NOTIFICACIÓN POR AVISO No.: ***GPR-003469***
15/01/2025

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

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

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

HACE SABER

Que, por ser requerido para la ejecución del Proyecto, mediante el oficio número **GPR-002548** del **31 de mayo de 2024**, se formuló Oferta Formal de Compra mediante la cual se dispuso "*[…] la adquisición de una zona de terreno a segregarse de un predio rural, denominado* ***Lote "Villa Los Andes"*** *(****El Pinar****, según Catastro), ubicado en la vereda* ***Tunía (Piendamó)****, municipio de* ***Piendamó-Tunía****, departamento del* ***Cauca****, identificado con el Número Predial Nacional* ***19-548-00-040000-0003-0279-000000000*** *y la Matrícula Inmobiliaria número* ***120-54150,*** *de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de* ***Popayán.***"

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

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

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

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

Que de conformidad con lo establecido en los artículos 68 y 69 de la Ley 1437 de 2011 (CPACA), mediante comunicación No. **GPR-002549** del **31 de mayo de 2024** se citó al señor **YESID TRONCOSO LEIVA**, para notificarlo de la Oferta Formal de Compra, la cual no fue posible entregar debido al desconocimiento del lugar de residencia del destinatario; por tanto, en cumplimiento de lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 68 de la Ley 1437 de 2011 (CPACA), se procedió a publicar la citación en un lugar visible de las oficinas de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** y del Concesionario **NUEVO CAUCA S.A.S.**, así como en sus correspondientes páginas web, por el término de cinco (5) días, siendo fijado el **26 de diciembre de 2024** a las **07:30 a.m**. y desfijado el **02 de enero de 2025** a las **05:30 p.m**.

Que una vez vencido el término legalmente establecido en el artículo 68 de la Ley 1437 de 2011 (CPACA) y ante la imposibilidad de notificar personalmente al señor **YESID TRONCOSO LEIVA**, se procederá a Notificar por Aviso, conforme a lo dispuesto en el artículo 69 de la Ley 1437 de 2011.

Que, en consecuencia, se procede a realizar la notificación por Aviso, que se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del presente aviso en el lugar de destino.

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

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

- **NUEVO CAUCA S.A.S.** efectúa el **Tratamiento de sus Datos Personales** para el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la ejecución del Contrato de Concesión bajo el esquema de APP No. 11 del 11 de agosto de 2015; específicamente, para adelantar la adquisición en favor de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, de los

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

Predios requeridos para la construcción del Proyecto vial **Popayán - Santander de Quilichao**.

- Según lo dispuesto en el artículo 10 de la Ley 1581 de 2012, no se requiere autorización previa, expresa e informada para el uso de sus Datos Personales, toda vez que se trata de información requerida por una entidad pública o administrativa en ejercicio de sus funciones legales.

- Se podrá ejercer los derechos de conocer, actualizar, rectificar y suprimir la información personal, cuando sea procedente, observando la Política de Tratamiento de Datos Personales disponible en www.nuevocauca.com, a través del número de contacto: 323 442 6341 o mediante escrito dirigido a atencion@nuevocauca.com o radicado en la Avenida Calle 26 No. 59 – 51, Torre 3, Oficina 203, Complejo Ciudad Empresarial Sarmiento Angulo, Bogotá D.C.

- **NUEVO CAUCA S.A.S.** garantiza la confidencialidad, libertad, seguridad, veracidad, transparencia, acceso y circulación restringida a los datos y se reserva el derecho de modificar su Política de Tratamiento de Datos Personales en cualquier momento. Cualquier cambio será informado y publicado oportunamente.

Se adjunta copia íntegra la Oferta Formal de Compra contenida en el oficio número **GPR-002548** del **31 de mayo de 2024** y de sus documentos anexos.

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

SE FIJA EL 17 ENE. 2025 A LAS 7:30 a.m.

SE DESFIJA EL 23 ENE. 2025 A LAS 5:30 p.m.

JULIAN ANTONIO NAVARRO HOYOS
Firmado digitalmente por JULIAN ANTONIO NAVARRO HOYOS

JULIÁN ANTONIO NAVARRO HOYOS
Gerente General de NUEVO CAUCA S.A.S.
Firma delegataria de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**

Proyectó: Juliana Hurtado Flórez - UNIÓN PREDIAL S.A.S.
Revisó: Fredy Ernesy Echavarría Bastidas – Subdirector Predial
Juanita Arias Rodriguez – Abogada Junior
Aprobó: Santiago Rojas Parra – Jefe Jurídico
Anexo: Lo enunciado
Copia: Archivo

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

Bogotá D.C., 31 de mayo de 2024

Señor
YESID TRONCOSO LEIVA
Villamaría, Vereda El Pinar
Piendamó-Tunía, Cauca

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

Asunto: Oficio por el cual se dispone la adquisición de una zona de terreno a segregarse de un predio rural, denominado **Lote "Villa Los Andes"** (**El Pinar**, según Catastro), ubicado en la vereda **Tunía (Piendamó)**, municipio de **Piendamó-Tunía**, departamento del **Cauca**, identificado con el Número Predial Nacional **19-548-00-040000-0003-0279-000000000** y la Matrícula Inmobiliaria número **120-54150**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **Popayán.**

Respetado señor,

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

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

Para la ejecución del Proyecto, por motivo de utilidad pública, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** requiere comprar la zona de terreno del asunto, conforme a la afectación de la Ficha Predial No. **POSQ-2-0382**, de la **Unidad Funcional 2 Piendamó-Pescador**, de la cual se anexa copia.

Esta zona de terreno tiene un área de **316,29 m²**; incluidos: 144,32 m² de construcción; 14,26 m² de cubierta en teja; 1 portal; 53,76 m² de ramada; 17,97 m² de hall; 18;35 m² de ramada; 28,66 m de muro de contención; 14,00 m de matera; 26,20 m de cerramiento en muro; 11,78 m de cerramiento; 9,92 m² de zona dura en concreto; 1 árbol de aguacate; 1 árbol de

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

Urapán; 1 árbol de encina; 2 árboles de limón; 188 plantas ornamentales; 1 guayabo peruano; 2 Palmas Arecas; y, se encuentra debidamente delimitada y alinderada dentro de las abscisas inicial **K 29+205,17 D** y final **K 29+241,06 D**, de la mencionada Unidad Funcional.

El valor de la Oferta de Compra es la suma de **TRESCIENTOS DIECISIETE MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y DOS MIL QUINIENTOS DIEZ PESOS ($317.442.510) M/CTE.**

Adicionalmente, según lo dispuesto por la normatividad vigente en la materia, se ha determinado la aplicación de una indemnización por Daño Emergente, por concepto de Notariado y Registro, tasada, para efectos de efectuar la reserva presupuestal, en la suma de **CINCO MILLONES SEISCIENTOS VEINTE MIL QUINIENTOS PESOS ($5.620.500) M/CTE.**

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

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

Para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 13 de la Ley 9 de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y en los artículos 2.2.2.3.1. a 2.2.2.3.30 del Decreto 1170 del 28 de mayo de 2015, (que compiló las disposiciones contenidas en el Decreto Reglamentario 1420 del 24 de julio de 1998), se anexa el avalúo elaborado por la **Corporación Lonja de Avalúos de Colombia Sede Pasto**, según **Informe de Avalúo Comercial Predio POSQ-2-0382**, de fecha **15 de febrero de 2024** en su parte pertinente.

Teniendo en cuenta que el parágrafo segundo del artículo 24 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 9 de la Ley 1882 de 2018, dispone que *"El avalúo comercial tendrá una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su comunicación a la entidad solicitante o desde la fecha en que fue decidida y notificada la revisión y/o, impugnación de este (...)"*, la vigencia del avalúo inicia a partir del **14 de marzo de 2024,** fecha en la cual fue comunicado por la Lonja a la entidad solicitante.

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

Igualmente, según lo dispuesto en el parágrafo segundo del artículo 23 de la Ley 1682 de 2013, (adicionado por el artículo 18 de la Ley 1882 de 2018), no procede indemnización, compensación o reconocimiento alguno por obras nuevas o mejoras, derechos,

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

prerrogativas o autorizaciones que hayan sido levantadas, hechas o concedidas en las fajas o zonas reservadas en los términos del artículo 4 de la Ley 1228 de 2008.

Según el estudio de títulos de fecha **26 de octubre de 2023** el propietario de la zona de terreno que se requiere es: **YESID TRONCOSO LEIVA**, identificado con la cedula de ciudadanía No. 14.934.318.

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

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

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

En esta etapa, según lo dispuesto por el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 4 de la Ley 1742 de 2014 y el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018, cuenta con un plazo máximo de quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad en relación con la misma, bien sea aceptándola o rechazándola, lo cual puede hacerse mediante oficio dirigido a **NUEVO CAUCA S.A.S.**, en las oficinas ubicadas en calle 26 No. 69-63 Edificio Torre 26, Oficina 808, Bogotá D.C., o en la oficina de **Atención al Usuario**, ubicada en el Km 0+800, frente al **Parque Industrial, Oficina de Nuevo Cauca S.A.S**, municipio de **Popayán – Cauca**, teléfono **3134696058**, e-mail jessigomez@jphabogados.com, donde será atendido por **JESSICA GOMEZ.**

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

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

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

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

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

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

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

Si durante el proceso de adquisición del Área Requerida o posterior a éste, se determina que no es posible consolidar el derecho real de dominio a favor de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, por existir circunstancias que lo impidan, como, por ejemplo, la transferencia imperfecta del dominio por el vendedor o la existencia de limitaciones, gravámenes, afectaciones o medidas cautelares que impidan el uso, goce y disposición plena del Predio para el Proyecto, la Entidad podrá recurrir a la figura del **Saneamiento Automático**.

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

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

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

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

Agradezco la atención que le brinde a la presente.

Cordialmente,

JULIAN ANTONIO NAVARRO HOYOS
Gerente General de NUEVO CAUCA S.A.S.
Firma delegataria de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**

Proyectó: Johana Narváez Hoyos - UNIÓN PREDIAL S.A.S
Revisó: Luisa Fernanda Pardo Malpica – Abogada Junior
Fredy Ernesy Echavarría Bastidas – Subdirector Predial
Aprobó: Santiago Rojas Parra – Coordinador Jurídico
Anexo: Copia de: Ficha Predial, Plano Predial, Avalúo Comercial Corporativo y Certificado de Uso del Suelo
Copia: Archivo

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

Agencia Nacional de Infraestructura / NUEVO CAUCA	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN	CÓDIGO	GCSP-F-185
	PROCESO: GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	VERSIÓN	002
	FORMATO: FICHA PREDIAL	FECHA	6/02/2020

PROYECTO DE CONCESIÓN	POPAYÁN - SANTANDER DE QUILICHAO	UNIDAD FUNCIONAL	2
CONTRATO No.:	11 de 11 de Agosto de 2015		
PREDIO No.	POSQ-2-0382	SECTOR O TRAMO	Piendamó - Pescador
ABSC. INICIAL	29+205,17 Km	MARGEN	Derecha
ABSC. FINAL	29+241,06 Km	LONGITUD EFECTIVA	35,89

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO			
YESID TRONCOSO LEIVA	CÉDULA	14.934.318	MATRÍCULA INMOBILIARIA: 120-54150
	DIRECCIÓN / EMAIL	Villamaria; Vereda El Pinar	CÉDULA CATASTRAL: 19-548-00-040000-0003-0279-000000000
	DIRECCIÓN DEL PREDIO	Villamaria Vereda El Pinar	

VEREDA/BARRIO:	EL PINAR	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Suburbano	LINDEROS	LONGITUD / COLINDANTES
MUNICIPIO:	Piendamó			NORTE	8,29 m Puntos 1-3 Luis Ferney Murillo Diaz
DPTO:	Cauca	ACTIVIDAD ECONÓMICA DEL PREDIO	Agropecuario Semi-Intensivo	SUR	9,34 m Puntos 8-9 Édgar Arturo Prieto
Predio requerido para:	Segunda Calzada	TOPOGRAFÍA	0 - 7 % Plana	ORIENTE	40,17 m Puntos 3-8 Yesid Troncoso Leiva (Área Sobrante)
				OCCIDENTE	36,03 m Puntos 9, 1 Vía Panamericana

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
Aguacate Φ=0,50m	1		Un
Urapán Φ=0,60m	1		Un
Encina Φ=0,40m	1		Un
Limón Φ=0,10m	2		Un
Plantas Ornamentales	188		Un
Guayabo peruano Φ=0,15m	1		Un
Palma Areca Φ=0,12m	2		Un

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID
C1	Construcción con teja de fibrocemento soportada en madera (70% del área aproximadamente) y cercha metálica (30% del área aproximadamente), cielo falso repellado y pintado en el 70% del área de la construcción aproximadamente, muros en ladrillo con pañete y pintura (90%) y ladrillo a las vista (10%), estructura en vigas y columnas en concreto (90%) y columnas en concreto revestidas en ladrillo (10%), 4 puertas en madera y tres (3) metálicas, 12 ventanas metálicas con vidrio y reja, 3 ventanas metálicas sin vidrio y reja, pisos en concreto esmaltado (20%) y en tableta de gres (80%), cocina con mesón de un nivel en acero inoxidable con lavaplatos en acero, piso en cemento esmaltado, 2 baños con baterías sanitarias completas en porcelana y enchape en cerámica. Dependencias: 2 baños, sala comedor, 4 habitaciones, corredor lateral. Área construida: 159.90 m2.	144,32	m^2
C2	Cubierta en teja de fibrocemento soportada en cerchas metálicas, muros en ladrillo a la vista, piso en concreto esmaltado, 2 puertas metálicas y 1 ventana metálica con vidrio. Dependencias: Bodega.	14,26	m^2
	TOTAL AREA CONSTRUIDA	158,58	m^2

