3.2.02.02.07 - 18 - Servicios financieros y servicios conexos servicios inmobiliarios y servicios de arrendamiento y leasing	$145.357.944,00	$0,00	$0,00	Contratación Matriz Legal, Contratación Matriz Legal (/handlers/filehandler.ashx?ianx=96099979&ianxa=137119476&eid=03ca1e71-1601-4df3-a09e-2df81eeacf6e)
			Total C.D.P.s:	**$145.357.944,00**	**$0,00**		

Vincular C.D.P.

Registro Presupuestal (R.P.)

Contractual	10301	2025/10/27	$42.483.000,00	$0,00	$0,00	Contratación Matriz Legal, Contratación Matriz Legal (/handlers/filehandler.ashx?ianx=96100038&ianxa=137119545&eid=03ca1e71-1601-4df3-a09e-2df81eeacf6e)
		Total R.P.s:	**$42.483.000,00**	**$0,00**		

Agregar / Editar R.P.

Contratistas

901150994	SALMER INGENIERIA SAS	Contratista	2025/11/10

Agregar / Editar Contratista

Supervisores - Interventores

4612778	JORGE ALBERTO MACIAS ROSERO	Interno	2025/11/10

Agregar / Editar Supervisores

Fechas Registradas

2025/10/24	Fecha de Suscripción (Firma Contrato)	2025/11/1
2025/10/27	Fecha de Inicio (Acta de Inicio)	2025/11/1
2025/11/27	Fecha de Finalización (Proceso Inicio)	2025/11/1
2025/10/17	Fecha de Publicación en el SECOP Ver Publicación (https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.8964095&isFromPublicArea=True&isModal=False)	2025/11/1

Agregar / Editar Fechas

Documentos de Legalidad Anexados

ETAPA - FASE	DESCRIPCIÓN	ARCHIVOS	REQUISITO	
Precontractual Elaboración Contrato	CDP/COMPROBANTE DE PRESUPUESTO O EL QUE HAGA SUS VECES(AGR)	1	Requerido	
Contractual Registro Contratación	REGISTRO PRESUPUESTAL (AGR)	1	Requerido	
Precontractual Elaboración Contrato	ESTUDIOS PREVIOS(AGR)	1	Requerido	
Precontractual Elaboración Contrato	ANÁLISIS DEL SECTOR (AGR)	1	Requerido	
Precontractual Elaboración Contrato	ACTA DE RECOMENDACIÓN DEL COMITÉ EVALUADOR (AGR)	1	Requerido	
Precontractual Elaboración Contrato	VERIFICACIÓN DE REQUISITOS HABILITANTES - ACLARACIÓN Y SUBSANABILIDAD (AGR)	1	Requerido	
Precontractual Elaboración Contrato	INVITACIÓN	1	Requerido	
Contractual Registro Contratación	CARTA DE ACEPTACIÓN DE LA OFERTA(AGR)	1	Requerido	
Contractual Registro Contratación	CONTRATO O SU EQUIVALENTE(AGR)	1	Requerido	
Contractual Registro Contratación	DESIGNACIÓN DEL SUPERVISOR(AGR)	1	Requerido	
Precontractual Elaboración Contrato	PÓLIZAS (AGR)	1	Informativo	
Precontractual Elaboración Contrato	ACTA DE CIERRE DEL PROCESO Y DE RECIBO DE LAS OFERTAS (AGR)	2	Requerido	
Precontractual Elaboración Contrato	DOCUMENTO DE CONFORMACIÓN DE COMITÉ EVALUADOR	1	Requerido	
Contractual Registro Contratación	ACTA DE INICIO (AGR)	1	Requerido	

Anexar Documentos

Pólizas Registradas: Si el contrato requiere expedición de garantías, por favor ingreselas en este apartado.

