AVALÚO COMERCIAL RURAL



FMI:	**120-64747**
DIRECCIÓN:	**LT MEDIA LOMA**
DEPARTAMENTO:	**CAUCA**
MUNICIPIO:	**PIENDAMÓ**
VEREDA:	**MEDIA LOMA**
SOLICITANTE:	**MUNICIPIO PIENDAMO TUNIA**

ELABORADO POR: CORPORACIÓN LONJAS INMOBILIARIAS DE AVALUOS DE COLOMBIA.

BOGOTÁ D.C., 10 DE JULIO DE 2026

Tabla de contenido

1 INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL 4
1.1 ELABORADO POR: 4
1.2 SOLICITANTE: 4
1.3 TIPO DE AVALÚO: 4
1.4 OBJETO DE LA VALUACIÓN: 4
1.5 TIPO DE INMUEBLE: 4
1.6 DEPARTAMENTO: 4
1.7 MUNICIPIO: 4
1.8 VEREDA O CORREGIMIENTO: 4
1.9 DIRECCIÓN DEL INMUEBLE: 5
1.10 USO ACTUAL DEL INMUEBLE: 5
1.11 MARCO NORMATIVO: 6
1.12 FECHA DE INSPECCIÓN AL PREDIO: 6
1.13 FECHA DEL INFORME DEL AVALÚO: 6
2 DOCUMENTOS CONSULTADOS: 6
3 INFORMACIÓN CATASTRAL: 6
3.1 DIRECCIÓN O NOMBRE SEGÚN GESTOR CATASTRAL: 6
3.2 NÚMERO PREDIAL NACIONAL: 6
3.3 AVALUO CATASTRAL: 6
3.4 NÚMERO ÚNICO PREDIAL - NUPRE: 6
3.5 ÁREAS: 6
4 INFORMACIÓN JURÍDICA 6
4.1 PROPIETARIO: 6
4.2 TITULO DE ADQUISICIÓN: 7
4.3 MATRICULA INMOBILIARIA: 7
4.4 OBSERVACIONES JURÍDICAS: 7
5 DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR 7
5.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR: 7
5.2 ACTIVIDAD PREDOMINANTE: 8
5.3 CONDICIONES AGROLÓGICAS: 8
5.4 VÍAS DE ACCESO: 8
5.5 TRANSPORTE PÚBLICO: 9
5.6 SERVICIOS PÚBLICOS: 9
5.7 SERVICIOS COMUNALES: 9
5.8 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN: 9
6 DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE 9
6.1 TIPO DE INMUEBLE: 9
6.2 UBICACIÓN: 9
6.3 CUADRO DE ÁREAS DE TERRENO: 10
6.4 LINDEROS: 10
6.5 VÍAS DE ACCESO AL PREDIO: 11
6.6 SERVICIOS PÚBLICOS DEL INMUEBLE: 11
6.7 DISPONIBILIDAD DE RECURSO HÍDRICO: 11
6.8 CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS: 11
6.9 TOPOGRAFÍA Y RELIEVE: 11
6.10 COBERTURAS, CAPACIDAD DE USO Y EXPLOTACIÓN: 12
6.11 ÁREAS HOMOGÉNEAS DE TIERRAS: 12
6.12 CLASES AGROLÓGICAS: 12
6.13 CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LAS CONSTRUCCIONES: 13
6.14 CULTIVOS Y ESPECIES: 13

6.15 SERVIDUMBRES, CESIONES Y/O AFECTACIONES VIALES: 13
7 REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA....14
7.1 DESCRIPCIÓN:....14
7.2 CONSIDERACIONES NORMATIVAS....15
7.3 OBSERVACIONES....17
8 UNIDADES FISIOGRÁFICAS:....17
9 METODOLOGÍA VALUATORIA:....18
10 CÁLCULOS VALOR TERRENO: 18
10.1 INVESTIGACIÓN: 18
10.2 GEORREFERENCIACIÓN DE OFERTAS 19
10.3 PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS....20
10.4 ZONAS DE PROTECCIÓN: 21
10.5 SERVIDUMBRES, CESIONES Y/O AFECTACIONES VIALES: 21
11 CALCULOS VALOR CONSTRUCCIONES Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS....21
11.1 COSTOS DE REPOSICIÓN 21
11.2 DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINNI CONSTRUCCIONES PRINCIPALES Y ANEXAS....22
12 CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES:....22
12.1 SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES....22
13 CONSIDERACIONES GENERALES:....22
14 DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR....23
15 DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO: 23
16 RESULTADO DE AVALÚO:....24
17 VIGENCIA DEL AVALÚO:....25
18 ANEXOS: 26

1 INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL

1.1 ELABORADO POR:

Corporación Lonjas Inmobiliarias de Avalúos de Colombia, elaborado por el Ing. Julián Sanabria.

1.2 SOLICITANTE:

Municipio de Piendamo Tunia.

1.3 TIPO DE AVALÚO:

Avalúo comercial rural.

1.4 OBJETO DE LA VALUACIÓN:

El presente informe de avalúo está orientado a la determinación del valor comercial del inmueble rural aquí relacionado, ubicado en el municipio de PIENDAMÓ – CAUCA, identificado con matrícula inmobiliaria 120-64747 y numero predial 19548000200000002034900000000.

1.5 TIPO DE INMUEBLE:

Inmueble Rural No Propiedad Horizontal.

1.6 DEPARTAMENTO:

Cauca

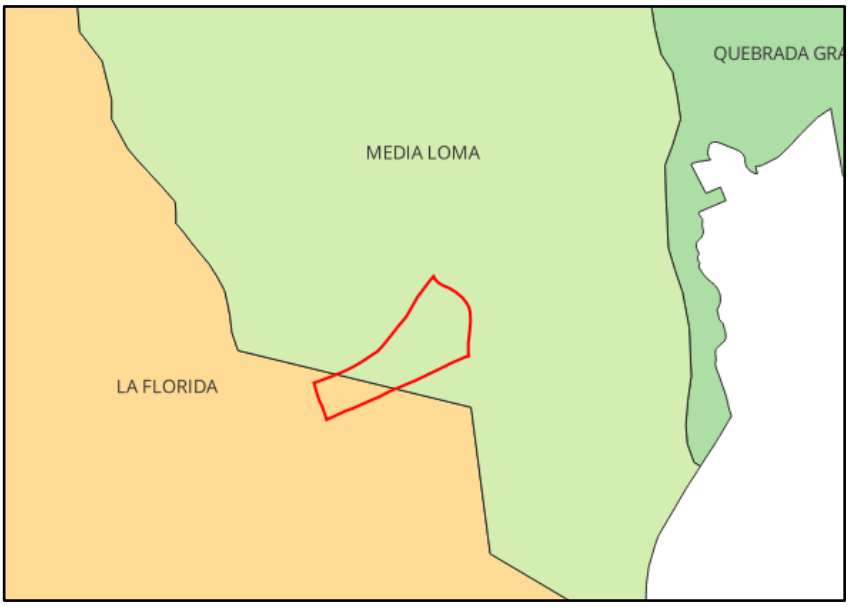
1.7 MUNICIPIO:

Piendamó

1.8 VEREDA O CORREGIMIENTO:

De acuerdo con la información de veredas disponible por DANE en el aplicativo Colombia en Mapas[1] y el Folio de Matricula Inmobiliaria 120-64747 el predio objeto de avaluó se ubica en la vereda “ MEDIA LOMA ”.