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UNID
M1	Portal de entrada: tres columnas en concreto 2,70 x 0,40 x 0,40m. Puerta 1 de dos naves con marco en tubo galvanizado de 2" y malla eslabonada; puerta (2) con marco en tubo galvanizado de 2" y malla eslabonada; cubierta en fibrocemento soportada en perfiles metálicos.	1,00	Un

Unión Temporal 4G

JAMG

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

PROYECTO DE CONCESIÓN	POPAYÁN - SANTANDER DE QUILICHAO	UNIDAD FUNCIONAL	2
CONTRATO No.:	11 de 11 de Agosto de 2015		
PREDIO No.	POSQ-2-0382	SECTOR O TRAMO	Piendamó - Pescador
ABSC. INICIAL	29+205,17 Km	MARGEN	Derecha
ABSC. FINAL	29+241,06 Km	LONGITUD EFECTIVA	35,89

M2	Ramada con piso en concreto esmaltado, cubierta con teja en fibrocemento soportada en cerchas metálicas, incluye baranda en tubo metálico de 2" de H=1,00m y L=9,33m, incluye lavadero prefabricado en concreto	53,76	m^2
M3	Hall con piso en concreto enchapado en baldosa de gres, Incluye canal en concreto para aguas lluvias de L=13,70m y 0,40m de ancha; Incluye Matera en Ladrillo de L=13,70m, H= 0,90m y 0,45m de ancha; Presenta un área cubierta de 3,00m2 con teja de fibrocemento soportada en cerchas metálicas.	17,97	m^2
M4	Ramada con piso en concreto enchapado en baldosa de gres, cubierta en teja de fibrocemento soportada por 3 columnas de madera y una en ladrillo, cielorraso pañetado y pintado.	18,35	m^2
M5	Muro de contención en concreto reforzado de H=3,40m; incluye baranda metálica de H=0,90m y L=7,03m	28,66	m
M6	Matera en ladrillo de H=0,45m y 0,50m de ancha	14,00	m
M7	Cerramiento en muro de concreto de H=1,10m con postes prefabricados en concreto cada 2m aproximadamente, malla eslabonada de H=1,30m y 3 hilos de alambre de púas en la parte superior	26,20	m
M8	Cerramiento en muro de ladrillo de H=0,60m, con tubo metálico y malla eslabonada de H=1,30m, incluye bordillo en piedra de H=0,30m, 0,30m de ancho y L=6,20m; incluye gruta en concreto y piedra a la vista h=1,10m	11,78	m
M9	Zona dura en concreto con tabletas de gres	9,92	m^2

	SI/NO
Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, Intervención, Espacio Público?	No
Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001?	No
Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?	No
Aplica Informe de análisis de Área Remanente?	No
Tiene el área requerida afectación por servidumbres?	No
Tiene el área requerida afectación por área protegida?, ronda hídrica?	No

Unión Temporal 4G

ANI Agencia Nacional de Infraestructura / NUEVO CAUCA ABRIENDO PUERTAS PARA EL FUTURO	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN	CÓDIGO	GCSP-F-185
	PROCESO: GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	VERSIÓN	002
	FORMATO: FICHA PREDIAL	FECHA	6/02/2020

PROYECTO DE CONCESIÓN	POPAYÁN - SANTANDER DE QUILICHAO	UNIDAD FUNCIONAL	2
CONTRATO No.:	11 de 11 de Agosto de 2015		
PREDIO No.	POSQ-2-0382	SECTOR O TRAMO	Piendamó - Pescador
ABSC. INICIAL	29+205,17 Km	MARGEN	Derecha
ABSC. FINAL	29+241,06 Km	LONGITUD EFECTIVA	35,89

FECHA DE ELABORACIÓN: 04/nov/2022

Elaboró:

UNION PREDIAL S.A.S — JEFERSSON ROJAS - MP 68202-370081 STD

Revisó y Aprobó:

UNION TEMPORAL 4G — Unión Temporal 4G

12 ENE 2024

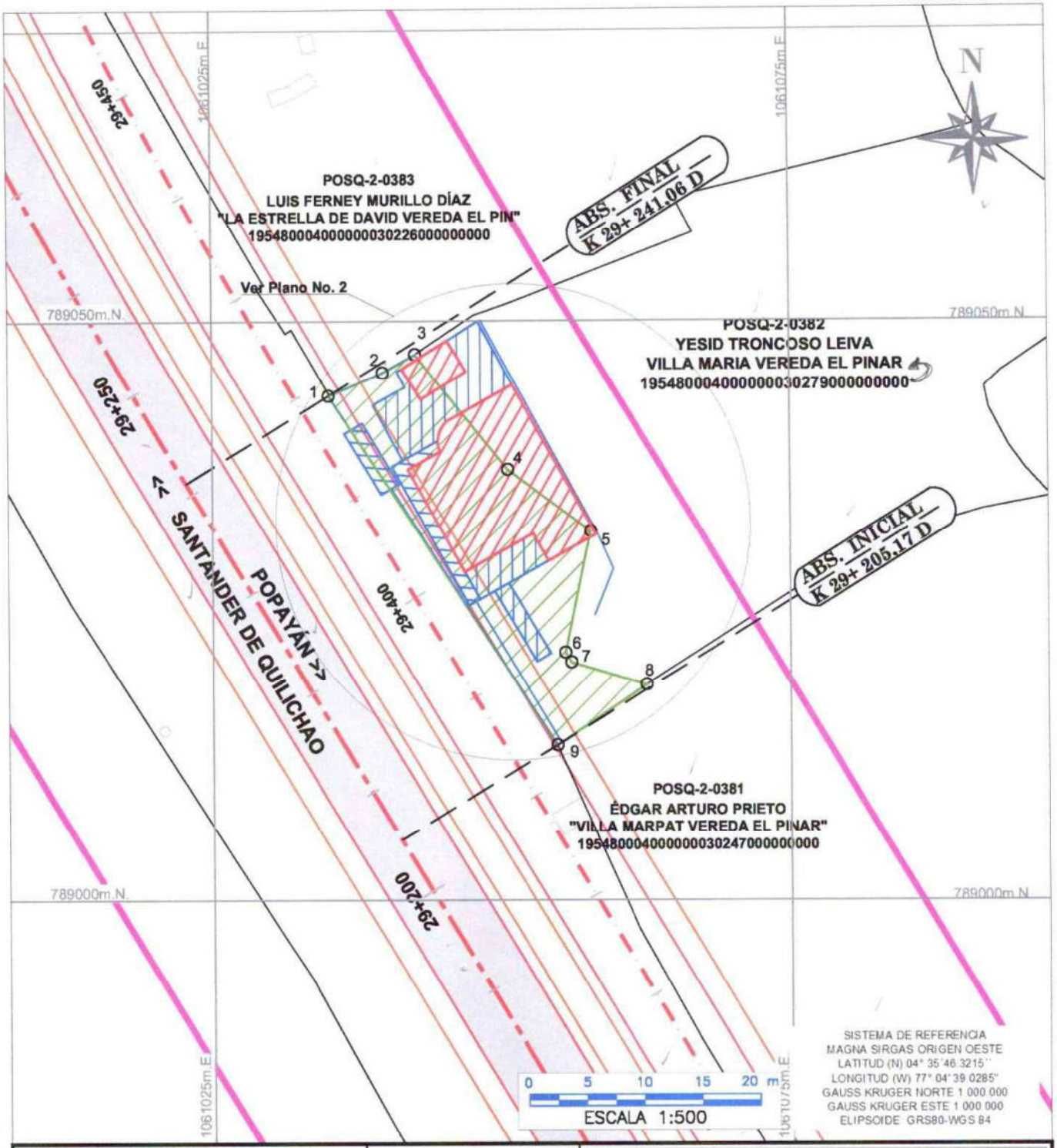
ÁREA TOTAL PREDIO	0 Ha 1.782,00 m^2
ÁREA REQUERIDA POR DISEÑO	0 Ha 0.316,29 m^2
ÁREA REMANENTE	0 Ha 0.000,00 m^2
TOTAL ÁREA REQUERIDA	0 Ha 0.316,29 m^2
ÁREA SOBRANTE	0 Ha 1.465,71 m^2

OBSERVACIONES:

No fue posible ingresar a la vivienda; por lo cual, la verificación se realizó desde la parte externa únicamente.

Gestión Predial Interventoría

Profesional Predial:



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

REVISIÓN No.
0

ANI Agencia Nacional de Infraestructura

NUEVO CAUCA
ABRIENDO PUERTAS PARA EL FUTURO

DISEÑO Y CALCULÓ:
UNION PREDIAL S.A.S

PROPIETARIO:
YESID TRONCOSO LEIVA

CONVENCIONES

CALZADA VÍA PROYECTADA	LÍNEA DE COMPRA
EJE DE VÍA PROYECTADA	AREA REQUERIDA
BERMA PROYECTADA	AREA CONSTRUIDA REQUERIDA
CALZADA VÍA EXISTENTE	AREA REMANENTE
CHAFLÁN CORTE/RELLENO	AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS
CONSTRUCCIONES EXISTENTES	ALCANTARILLAS EXISTENTES
QUEBRADAS	ÁRBOL
LINDERO	CERCA VIVA
CERCA	Linea de Retiro Obligatorio

CUADRO DE ÁREAS

ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONSTRUIDA:	ÁREA REMANENTE:	ÁREA SOBRANTE:
0 Ha 316,29 m²	0 Ha 1.782,00 m²	158,58 m²	0,00 m²	0 Ha 1.465,71 m²

FECHA ELAB.: 2022-11-04

ESCALA: 1:500

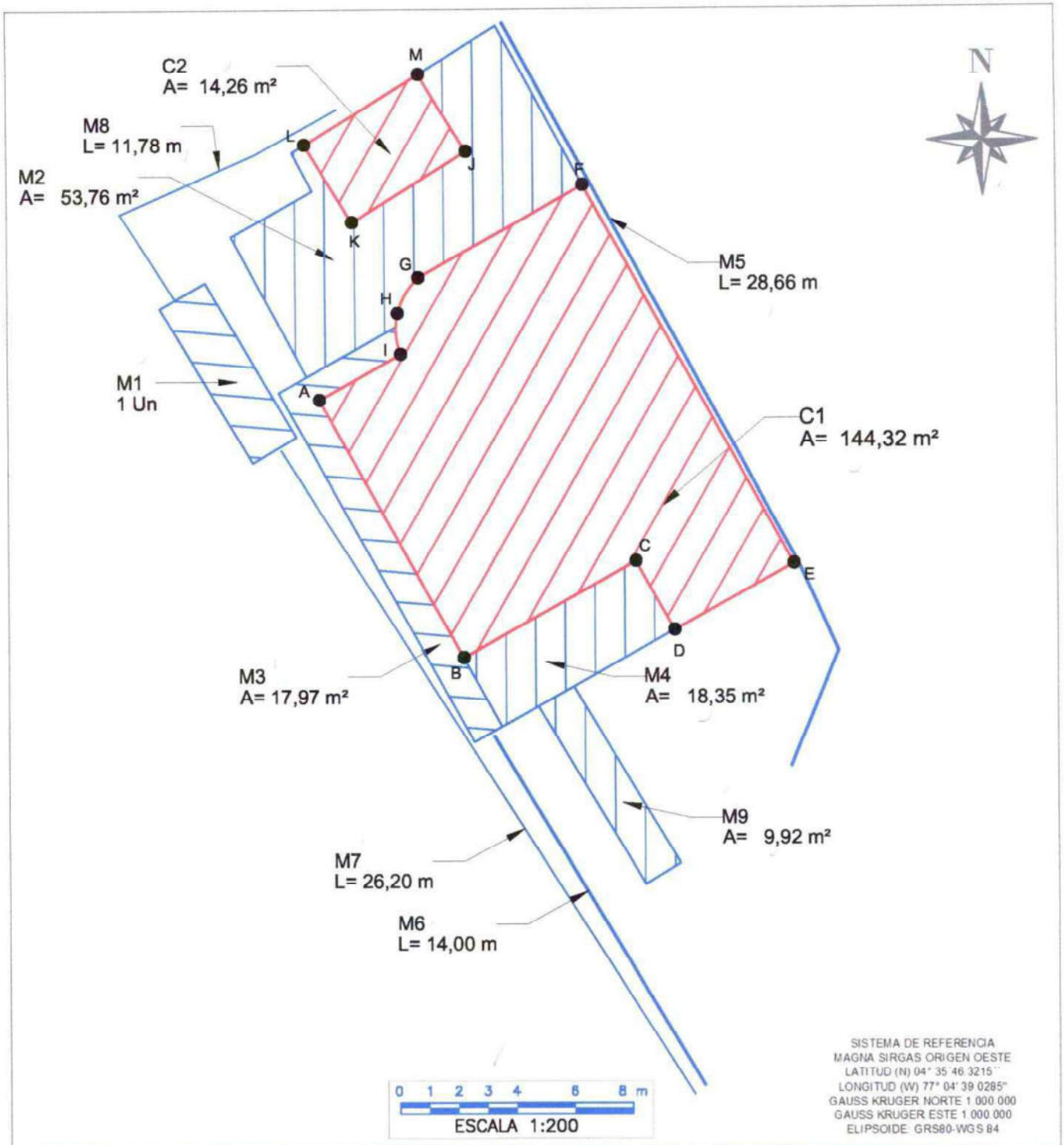
UNIDAD FUNCIONAL: 2

SECTOR: PIENDAMO - PESCADOR

NÚMERO PREDIAL NACIONAL
19-548-00-040000-0003-0279-000000000

FICHA GRÁFICA No.
POSQ-2-0382 Plano Predial

Unión Temporal 4G



SISTEMA DE REFERENCIA
MAGNA SIRGAS ORIGEN OESTE
LATITUD (N) 04° 35' 46.3215"
LONGITUD (W) 77° 04' 39.0285"
GAUSS KRUGER NORTE 1.000.000
GAUSS KRUGER ESTE 1.000.000
ELIPSOIDE: GRS80-WGS 84