ASEGURADORA SEGUROS DEL ESTADO S.A.	21-46-101122520	$10.620.750,00	2025/10/24	2025/11/10	PDF Soporte Módulo Póliza, Contratación Matriz Legal (/handlers/filehandler.ashx?ianx=96101741&ianxa=137121764&eid=03ca1e71-1601-4df3-a09e-2df81eeacf6e)	

Agregar / Eliminar Pólizas

Novedades - Adiciones

						Total Adiciones:	**$0,00**

Agregar Adiciones

Novedades - Prórroga

NO SE ENCONTRARON NOVEDADES DE PRÓRROGA

Agregar Prórrogas

Novedades - Adición/Prórroga

									Total Adiciones:	**$0,00**

Agregar Adiciones/Prórrogas

Novedades - Cesión

NO SE ENCONTRARON NOVEDADES DE CESIÓN

Agregar Novedad Cesión

Novedades - Otrosí

NO SE ENCONTRARON NOVEDADES DE OTROSÍ

Agregar Novedad Otrosí

Novedades - Suspensión

NO SE ENCONTRARON NOVEDADES DE SUSPENSIÓN

Agregar Novedad Suspensión

Novedades - Reinicio

NO SE ENCONTRARON NOVEDADES DE REINICIO

Agregar Novedad Reinicio

Novedades - Terminación

NO SE ENCONTRARON NOVEDADES DE TERMINACIÓN

Agregar Novedad Terminación

Novedades - Liquidación

NO SE ENCONTRARON NOVEDADES DE LIQUIDACIÓN

Agregar Novedad Liquidación

Traza del contrato

RENDIDO NOVIEMBRE 10 DE 2025

USR: JORGE GUZMAN

MARCADO NOVIEMBRE 10 DE 2025

USR: Lady Mora

VERIFICADO NOVIEMBRE 10 DE 2025

USR: Lady Mora

EDICIÓN CONTRATO NOVIEMBRE 10 DE 2025

USR: Lady Mora

Obseravaciones: 'POLIZA 21-46-101122520 VINCULADA AL CONTRATO ACTUAL'

EDICIÓN CONTRATO NOVIEMBRE 10 DE 2025

USR: Lady Mora

Obseravaciones: 'SUPERVISOR JORGE ALBERTO MACIAS ROSERO VINCULADO AL CONTRATO ACTUAL.'

EDICIÓN CONTRATO NOVIEMBRE 10 DE 2025

USR: Lady Mora

Obseravaciones: 'CONTRATISTA SALMER INGENIERIA SAS VINCULADO AL CONTRATO ACTUAL.'

EDICIÓN CONTRATO NOVIEMBRE 10 DE 2025

USR: Lady Mora

Obseravaciones: 'RP 10301 VINCULADO AL CONTRATO ACTUAL'

EDICIÓN CONTRATO NOVIEMBRE 10 DE 2025

USR: Lady Mora

Obseravaciones: 'CDP 5619 - 2025/08/29 - $145.357.944,00 VINCULADO AL CONTRATO ACTUAL'

EDICIÓN CONTRATO NOVIEMBRE 10 DE 2025

USR: Lady Mora

Obseravaciones: 'RUBRO 03 - 2.3.2.32.02.0900.02.2.3.2.02.02.07 - 18: Servicios financieros y servicios conexos servicios inmobiliarios y servicios de arrendamiento y leasing >>> 2025 VINCULADO AL CONTRATO ACTUAL'

REGISTRADO NOVIEMBRE 10 DE 2025

USR: Lady Mora

Noviembre de 2025

Cerrar

PROCESO DE MINIMA CUANTIA DC-SADR-MC-008-2025
CARTA DE ACEPTACION DE OFERTA No. 3695-2025

Popayán, Octubre de 2025.

Señores:
SALMER INGENIERÍA S.A.S
NIT 901150994-7
Representante Legal
OSCAR ALFONSO MOLANO TORRES
C.C 80.217.907 expedida en Bogotá D.C
Dirección: Cr 52C # 19 Sur 65 MZ 32 N 23 OF 201
Email: coordinacion@salmer.com.co
Teléfono: 3143827830
Bogotá D.C.