[1] https://www.colombiaenmapas.gov.co/



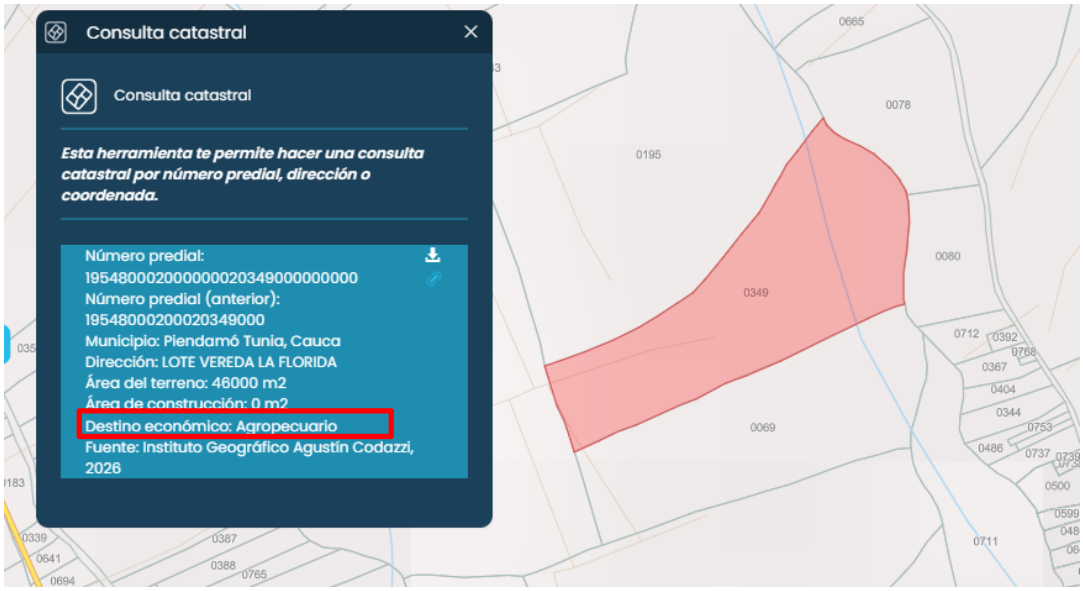
Fuente: Colombia en mapas - https://www.colombiaenmapas.gov.co/

1.9 DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:

De conformidad con el Folio de Matricula Inmobiliaria 120-64747, la dirección del predio es " LT MEDIA LOMA".

1.10 USO ACTUAL DEL INMUEBLE:

De acuerdo con el destino y la información oficial descrita por el Gestor Catastral (IGAC), el predio objeto de estudio presenta un uso actual de "Agropecuario".



Fuente: Consulta Catastral IGAC - https://www.colombiaenmapas.gov.co/

1.11 MARCO NORMATIVO:

En la realización de este estudio hemos tenido en cuenta los parámetros establecidos en la Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997, Ley 1682 de 2013, Ley 1673 de 2013, Decreto 1170 de 2015, Decreto 2181 de 2006, Decreto 556 de 2014, Resolución IGAC 620 de 2008, Resolución IGAC 1040 de 2023 y demás normatividad legal vigente en materia de avalúos.

1.12 FECHA DE INSPECCIÓN AL PREDIO:

08 de julio de 2026.

1.13 FECHA DEL INFORME DEL AVALÚO:

10 de julio de 2026.

2 DOCUMENTOS CONSULTADOS:

- Consulta de datos básicos y jurídicos del Folio de Matricula Inmobiliaria No. 120-64747 del 09 de julio de 2026.

3 INFORMACIÓN CATASTRAL:

3.1 DIRECCIÓN O NOMBRE SEGÚN GESTOR CATASTRAL:

LO MEDIA LOMA

3.2 NÚMERO PREDIAL NACIONAL:

19-548-00-02-00-00-0002-0349-0-00-00-0000

3.3 AVALUO CATASTRAL:

No registra

3.4 NÚMERO ÚNICO PREDIAL - NUPRE:

Sin Información.

3.5 ÁREAS:

Área de Terreno del Instituto Geográfico Agustin Codazzi (IGAC)	46.000,00 m^2
Área Construida del Instituto Geográfico Agustin Codazzi (IGAC)	0,00 m^2

Fuente: Consulta en el Geoportal del Instituto Geográfico Agustin Codazzi (IGAC)

IGAC, https://www.colombiaenmapas.gov.co/

4 INFORMACIÓN JURÍDICA

4.1 PROPIETARIO:

- *AYDA MILENA NARVAEZ DE CHACON C.C. 25542832*

4.2 TITULO DE ADQUISICIÓN:

- Escritura Pública No. 623 del 17 de septiembre de 1987 protocolizada en la notaria de Piendamó

4.3 MATRICULA INMOBILIARIA:

120-64747 del círculo registral de Popayán, Cauca.

4.4 OBSERVACIONES JURÍDICAS:

A la fecha el predio no presenta problemas en la cadena traslaticia de dominio, de conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria 120-64747 sobre el inmueble en la actualidad no se encuentran registradas medidas cautelares o limitaciones.

Nota : La anterior información no constituye un estudio jurídico de la propiedad.

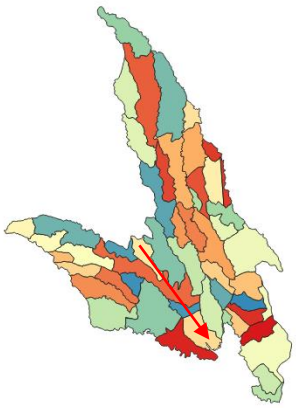
5 DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

5.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR:

El predio se ubica en la vereda “Media Loma”, al norte del perímetro urbano del municipio de Piendamó, Cauca, donde los límites de la vereda se describen a continuación:

La vereda Media Loma limita al norte con las veredas Octavio y La Esmeralda; al oriente con las veredas Tunía y Quebrada Grande; al sur con el perímetro urbano del municipio de Piendamó; y al occidente con las veredas La Florida, Villa Mercedes y Corrales.

Fuente: Acuerdo 019 de 2002 – “Por medio de la cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial para el municipio de Piendamó”

LOCALIZACIÓN DEL MUNICIPIO DE PIENDAMÓ – CAUCA	
	
Fuente: Google Maps, Consulta: 10 de julio de 2026, https://geoportal.dane.gov.co/geovisores/territorio/nivel-de-referencia-de-veredas/	

5.2 ACTIVIDAD PREDOMINANTE:

En el municipio de Piendamó, el desarrollo económico se fundamenta principalmente en el sector primario, el cual constituye la base de su economía. Este sector se dinamiza a través de actividades agropecuarias, destacándose la producción de café, plátano, yuca, hortalizas y frutales, así como la ganadería, actividades que representan la principal fuente de ingresos y empleo para la población rural.

5.3 CONDICIONES AGROLÓGICAS:

El área requerida se encuentra en la Unidad Cartográfica AQCb, y cuenta con las siguientes características:

TIPO DE SUELOS	PISO CLIMA	LITOLOGÍA	TAXONOMÍA	CARACTERÍSTICAS SUELOS	EROSIÓN
AQCb	Templado húmedo	Cenizas volcánicas sobre rocas ígneas	Typic Hapludands, Typic Dystrudepts, Typic Paleudults	Profundo, Fuertemente ácido y drenaje bueno	No aplica



Fuente: Estudio General de Suelos y Zonificación de Tierras Departamento de Cauca. Clasificación de las tierras por su capacidad de uso, Bogotá D.C. ,2004. Instituto Geografico Agustín Codazzi (IGAC)

5.4 VÍAS DE ACCESO:

Las principales vías de acceso al municipio de Piendamó corresponden a la carretera Panamericana, corredor vial nacional totalmente pavimentado que comunica al municipio con las ciudades de Popayán y Santiago de Cali. Adicionalmente, el municipio dispone de una red de vías secundarias y terciarias que permiten la comunicación con los diferentes corregimientos y veredas.

5.5 TRANSPORTE PÚBLICO:

El sector es de fácil acceso tanto vehicular como peatonal, la vía principal es veredal y comunica hasta el predio objeto de avalúo.

5.6 SERVICIOS PÚBLICOS:

El sector cuenta con la disponibilidad de los servicios públicos básicos.

5.7 SERVICIOS COMUNALES:

Los servicios de educación, así como los servicios básicos de salud, asistencias técnicas y financieras se encuentran en el perímetro urbano del municipio de Piendamó.

5.8 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:

Se considera que las perspectivas de valorización del sector son estables a mediano plazo.