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

REVISIÓN No.
0

ANI Agencia Nacional de Infraestructura

NUEVO CAUCA
ABRIENDO PUERTAS PARA EL FUTURO

DISEÑÓ Y CALCULÓ:
UNION PREDIAL S.A.S

PROPIETARIO:
YESID TRONCOSO LEIVA

CONVENCIONES

CALZADA VÍA PROYECTADA		LÍNEA DE COMPRA	
EJE DE VÍA PROYECTADA		AREA REQUERIDA	
BERMA PROYECTADA		AREA CONSTRUIDA REQUERIDA	
CALZADA VÍA EXISTENTE		AREA REMANENTE	
CHAFLÁN CORTE/RELLENO		AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS	
CONSTRUCCIONES EXISTENTES		ALCANTARILLAS EXISTENTES	
QUEBRADAS		ÁRBOL	
LINDERO		CERCA VIVA	
CERCA		Linea de Retiro Obligatorio	

CUADRO DE ÁREAS

ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONSTRUIDA:	ÁREA REMANENTE:	ÁREA SOBRANTE:
0 Ha 316,29 m²	0 Ha 1.782,00 m²	158,58 m²	0,00 m²	0 Ha 1.465,71 m²

FECHA ELAB.: 2022-11-04

ESCALA: 1:200

UNIDAD FUNCIONAL: 2

SECTOR: PIENDAMO - PESCADOR

NÚMERO PREDIAL NACIONAL
19-548-00-040000-0003-0279-000000000

FICHA GRÁFICA No.
POSQ-2-0382 Plano Predial

Unión Temporal 4G

CUADRO DE COORDENADAS			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
1	789043.57	1061035.10	
2	789045.56	1061039.78	5.08
3	789047.11	1061042.59	3.21
4	789037.15	1061050.57	12.77
5	789031.81	1061057.72	8.92
6	789021.37	1061055.49	10.68
7	789020.51	1061056.01	1.00
8	789018.58	1061062.53	6.80
9	789013.39	1061054.77	9.34
1	789043.57	1061035.10	36.03
AREA: 0 HA 316,29 M²			

CONSTRUCCIÓN 1			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
A	789037.17	1061041.93	
B	789028.34	1061046.83	10.10
C	789031.64	1061052.76	6.79
D	789029.29	1061054.08	2.70
E	789031.57	1061058.18	4.69
F	789044.51	1061050.99	14.80
G	789041.35	1061045.33	6.49
H	789040.13	1061044.62	1.41
I	789038.73	1061044.72	1.41
A	789037.17	1061041.93	3.20
AREA: 144,32 M²			

CONSTRUCCIÓN 2			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
J	789045.66	1061047.00	
K	789043.26	1061043.08	4.60
L	789045.90	1061041.46	3.10
M	789048.31	1061045.38	4.60
J	789045.66	1061047.00	3.10
AREA: 14,26 M²			

SISTEMA DE REFERENCIA
MAGNA SIRGAS ORIGEN OESTE
LATITUD (N) 04° 35' 46 3215"
LONGITUD (W) 77° 04' 39 0285"
GAUSS KRUGER NORTE 1 000 000
GAUSS KRUGER ESTE 1 000 000
ELIPSOIDE: GRS80-WGS 84

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

REVISIÓN No.
0

ANI Agencia Nacional de Infraestructura

NUEVO CAUCA
ABRIENDO PUERTAS PARA EL FUTURO

DISEÑÓ Y CALCULÓ:
UNION PREDIAL S.A.S

PROPIETARIO:
YESID TRONCOSO LEIVA

CONVENCIONES

CALZADA VÍA PROYECTADA	LÍNEA DE COMPRA
EJE DE VÍA PROYECTADA	AREA REQUERIDA
BERMA PROYECTADA	AREA CONSTRUIDA REQUERIDA
CALZADA VÍA EXISTENTE	AREA REMANENTE
CHAFLÁN CORTE/RELLENO	AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS
CONSTRUCCIONES EXISTENTES	ALCANTARILLAS EXISTENTES
QUEBRADAS	ÁRBOL
LINDERO	CERCA VIVA
CERCA	Linea de Retiro Obligatorio

CUADRO DE ÁREAS

ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONSTRUIDA:	ÁREA REMANENTE:	ÁREA SOBRANTE:
0 Ha 316,29 m²	0 Ha 1.782,00 m²	158,58 m²	0,00 m²	0 Ha 1.465,71 m²

FECHA ELAB.: 2022-11-04

ESCALA: N/A

UNIDAD FUNCIONAL: 2

SECTOR: PIENDAMO - PESCADOR

NÚMERO PREDIAL NACIONAL
19-548-00-040000-0003-0279-000000000

FICHA GRÁFICA No.
POSQ-2-0382 Plano Predial

Unión Temporal 4G

REPUBLICA DE COLOMBIA
ALCALDIA MUNICIPAL
PIENDAMO-TUNIA CAUCA
NIT. 891.500.856-6
SECRETARIA DE PLANEACIÓN Y OBRAS PÚBLICAS

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

Piendamó, 13 AGO 2016

30- 0002008

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

Asunto: Oficio No 001983 del20 de abril de 2016.

Cordial saludo,

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

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

	0116-000		
98	19548-00-04-0003-0238-000	120-4034	Agricultura intensiva
99	19548-00-04-0003-0233-000	120-5321	Agricultura intensiva y Agropecuario semi-intensivo
100	19548-00-04-0003-0236-000	120-188144	Agricultura intensiva y Agropecuario semi-intensivo
101	19548-00-04-0003-0115-000	120-1181	Agropecuario semi-intensivo
102	19548-00-04-0003-0200-000	120-14370	Agricultura intensiva
103	19548-00-04-0003-0433-000	120-84150	Agropecuario semi-intensivo
104	19548-00-04-0003-0186-000	120-63581	Agropecuario semi-intensivo
105	19548-00-04-0003-0197-000	120-20767	Agropecuario semi-intensivo
106	19548-00-04-0003-0306-000	120-24646	Agropecuario semi-intensivo
107	19548-00-04-0003-0247-000	120-54150	Agropecuario semi-intensivo
108	19548-00-04-0003-0279-000	120-54150	Agropecuario semi-intensivo
109	19548-00-04-0003-0226-000	120-45509	Agropecuario semi-intensivo
110	19548-00-04-0003-0815-000	120-131385	Agropecuario semi-intensivo
111	19548-00-04-0003-0108-000	120-136835	Agropecuario semi-intensivo y zona de bosque nativo
112	19548-00-04-0003-0392-000	120-73708	Agropecuario semi-intensivo
113	19548-00-04-0003-0355-000	120-64309	Agropecuario semi-intensivo
114	19548-00-04-0003-0298-000	120-42016	Agropecuario semi-intensivo y zona de bosque nativo
115	19548-00-04-0003-0968-000	120-157491	Agropecuario semi-intensivo
116	19548-00-04-0003-0205-000	120-57271	Agropecuario semi-intensivo

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

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

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

Atentamente,

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

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL
PREDIO POSQ-2-0382
DIRECCIÓN: VILLAMARIA VEREDA EL PINAR
VEREDA: EL PINAR
MUNICIPIO DE PIENDAMÓ
DEPARTAMENTO DEL CAUCA

PROPIETARIO:
YESID TRONCOSO LEIVA

SOLICITADO POR: CONSORCIO EPC NUEVO CAUCA
NUEVO CAUCA S.A.S.

PIENDAMÓ, FEBRERO DE 2024

Unión Temporal 4G
NIT 9010 369 950-7

CAPÍTULO 1. PARA LA VALORACIÓN COMERCIAL DE TERRENO, CONSTRUCCIONES

1. INFORMACIÓN GENERAL			
1.1 SOLICITANTE	CONSORCIO EPC NUEVO CAUCA NUEVO CAUCA S.A.S.,18 de enero de 2024		
1.2 TIPO DE INMUEBLE	Lote de terreno		
1.3 TIPO DE AVALÚO	Comercial Corporativo – Suburbano		
1.4 DEPARTAMENTO	Cauca		
1.5 MUNICIPIO	Piendamó		
1.6 VEREDA O CORREGIMIENTO	El Pinar		
1.7 DIRECCIÓN DEL INMUEBLE	Villamaria Vereda El Pinar		
1.8 ABSCISAS	Inicial: K 29+205,17 D Final: K 29+241,06 D		
1.9 USO ACTUAL DEL INMUEBLE	Agropecuario semi-intensivo		
1.10 USO POR NORMA	Agropecuario semi-intensivo		
1.11 INFORMACIÓN CATASTRAL	Número Predial	19-548-00-04-00-00-0003-0279-0-00-00-0000	
	Área de Terreno	1957.0 m²	
	Área Construida	134.0 m²	
	Avalúo 2024	$ 11,797,000	
1.12 FECHA VISITA AL PREDIO	23 de enero de 2024		
1.13 FECHA DEL INFORME DE AVALÚO	15 de febrero de 2024		

2. DOCUMENTOS		
	DOCUMENTO	FECHA
2.1	FICHA PREDIAL POSQ-2-0382	04 de noviembre de 2022
2.2	PLANO DE AFECTACIÓN POSQ-2-0382	04 de noviembre de 2022
2.3	CERTIFICADO DE USO DEL SUELO	13 de agosto de 2016
2.4	ESTUDIO DE TÍTULOS	26 de octubre de 2023

3. INFORMACIÓN JURÍDICA		
3.1	PROPIETARIOS	Yesid Troncoso Leiva C.C: 14.934.318 **Fuente:** Documento citado en el numeral 2.4
3.2	TÍTULO DE ADQUISICIÓN	Escritura Pública No. 776 del 30 de julio de 1997 de la Notaría Única de Piendamó (Cauca).
3.3	MATRÍCULA INMOBILIARÍA	120-54150 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán.
3.4	OBSERVACIONES JURÍDICAS	Ninguna

Unión Temporal AG
NIT 901.369.950-7

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR	
4.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR	El predio se encuentra en la Vereda El Pinar, la cual se encuentra delimitada de la siguiente manera: • Norte: Veredas Los Arados y El Mango del municipio de Piendamó. • Oriente: Veredas La Aguada y San José del municipio de Piendamó. • Sur: Veredas Vivas Balcazar y Bellavista. • Occidente: Vereda Corrales del municipio de Piendamó.
4.2 ACTIVIDAD PREDOMINANTE	Sector que presenta uso agropecuario y vivienda.
4.3 TOPOGRAFÍA	Plana 0 - 7 %
4.4 CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS	Altura: 1.685 m.s.n.m. Temperatura: 18°C.
4.5 CONDICIONES AGROLÓGICAS[1]	• Tipo de suelo: AQCd2 • Clima: Templado Húmedo. • Litología: Typic Hapludands, Typic Dystrudepts, Typic Paleudults. • Características de suelos: Moderadamente Profundos, bien drenados. • Erosión: Moderada.
4.6 SERVICIOS PÚBLICOS	Acueductos Veredales y energía eléctrica.
4.7 SERVICIOS COMUNALES	Los servicios de educación, así como los servicios básicos de salud, asistencias técnicas y financieras se encuentran en la cabecera urbana del municipio de Piendamó.
4.8 VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE	El sector se ubica al Norte del municipio, por lo cual es de fácil acceso tanto vehicular como peatonal. El sector cuenta con acceso desde la carretera Panamericana que comunica a Piendamó con Santander de Quilichao. Al sector se puede acceder en servicio particular y público colectivo (rutas intermunicipales).

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

Según **Acuerdo Municipal 019 del 4 de diciembre de 2002** "*PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE PIENDAMÓ*" y el certificado de uso de suelo expedido la Secretaría de Planeación e Infraestructura del municipio, el predio se clasifica como Rural, con los siguientes usos: "***Zonificación:*** *Zona agropecuaria semi-intensiva.*" **Artículo 45: USOS.** "***Principal:*** *Agropecuario semi-intensivo, semi-tradicional y forestal. Se debe dedicar como mínimo el 15% del predio para uso forestal protector-productor para promover la formación de la malla vial.* ***Compatible:*** *Construcciones de establecimientos institucionales de tipo rural, granjas avícolas o cunículas, beneficiaderos ecológicos del café y vivienda del propietario.* ***Condicionado:*** *Cultivos de flores, minera, recreación general, vías de comunicación, infraestructura de servicios y parcelaciones rurales con fines de*

[1] Instituto Geográfico Agustín Codazzi – Subdirección de Agrología. Estudio General de suelos del Departamento de Cauca. Clasificación de las tierras por su capacidad de uso.