REF: **Comunicación de Aceptación de la Oferta para el proceso de MÍNIMA CUANTÍA DC- SADR-MC-008-2024.**

EL DEPARTAMENTO DEL CAUCA – SECRETARÍA DE AGRICUTURA Y DESARROLLO RURAL tiene el gusto de informarle, que su propuesta presentada dentro de la invitación de mínima cuantía DC- **SADR-MC-008-2025** es aceptada de manera expresa e incondicional puesto que cumple a cabalidad con todos los requisitos habilitantes de la invitación luego de revisada la subsanabilidad, celebrándose un contrato, que se regirá entre otras por las siguientes cláusulas:

1. **OBJETO A CONTRATAR:**

EL CONTRATISTA SE OBLIGA CON EL DEPARTAMENTO DEL CAUCA A PRESTAR LOS SERVICIOS DE AVALÚOS COMERCIALES DE PREDIOS RURALES DE ÁREAS DE IMPORTANCIA ESTRATÉGICA DEL RECURSO HÍDRICO, UBICADOS EN DIFERENTES MUNICIPIOS DEL DEPARTAMENTO DEL CAUCA, EN EL MARCO DEL PROYECTO "IMPLEMENTACIÓN DE ACCIONES PARA LA PROTECCIÓN DE ÁREAS DE IMPORTANCIA PARA LA GESTIÓN DEL RECURSO HÍDRICO EN EL DEPARTAMENTO DEL CAUCA.".

2. **VALOR DEL CONTRATO:**

El valor del contrato se establece en la suma de **CUARENTA Y DOS MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y TRES MIL PESOS M/CTE ($42.483.000**) monto en el cual se entiende incluido el valor del IVA, los costos directos e indirectos, los impuestos, derechos, tasas y contribuciones de orden nacional y departamental; valor que se encuentra respaldado en los siguientes Certificados de Disponibilidad Presupuestal:

CDP	VALOR	IDENTIFICACION PRESUPUESTAL
5619	$ 145.357.944	Gastos-Inversión 03 -2.3.2.32.02.0900.02.2.3.2.02.02.07 -18

Para el cual se determinó un valor de cada uno de los ítems según el precio de la oferta económica aceptada y detallada de la siguiente manera:

EVENTO: Realizar el AVALUÓ COMERCIAL DE LOS PREDIOS RURALES QUE FORMAN PARTE DE ÁREAS DE IMPORTANCIA ESTRATÉGICA DEL RECURSO HÍDRICO, UBICADOS EN DIFERENTES MUNICIPIOS DEL DEPARTAMENTO DEL CAUCA.					
ITEM	DESCRIPCION	ESPECIFICACION TECNICA	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	VALOR TOTAL OFERTADO
1.	EL PATRIARCA (Municipio Piamonte)	AVALUO COMERCIAL DE PREDIOS EN EL MARCO DEL PROYECTO: IMPLEMENTACIÓN DE ACCIONES PARA LA PROTECCIÓN DE ÁREAS DE IMPORTANCIA PARA LA GESTIÓN DEL RECURSO HÍDRICO EN EL DEPARTAMENTO DEL CAUCA".	HECTAREAS	41 Has + 3.966 M	$ 12.000.000
2.	LA ESPERANZA (Municipio de Inza)		HECTAREAS	196 Has	$ 16.000.000
3.	EL GUAICO (Municipio de Silvia)		HECTAREAS	15 Has + 0520 M	$ 5.000.000
4	EL PINO (Municipio de Silvia)		HECTAREAS	7 Has	$ 2.700.000

3. **FORMA DE PAGO**: La Gobernación del Cauca pagará al Contratista, el valor del contrato de la siguiente manera:

EL DEPARTAMENTO DEL CAUCA pagará al CONTRATISTA el valor total en un solo pago según la propuesta económica y los servicios prestados, previa presentación de la cuenta de cobro y/o factura y de la constancia de recibo a satisfacción suscrita por el supervisor del contrato.