6 DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

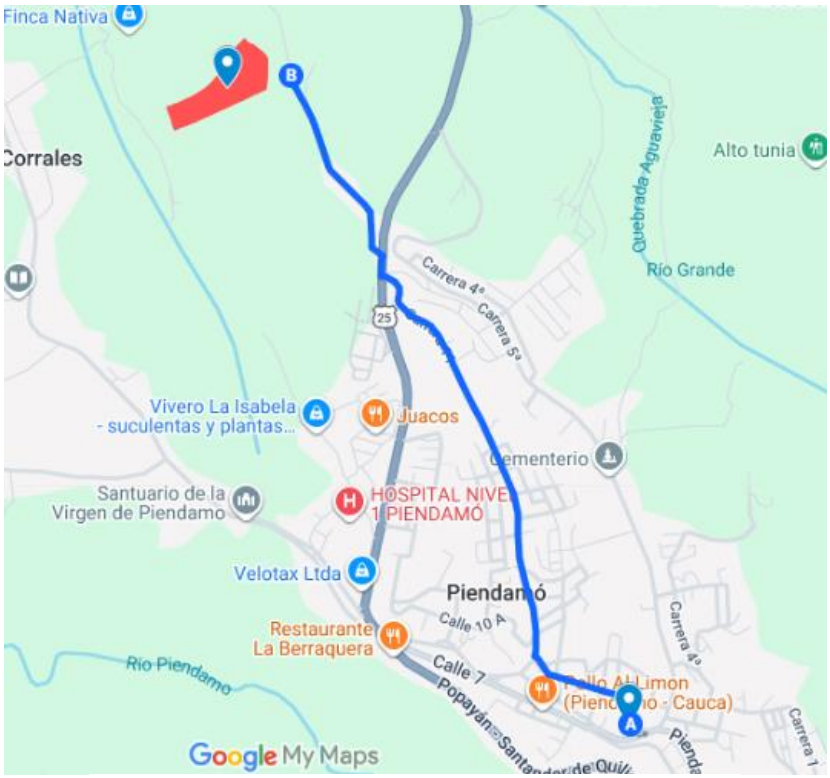
6.1 TIPO DE INMUEBLE:

Inmueble Rural No Propiedad Horizontal

6.2 UBICACIÓN:

El predio se ubica geográficamente en el sector sur de la vereda Media Loma. El acceso se realiza desde el perímetro urbano del municipio de Piendamó por la vía que conduce hacia la vía Panamericana hacia el municipio El Pescador y, posteriormente, por la vía que conduce a la vereda Medida Loma, recorriendo aproximadamente 3 km en un tiempo estimado de 7 minutos en vehículo hasta llegar al predio objeto de estudio.. Este tramo corresponde a una vía pavimentada, en buen estado de conservación, con un carril por cada sentido de circulación.

Coordenadas: Latitud: 2°39'33.50"N - Longitud: 76°32'28.90"O



Fuente: My Maps, Consulta: 10 de julio de 2026.

6.3 CUADRO DE ÁREAS DE TERRENO:

Área según Folio de matrícula Inmobiliaria 120-64747	4Ha + 6.000,00 m^2
Área según Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC)	4Ha + 6.000,00 m^2
ÁREA ADOPTADA	4Ha + 6.000,00 m^2

Nota: Para la presente liquidación del terreno, se adopta el área registrada por El Folio de Matricula Inmobiliaria, como base para la liquidacion de la presente experticia valuatoria.

6.4 LINDEROS:

De conformidad con la información consultada los linderos del inmueble son los siguientes:

POR EL NORTE: del punto M-1 al punto M-2, en una distancia de 370 m, colindando con el predio 19548000200000002019500000000.

POR EL ORIENTE: del punto M-2 al punto M-3, en una distancia de 110 m, colindando con el predio 19548000200000002007800000000 y en una distancia de 1200 m con el predio 19548000200000002008000000000.

POR EL SUR: del punto M-3 al punto M-4, en una distancia de 350 m, colindando con el predio 19548000200000002006900000000.

POR EL OCCIDENTE: del punto M-4 al punto M-5, en una distancia de 90m, colindando con el predio 19548000200000002019400000000.

Fuente: CONSULTA GEOVISOR IGAC, https://www.colombiaenmapas.gov.co/

6.5 VÍAS DE ACCESO AL PREDIO:

Al predio se accede por medio de la vía Piendamó – El Pescador por la intersección con una vía veredal pavimenta, en buen estado de conservación, recorriendo aproximadamente 3 km hasta llegar al predio objeto de estudio.

6.6 SERVICIOS PÚBLICOS DEL INMUEBLE:

El inmueble cuenta con acceso a servicios públicos básicos.

6.7 DISPONIBILIDAD DE RECURSO HÍDRICO:

El predio objeto de estudio cuenta con fuentes hídricas naturales representadas por drenajes localizados al interior del inmueble, los cuales contribuyen a la disponibilidad del recurso hídrico. Asimismo, se constató que el predio cuenta con disponibilidad de agua proveniente del río, con el cual colinda por su límite occidental.

6.8 CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:

El sector donde se localiza el predio objeto de estudio se encuentra en una zona de clima templado húmedo. Las condiciones ambientales favorecen la presencia de altos niveles de humedad y precipitación durante gran parte del año. Los suelos presentan buen drenaje, son fuertemente ácidos y de baja fertilidad natural, características propias de los paisajes de ladera y de las zonas de clima templado del municipio de Piendamó, Cauca.

ALTURA PROMEDIO	1.311 msnm
TEMPERATURA	24 C°
PRECIPITACIÓN	1.200 mm/año.
PISO TÉRMICO	Templado húmedo

6.9 TOPOGRAFÍA Y RELIEVE:

El predio objeto de estudio presenta una topografía variable, que va desde sectores Moderadamente ondulados o ligeramente quebrados y Fuertemente

ondulados o moderadamente quebrados con pendientes comprendidas entre el 5% y el 20 %.

6.10 COBERTURAS, CAPACIDAD DE USO Y EXPLOTACIÓN:

El uso del predio se encuentra limitado por las fuentes pendientes. Sin embargo, se destaca por la presencia de cultivos forestales con especies como pino, eucalipto, acacia, laurel, entre otros.

6.11 ÁREAS HOMOGÉNEAS DE TIERRAS:

El predio objeto de avalúo presenta la siguiente clasificación en la información de Zonas de Homogéneas de Tierras:



Ítem	Símbolo	Clase de AHT	Unidad climática	Pendiente	Forma de la pendiente	Valor Potencial
	04MHdL-67	04	MH – Templado, húmedo	d	Fuertemente ondulada o moderadamente quebrada	67

Fuente: Áreas Homogéneas de Tierras. Municipio de PIENDAMÓ. https://www.colombiaenmapas.gov.co/#

6.12 CLASES AGROLÓGICAS:

El predio objeto de avalúo presenta un tipo de suelo y se refiere al suelo con simbología 4s-8 sus descripciones son:



CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	ÁREA	%
4s-8	**Principales limitantes:** Pendientes fuertemente inclinadas, fuerte acidez, alta saturación de aluminio, fertilidad baja y algunos suelos con poca profundidad efectiva. **Usos recomendados:** Cultivos densos, sistemas agroforestales y pastos para ganadería **Prácticas de manejo:** Rotación de cultivos, siembras en contorno, aplicación de fertilizantes de acuerdo a los requerimientos, labranza mínima y adecuado manejo de los pastos **Estudio:** Estudio general de Suelos y zonificación de tierras del departamento del Cauca. **Escala**: 1:100.000 **Año**: 2009	4 Ha + 6.000 m^2	100

Fuente: Información de clases agrologicas Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).

6.13 CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LAS CONSTRUCCIONES:

De conformidad con la información contenida en la base catastral consultada, el predio objeto de avalúo no registra construcciones.

6.14 CULTIVOS Y ESPECIES:

El predio objeto de avalúo presenta áreas con cobertura boscosa y especies nativas propias del ecosistema de la región; no obstante, no se identificaron cultivos o especies de producción que constituyan objeto de valoración independiente dentro del presente avalúo.

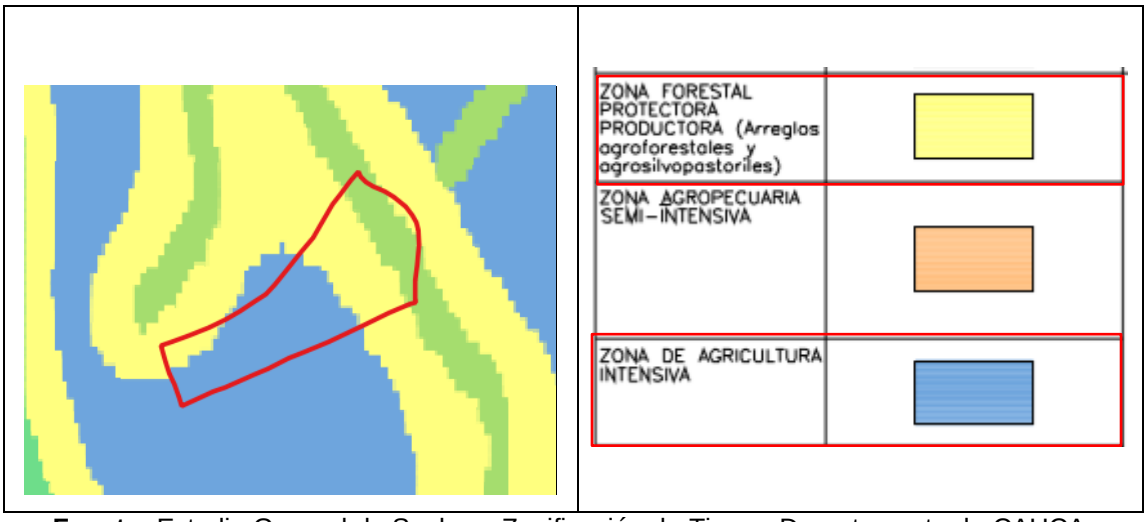
6.15 SERVIDUMBRES, CESIONES Y/O AFECTACIONES VIALES:

De conformidad con la revisión del Folio de Matrícula Inmobiliaria (FMI), se constató que el predio objeto de avalúo no cuenta con servidumbres registradas..