Unión Temporal 4G
NIT 900 869 950-7

construcción de vivienda campestre siempre y cuando no resulten predios menores a los autorizados por el municipio para tal fin. ***Prohibido:*** *Usos urbanos y suburbanos, industriales y loteo con fines de construcción de vivienda."*

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO	
6.1 UBICACIÓN	Villamaria Vereda El Pinar, Vereda El Pinar
6.2 ÁREA DEL TERRENO	Área Total: 1.782,00 m² Área Requerida: 316,29 m² Área Remanente: 0,00 m² Área Sobrante: 1.465,71 m² Área Total Requerida: 316,29 m² **Fuente:** Documento citado en el numeral 2.1
6.3 LINDEROS: Linderos identificados con base en la Ficha Predial POSQ-2-0382 levantada por UNION PREDIAL S.A.S., sujetos a verificación por parte de la entidad solicitante.	**NORTE:** • En longitud de 8,29 m, Puntos 1-3 Luis Ferney Murillo Díaz. **SUR:** • En longitud de 9,34 m, Puntos 8-9 Édgar Arturo Prieto. **ORIENTE:** • En longitud de 40,17 m, Puntos 3-8 Yesid Troncoso Leiva (Área Sobrante). **OCCIDENTE:** • En longitud de 36,03 m, Puntos 9, 1 Vía Panamericana.
6.4 VÍAS DE ACCESO AL PREDIO	Cuenta con acceso desde la carretera Panamericana que comunica a Piendamó con Santander de Quilichao.
6.5 SERVICIOS PÚBLICOS	El predio cuenta con disponibilidad de acueducto Veredal y energía eléctrica.

6.6 UNIDADES FISIOGRÁFICAS

Unidad Fisiográfica	Topografía	Uso Actual	Norma
1	0 - 7 % Plana	Agropecuario semi-intensivo	Agropecuario semi-intensivo

6.7 ÁREAS CONSTRUIDAS

	Uso	Área (m^2)	Edad (Años)	Estado de conservación	Vida útil (Años)
C1	Residencial	144,32	15	Bueno	100
C2	Bodega	14,26	15	Bueno	70

6.8 CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

C1: Construcción con teja de fibrocemento soportada en madera (70% del área aproximadamente) y cercha metálica (30% del área aproximadamente), cielo falso repellado y pintado en el 70% del área de la construcción aproximadamente, muros en ladrillo con pañete y pintura (90%) y ladrillo a las vista (10%), estructura en vigas y columnas en concreto (90%) y columnas en concreto revestidas en ladrillo (10%), 4 puertas en madera y tres (3) metálicas, 12 ventanas metálicas con vidrio y reja, 3 ventanas metálicas sin vidrio y reja, pisos en concreto esmaltado (20%) y en tableta de gres (80%), cocina con mesón de un nivel en acero inoxidable con lavaplatos en acero, piso en cemento esmaltado, 2 baños con baterías sanitarias completas en porcelana y enchape en cerámica. Dependencias:

Unión Temporal 4G
NIT 9011 869 950-7

	2 baños, sala comedor, 4 habitaciones, corredor lateral. Área construida: 159.90 m2. **C2**: Cubierta en teja de fibrocemento soportada en cerchas metálicas, muros en ladrillo a la vista, piso en concreto esmaltado, 2 puertas metálicas y 1 ventana metálica con vidrio. Dependencias: Bodega.

6.9 CONSTRUCCIONES ANEXAS

	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	EDAD	ESTADO DE CONSERVACIÓN
M1	Portal de entrada: tres columnas en concreto 2,70 x 0,40 x 0,40m. Puerta 1 de dos naves con marco en tubo galvanizado de 2" y malla eslabonada; puerta (2) con marco en tubo galvanizado de 2" y malla eslabonada; cubierta en fibrocemento soportada en perfiles metálicos.	1,00	Un	12	Bueno
M2	Ramada con piso en concreto esmaltado, cubierta con teja en fibrocemento soportada en cerchas metálicas, incluye baranda en tubo metálico de 2" de H=1,00m y L=9,33m, incluye lavadero prefabricado en concreto	53,76	m^2	12	Bueno
M3	Hall con piso en concreto enchapado en baldosa de gres, Incluye canal en concreto para aguas lluvias de L=13,70m y 0,40m de ancha; Incluye Matera en Ladrillo de L=13,70m, H= 0,90m y 0,45m de ancha; Presenta un área cubierta de 3,00m2 con teja de fibrocemento soportada en cerchas metálicas.	17,97	m^2	15	Bueno
M4	Ramada con piso en concreto enchapado en baldosa de gres, cubierta en teja de fibrocemento soportada por 3 columnas de madera y una en ladrillo, cielorraso pañetado y pintado.	18,35	m^2	12	Bueno
M5	Muro de contención en concreto reforzado de H=3,40m; incluye baranda metálica de H=0,90m y L=7,03m	28,66	m	15	Bueno
M6	Matera en ladrillo de H=0,45m y 0,50m de ancha	14,00	m	10	Bueno
M7	Cerramiento en muro de concreto de H=1,10m con postes prefabricados en concreto cada 2m aproximadamente, malla eslabonada de H=1,30m y 3 hilos de alambre de púas en la parte superior	26,20	m	10	Bueno
M8	Cerramiento en muro de ladrillo de H=0,60m, con tubo metálico y malla eslabonada de H=1,30m, incluye bordillo en piedra de H=0,30m, 0,30m de ancho y L=6,20m; incluye gruta en concreto y piedra a la vista h=1,10m	11,78	m	10	Bueno
M9	Zona dura en concreto con tabletas de gres	9,92	m^2	10	Bueno

Unión Temporal 4G
NIT 900 869 950-7

	Especie	Descripción	Cantidad	Unidad
6.10 CULTIVOS, ESPECIES	Aguacate Φ=0,50m	Aguacate Φ=0,50m en buen estado fitosanitario.	1	Un
	Urapán Φ=0,60m	Urapán Φ=0,60m en buen estado fitosanitario.	1	Un
	Encina Φ=0,40m	Encina Φ=0,40m en buen estado fitosanitario.	1	Un
	Limón Φ=0,10m	Limón Φ=0,10m en buen estado fitosanitario.	2	Un
	Plantas Ornamentales	Plantas Ornamentales en buen estado fitosanitario.	188	Un
	Guayabo peruano Φ=0,15m	Guayabo peruano Φ=0,15m en buen estado fitosanitario.	1	Un
	Palma Areca Φ=0,12m	Palma Areca Φ=0,12m en buen estado fitosanitario.	2	Un
	Nota: Las especies frutales evidenciadas en el predio se encuentran en estado de producción.			

7. MÉTODOS VALUATORIOS

ANÁLISIS VALUATORIO:

De acuerdo con lo establecido en la Ley 388 del 18 de julio de 1.997, 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 del 23 de septiembre de 2008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se utilizó la siguiente metodología:

PARA EL TERRENO

Artículo1º.-Método de comparación o de mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo.

PARA LAS CONSTRUCCIONES

Artículo3º.-Método de costo de reposición. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)

8.1 RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS:

No. Fuente	Coordenadas	Fuente	Teléfono	Valor Pedido	Área de Terreno	Área Construida
1	2°40'4,3" N 76°32'9,6" W	https://www.puntopropiedad.com/inmueble/9367-b258-22837d9e-c3a7cc9419f9-3b45	310 442 62 40	$ 65.000.000	1.000 m²	0 m²
2	2°40'17,9" N 76°32'8,8" W	https://inmueble.mercadolibre.com.co/MCO-1303065273-piendamo-23-plazas-ganaderas-JM#position=3&search_layout=grid&type=item&tracking_id=fe6ad920-3baa-4a7e-8adf-e43c25503c0a	311 400 00 00	$ 950.000.000	15.000 m²	100 m²
3	2°42'2,9" N 76°32'7,5" W	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/lote-en-venta/camilo-torres/piendamo/10081076	314 700 22 27	$ 260.000.000	3.718 m²	0 m²

Unión Temporal 4G
NIT 901 360 950-7

8.2 DEPURACIÓN DEL MERCADO:

No. Fuente	Valor Pedido	Margen de Negociación	Valor Depurado	Área de Terreno	Área Construida
1	$ 65.000.000	7%	$ 60.450.000	1.000 m²	0 m²
2	$ 950.000.000	3%	$ 921.500.000	15.000 m²	100 m²
3	$ 260.000.000	20%	$ 208.000.000	3.718 m²	0 m²

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS)

9.1 PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO (INVESTIGACIÓN DIRECTA):

El procedimiento de encuestas solo es aplicable cuando no exista mercado, y en caso de encontrarse ofertas o que el uso normativo lo permita, debe aplicarse el método respectivo. De lo contrario quedaría invalidado.

10. CÁLCULOS VALOR TERRENO

10.1 PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN):

No. Fuente	Valor total depurado	Área Construida	Vr. m² Construc.	Vr. Total Construcción	Valor Total Terreno	Área de Terreno	Vr. m² Terreno
1	$ 60.450.000	0 m²	$ -	$ -	$ 60.450.000	1.000 m²	$ 60.450
2	$ 921.500.000	100 m²	$ 864.000	$ 86.400.000	$ 835.100.000	15.000 m²	$ 55.673
3	$ 208.000.000	0 m²	$ -	$ -	$ 208.000.000	3.718 m²	$ 55.944
						Promedio	$ 57.356
						Desviación Estándar	$ 2.683
						Coeficiente de Variación	4,68%
						Límite Superior	$ 60.039
						Límite Inferior	$ 54.673
						Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)	**$ 57.400**

Se adopta el valor del promedio encontrado en la zona ($ 57.400 por metro cuadrado)

10.2 ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:

Oferta 1: Lote ubicado en Piendamó, con acceso a través de la vía Panamericana. Cuenta con un área de terreno de 1.000 m².

Oferta 2: Finca ubicada en Piendamó, con fácil acceso a través de la vía Panamericana. Cuenta con un área de terreno de 15.000 m² y una construcción de 100 m².

Oferta 3: Lote ubicado en Piendamó, vereda Camilo Torres con acceso a través de la vía Panamericana. Cuenta con un área de terreno de 3.718 m².

Unión Temporal 4G
NIT 900.869.950-7

10.3 EJERCICIOS RESIDUALES. MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL:

Dado que fue posible estimar el precio del terreno en bruto por las condiciones de mercado, no es necesario aplicar el Artículo 15 de la Resolución 620 de 2008.

10.4 SERVIDUMBRES:

De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria 120-54150 el predio no cuenta con servidumbres.

10.5 ZONAS DE PROTECCIÓN (RONDAS DE RÍO, RONDAS DE NACEDEROS, ETC.):

El área requerida no cuenta con zonas de protección.

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS

11.1 COSTOS DE REPOSICIÓN:

La determinación de los costos de las construcciones ubicadas dentro del área requerida se realiza mediante la Metodología de costo de reposición teniendo en cuenta el tipo de los materiales y la tipología constructiva, lo que produce como resultado el valor final adoptado. Como fuentes de los precios se tomaron el Índice de precios de la vivienda nueva (IPVNBR) de Cali emitido por el Banco de la República de Colombia del año 2024, el sistema de base de costos de infraestructura que sirve de soporte y referencia a la actividad de la ingeniería civil en el departamento del Cauca - DATACAUCA, que se encuentra en construcción por parte de la Gobernación del Cauca, y los Análisis de Precios Unitarios para el departamento del Cauca, publicados por el Instituto Nacional de Vías – INVIAS.

11.2 DEPRECIACIÓN (FITTO Y CORVINNI):

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI

DESCRIPCIÓN	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIACIÓN	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
C1 - Construcción	15	100	15%	2	10,93%	$ 1.429.200	$ 156.212	$ 1.272.988	$ 1.273.000
C2 - Bodega	15	70	21%	2	15,21%	$ 4.201.900	$ 639.109	$ 3.562.791	$ 3.562.800
M1 - Portal	12	50	24%	2	17,03%	$ 3.297.200	$ 561.513	$ 2.735.687	$ 2.735.700
M2 - Ramada	12	50	24%	2	17,03%	$ 310.000	$ 52.793	$ 257.207	$ 257.200
M3 - Hall	15	50	30%	2	21,53%	$ 389.100	$ 83.773	$ 305.327	$ 305.300
M4 - Ramada	12	30	40%	2	29,82%	$ 345.500	$ 103.028	$ 242.472	$ 242.500
M5 - Muro	15	50	30%	2	21,53%	$ 990.800	$ 213.319	$ 777.481	$ 777.500
M6 - Matera	10	30	33%	2	24,19%	$ 65.500	$ 15.844	$ 49.656	$ 49.700
M7 - Cerramiento	10	35	29%	2	20,43%	$ 213.100	$ 43.536	$ 169.564	$ 169.600
M8 - Cerramiento	10	35	29%	2	20,43%	$ 254.700	$ 52.035	$ 202.665	$ 202.700
M9 - Zona dura	10	30	33%	2	24,19%	$ 139.900	$ 33.842	$ 106.058	$ 106.100

Unión Temporal 4G
NIT 900 869 950-7

12. CALCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

12.1 SOPORTE DE LOS VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES:

En la valoración de los cultivos o especies, de conformidad con lo dispuesto en el literal C del artículo 22 del Decreto 1420 del 24 de julio de 1998, (compilado en el Decreto Reglamentario 1170 del 28 de mayo de 2015), se considera su variedad, densidad, vida remanente en concordancia con el ciclo vegetativo del mismo, estado fitosanitario y productividad asociada a las condiciones climáticas donde se encuentre localizado.