Para efectos de realizarse los pagos, EL CONTRATISTA debe acreditar que se encuentra al día en el pago de aportes a seguridad social (salud, pensión y riesgos) y parafiscales (SENA, ICBF Y CAJAS DE COMPENSACION FAMILIAR). EL CONTRATISTA deberá crear o contar con una cuenta bancaria, en un establecimiento bancario vigilado por la Superintendencia Financiera con el fin de realizar el pago por transferencia y por concepto de la forma de pago del contrato. Para tal efecto, y para la firma del contrato, EL CONTRATISTA deberá entregar al Departamento un Certificado Bancario con el número de cuenta para efectuar los pagos por transferencias. NOTA: EL DEPARTAMENTO DEL CAUCA solo pagara los servicios efectivamente prestados y soportados por parte del contratista, en el plazo y condiciones convenidas.

4. OBLIGACIONES DE LAS PARTES:

4.1. OBLIGACIONES ESPECÍFICAS DEL CONTRATISTA: Serán obligaciones del Contratista:

a. Efectuar la recolección, levantamiento y revisión de la información necesaria

para la realización del avalúo, tales como escrituras públicas, certificados de tradición y libertad, certificados de paz y salvo de impuestos, certificados de estratificación del predio, certificado de uso del suelo, cartografía de la zona y los demás que sean necesarios.

b. Verificar la reglamentación vigente de los Municipios donde se encuentren localizados los inmuebles; debe verificar la concordancia del certificado de uso del predio con la reglamentación urbanística vigente en caso de que aplique.
c. Realizar una revisión del folio de cada una de las matrículas inmobiliarias para constatar la existencia de afectaciones, servidumbres y otras limitaciones, que puedan existir sobre el bien; en caso de encontrar afectaciones, servidumbres u otras limitaciones, deberá informar al supervisor y dejar constancia en el informe.
d. Realizar la investigación de mercado inmobiliario correspondiente, con el fin de dar soporte al valor comercial actual.
e. Realizar visitas a predios en los cuales se va a realizar los avalúos, en caso de que el contratista tenga dificultades para el ingreso a los predios deberá reportar esta situación a la entidad en un plazo no superior a 48 horas, con el fin de que se verifique la situación y de no ser posible adelantar el avalúo, reprogramar una nueva visita; en dicha visita debe: Constatar en los planos las medidas y escalas en que se presente la información. En caso de observar inconsistencias con las medidas se informará al Contratante sobre las mismas y reportar las medidas correspondientes, tomar fotografías que permitan identificar las características más importantes del bien, para sustentar el avalúo.
f. Realizar informe técnico de un avalúo comercial, a través de profesionales idóneos y calificados quienes para el desarrollo de los avalúos utilizarán las metodologías avaluatorias internacionalmente aceptadas y consideradas como las apropiadas para los inmuebles objeto de estudio.
g. Dar cumplimiento a las especificaciones técnicas y legales establecidas en el Decreto del Ministerio de Desarrollo Económico N°1420 de 1998 – en cuanto a Procedimientos y elaboración de los Avalúos.
h. Entregar el reporte de los avalúos realizados con sus respectivos soportes, en concordancia con las metodologías establecidas en la Resolución 620 de 2008 del IGAC.
i. Remitir los siguientes productos entregables en medio físicos y digital totalmente legible.
j. El contratista deberá suministrar a su costa y riesgo, los equipos, herramientas, transporte y personal que sean necesarios para la cabal ejecución del objeto contractual.

4.2. OBLIGACIONES GENERALES A CARGO DEL CONTRATISTA

Serán obligaciones del CONTRATISTA:

a. Cumplir las condiciones técnicas y/ o alcance del objeto contractual descritas en este estudio previo y en la invitación pública.
b. Cumplir las normas legales vigentes, frente al sistema de seguridad social y parafiscal en lo referente al pago de aportes al Sistema de Seguridad Social Integral y en especial el SISTEMA GENERAL DE RIESGOS LABORALES.
c. El contratista conservando su autonomía deberá cumplir a entera satisfacción con el objeto del contrato de acuerdo a los requerimientos exigidos por la entidad
d. El contratista deberá pagar todos los impuestos, derechos, tasas, impuestos nacionales y Departamentales y las contribuciones que se causen en el desarrollo y

ejecución del contrato o con base en el mismo.