7 REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

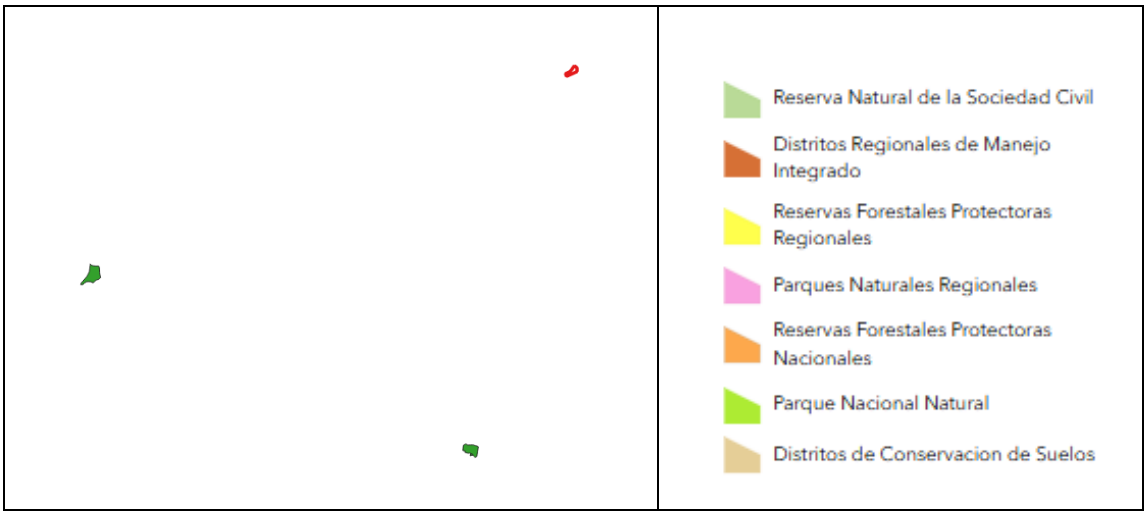
7.1 DESCRIPCIÓN:

De conformidad con el Acuerdo No 019 del 2002 “Por medio del cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial para el municipio de Piendamó” y el plano de “Reglamentación de Uso del Suelo” del municipio de Piendamó; el predio objeto de estudio se encuentra clasificado en zona rural del municipio de Piendamó con un uso normativo de “ZONA FORESTAL PROTECTORA PRODUCTORA y ZONA DE AGRICULTURA INTENSIVA”.



Fuente: Estudio General de Suelos y Zonificación de Tierras Departamento de CAUCA. Clasificación de las tierras por su capacidad de uso, Bogotá D.C. ,1988. Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC)

Es de destacar que, al revisar la información oficial del Registro Único Nacional de Áreas Protegidas (RUNAP), no se evidenció que el predio objeto de estudio se encuentre ubicado dentro de un área protegida integrante del Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SINAP). En consecuencia, de acuerdo con la información consultada, el inmueble no presenta restricciones derivadas de la pertenencia a un área protegida registrada en el RUNAP, sin perjuicio del cumplimiento de las demás disposiciones ambientales y de ordenamiento territorial que le sean aplicables.



Fuente: Corporación Autónoma Regional del Cauca (CRQ). (s. f.). Visor geográfico ambiental. ArcGIS Experience Builder. Recuperado el 10 de julio de 2026, de Visor geográfico ambiental

De acuerdo con el cruce cartográfico realizado con la normatividad vigente del municipio, correspondiente a la reglamentación de usos del suelo, se estableció que el predio objeto de avalúo es atravesado por una corriente hídrica (quebrada), presentando afectación por ronda hídrica. En atención a esta condición y de conformidad con las restricciones de uso establecidas por la normativa aplicable, para efectos del presente avalúo se efectuó la diferenciación de las áreas afectadas.

7.2 CONSIDERACIONES NORMATIVAS

El Acuerdo No 019 de 2002 “Por medio del cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial para el municipio de Piendamó” y el plano de “Reglamentación de Uso del Suelo”; se reglamentó lo siguiente:

10.5.2.2.2 Zona Forestal Protectora-Productora. Esta zona debe ser conservada permanentemente con bosques, con el fin de proteger los recursos como el agua, el suelo y la biodiversidad, y, además, puede ser objeto de actividades de producción sujetos al mantenimiento del efecto protector.

Estas unidades se localizan principalmente sobre colinas y montañas con pendientes generalmente fuertes (25%-75%), presentan procesos erosivos que han contribuido a la degradación del suelo, cuyas profundidades van desde profundos hasta muy superficiales. En ellas se práctica principalmente la agricultura tradicional, semitradicional y el pastoreo extensivo de baja densidad; pero teniendo en cuenta los criterios de sostenibilidad ambiental, los suelos de estas unidades de paisaje deben ser recuperados y manejados con la practica de arreglos agroforestales y agrosilvopastoriles.

Usos del suelo para la zona Forestal: Protectora-Productora

Uso Principal: Conservación y establecimiento forestal y actividades de producción sujetas al mantenimiento del efecto protector. Arreglos agroforestales y agrosilvopastoriles.
Usos Compatibles: Recreación contemplativa, rehabilitación e investigación controlada, aprovechamiento de los recursos naturales de manera regulada.

Usos Condicionados: Silvicultura, aprovechamiento sostenible de especies forestales y establecimiento de infraestructura para los usos compatibles, minería, agroindustria
Usos Prohibidos: Agricultura intensiva. Pastoreo extensivo de alta densidad, y actividades como talas y quemas. Urbanizaciones.

10.5.2.3.3 Zona Agropecuaria Semi-intensiva. Son áreas que se encuentran principalmente en relieve colino ondulado con pendientes que varían entre 12%-50%, los suelos son de mediana capacidad agrológica, moderadamente profundos y presentan problemas erosivos ligeros a moderados.

Usos del suelo para la zona agropecuaria semi-intensiva.

Uso Principal: Agropecuario semi intensivo, semi-tradicional y forestal. Se debe dedicar como mínimo el 15% del predio para uso forestal protectorproductor para promover la formación de la malla ambiental.
Usos Compatibles: Construcciones de establecimientos institucionales de tipo rural, granjas avícolas y cunículas , beneficiaderos ecológicos del café. y vivienda del propietario.
Usos Condicionados: Cultivos de flores, minera, recreación general, vías de comunicación, infraestructura de servicios y parcelaciones rurales con fines de construcción de vivienda campestre siempre y cuando no resulten predios menores a los autorizados por el municipio para tal fin.
Usos Prohibidos: Usos urbanos y suburbanos, industriales y loteo con fines de construcción de vivienda.

10.5.2.2.4 Zona de Agricultura Intensiva. Comprende suelos moderadamente profundos, con buen drenaje y capacidad agrológica mediana a buena, caracterizados por un relieve de colinas con pendientes suaves que varían del 7%-12%, sin problemas representativos de erosión, en los que se pueden instalar soluciones de riego y establecer arreglos para la protección de los bosques nativos secundarios y rondas de fuentes hídricas.

Uno de los cultivos de primer orden en el Municipio es el café cuya producción inapropiada causa algunos impactos sobre el suelo y el agua, por lo que se deben fomentar y establecer principios de conservación de suelos, siembra de café con sombrío, abonos verdes y beneficiaderos ecológicos u otras alternativas de

manejo; estos principios de desarrollo sostenible se deben aplicar a cualquier otro cultivo que se realice en esta área de interés ambiental.

Usos del suelo para la Zona de Agricultura Intensiva.