CULTIVO / ESPECIE	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	SUBTOTAL
Aguacate Φ=0,50m	1	Un	$ 191.800	$ 191.800
Urapán Φ=0,60m	1	Un	$ 954.000	$ 954.000
Encina Φ=0,40m	1	Un	$ 394.000	$ 394.000
Limón Φ=0,10m	2	Un	$ 57.500	$ 115.000
Plantas Ornamentales	188	Un	$ 28.100	$ 5.282.800
Guayabo peruano Φ=0,15m	1	Un	$ 57.500	$ 57.500
Palma Areca Φ=0,12m	2	Un	$ 202.900	$ 405.800
			VALOR TOTAL	**$ 7.400.900**

Unión Temporal 4G
NIT 900.869.950-7

13. CONSIDERACIONES GENERALES

El presente avalúo toma en consideración las siguientes premisas como determinantes en la asignación del valor comercial del inmueble.

- El predio esta ubicado en un sector donde hay presencia de desarrollo agropecuario, recreacional, institucional y de vivienda.
- El sector cuenta con disponibilidad de los servicios de energía eléctrica y acueducto veredal.
- El predio presenta una topografía definida como Plana de 0 - 7 %.
- El valor definido en este estudio es el más probable en un contexto normal del mercado inmobiliario, es decir, donde se presenta interés de compra y venta de un bien inmueble, sin presiones externas y manteniendo las condiciones típicas de transacciones comerciales por cada una de las partes interesadas.
- En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, asumimos que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de éste. Aclaramos que el 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
- El valor que asigna la Corporación Lonja Inmobiliaria de Avalúos de Colombia Sede Pasto a los inmuebles valuados siempre es el que correspondería a una operación de contado, entendiéndose como tal, la que se refiere al valor actual del bien, cubierto en el momento mismo de efectuarse la operación o transacción comercial, sin consideración alguna referente a la situación financiera de los contratantes.
- El avalúo practicado por la Corporación Lonja Inmobiliaria de Avalúos de Colombia Sede Pasto corresponde al precio comercial del respectivo inmueble, expresado en dinero, entendiéndose por valor comercial aquél que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir de contado por una propiedad, de acuerdo con sus características generales y su localización, y actuando ambas partes libres de toda necesidad y urgencia.
- En cuanto a la incidencia que sobre el precio pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otra índole, la Corporación Lonja Inmobiliaria de Avalúos de Colombia Sede Pasto desecha evaluar tales criterios en el análisis y considera que los inmuebles están sin ocupación asumiendo que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas facultades que de éste se deriven.

Unión Temporal 4G
NIT 900 369.950-7

14. RESULTADO DE AVALÚO

Luego de analizar las características del inmueble, el resultado obtenido por las metodologías valuatorias utilizadas y nuestra experiencia profesional, se estima el valor comercial del inmueble en las condiciones actuales, encontrándose en consecuencia la siguiente liquidación:

RESULTADO DE AVALÚO COMERCIAL

RESULTADO DE AVALÚO COMERCIAL				
ÍTEM	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNITARIO	SUBTOTAL
Terreno	316,29	m²	$ 57.400	$ 18.155.046
C1 - Construcción	144,32	m²	$ 1.273.000	$ 183.719.360
C2 - Bodega	14,26	m²	$ 3.562.800	$ 50.805.528
M1 - Portal	1,00	Un	$ 2.735.700	$ 2.735.700
M2 - Ramada	53,76	m²	$ 257.200	$ 13.827.072
M3 - Hall	17,97	m²	$ 305.300	$ 5.486.241
M4 - Ramada	18,35	m²	$ 242.500	$ 4.449.875
M5 - Muro	28,66	m	$ 777.500	$ 22.283.150
M6 - Matera	14,00	m	$ 49.700	$ 695.800
M7 - Cerramiento	26,20	m	$ 169.600	$ 4.443.520
M8 - Cerramiento	11,78	m	$ 202.700	$ 2.387.806
M9 - Zona dura	9,92	m²	$ 106.100	$ 1.052.512
Cultivos y/o Especies	1,00	Gl	$ 7.400.900	$ 7.400.900
			VALOR TOTAL	**$ 317.442.510**

RESUMEN	
ÍTEM	SUBTOTAL
Terreno	$ 18.155.046
Construcciones Principales	$ 234.524.888
Construcciones Anexas	$ 57.361.676
Cultivos y/o Especies	$ 7.400.900
VALOR TOTAL	**$ 317.442.510**

SON: TRESCIENTOS DIECISIETE MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y DOS MIL QUINIENTOS DIEZ PESOS ($ 317.442.510) M/CTE.

AVALÚO COMERCIAL MÁS DAÑO EMERGENTE

AVALÚO COMERCIAL MÁS DAÑO EMERGENTE	
ÍTEM	SUBTOTAL
Avalúo Comercial	$ 317.442.510
Daño Emergente por Notariado y Registro	$ 5.620.500
VALOR TOTAL	**$ 323.063.010**

SON: TRESCIENTOS VEINTITRÉS MILLONES SESENTA Y TRES MIL DIEZ PESOS ($ 323.063.010) M/CTE.

La valuación no crea valor, sino que mide los aspectos que influyen en el valor, tanto factores intrínsecos como externos al inmueble.

Unión Temporal 4G
NIT 901 859 950-7

22 MAY 2024

Gestión Predial Interventoría
Profesional Predial:

LA CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE AVALÚOS DE COLOMBIA SEDE PASTO DEJA CONSTANCIA QUE NO TIENE INTERÉS ACTUAL O CONTEMPLADO EN EL INMUEBLE AVALUADO.

Cordialmente,

JOSÉ ÓMAR BERMEO PARRA
Avaluador Comisionado
RAA AVAL-12950688

JULIO CÉSAR BRAVO GARRETA
Miembro del Comité de Avalúos
RAA AVAL-12975725

JOSÉ FERNANDO BERMEO NOGUERA
Representante Legal (S)
Corporación Lonja Inmobiliaria de Avalúos de Colombia Sede Pasto

Piendamó, febrero de 2024

VIGENCIA DEL AVALÚO: De acuerdo con el parágrafo segundo del artículo 24 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 9 de la Ley 1882 de 2018, dispone que *"El avalúo comercial tendrá una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su comunicación a la entidad solicitante o desde la fecha en que fue decidida y notificada la revisión y/o, impugnación de este (...)"*, siempre que la condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.

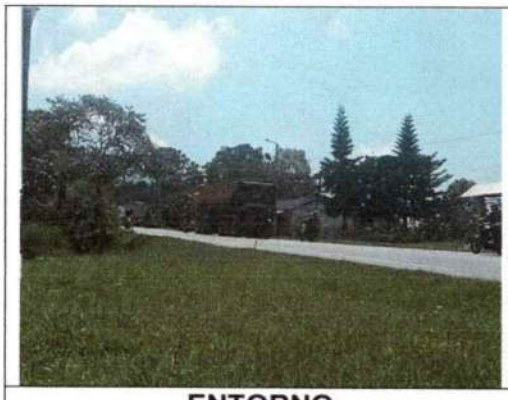
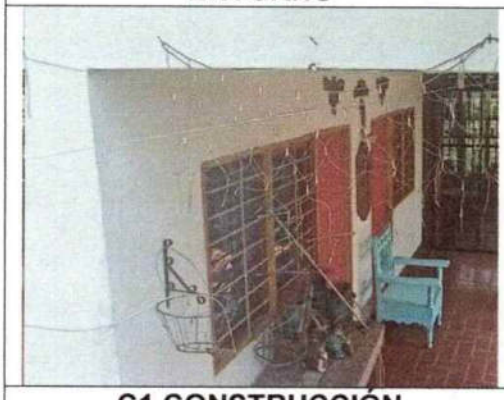
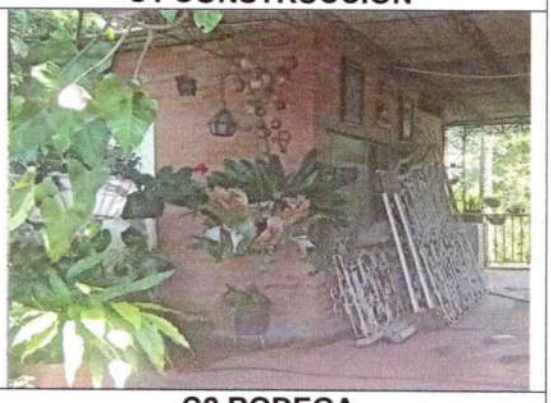
Unión Temporal 4G
NIT 900 359 750-7

2 2 MAY 2024

Gestión Predial Interventoría
Profesional Predial:

15. ANEXOS

15.1 REGISTRO FOTOGRÁFICO DEL PREDIO

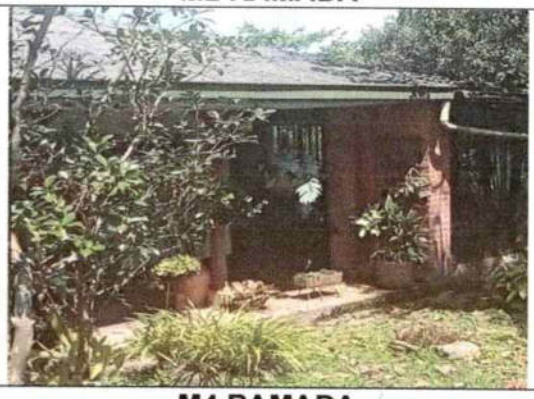
	
ENTORNO	**ENTORNO**
	
C1 CONSTRUCCIÓN	**C1 CONSTRUCCIÓN**
	
C1 CONSTRUCCIÓN	**C2 BODEGA**

Unión Temporal 4G
NIT 900.869.950-7

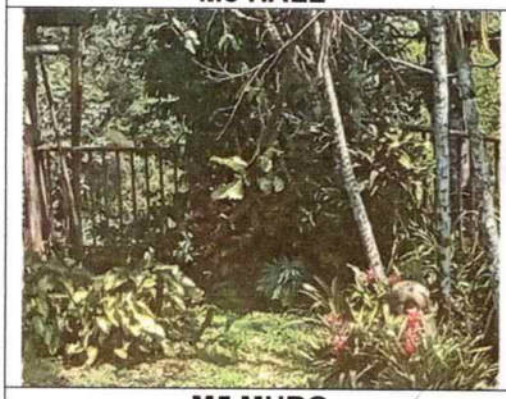
M1 PORTÓN

M2 RAMADA

M3 HALL



M4 RAMADA



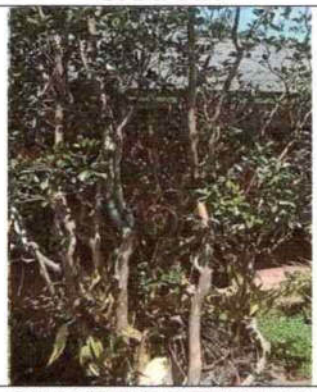
M5 MURO

M6 MATERA

M7 CERRAMIENTO

M8 CERRAMIENTO

Unión Temporal 4G
NIT 900 369 950-7

M9 ZONA DURA	**AGUACATE**
URAPAN	**PLANTAS ORNAMENTALES**
	
GUAYABO PERUANO	**PALMA ARECA**

Unión Temporal 4G
NIT 900 369 950-7

15.2 SOPORTES CONSTRUCCIONES

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO C1 – VIVIENDA					
CÓDIGO	**ACTIVIDAD**	**CANTIDAD**	**UNIDAD**	**VR. UNIT.**	**VR. TOTAL**
01	**PRELIMINARES DE OBRA**				
1.01.0361	Localización y replanteo para edificaciones	144,32	m2	$ 2.600	$ 375.232
1.01.0362	Descapote a máquina hasta 30 cm.	144,32	m2	$ 4.900	$ 707.168
02	**EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN**				
1.01.0364	Excavación manual en material común	16,85	m3	$ 20.100	$ 338.685
1.03.0380	Vigas de cimentación en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	22,63	m3	$ 774.100	$ 17.517.883
1.04.0383	Acero de refuerzo 420 MPa (60000 psi), incluye figurado, amarre e instalación.	1978,46	kg	$ 4.600	$ 9.100.916
03	**ESTRUCTURAS**				
1.04.0384	Columnas en concreto 21 MPA (3000 psi). No incluye refuerzo.	5,51	m3	$ 856.200	$ 4.717.662
1.04.0386	Viga aérea en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	20,73	m3	$ 896.600	$ 18.586.518
1.04.0383	Acero de refuerzo 420 MPa (60000 psi), incluye figurado, amarre e instalación.	1611,83	kg	$ 4.600	$ 7.414.418
ME0105	MEZCLA CONCRETO 1:2:3 3100 PSI 21 MPA	5,19	M3	$ 409.600	$ 2.125.824
130111	MALLA ELECTROSOLDADA	103,92	KLS	$ 8.200	$ 852.144
04	**MAMPOSTERÍA Y PAÑETES**				
1.05.0560	Muro en ladrillo comun en Soga	210,23	m2	$ 56.500	$ 11.877.995
1.08.0403	Pañete para muros con mortero 1:3. espesor 1.5 cm.	378,42	m2	$ 18.300	$ 6.925.086
05	**CUBIERTAS**				
1.13.0434	Teja ondulada fibrocemento P7	144,32	m2	$ 32.500	$ 4.690.400
180202	ENTRAMADO TEJA FIBRO CEMENTO	144,32	M2	$ 61.300	$ 8.846.816
181210	INSTALACION TEJA ASBESTO CEMENTO	144,32	M2	$ 14.500	$ 2.092.640
180210	ESTRUC. MADERA CUBIERTA CHANUL 3X6 ESP.	101,02	M2	$ 74.800	$ 7.556.296
131408	ESTRUCTURA METALICA PERFIL IPE	86,59	KLS	$ 10.700	$ 926.513
180410	C.F.PANEL BOARD 6.0MM S.JUNTA+VINILO	101,02	M2	$ 59.100	$ 5.970.282
1.14.0438	Entramado madera para cielo raso	101,02	m2	$ 21.400	$ 2.161.828
181207	INSTALACION CIELO FALSO EXISTENTE	101,02	M2	$ 11.000	$ 1.111.220
06	**PISOS Y ENCHAPES**				
1.06.0577	Placa base en concreto 17 MPa (2500 psi) (e=0.08 m).	120,02	m2	$ 48.600	$ 5.832.972
200101	ALISTADO PISO 4 CM	24,00	M2	$ 29.100	$ 698.400
200322	TABLETA GRESS 20X20	96,02	M2	$ 48.900	$ 4.695.378
200225	CERAMICA 30.01-32.50x30.01-32.50 TRAF.3	12,00	M2	$ 56.200	$ 674.400
190505	CERAMIC0 PISO-PARED 20-50X20-50CM	33,45	M2	$ 71.500	$ 2.391.675
190504	CENEFA CER.: LISTELLO COC 4 COMPL 25 C	21,30	ML	$ 29.500	$ 628.350
190539	MURETE DUCHA EN CERAMICA 20X20 ML	2,40	ML	$ 66.800	$ 160.320
190541	RESANE CERAMICA	21,30	ML	$ 26.700	$ 568.710
07	**ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES**				
150501	PUNTO SANITARIO PVC 1,1/2 [V]	7,00	PTO	$ 24.900	$ 174.300
150508	PUNTO SANITARIO PVC 6" [CODO]	2,00	PTO	$ 208.000	$ 416.000
250450	COMBO SANITARIO LINEA MEDIA [S+L+G+I	2,00	JGO	$ 635.600	$ 1.271.200
250810	INSTALACION SANITARIO	2,00	UND	$ 28.800	$ 57.600
160801	PUNTO AGUA FRIA PVC ,1/2	8,00	PTO	$ 51.100	$ 408.800
250444	LAVAMANOS COLGAR PEDESTAL LINEA MEDIA	2,00	JGO	$ 186.700	$ 373.400
250518	GRIFO LAVAMANOS LINEA MEDIA SENC	2,00	UND	$ 52.600	$ 105.200
250807	INSTALACION LAVAMANOS	2,00	UND	$ 28.500	$ 57.000
250522	MEZCLADOR DUCHA LINEA MEDIA	2,00	UND	$ 121.000	$ 242.000
250104	INCRUST.CERAM. JGO 4 PZ ESTILO (A)	2,00	JGO	$ 115.600	$ 231.200
250806	INSTALACION INCRUSTACION CERAMICA	2,00	UND	$ 8.900	$ 17.800
240311	DIV.METALICA BANO LAM.COLD ROLL C.18 LL.	5,88	M2	$ 310.700	$ 1.826.916
140404	MESON EN CONCRETO H=8.1-10CM	2,40	M2	$ 163.100	$ 391.440
250709	LAVAPLATOS A.INOX. 50X 60CM PESTA.GRIFO	1,00	UND	$ 125.600	$ 125.600
250525	GRIFO SENCILLO LAVAPLATOS LINEA MEDIA	1,00	UND	$ 99.500	$ 99.500
161005	TANQUE AGUA 1000 LTS PLASTICO-COMPLETO	1,00	UND	$ 824.500	$ 824.500
08	**INSTALACIONES ELÉCTRICAS**				
170532	SALIDA S1 PVC	10,00	UND	$ 141.200	$ 1.412.000
170722	SAL TOMA 120 PVC	10,00	UND	$ 98.800	$ 988.000
09	**CARPINTERÍA Y MUEBLES EN MADERA**				
210174	NAVE MAD.TRIPLEX 4MM 60- 75CM-NORMAL	4,00	UND	$ 220.600	$ 882.400
210903	MARCO MACHARE 80-90 H=210C	4,00	UND	$ 207.200	$ 828.800
210101	COLOC.PUERTA MADERA	4,00	UND	$ 68.100	$ 272.400
10	**CARPINTERÍA METÁLICA**				
221237	NAVE ALUM.ENTAMBORADA-LLENA BAT.	3,00	M2	$ 632.300	$ 1.896.900
221301	MARCO ALUM. 0.61-0.80 M LISO C/LUCETA	3,00	UND	$ 281.300	$ 843.900
220903	INSTALACION MARCO PUERTA LAMINA CAL.20	3,00	UND	$ 38.700	$ 116.100
220904	INSTALACION NAVE PUERTA LAMINA	3,00	UND	$ 19.500	$ 58.500
220102	VENTANA LAM.VIDRIO SENCILLA CAL.20 COR.	27,00	M2	$ 291.100	$ 7.859.700
220202	MARCO VENTANA LAM.CEL.H >0.51 M CAL.20	27,00	M2	$ 151.000	$ 4.077.000
220906	INSTALACION VENTANA EXISTENTE LAMINA	27,00	M2	$ 22.400	$ 604.800
220801	REJA SEGUR.LAMI.TUB.1,1/2"x1,1/2 CAL.20	8,64	M2	$ 226.700	$ 1.958.688
11	**PINTURAS Y ESTUCOS**				
290110	ESTUCO PLASTICO MURO [PASTA]	378,42	M2	$ 11.300	$ 4.276.146
290303	VINILO MURO TIPO 1 [2M]	378,42	M2	$ 7.300	$ 2.762.466
				Total Costo Directo	$ 165.005.987
				AIU 25%	$ 41.251.497
				Costo Directo + Costo Indirecto	$ 206.257.484
				Costo de Reposición por m²	$ 1.429.168
				Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)	**$ 1.429.200**

Fuentes Precios:

**Banco de la República de Colombia. Índice de precios de la vivienda nueva (IPVNBR) de Cali. https://www.banrep.gov.co/es/estadisticas/indice-precios-vivienda-nueva-ipvnbr.*

** DataCauca. Sistema de base de costos de infraestructura que sirve de soporte y referencia a la actividad de la ingeniería civil en el departamento del Cauca, que se encuentra en construcción por parte de la Gobernación del Cauca. https://datacauca.gov.co/apu/apu/apu/query*

Unión Temporal 4G
NIT 900 369 950-7

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO C2 – BODEGA					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
01	**PRELIMINARES DE OBRA**				
1.01.0361	Localización y replanteo para edificaciones	14,26	m2	$ 2.600	$ 37.076
1.01.0362	Descapote a máquina hasta 30 cm.	14,26	m2	$ 4.900	$ 69.874
02	**EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN**				
1.01.0364	Excavación manual en material común	17,58	m3	$ 20.100	$ 353.358
1.03.0380	Vigas de cimentación en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	6,08	m3	$ 774.100	$ 4.706.528
1.04.0383	Acero de refuerzo 420 MPa (60000 psi), incluye figurado, amarre e instalación.	1639,13	kg	$ 4.600	$ 7.539.998
03	**ESTRUCTURAS**				
1.04.0384	Columnas en concreto 21 MPA (3000 psi). No incluye refuerzo.	7,50	m3	$ 856.200	$ 6.421.500
1.04.0386	Viga aérea en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	11,85	m3	$ 896.600	$ 10.624.710
1.04.0383	Acero de refuerzo 420 MPa (60000 psi), incluye figurado, amarre e instalación.	1686,09	kg	$ 4.600	$ 7.756.014
04	**MAMPOSTERÍA Y PAÑETES**				
1.05.0560	Muro en ladrillo comun en Soga	47,20	m2	$ 56.500	$ 2.666.800
05	**CUBIERTAS**				
1.13.0434	Teja ondulada fibrocemento P7	14,26	m2	$ 32.500	$ 463.450
180202	ENTRAMADO TEJA FIBRO CEMENTO	14,26	M2	$ 61.300	$ 874.138
181210	INSTALACION TEJA ASBESTO CEMENTO	14,26	M2	$ 14.500	$ 206.770
131408	ESTRUCTURA METALICA PERFIL IPE	11,98	KLS	$ 10.700	$ 128.186
06	**PISOS Y ENCHAPES**				
1.06.0577	Placa base en concreto 17 MPa (2500 psi) (e=0.08 m).	14,26	m2	$ 48.600	$ 693.036
200101	ALISTADO PISO 4 CM	14,26	M2	$ 29.100	$ 414.966
07	**INSTALACIONES ELÉCTRICAS**				
170532	SALIDA S1 PVC	1,00	UND	$ 141.200	$ 141.200
170722	SAL TOMA 120 PVC	1,00	UND	$ 98.800	$ 98.800
08	**CARPINTERÍA METÁLICA**				
221237	NAVE ALUM.ENTAMBORADA-LLENA BAT.	2,00	M2	$ 632.300	$ 1.264.600
221301	MARCO ALUM. 0.61-0.80 M LISO C/LUCETA	2,00	UND	$ 281.300	$ 562.600
220903	INSTALACION MARCO PUERTA LAMINA CAL.20	2,00	UND	$ 38.700	$ 77.400
220904	INSTALACION NAVE PUERTA LAMINA	2,00	UND	$ 19.500	$ 39.000
220102	VENTANA LAM.VIDRIO SENCILLA CAL.20 COR.	1,80	M2	$ 291.100	$ 523.980
220202	MARCO VENTANA LAM.CEL.H >0.51 M CAL.20	1,80	M2	$ 151.000	$ 271.800
220906	INSTALACION VENTANA EXISTENTE LAMINA	1,80	M2	$ 22.400	$ 40.320
220801	REJA SEGUR.LAMI.TUB.1,1/2"x1,1/2 CAL.20	8,64	M2	$ 226.700	$ 1.958.688
				Total Costo Directo	$ 47.934.792
				AIU 25%	$ 11.983.698
				Costo Directo + Costo Indirecto	$ 59.918.490
				Costo de Reposición por m²	$ 4.201.858
				Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)	**$ 4.201.900**

Fuentes Precios:

**Banco de la República de Colombia. Índice de precios de la vivienda nueva (IPVNBR) de Cali. https://www.banrep.gov.co/es/estadisticas/índice-precios-vivienda-nueva-ipvnbr.*

** DataCauca. Sistema de base de costos de infraestructura que sirve de soporte y referencia a la actividad de la ingeniería civil en el departamento del Cauca, que se encuentra en construcción por parte de la Gobernación del Cauca. https://datacauca.gov.co/apu/apu/apu/query*

Unión Temporal 4G
NIT 900 369 950-7

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M1 - PORTAL					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
1.01.0361	Localización y replanteo para edificaciones	1,08	m2	$ 2.600	$ 2.808
1.01.0362	Descapote a máquina hasta 30 cm.	1,08	m2	$ 4.900	$ 5.292
1.01.0364	Excavación manual en material común	0,09	m3	$ 20.100	$ 1.809
1.04.0384	Columnas en concreto 21 MPA (3000 psi). No incluye refuerzo	0,43	m3	$ 856.200	$ 368.166
1.04.0383	Acero de refuerzo 420 MPa (60000 psi), incluye figurado, amarre e instalación.	10,80	kg	$ 4.600	$ 49.680
290303	VINILO MURO TIPO 1 [2M]	12,96	M2	$ 7.300	$ 94.608
301004	POSTE TUBO GALV. 2" x2.3MM C.13"	31,20	ML	$ 32.500	$ 1.014.000
301201	MALLA ESLABONADA GALV # 10 ROMBO 1,1/2"	13,50	M2	$ 37.000	$ 499.500
1.13.0434	Teja ondulada fibrocemento P7	3,85	m2	$ 32.500	$ 125.125
180202	ENTRAMADO TEJA FIBRO CEMENTO	3,85	M2	$ 61.300	$ 236.005
181210	INSTALACION TEJA ASBESTO CEMENTO	3,85	M2	$ 14.500	$ 55.825
131408	ESTRUCTURA METALICA PERFIL IPE	15,40	KLS	$ 10.700	$ 164.780
B0015010	Soldadura 7018	3,85	kg	$ 18.300	$ 70.455
**	Bisagra Piston 1/2pg 2und	8,00	UNIDAD	$ 7.450	$ 59.600
				Total Costo Directo	$ 2.747.653
				AIU 20%	$ 549.531
				Costo Directo + Costo Indirecto	$ 3.297.184
				Costo de Reposición por Un	$ 3.297.184
				Valor Adoptado por Un (Ajustado a la Centena)	**$ 3.297.200**

Fuentes Precios:

**Banco de la República de Colombia. Índice de precios de la vivienda nueva (IPVNBR) de Cali. https://www.banrep.gov.co/es/estadisticas/indice-precios-vivienda-nueva-ipvnbr.*

** DataCauca. Sistema de base de costos de infraestructura que sirve de soporte y referencia a la actividad de la ingenieria civil en el departamento del Cauca, que se encuentra en construcción por parte de la Gobernación del Cauca. https://datacauca.gov.co/apu/apu/apu/query*

***Bisagra Piston 1/2pg 2und https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/16093/bisagra-piston-1-2pg-2und/16093/*