e. Suministrar bienes de excelente calidad de conformidad con los parámetros del mercado y todas las especificaciones del presente proceso contractual.
f. Presentar factura acorde con la propuesta económica presentada en la invitación pública e informe de ejecución del contrato.
g. Informar oportunamente al Supervisor o Interventor del Contrato, de cualquier situación que pueda afectar la correcta ejecución del mismo.
h. El contratista deberá presentar los documentos necesarios para la ejecución del contrato.
i. Constituir en debida forma a la suscripción del contrato, la garantía única según las condiciones establecidas por el Departamento del Cauca y fijadas en el contrato

4.3. OBLIGACIONES DEL DEPARTAMENTO

a) Pagar el servicio efectivamente realizado y recibido a satisfacción
b) Ejercer la supervisión del contrato.
c) Brindar la información necesaria al contratista para la correcta ejecución del contrato

5. PLAZO DE EJECUCION:

El plazo para la ejecución del objeto contractual será de un (1) mes, contado a partir del cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución del contrato, previa suscripción el acta de inicio debidamente suscrita por el supervisor y el contratista.

6. LUGAR DE EJECUCION DEL CONTRATO Y DOMICILIO CONTRACTUAL:

- Lugar de ejecución: Para el presente caso, se contrata el servicio para dos municipios del Cauca: Municipio de Piamonte, predio “El Patriarca”, Municipio Inzá, predio “La Esperanza”. Municipio de Silvia predios “El Pino” y “El Guaico”.

- Domicilio Contractual: Para efectos de supervisión y entrega de material propio de la presente contratación; el domicilio contractual se establece en la ciudad de Popayán, carrera 6 con calle 22 Nte, edificio de obras públicas 1 piso.

7. SUPERVISION:

EL DEPARTAMENTO DEL CAUCA ejercerá la supervisión del contrato a través del Secretario de Agricultura y Desarrollo Rural o quien haga sus veces o a quien este designe. EL DEPARTAMENTO DEL CAUCA a través de la Secretaria de Agricultura y Desarrollo Rural podrán modificar unilateralmente la designación del supervisor para lo cual bastara comunicación escrita en tal sentido. Nota: La supervisión tendrá las facultades establecidas en los artículos 83 y 84 de la Ley 1474 de 2011.

8. GARANTIAS (Decreto 1082/2015 artículo 2.2.1.2.3.1.7)

El contratista deberá garantizar el cumplimiento de las obligaciones que adquiere por el presente contrato, mediante la constitución de una póliza única de seguros a favor del DEPARTAMENTO, otorgada por una compañía de seguros legalmente establecida en Colombia, dentro de los tres (3) días calendario siguientes al perfeccionamiento del presente contrato,

una garantía única que deberá amparar los siguientes riesgos:

8.1. GARANTIA UNICA.

A) CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO: Cumplimiento del contrato, pago de multas, cláusula penal pecuniaria, equivalente al 10% del valor del contrato, con una vigencia igual a la duración del contrato y cuatro (4) meses más; (Decreto 1082/2015 artículo 2.2.1.2.3.1.7 # 3).

B) CALIDAD DEL SERVICIO: En cuantía equivalente al 10% del valor total del contrato con una vigencia igual a la del contrato y cuatro (4) meses más; (Decreto 1082/2015 artículo 2.2.1.2.3.1.15.)

C) PAGO DE SALARIOS, PRESTACIONES SOCIALES E INDEMNIZACIONES LABORALES: El valor de este amparo no podrá ser inferior al 5% del valor del contrato, y permanecerá vigente por el plazo del mismo y 3 años más.