Uso Principal: Agrícola mecanizado o altamente tecnificado y forestal. Se debe dedicar como mínimo el 10% del predio para uso forestal protector para promover la formación de la malla ambiental.
Usos Compatibles: Vivienda del propietario, trabajadores y establecimientos institucionales de tipo rural, beneficiaderos ecológicos.
Usos Condicionados Cultivos de flores, agroindustria, granjas avícolas, cunículas y porcinas, minería a cielo abierto y subterránea y su infraestructura de servicios
Usos Prohibidos: Centros vacacionales, usos urbanos y suburbanos, industriales y loteo con fines de construcción de vivienda.

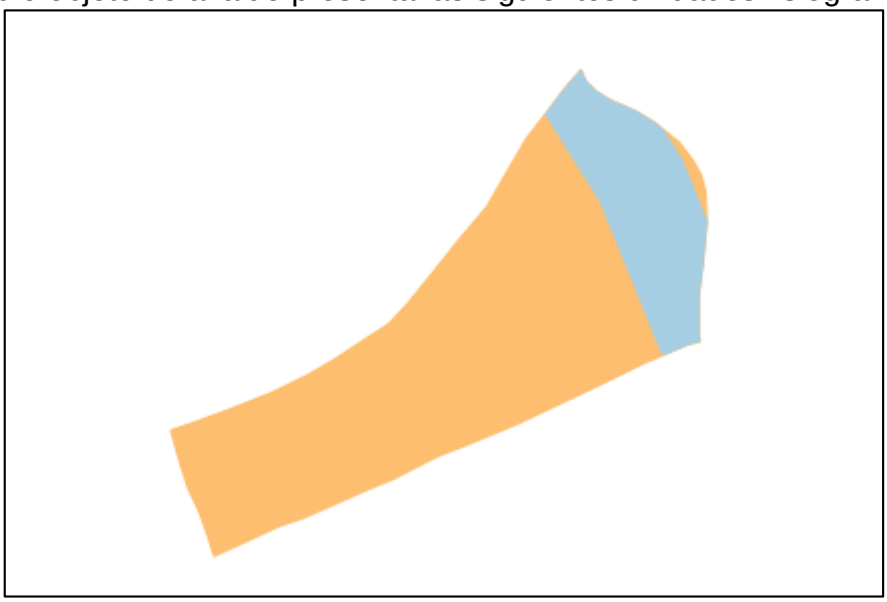
10.6.3.10 Recuperación y Protección de las Rondas de los Ríos y Quebradas
Se refiere a terrenos que aunque se encuentran localizados al interior del área urbana que contienen ecosistemas naturales como las rondas del río Piendamó, definida como área de reserva forestal protectora que corresponde a 30 metros a lado y lado del río, donde no se permitirá ninguna intervención antrópica, y solo se permitirá la silvicultura principalmente en bosque protector.

7.3 OBSERVACIONES

Sin Observaciones.

8 UNIDADES FISIOGRÁFICAS:

El predio objeto de avalúo presenta las siguientes unidades fisiográficas:



UNIDAD FISIOGRÁFICA	ÁREA	TOPOGRAFÍA	USO NORMATIVO	FUENTE
U.F.1	3Ha 6760 m2	Moderadamente ondulados o ligeramente quebrados y Fuertemente ondulados o moderadamente quebrados	Zona Forestal Protectora Productora Y Zona De Agricultura Intensiva	Acuerdo No 019 del 2002
U.F.2	0Ha 9240 m2	Moderadamente ondulados o ligeramente quebrados y Fuertemente ondulados o moderadamente quebrados	Ronda Hídrica	Acuerdo No 019 del 2002

9 METODOLOGÍA VALUATORIA:

Para la determinación del valor comercial del bien inmueble en estudio y de acuerdo con lo establecido en el Decreto No 1170 del 2015 y la Resolución reglamentaria No 0620 del 23 de septiembre de 2008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se seleccionó el método de mercado para determinar el valor comercial del inmueble.

MÉTODO COMPARACIÓN DE MERCADO: Es una técnica valuatoria que mediante investigación de mercado, ofertas y transacciones recientes de inmuebles con similares características al del objeto de estudio busca determinar el valor comercial del inmueble a través de la clasificación, análisis e interpretación de la información obtenida.

10 CÁLCULOS VALOR TERRENO:

10.1 INVESTIGACIÓN:

Unidad fisiográfica 1 y 2

Para determinar el valor por hectárea de terreno bajo el régimen normativo correspondiente al **Zona Forestal Protectora Productora Y Zona De Agricultura Intensiva**, se encontraron las siguientes ofertas:

ESTUDIO DE MERCADO RURAL PIENDAMÓ									
ÍTEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR	DESCRIPCION	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	ÁREA TERRENO (Ha)	LINK
1	3104890111	Bienes y Gestión Inmobiliaria	PIENDAMO	La Buitrera	Finca ubicada en el municipio de Piendamó, con un área de lote de 10.600 m² y un área construida de 800 m². El inmueble cuenta con 13 habitaciones,, 6 baños y 1 cocina sencilla. Dispone de piscina, servicios de agua de acueducto, cerramiento en ladrillo de 3 metros de altura y árboles frutales de limón, naranja, guayaba, aguacate y zapote. Se encuentra ubicado cerca de la vía Panamericana.	Lote con Construcciones	$ 1.200.000.000,00	1,06	https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-80f8-d825466c7da7-8452-194cd72-b3d0?page=1&pos=6&t_sec=1&t_pvid=fb406777-396e-40c1-b8e0-8b456382694a&hd=false
2	3154587708	Jimena Fernandez Maya	PIENDAMO	Vereda Hogar	Finca ubicada en la vereda Hogar, municipio de Piendamó, sobre la vía Panamericana y a aproximadamente 500 metros del antiguo peaje de Tunía. Cuenta con un área de lote de 8.200 m² y un área construida de 300 m². El inmueble dispone de una vivienda principal de un piso con cinco (5) habitaciones, dos (2) baños, sala, comedor, terraza y corredores perimetrales. Cuenta con servicio de agua, energía, tanque de almacenamiento de agua, árboles frutales y parqueadero.	Lote con Construcciones	$ 540.000.000,00	0,82	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-finca-piendamo-vereda-hogar-5-habitaciones-2-banos-4-garajes/2266-M6174145?src_flow=busqueda-por-mapa&src_url=%2Fmapa%2Fcasalotes-casas-fincas-lotes%2Fventa%2Fpiendamó%2Fusados%2F&src_env=pro
3	6017868754	Broker Bienes Raices	PIENDAMO	El Arado	Finca campestre ubicada en El Arado, municipio de Tunía, con un área aproximada de 3.200 m². Cuenta con presencia de árboles frutales, zonas verdes y jardín, área social, zona de barbacoa y patio. Cuenta, además, con área de parqueadero con capacidad aproximada para 10 vehículos y facilidad de acceso hacia el área urbana y transporte público cercano.	Lote con construcciones	$ 340.000.000,00	0,32	https://www.puntopropiedad.com/inmueble/cecc-ae70-af6029c0-d30d7f58b233-4083

10.2 GEORREFERENCIACIÓN DE OFERTAS

Unidad fisiográfica 1 y 2



ESTUDIO DE MERCADO RURAL													
ÍTEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES		
								ÁREA (Ha)	VALOR (Ha)	ÁREA (m2)	VALOR / m2	VALOR TOTAL
1	3104890111	Bienes y Gestión Inmobiliaria	PIENDAMO	La Buitrera	Lote con construccion	$ 1.200.000.000	$ 1.188.000.000	1,06	607.547.170	800,00	$ 680.000	$ 544.000.000
2	3154587708	Jimena Fernandez Maya	PIENDAMO	Vereda Hogar	Lote con construccion	$ 550.000.000	$ 549.450.000	0,82	534.695.122	300,00	$ 370.000	$ 111.000.000
3	6017868754	Broker Bienes Raices	PIENDAMO	El Arado	Lote con construccion	$ 340.000.000	$ 306.000.000	0,32	581.250.000	300,00	$ 400.000	$ 120.000.000
MEDIA ARITMÉTICA					$ 574.497.430,59							
DESVIACIÓN ESTÁNDAR					36.892.453,36	LÍMITE SUPERIOR	$ 611.389.883,94					
COEFICIENTE DE VARIACIÓN					6,42%	LÍMITE INFERIOR	$ 537.604.977,23					

La investigación de mercado encontró lotes de terreno rurales con las mismas características normativas del predio objeto de avalúo, que cumplen a su vez con las características físicas, de ubicación y uso predominantes en la zona donde se localiza el inmueble. Los datos obtenidos reflejan una información confiable que permite establecer el valor del terreno.