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M2 - RAMADA					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
1.01.0361	Localización y replanteo para edificaciones	53,76	m2	$ 2.600	$ 139.776
1.01.0362	Descapote a máquina hasta 30 cm.	53,76	m2	$ 4.900	$ 263.424
1.01.0364	Excavación manual en material común	4,30	m3	$ 20.100	$ 86.430
1.06.0577	Placa base en concreto 17 MPa (2500 psi) (e=0.08 m).	53,76	m2	$ 48.600	$ 2.612.736
200101	ALISTADO PISO 4 CM	53,76	M2	$ 29.100	$ 1.564.416
1.13.0434	Teja ondulada fibrocemento P7	53,76	m2	$ 32.500	$ 1.747.200
180202	ENTRAMADO TEJA FIBRO CEMENTO	53,76	M2	$ 61.300	$ 3.295.488
181210	INSTALACION TEJA ASBESTO CEMENTO	53,76	M2	$ 14.500	$ 779.520
131408	ESTRUCTURA METALICA PERFIL IPE	215,04	KLS	$ 10.700	$ 2.300.928
220606	BARANDA INDIV.TUBO GALV. 2" C/SOPORT	9,33	ML	$ 99.800	$ 931.134
250710	LAVADERO PR.CONCRETO 100X60-70X15-20C	1,00	UND	$ 166.100	$ 166.100
				Total Costo Directo	$ 13.887.152
				AIU 20%	$ 2.777.430
				Costo Directo + Costo Indirecto	$ 16.664.582
				Costo de Reposición por m²	$ 309.981
				Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)	**$ 310.000**

Fuentes Precios:

**Banco de la República de Colombia. Índice de precios de la vivienda nueva (IPVNBR) de Cali. https://www.banrep.gov.co/es/estadisticas/indice-precios-vivienda-nueva-ipvnbr.*

** DataCauca. Sistema de base de costos de infraestructura que sirve de soporte y referencia a la actividad de la ingenieria civil en el departamento del Cauca, que se encuentra en construcción por parte de la Gobernación del Cauca. https://datacauca.gov.co/apu/apu/apu/query*

Unión Temporal 46
NIT 901.360.950-7

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M3 - HALL					
CÓDIGO	**ACTIVIDAD**	**CANTIDAD**	**UNIDAD**	**VR. UNIT.**	**VR. TOTAL**
1.01.0361	Localización y replanteo para edificaciones	17,97	m2	$ 2.600	$ 46.722
1.01.0362	Descapote a máquina hasta 30 cm.	17,97	m2	$ 4.900	$ 88.053
1.01.0364	Excavación manual en material común	1,44	m3	$ 20.100	$ 28.944
1.06.0577	Placa base en concreto 17 MPa (2500 psi) (e=0.08 m).	17,97	m2	$ 48.600	$ 873.342
200322	TABLETA GRESS 20X20	17,97	M2	$ 48.900	$ 878.733
B0010061	Canal drenante prefabricado en concreto, para aguas lluvias C-32 (0.32x0.40x1.0m)	14,00	u	$ 35.700	$ 499.800
1.05.0560	Muro en ladrillo comun en Soga	12,33	m2	$ 56.500	$ 696.645
1.13.0434	Teja ondulada fibrocemento P7	17,97	m2	$ 32.500	$ 584.025
180202	ENTRAMADO TEJA FIBRO CEMENTO	17,97	M2	$ 61.300	$ 1.101.561
181210	INSTALACION TEJA ASBESTO CEMENTO	17,97	M2	$ 14.500	$ 260.565
131408	ESTRUCTURA METALICA PERFIL IPE	71,88	KLS	$ 10.700	$ 769.116
				Total Costo Directo	$ 5.827.506
				AIU 20%	$ 1.165.501
				Costo Directo + Costo Indirecto	$ 6.993.007
				Costo de Reposición por m²	$ 389.149
				Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)	**$ 389.100**

Fuentes Precios:

**Banco de la República de Colombia. Índice de precios de la vivienda nueva (IPVNBR) de Cali. https://www.banrep.gov.co/es/estadisticas/indice-precios-vivienda-nueva-ipvnbr.*

** DataCauca. Sistema de base de costos de infraestructura que sirve de soporte y referencia a la actividad de la ingenieria civil en el departamento del Cauca, que se encuentra en construcción por parte de la Gobernación del Cauca. https://datacauca.gov.co/apu/apu/apu/query*

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M4 - RAMADA					
CÓDIGO	**ACTIVIDAD**	**CANTIDAD**	**UNIDAD**	**VR. UNIT.**	**VR. TOTAL**
1.01.0361	Localización y replanteo para edificaciones	18,35	m2	$ 2.600	$ 47.710
1.01.0362	Descapote a máquina hasta 30 cm.	18,35	m2	$ 4.900	$ 89.915
1.01.0364	Excavación manual en material común	1,47	m3	$ 20.100	$ 29.547
1.06.0577	Placa base en concreto 17 MPa (2500 psi) (e=0.08 m).	18,35	m2	$ 48.600	$ 891.810
1.13.0434	Teja ondulada fibrocemento P7	18,35	m2	$ 32.500	$ 596.375
180202	ENTRAMADO TEJA FIBRO CEMENTO	18,35	M2	$ 61.300	$ 1.124.855
181210	INSTALACION TEJA ASBESTO CEMENTO	18,35	M2	$ 14.500	$ 266.075
210602	VIGA MADERA CHANUL 3x6x4MTS CEPILL-CANT.	8,10	ML	$ 47.000	$ 380.700
1.05.0560	Muro en ladrillo comun en Soga	4,32	m2	$ 56.500	$ 244.080
180410	C.F.PANEL BOARD 6.0MM S.JUNTA+VINILO	18,35	M2	$ 59.100	$ 1.084.485
1.14.0438	Entramado madera para cielo raso	18,35	m2	$ 21.400	$ 392.690
181207	INSTALACION CIELO FALSO EXISTENTE	12,33	M2	$ 11.000	$ 135.630
				Total Costo Directo	$ 5.283.872
				AIU 20%	$ 1.056.774
				Costo Directo + Costo Indirecto	$ 6.340.646
				Costo de Reposición por m²	$ 345.539
				Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)	**$ 345.500**

Fuentes Precios:

**Banco de la República de Colombia. Índice de precios de la vivienda nueva (IPVNBR) de Cali. https://www.banrep.gov.co/es/estadisticas/indice-precios-vivienda-nueva-ipvnbr.*

** DataCauca. Sistema de base de costos de infraestructura que sirve de soporte y referencia a la actividad de la ingenieria civil en el departamento del Cauca, que se encuentra en construcción por parte de la Gobernación del Cauca. https://datacauca.gov.co/apu/apu/apu/query*

Unión Temporal 4G
NIT 900 869 950-7

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M5 – MURO					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
080809	MURO CONCRETO CONTENCION:INCLUYE FORMAL	29,23	M3	$ 785.600	$ 22.963.088
220606	BARANDA INDIV.TUBO GALV. 2" C/SOPORT	7,03	ML	$ 99.800	$ 701.594
				Total Costo Directo	$ 23.664.682
				AIU 20%	$ 4.732.936
				Costo Directo + Costo Indirecto	$ 28.397.618
				Costo de Reposición por m	$ 990.845
				Valor Adoptado por m (Ajustado a la Centena)	**$ 990.800**

Fuentes Precios:

**Banco de la República de Colombia. Índice de precios de la vivienda nueva (IPVNBR) de Cali. https://www.banrep.gov.co/es/estadisticas/indice-precios-vivienda-nueva-ipvnbr.*

** DataCauca. Sistema de base de costos de infraestructura que sirve de soporte y referencia a la actividad de la ingenieria civil en el departamento del Cauca, que se encuentra en construcción por parte de la Gobernación del Cauca. https://datacauca.gov.co/apu/apu/apu/query*

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M6 - MATERA					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
1.01.0361	Localización y replanteo para edificaciones	7,00	m2	$ 2.600	$ 18.200
1.01.0362	Descapote a máquina hasta 30 cm.	7,00	m2	$ 4.900	$ 34.300
1.05.0560	Muro en ladrillo comun en Soga	12,60	m2	$ 56.500	$ 711.900
				Total Costo Directo	$ 764.400
				AIU 20%	$ 152.880
				Costo Directo + Costo Indirecto	$ 917.280
				Costo de Reposición por m	$ 65.520
				Valor Adoptado por m (Ajustado a la Centena)	**$ 65.500**

Fuentes Precios:

**Banco de la República de Colombia. Índice de precios de la vivienda nueva (IPVNBR) de Cali. https://www.banrep.gov.co/es/estadisticas/indice-precios-vivienda-nueva-ipvnbr.*

** DataCauca. Sistema de base de costos de infraestructura que sirve de soporte y referencia a la actividad de la ingenieria civil en el departamento del Cauca, que se encuentra en construcción por parte de la Gobernación del Cauca. https://datacauca.gov.co/apu/apu/apu/query*

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M7 - CERRAMIENTO					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
1.01.0361	Localización y replanteo para edificaciones	7,86	m2	$ 2.600	$ 20.436
1.01.0362	Descapote a máquina hasta 30 cm.	7,86	m2	$ 4.900	$ 38.514
1.01.0364	Excavación manual en material común	0,63	m3	$ 20.100	$ 12.663
1.05.0560	Muro en ladrillo comun en Soga	28,82	m2	$ 56.500	$ 1.628.330
300601	POSTE DE CONCRETO PREF.-0.10X0.10X 1.80M	14,00	UND	$ 121.700	$ 1.703.800
301207	ALAMBRE DE PUAS # 12.5 - 3 HILOS	26,20	ML	$ 3.200	$ 83.840
301202	MALLA ESLABONADA GALV # 10 ROMBO 2"	34,06	M2	$ 31.000	$ 1.055.860
B0015010	Soldadura 7018	6,00	kg	$ 18.300	$ 109.800
				Total Costo Directo	$ 4.653.243
				AIU 20%	$ 930.649
				Costo Directo + Costo Indirecto	$ 5.583.892
				Costo de Reposición por m	$ 213.126
				Valor Adoptado por m (Ajustado a la Centena)	**$ 213.100**

Fuentes Precios:

**Banco de la República de Colombia. Índice de precios de la vivienda nueva (IPVNBR) de Cali. https://www.banrep.gov.co/es/estadisticas/indice-precios-vivienda-nueva-ipvnbr.*

** DataCauca. Sistema de base de costos de infraestructura que sirve de soporte y referencia a la actividad de la ingenieria civil en el departamento del Cauca, que se encuentra en construcción por parte de la Gobernación del Cauca. https://datacauca.gov.co/apu/apu/apu/query*

Unión Temporal 4G
NIT 901 369 950-7

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M8 - CERRAMIENTO					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
1.01.0361	Localización y replanteo para edificaciones	3,53	m2	$ 2.600	$ 9.178
1.01.0362	Descapote a máquina hasta 30 cm.	3,53	m2	$ 4.900	$ 17.297
1.01.0364	Excavación manual en material común	0,28	m3	$ 20.100	$ 5.628
1.05.0560	Muro en ladrillo comun en Soga	7,07	m2	$ 56.500	$ 399.455
301004	POSTE TUBO GALV. 2" x2.3MM C.13"	8,00	ML	$ 32.500	$ 260.000
301202	MALLA ESLABONADA GALV # 10 ROMBO 2"	15,31	M2	$ 31.000	$ 474.610
1.02.0375	Concreto Ciclópeo. (Concreto 17Mpa 60% - Piedra 40%)	0,56	m3	$ 440.200	$ 246.512
080809	MURO CONCRETO CONTENCION:INCLUYE FORMAL	1,32	M3	$ 785.600	$ 1.036.992
B0014700	Piedra para concreto ciclópeo (rajón o canto rodado)	0,20	m3	$ 70.600	$ 14.120
B0015010	Soldadura 7018	2,00	kg	$ 18.300	$ 36.600
				Total Costo Directo	$ 2.500.392
				AIU 20%	$ 500.078
				Costo Directo + Costo Indirecto	$ 3.000.470
				Costo de Reposición por m	$ 254.709
				Valor Adoptado por m (Ajustado a la Centena)	**$ 254.700**

Fuentes Precios:

**Banco de la República de Colombia. Índice de precios de la vivienda nueva (IPVNBR) de Cali. https://www.banrep.gov.co/es/estadisticas/indice-precios-vivienda-nueva-ipvnbr.*

** DataCauca. Sistema de base de costos de infraestructura que sirve de soporte y referencia a la actividad de la ingenieria civil en el departamento del Cauca, que se encuentra en construcción por parte de la Gobernación del Cauca. https://datacauca.gov.co/apu/apu/apu/query*

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M9 – ZONA DURA					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
1.01.0361	Localización y replanteo para edificaciones	9,92	m2	$ 2.600	$ 25.792
1.01.0362	Descapote a máquina hasta 30 cm.	9,92	m2	$ 4.900	$ 48.608
1.01.0364	Excavación manual en material común	0,79	m3	$ 20.100	$ 15.879
1.06.0577	Placa base en concreto 17 MPa (2500 psi) (e=0.08 m).	9,92	m2	$ 48.600	$ 482.112
200311	TABLETA GRESS 10x10	9,92	M2	$ 58.900	$ 584.288
				Total Costo Directo	$ 1.156.679
				AIU 20%	$ 231.336
				Costo Directo + Costo Indirecto	$ 1.388.015
				Costo de Reposición por m²	$ 139.921
				Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)	**$ 139.900**

Fuentes Precios:

**Banco de la República de Colombia. Índice de precios de la vivienda nueva (IPVNBR) de Cali. https://www.banrep.gov.co/es/estadisticas/indice-precios-vivienda-nueva-ipvnbr.*

** DataCauca. Sistema de base de costos de infraestructura que sirve de soporte y referencia a la actividad de la ingenieria civil en el departamento del Cauca, que se encuentra en construcción por parte de la Gobernación del Cauca. https://datacauca.gov.co/apu/apu/apu/query*