Nota: La garantía única deberá ajustarse siempre que se produzca modificación en el plazo y/o valor del contrato. (Decreto 1082/2015 articulo 2.2.1.2.3.1.7 #4)

El valor de las primas y demás gastos que demanden la constitución, prórrogas y modificaciones de la garantía serán por cuenta del Contratista.

9. CLAUSULA PENAL:

En caso de declaratoria de incumplimiento, EL DEPARTAMENTO DEL CAUCA hará efectiva una sanción penal pecuniaria, la cual tendrá un monto del diez por ciento (10%) del valor del contrato, pena que se pacta por el mero retardo y sin perjuicio del cumplimiento de la obligación principal, para efectos de cobrar la cláusula penal se podrá hacer uso de la compensación de sumas o jurisdicción coactiva. El contratista renuncia a ser requerido para efectos de constitución en mora y a la tasación proporcional de la pena.

10. EJECUCIÓN Y LEGALIZACIÓN DEL CONTRATO POR PARTE DEL OFERENTE SELECCIONADO:
Las partes acuerdan un plazo máximo de 2 días hábiles para que se proceda al cumplimiento de requisitos para la ejecución del contrato. Vencido el término sin que el CONTRATISTA haya cumplido los requisitos de ejecución se entiende que el CONTRATISTA renuncia al contrato.

11. PERFECCIONAMIENTO Y EJECUCIÓN:
La presente carta de aceptación se entenderá perfeccionada con la firma electrónica de las partes dentro de la plataforma SECOP II y para su ejecución se requiere el correspondiente registro presupuestal y la aprobación de garantías

12. INTERPRETACIÓN UNILATERAL.
Si durante la ejecución del presente contrato llegasen a surgir discrepancias entre las partes sobre la interpretación de algunas de sus estipulaciones que puedan conducir a la paralización o a la afectación grave del servicio público que se pretende satisfacer con el objeto contratado, la entidad estatal, si no se logra acuerdo, interpretará en acto administrativo debidamente motivado, las estipulaciones o cláusulas objeto de la diferencia.

13. MODIFICACIÓN UNILATERAL.

Si durante la ejecución del contrato y para evitar la paralización o la afectación grave del servicio público que se deba satisfacer con él, si fuere necesario introducir variaciones en el

contrato y previamente las partes no llegan al acuerdo respectivo, la entidad por medio de acto administrativo debidamente motivado, lo modificará mediante la supresión o adición de obras, trabajos, suministros o servicios. Si las modificaciones alteran el valor del contrato en veinte por ciento (20%) o más del valor inicial, el contratista podrá renunciar a la continuación de la ejecución. En este evento, se ordenará la liquidación del contrato y la entidad adoptará de manera inmediata las medidas que fueren necesarias para garantizar la terminación del objeto del mismo.

14. TERMINACIÓN UNILATERAL.

La entidad en acto administrativo debidamente motivado dispondrá la terminación anticipada del contrato en los siguientes eventos: A.) Cuando las exigencias del servicio público lo requieran o la situación de orden público lo imponga. B.) Por muerte o incapacidad física permanente del contratista, si es persona natural, o por disolución de la persona jurídica del contratista. C.) Por interdicción judicial o declaración de quiebra del contratista. D.) Por cesación de pagos, concurso de acreedores o embargos judiciales del contratista que afecten de manera grave el cumplimiento del contrato. E.) La iniciación de trámite concordatario no dará lugar a la declaratoria de terminación unilateral. En tal evento la ejecución se hará con sujeción a las normas sobre administración de negocios del deudor en concordato. La entidad dispondrá las medidas de inspección, control y vigilancia necesarias para asegurar el cumplimiento del objeto contractual e impedir la paralización del servicio.

15. LIQUIDACIÓN.

Al producirse una causa de terminación del contrato, se procederá a su liquidación, la cual se realizará en un plazo de cuatro (4) meses contados a partir de la fecha de terminación. La liquidación se hará mediante acta firmada por las partes, en la cual constarán los ajustes, revisiones y reconocimientos a que haya lugar, los acuerdos, conciliaciones y transacciones a que llegasen las partes para poner fin a las divergencias presentadas y poder declararse a paz y salvo.