10.3 PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS

ESTUDIO DE MERCADO RURAL			
ÍTEM	**SECTOR - VEREDA**	**DIRECCIÓN - NOMBRE**	**VALOR TERRENO/Ha**
1	La Buitrera-Piendamó	Lote con construccion	$ 607.547.170
2	Vereda Hogar-Piendamó	Lote con construccion	$ 534.695.122
3	El Arado-Piendamó	Lote con construcciones	$ 581.250.000
PROMEDIO			**$ 574.497.431**
DESVIACIÓN ESTÁNDAR			**36.892.453**
COEF DE VARIACIÓN			**6,42%**
LÍMITE SUPERIOR			**$ 611.389.884**
LÍMITE INFERIOR			**$ 537.604.977**

UNIDAD FISIOGRÁFICA 1

De acuerdo con el estudio de mercado realizado, se adopta el límite superior del estudio inmobiliario, en consideración a las condiciones de localización y accesibilidad del inmueble objeto de avalúo, superiores a las observadas en los puntos de investigación, dada su acceso por vía pavimentada y su mayor proximidad a la vía Panamericana. De esta manera, el valor adoptado por hectárea corresponde a SEISCIENTOS ONCE MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL PESOS MONEDA CORRIENTE ($611.389.000/ha).

UNIDAD FISIOGRÁFICA 2

De acuerdo con el estudio de mercado realizado, se adopta el valor correspondiente al límite inferior, teniendo cuenta que corresponde a áreas de protección por ronda hídrica, condición que genera restricciones para el uso y aprovechamiento del suelo de conformidad con la normatividad ambiental. De esta manera, se adopta un valor por hectárea de QUINIENTOS TREINTA Y SIETE MILLONES SEISCIENTOS CUATRO MIL MIL PESOS MONEDA CORRIENTE ($537.604.000/ha).

UNIDAD FISIOGRÁFICA	UNIDAD		VALOR
U.F.1	Hectárea	Ha	611.389.000
	Metro Cuadrado	M2	61.138,90

UNIDAD FISIOGRÁFICA	UNIDAD		VALOR
U.F.2	Hectárea	Ha	537.604.000
	Metro Cuadrado	M2	53.760,40

Nota: A solicitud del solicitante, se realiza la conversión de la unidad de valor de hectáreas (ha) a metros cuadrados (m²), con el fin de presentar la liquidación del presente avalúo en esta unidad, sin que ello implique modificación alguna en el valor comercial determinado para el predio rural objeto de estudio.

10.4 ZONAS DE PROTECCIÓN:

De conformidad con los cruces cartográficos realizados y la consulta de la normativa de ordenamiento territorial vigente, se evidenció el predio presenta un área de 0,9240 ha. clasificada como zona de protección por ronda hídrica.

10.5 SERVIDUMBRES, CESIONES Y/O AFECTACIONES VIALES:

De conformidad con la revisión del Folio de Matrícula Inmobiliaria (FMI), se constató que el predio objeto de avalúo no cuenta con servidumbres registradas.

11 CALCULOS VALOR CONSTRUCCIONES Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS

11.1 COSTOS DE REPOSICIÓN

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

11.2 DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINNI CONSTRUCCIONES PRINCIPALES Y ANEXAS

El área objeto de avalúo comercial no cuenta con construcciones principales ni anexas.

12 CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES:

12.1 SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES

El predio objeto de estudio presenta cobertura vegetal y bosque nativo a lo largo del recorrido del predio objeto de avalúo. Al respecto, se precisa que dicho componente no fue valorado de manera independiente, toda vez que hace parte integral de las condiciones físicas, ambientales y propias del terreno.

13 CONSIDERACIONES GENERALES:

- El predio objeto de estudio presenta una topografía variable, que va desde sectores Moderadamente ondulados o ligeramente quebrados y Fuertemente ondulados o moderadamente quebrados con pendientes comprendidas entre el 5% y el 20 %.
- El predio objeto de estudio se localiza en zona rural del municipio de Piendamó, Cauca, y su acceso se realiza mediante vías rurales que comunican con la cabecera municipal.
- De conformidad con la revisión del Folio de Matrícula Inmobiliaria (FMI), se constató que el predio objeto de avalúo no cuenta con servidumbres registradas.
- De conformidad con los cruces cartográficos realizados y la consulta de la normativa de ordenamiento territorial vigente, se evidenció el predio presenta un área de 0,9240 ha clasificada como zona de protección por ronda hídrica.
- En el desarrollo de la visita técnica programada no fue posible el acceso al predio objeto de avalúo, razón por la cual no se obtuvo registro fotográfico ni fue posible verificar directamente las condiciones físicas del inmueble. En consecuencia, la presente valoración se sustentó en la información suministrada por la entidad solicitante, la documentación técnica disponible, el análisis cartográfico efectuado mediante herramientas de Sistemas de Información Geográfica (SIG) y las demás fuentes de información consideradas para la elaboración del presente informe.
- El valor definido en este estudio es el más probable en un contexto normal del mercado inmobiliario, es decir donde se presenta interés de compra y venta de un bien inmueble, sin presiones externas y manteniendo las condiciones típicas de transacciones comerciales por cada una de las partes interesadas.
- Se aclara que el avaluador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad avaluada en este informe y no tiene

interés personal o sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesadas en esta propiedad en la fecha.

14 DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR

- El Valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten al bien o a la propiedad avaluada, o al título legal de la misma (escritura). Se asume que la escritura es legal y confiable, por ende, no se da ninguna opinión acerca de la misma.
- La Propiedad es avaluada sobre la base de estar poseída por un propietario responsable.
- El valuador no entregará información sobre esta valoración a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo de valuación, y sólo lo hará con autorización escrita de esta, salvo en los casos en que la obligación surja de la Ley.
- Las demás disposiciones referidas en la Ley 1673 de 2013 y en la normatividad vigente en materia de avalúos.

15 DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO:

Por medio del presente se declara que:

- No se tiene ningún interés financiero, comercial ni de otra índole en los inmuebles avaluados, ni vínculos de naturaleza alguna más allá de los derivados de la contratación de nuestros servicios profesionales.
- No se tienen prejuicios con respecto a la materia en cuestión de este avalúo o de las partes involucradas. Las conclusiones no están influenciadas por los honorarios que se reciban
- El avalúo se adelantó conforme al Código de Ética y a las normas de conducta establecidas en la Ley 1673 de 2015.
- En la realización de este estudio se han tenido en cuenta los parámetros establecidos en el Decreto No. 1170 del 2015 y la Resolución No. 0620 del 23 de septiembre de 2008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, el Decreto 422 de 2000, la Ley 1673 y demás normatividad legal vigente en materia de avalúos.

16 RESULTADO DE AVALÚO:

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	TOTAL
TERRENO				
Unidad Fisiografica 1	m2	36.760,0	$ 61.138,90	$ 2.247.465.964
Unidad Fisiografica 2	m2	9.240,0	$ 53.760,40	$ 496.746.096
TOTAL TERRENO				**$ 2.744.212.060**
TOTAL AVALUO				**$ 2.744.212.060**

TOTAL AVALÚO: DOS MIL SETECIENTOS CUARENTA Y CUATRO MILLONES DOSCIENTOS DOCE MIL SESENTA PESOS MONEDA CORRIENTE ($2.744.212.060,00).

Cordialmente,

JULIAN SANABRIA GARCIA

Firmado digitalmente por JULIAN SANABRIA GARCIA

Ing. Julián Sanabria García.
Especialista en Sistemas de información Geográfica.
Candidato Mag. En Planificación y Gestión del Territorio
Avaluador comisionado.
Corporación Lonjas Inmobiliarias De Avalúos De Colombia.
R.A.A: AVAL-1.016.106.021

Fecha de elaboración: 10 de julio de 2026

17 VIGENCIA DEL AVALÚO:

De acuerdo a lo establecido por los decretos 1170/2015 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble avaluado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

18 ANEXOS:

1. Registro Fotográfico

VISTA GENERAL



VISTA GENERAL



Nota: En el momento de la visita técnica no fue posible el acceso al predio objeto de avalúo; en consecuencia, no fue posible realizar el registro fotográfico del inmueble. Por tal motivo, el presente informe se elaboró con base en la información suministrada por la entidad solicitante, la documentación disponible y los análisis técnicos efectuados.