15.3 SOPORTE ESPECIES

15.3.1 FRUTALES

Cultivo / Especie	Desarrollo			Producción			Decadencia		
	Bueno	Regular	Malo	Bueno	Regular	Malo	Bueno	Regular	Malo
Aguacate	$ 115.100	$ 80.600	$ 17.300	$ 191.800	$ 134.300	$ 20.100	$ 76.700	$ 53.700	$ 11.500
Limón	$ 34.500	$ 24.200	$ 5.200	$ 57.500	$ 40.300	$ 6.000	$ 23.000	$ 16.100	$ 3.500
Guayaba	$ 34.500	$ 24.200	$ 5.200	$ 57.500	$ 40.300	$ 6.000	$ 23.000	$ 16.100	$ 3.500

Fuentes Precios:

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

** Agronet - Red de Información y Comunicación del Sector Agropecuario Colombiano. www.agronet.gov.co*

** Asociación Hortifruticola de Colombia. www.asohofrucol.com.co*

Unión Temporal 4G
NIT 900.369.950-7

15.3.2 MADERABLES

Tipo de Madera	(DAP) Diámetro a la Altura del Pecho (m)			
	Menor o Igual a 0,30	0,31 - 0,59	0,60 - 0,80	Mayor o igual a 0,81
Primera	$ 172.000	$ 394.000	$ 954.000	$ 1.559.000
Segunda	$ 70.000	$ 163.000	$ 394.000	$ 644.000
Sombra	$ 36.000	$ 82.000	$ 197.000	$ 322.000

Especie	Tipo de Madera	DAP (m)	Valor Adoptado
Urapán	Primera	0,60 m	$ 954.000
Encina	Primera	0,40 m	$ 394.000

Fuentes Precios:

** Universidad del Tolima. Cadenas Forestales en Colombia.*
http://maderas.ut.edu.co/comercializacion/pagina_com_items.php?tema=5.&subtema=5.4&item=5.4.1
** Ministerio de Agricultura. Ventanilla Única Forestal.*
https://vuf.minagricultura.gov.co/Style%20Library/StylesVUF/Index.aspx
** Federación Nacional de Industriales de la Madera. https://fedemaderas.org.co/*
** IndexMundi. Portal de datos que recopila hechos y estadísticas.*
https://www.indexmundi.com/es/precios-de-mercado/?mercancia=madera-dura&meses=60&moneda=cop
** Organización Internacional de las Maderas Tropicales. https://www.itto.int/es/*

15.3.3 ESPECIES

Cultivo / Especie	Valor Unitario	Unidad
Plantas ornamentales	$ 28.100	Un
Palma areca	$ 202.900	Un

Fuentes Precios:

** Establecimiento, Manejo y Utilización de Recursos Forrajeros en Sistemas Ganaderos de Suelos Ácidos - CORPOICA. Actualizado IPC.*
** Agronet - Red de Información y Comunicación del Sector Agropecuario Colombiano. www.agronet.gov.co*

Unión Temporal 4G
NIT 900 869 950-7

15.4 CONSTRUCCIÓN OFERTA DE MERCADO 2

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO DE LA CONSTRUCCIÓN - FUENTE No. 2					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
01	**PRELIMINARES DE OBRA**				
1.01.0361	Localización y replanteo para edificaciones	100,00	m2	$ 2.600	$ 260.000
1.01.0362	Descapote a máquina hasta 30 cm.	100,00	m2	$ 4.900	$ 490.000
02	**EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN**				
1.01.0364	Excavación manual en material común	9,83	m3	$ 20.100	$ 197.583
1.03.0380	Vigas de cimentación en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	13,27	m3	$ 774.100	$ 10.272.307
1.04.0383	Acero de refuerzo 420 MPa (60000 psi), incluye figurado, amarre e instalaci	1199,06	kg	$ 4.600	$ 5.515.676
03	**ESTRUCTURAS**				
1.04.0384	Columnas en concreto 21 MPA (3000 psi). No incluye refuerzo.	5,51	m3	$ 856.200	$ 4.717.662
1.04.0386	Viga aérea en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	10,13	m3	$ 896.600	$ 9.082.558
1.04.0383	Acero de refuerzo 420 MPa (60000 psi), incluye figurado, amarre e instalaci	987,98	kg	$ 4.600	$ 4.544.708
ME0105	MEZCLA CONCRETO 1:2:3 3100 PSI 21 MPA	3,95	M3	$ 409.600	$ 1.617.920
130111	MALLA ELECTROSOLDADA	79,08	KLS	$ 8.200	$ 648.456
04	**MAMPOSTERÍA Y PAÑETES**				
1.05.0560	Muro en ladrillo comun en Soga	179,22	m2	$ 56.500	$ 10.125.930
1.08.0403	Pañete para muros con mortero 1:3. espesor 1.5 cm.	358,44	m2	$ 18.300	$ 6.559.452
05	**CUBIERTAS**				
1.13.0133	Teja termoacústica	180,00	m2	$ 66.400	$ 11.952.000
180211	ENTRAMADO METAL CF.PER.CHR 4X2-TUB.1.1/2	180,00	M2	$ 59.400	$ 10.692.000
181210	INSTALACION TEJA ASBESTO CEMENTO	180,00	M2	$ 14.500	$ 2.610.000
180412	C.F.MADERA LISTON MACH.PINO CIPREX-MADER	85,00	M2	$ 60.500	$ 5.142.500
1.14.0438	Entramado madera para cielo raso	15,00	m2	$ 21.400	$ 321.000
181207	INSTALACION CIELO FALSO EXISTENTE	85,00	M2	$ 11.000	$ 935.000
290915	INMUNIZACION MACHIMBRE-CIELOS MADERA	85,00	M2	$ 7.800	$ 663.000
290905	BARNIZ MACHIMBRE-CIELO MADERA [2M]	85,00	M2	$ 14.800	$ 1.258.000
1.08.0400	Pañete con mortero 1:3 para cieloraso con malla. Espesor 1.5 cm	15,00	m2	$ 26.900	$ 403.500
06	**PISOS Y ENCHAPES**				
1.06.0577	Placa base en concreto 17 MPa (2500 psi) (e=0.08 m).	87,40	m2	$ 48.600	$ 4.247.640
200225	CERAMICA 30.01-32.50x30.01-32.50 TRAF.3	85,00	M2	$ 56.200	$ 4.777.000
200508	BALDOSA VINILO 30X30 1.6 MM	15,00	M2	$ 46.800	$ 702.000
190505	CERAMIC0 PISO-PARED 20-50X20-50CM	60,24	M2	$ 71.500	$ 4.307.160
190504	CENEFA CER.: LISTELLO COC 4 COMPL 25 C	33,70	ML	$ 29.500	$ 994.150
190539	MURETE DUCHA EN CERAMICA 20X20 ML	3,60	ML	$ 66.800	$ 240.480
190541	RESANE CERAMICA	33,70	ML	$ 26.700	$ 899.790
07	**ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES**				
150501	PUNTO SANITARIO PVC 1,1/2 [V]	10,00	PTO	$ 24.900	$ 249.000
150508	PUNTO SANITARIO PVC 6" [CODO]	3,00	PTO	$ 208.000	$ 624.000
250450	COMBO SANITARIO LINEA MEDIA [S+L+G+I	3,00	JGO	$ 635.600	$ 1.906.800
250810	INSTALACION SANITARIO	3,00	UND	$ 28.800	$ 86.400
160801	PUNTO AGUA FRIA PVC ,1/2	11,00	PTO	$ 51.100	$ 562.100
250444	LAVAMANOS COLGAR PEDESTAL LINEA MEDIA	3,00	JGO	$ 186.700	$ 560.100
250518	GRIFO LAVAMANOS LINEA MEDIA SENC	3,00	UND	$ 52.600	$ 157.800
250807	INSTALACION LAVAMANOS	3,00	UND	$ 28.500	$ 85.500
250522	MEZCLADOR DUCHA LINEA MEDIA	3,00	UND	$ 121.000	$ 363.000
250104	INCRUST.CERAM. JGO 4 PZ ESTILO (A)	3,00	JGO	$ 115.600	$ 346.800
250806	INSTALACION INCRUSTACION CERAMICA	3,00	UND	$ 8.900	$ 26.700
240311	DIV.METALICA BANO LAM.COLD ROLL C.18 LL.	8,82	M2	$ 310.700	$ 2.740.374
250710	LAVADERO PR.CONCRETO 100X 60-70X15-20C	1,00	UND	$ 166.100	$ 166.100
140404	MESON EN CONCRETO H=8.1-10CM	4,80	M2	$ 163.100	$ 782.880
250709	LAVAPLATOS A.INOX. 50X 60CM PESTA.GRIFO	2,00	UND	$ 125.600	$ 251.200
250525	GRIFO SENCILLO LAVAPLATOS LINEA MEDIA	2,00	UND	$ 99.500	$ 199.000
161005	TANQUE AGUA 1000 LTS PLASTICO-COMPLETO	1,00	UND	$ 824.500	$ 824.500
08	**INSTALACIONES ELÉCTRICAS**				
170533	SALIDA S2 PVC	11,00	UND	$ 155.200	$ 1.707.200
170722	SAL TOMA 120 PVC	11,00	UND	$ 98.800	$ 1.086.800
09	**CARPINTERÍA Y MUEBLES EN MADERA**				
210174	NAVE MAD.TRIPLEX 4MM 60- 75CM-NORMAL	7,00	UND	$ 220.600	$ 1.544.200
210903	MARCO MACHARE 80-90 H=210C	7,00	UND	$ 207.200	$ 1.450.400
210101	COLOC.PUERTA MADERA	7,00	UND	$ 68.100	$ 476.700
10	**CARPINTERÍA METÁLICA**				
221237	NAVE ALUM.ENTAMBORADA-LLENA BAT.	1,00	M2	$ 632.300	$ 632.300
221301	MARCO ALUM. 0.61-0.80 M LISO C/LUCETA	1,00	UND	$ 281.300	$ 281.300
220903	INSTALACION MARCO PUERTA LAMINA CAL.20	1,00	UND	$ 38.700	$ 38.700
220904	INSTALACION NAVE PUERTA LAMINA	1,00	UND	$ 19.500	$ 19.500
220102	VENTANA LAM.VIDRIO SENCILLA CAL.20 COR.	18,00	M2	$ 291.100	$ 5.239.800
220202	MARCO VENTANA LAM.CEL.H >0.51 M CAL.20	18,00	M2	$ 151.000	$ 2.718.000
220906	INSTALACION VENTANA EXISTENTE LAMINA	18,00	M2	$ 22.400	$ 403.200
11	**PINTURAS Y ESTUCOS**				
290110	ESTUCO PLASTICO MURO [PASTA]	358,44	M2	$ 11.300	$ 4.050.372
290303	VINILO MURO TIPO 1 [2M]	358,44	M2	$ 7.300	$ 2.616.612
				Total Costo Directo	$ 136.374.810
				AIU 25%	$ 34.093.703
				Costo Directo + Costo Indirecto	$ 170.468.513
				Costo de Reposición por m²	$ 1.704.685
				Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)	**$ 1.704.700**

Fuentes Precios:

**Banco de la República de Colombia. Índice de precios de la vivienda nueva (IPVNBR) de Cali. https://www.banrep.gov.co/es/estadisticas/indice-precios-vivienda-nueva-ipvnbr.*

** DataCauca. Sistema de base de costos de infraestructura que sirve de soporte y referencia a la actividad de la ingeniería civil en el departamento del Cauca, que se encuentra en construcción por parte de la Gobernación del Cauca. https://datacauca.gov.co/apu/apu/apu#query*

15.4.1 DEPRECIACIÓN OFERTAS DE MERCADO

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI - CONSTRUCCIONES FUENTES									
DESCRIPCIÓN	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIACIÓN	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
Fuente No. 2	40	70	57%	2,5	49,30%	$ 1.704.700	$ 840.491	$ 864.209	$ 864.000

Unión Temporal 4G
NIT 901 869 950-7

CAPITULO 2. INDEMNIZACIONES RESOLUCIONES 898 y 1044 DE 2014

DETERMINACIÓN DAÑO EMERGENTE POR NOTARIADO Y REGISTRO		
CONCEPTO	**VALOR**	
Valor del Inmueble	$	317.442.510
Salario Mínimo Mensual Legal Vigente	$	1.300.000
Valor de la UVT	$	47.065
Número de Zonas de Terreno a Comprar		1
Derechos Notariales	**$**	**1.911.800**
Derechos Notariales por Compraventa	$	979.500
Derechos Notariales por Declaración de Área Restante	$	81.900
Copia Original en Papel de Seguridad	$	80.000
Copia Protocolo en Papel de Seguridad	$	425.000
IVA	$	297.600
Recaudos Fondo Especial y SNR	$	47.800
Impuesto de Registro	**$**	**1.760.500**
Impuesto de Registro por Compraventa	$	1.587.200
Impuesto de Registro por Declaración de Área Restante	$	173.300
Derechos de Registro	**$**	**1.948.200**
Derechos de Registro por Compraventa	$	1.809.400
Derechos de Registro por Declaración de Área Restante	$	26.800
Apertura de Folios	$	13.900
Constancia de Inscripción	$	15.700
Compra de Certificados	$	44.200
Conservación Documental	$	38.200
Daño Emergente por Notariado y Registro	**$**	**5.620.500**

Notas:

1) Los Derechos Notariales se tasaron con base en la Resolución No. 773 del 26 de enero de 2024 de la SNR.

2) Los Derechos de Registro se tasaron con base en la Resolución No. 376 del 19 de enero de 2024 de la SNR.

3) El Impuesto de Registro se tasó con base en el Decreto 650 de 1996.

Unión Temporal 4G
NIT 901 369 950-7