16. INTEGRALIDAD.

El presente documento hace parte integral del expediente electrónico del proceso y se da por entendido, fechado y firmado una vez se apruebe electrónicamente por las partes a través del Sistema Electrónico para la Contratación Pública –SECOP II Parágrafo: El contrato se regirá por lo dispuesto en la invitación referida, los estudios previos, la propuesta y junto con las disposiciones legales vigentes.

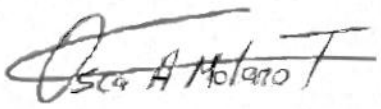
CONTRATANTE	**DEPARTAMENTO DEL CAUCA**		
No. CONTRATO	**3695-2025**		
No. PROCESO	**DC-SADR-MC-008-2025**		
VALOR TOTAL DEL CONTRATO	**CUARENTA Y DOS MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y TRES MIL PESOS M/CTE ($42.483.000)**		
PLAZO	El plazo para la ejecución del objeto contractual será de un (1) mes, contado a partir del cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución del contrato, previa suscripción el acta de inicio debidamente suscrita por el supervisor y el contratista.		
CONTRATISTA	SALMER INGENIERÍA S.A.S N.I.T. 901150994-7 **R.L.** OSCAR ALFONSO MOLANO TORRES CC: 80.217.907 EXPEDIDA EN BOGOTA D.C.		
No. DE IDENTIFICACIÓN	N.I.T. 901150994-7	**EXPEDIDA EN**	N/A
SUPERVISOR	JORGE ALBERTO MACIAS ROSERO		
NIVEL PROFESIONAL	SECRETARIO DE AGRICULTURA Y DESARROLLO RURAL	**DESPACHO**	SECRETARÍA DE AGRICULTURA Y DESARROLLO RURAL

OBJETO DEL CONTRATO
EL CONTRATISTA SE OBLIGA CON EL DEPARTAMENTO DEL CAUCA A PRESTAR LOS SERVICIOS DE AVALÚOS COMERCIALES DE PREDIOS RURALES DE ÁREAS DE IMPORTANCIA ESTRATÉGICA DEL RECURSO HÍDRICO, UBICADOS EN DIFERENTES MUNICIPIOS DEL DEPARTAMENTO DEL CAUCA, EN EL MARCO DEL PROYECTO "IMPLEMENTACIÓN DE ACCIONES PARA LA PROTECCIÓN DE ÁREAS DE IMPORTANCIA PARA LA GESTIÓN DEL RECURSO HÍDRICO EN EL DEPARTAMENTO DEL CAUCA.".

En Popayán a los veintisiete (27) días del mes de octubre de 2025 se reunieron: El secretario de Agricultura y Desarrollo Rural, Dr. JORGE ALBERTO MACIAS ROSERO Supervisor (a) por parte del departamento y OSCAR ALFONSO MOLANO TORRES identificado con cédula de ciudadanía N°. 80.217.907 expedida en Bogotá D.C., representante Legal de SALMER INGENIERÍA S.A.S. con N.I.T. 901150994-7, en calidad de Contratista, con el propósito de elaborar y suscribir la presente ACTA DE INICIO, momento a partir del cual, por parte del contratista se da inicio a las actividades y obligaciones encaminadas al desarrollo del objeto contractual. Por parte del supervisor se deja constancia que a la fecha se han cumplido con las actividades relacionadas con los requisitos de ejecución del contrato tales como:

1. Póliza De Cumplimiento No: 21-46-101122520 ANEXO 0, ASEGURADORA SEGUROS DEL ESTADO S.A.
2. Fecha de aprobación de Póliza: 24 de octubre de 2025
3. Registro Presupuestal No. 10301 del 27 de octubre de 2025

Para constancia se firma la presente acta por quienes en ella intervinieron:

FIRMA INTERVENTOR / SUPERVISOR	FIRMA CONTRATISTA
	

Proyectó: Milena Carvajal Zemanate – Apoyo Jurídico SADR