2. Estudio de Mercado y memorias de cálculo

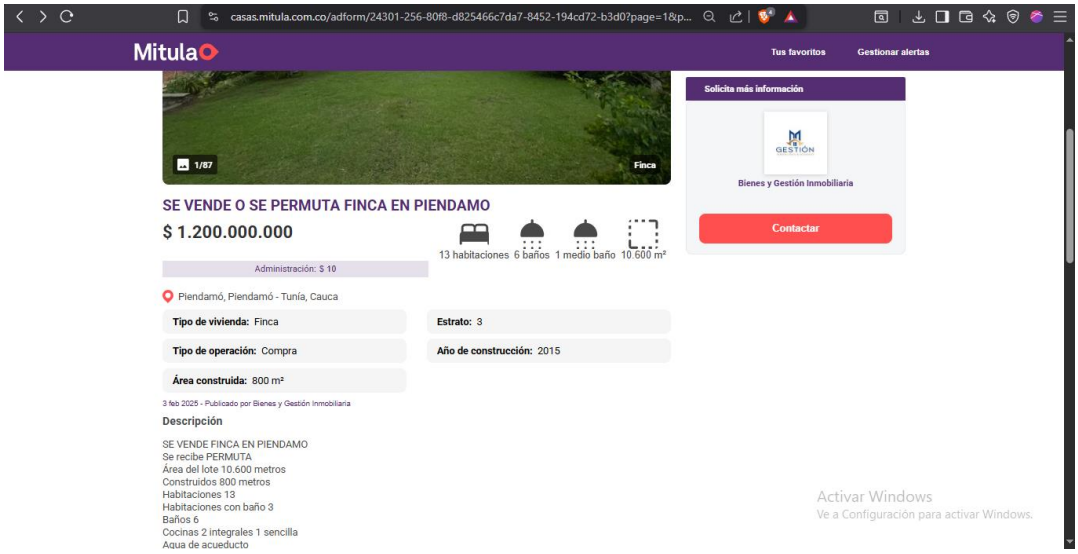
ESTUDIO DE MERCADO RURAL

ÍTEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES		
								ÁREA (Ha)	VALOR (Ha)	ÁREA (m2)	VALOR / m2	VALOR TOTAL
1	3104890111	Bienes y Gestión Inmobiliaria	PIENDAMO	La Buitrera	Lote con construccion	$ 1.200.000.000	$ 1.188.000.000	1,06	607.547.170	800,00	$ 680.000	$ 544.000.000
2	3154587708	Jimena Fernandez Maya	PIENDAMO	Vereda Hogar	Lote con construccion	$ 550.000.000	$ 549.450.000	0,82	534.695.122	300,00	$ 370.000	$ 111.000.000
3	6017868754	Broker Bienes Raices	PIENDAMO	El Arado	Lote con construccion	$ 340.000.000	$ 306.000.000	0,32	581.250.000	300,00	$ 400.000	$ 120.000.000
		MEDIA ARITMÉTICA				**$ 574.497.430,59**						
		DESVIACIÓN ESTÁNDAR				**36.892.453,36**	LÍMITE SUPERIOR					**$ 611.389.883,94**
		COEFICIENTE DE VARIACIÓN				**6,42%**	LÍMITE INFERIOR					**$ 537.604.977,23**

3. *Registro fotográfico de las ofertas de mercado (si fueron tomadas de la web)*

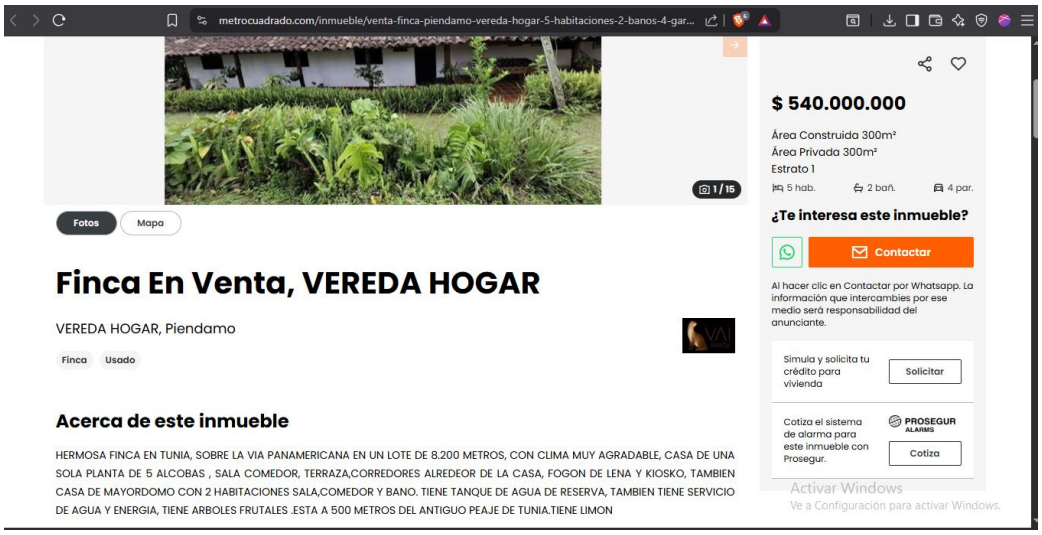
Oferta 1

https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-80f8-d825466c7da7-8452-194cd72-b3d0?page=1&pos=6&t_sec=1&t_pvid=fb406777-396e-40c1-b8e0-8b456382694a&hd=false



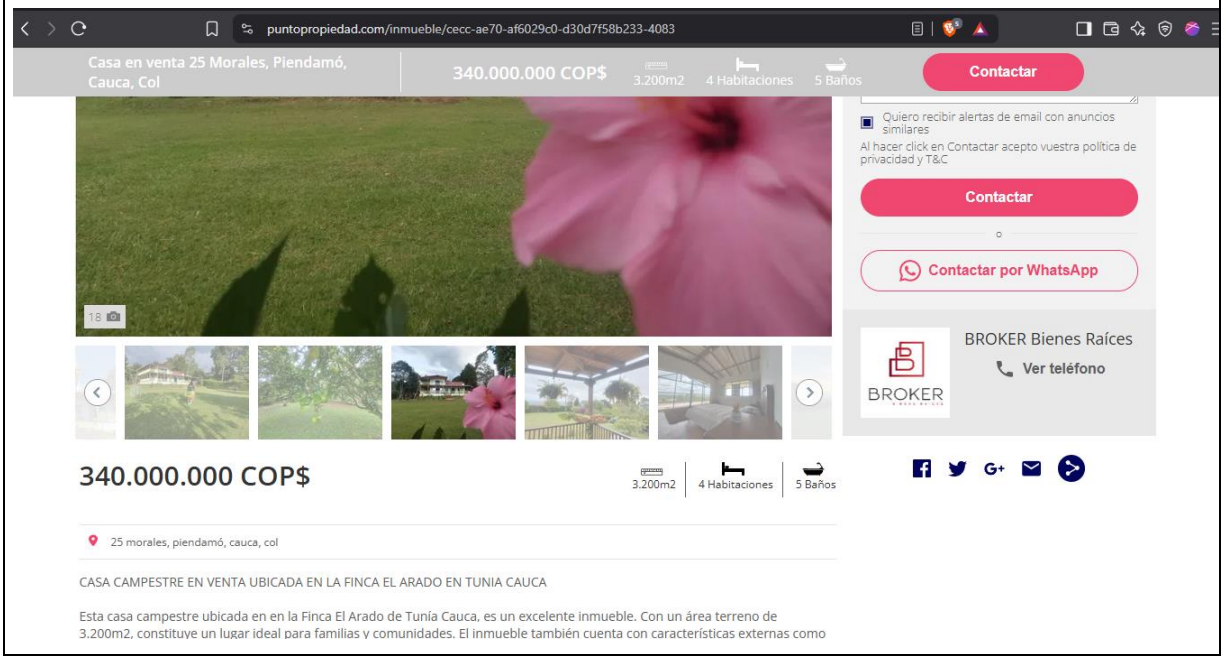
Oferta 2

https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-finca-piendamo-vereda-hogar-5-habitaciones-2-banos-4-garajes/2266-M6174145?src_flow=busqueda-por-mapa&src_url=%2Fmapa%2Fcasalotes-casas-fincas-lotes%2Fventa%2Fpiendamo%2Fusados%2F&src_env=pro

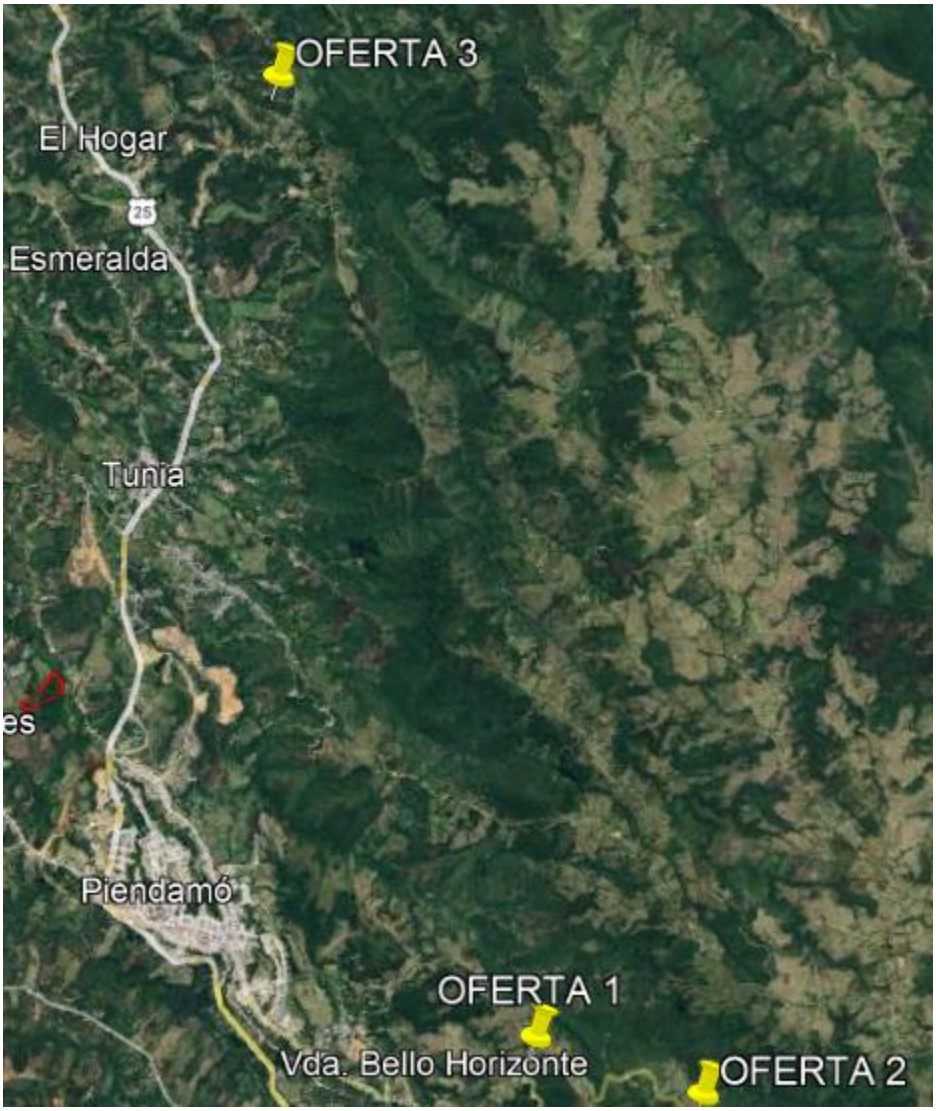


OFERTA 3

https://www.puntopropiedad.com/inmueble/cecc-ae70-af6029c0-d30d7f58b233-4083



4. Ubicación de los puntos de Investigación



1. *Copia Certificado RAA –*

PIN de Validación: b2d10a5b

https://www.raa.org.co

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) JULIAN SANABRIA GARCIA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1016106021, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 25 de Noviembre de 2024 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1016106021.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JULIAN SANABRIA GARCIA 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 **25 Nov 2024** | Régimen **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 **25 Nov 2024** | Régimen **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 **25 Nov 2024** | Régimen **Régimen Académico**

PIN de Validación: b2d10a5b

https://www.raa.org.co

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
25 Nov 2024

Régimen
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
25 Nov 2024

Régimen
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
25 Nov 2024

Régimen
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
25 Nov 2024

Régimen
Régimen Académico

PIN de Validación: b2d10a5b

https://www.raa.org.co

Los datos de contacto del Avaluador son:
Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: BOGOTA CALLE 20D 96 A 30
Teléfono: 3124549634
Correo Electrónico: jsanabriag24@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Ingeniero Catastral y Geodesta - 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) JULIAN SANABRIA GARCIA, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1016106021.

El(la) señor(a) JULIAN SANABRIA GARCIA 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

b2d10a5b

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Julio del 2026 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

2. *Documentos consultados para la elaboración del informe*

Consulta estado jurídico de la ventanilla única de registro.

vur
ventanilla única de registro

Datos Básicos - Certificado de Tradición y Libertad

Fecha: 09/07/2026 **Hora:** 09:45 AM **No. Consulta:** 829689269

N° Matrícula Inmobiliaría: 120-64747 **Referencia Catastral:**

Departamento: CAUCA **Referencia Catastral Anterior:**

Municipio: PIENDAMO - TUNIA **Cédula Catastral:**

Vereda: EL CENTRO **Nupre:**

Dirección Actual del Inmueble: LT MEDIA LOMA

Direcciones Anteriores:

Determinacion: **Destinacion economica:** **Modalidad:**

Fecha de Apertura del Folio: 16/10/1987 **Tipo de Instrumento:** ESCRITURA

Fecha de Instrumento: 17/09/1987

Estado Folio: ACTIVO

Matrícula(s) Matriz:
120-64730

Matrícula(s) Derivada(s):

Tipo de Predio: Rural

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas comunicaciones, suspensiones y acumulaciones procesales

ORIGEN	DESCRIPCIÓN	FECHA	DOCUMENTO

Propietarios

NÚMERO DOCUMENTO	TIPO IDENTIFICACIÓN	NOMBRES-APELLIDOS (RAZÓN SOCIAL)	PARTICIPACIÓN
25542832	CÉDULA CIUDADANÍA	AYDA MILENA NARVAEZ DE CHACON	

Complementaciones

PRIMERO.- CENONA MU\OZ, ADQUIRIO EL INMUEBLE EN MAYOR EXTENSION POR COMPRAVENTA A FLORENTINO BOLA\OS, SEGUN ESCRITURA N. 288 DE 09-03-25 DE LA NOTARIA DE POPAYAN, REGISTRADA EL 04-06-25 EN EL L.1. T.2. FLS 205 PDA 213.

Cabidad y Linderos

ESCRITURA N. 623 DE 17-09-87 NOTARIA DE PIENDAMO.- EXTENSION 4-6.000 HAS.

Linderos Tecnicamente Definidos

Area Y Coeficiente

Area de terreno Hectareas: 0 **Metros:** 0 **Area Centimietros:** 0 **Area Privada Metros:** 0 **Centimietros:** 0

Area Construida Metros: 0 **Centimietros:** 0 **Coeficiente:** %

Salvedades

NÚMERO DE ANOTACIÓN	NÚMERO DE CORRECCIÓN	RADICACIÓN DE ANOTACIÓN	FECHA DE SALVEDAD	RADICACIÓN DE SALVEDAD	DESCRIPCIÓN SALVEDAD FOLIO	COMENTARIO SALVEDAD FOLIO

Trámites en Curso

RADICADO	TIPO	FECHA	ENTIDAD ORIGEN	CIUDAD

IMPORTANTE

Tenga en cuenta que si usted está consultando un predio que ha sido objeto de venta(s) parciales y tiene múltiples propietarios, el resultado de la consulta reflejará únicamente el propietario o los propietarios que intervinieron en la última venta parcial.

En caso de constitución de usufructo el sistema reflejará como propietario a los beneficiarios de dicho acto.

Estado Jurídico del Inmueble

Fecha: 09/07/2026
Hora: 10:04 AM
No. Consulta: 829704959
No. Matricula Inmobiliaria: 120-64747
Referencia Catastral:

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas comunicaciones, suspensiones y acumulaciones procesales

ORIGEN	DESCRIPCIÓN	FECHA	DOCUMENTO

Arbol ()

Lista ()

ANOTACION: Nro 1 Fecha: 02-10-1987 Radicación: 7871
Doc: ESCRITURA 623 DEL 1987-09-17 00:00:00 NOTARIA DE PIENDAMO VALOR ACTO: $150.000
ESPECIFICACION: 101 COMPRAVENTA ESTE Y OTRO (MODO DE ADQUISICION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: NU\EZ DE CHACON MARIA CENONA
A: NARVAEZ DE CHACON AYDA MILENA CC 25542832 X