NOTIFICACIÓN POR AVISO No.: ***GPR-003337***
23/12/2024

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-002582** del **09 de julio de 2024**, se formuló Oferta Formal de Compra mediante la cual se dispuso "*[…] la adquisición de un predio, denominado* ***LT 1*** *(****LOTE 1****, según Catastro), ubicado en la Vereda* ***MONDOMO*** *(hoy* ***LA AGUSTINA****) Municipio de* ***Santander de Quilichao****, Departamento del* ***Cauca****, identificado con el Número Predial Nacional* ***19-698-00-040000-0006-0624-0-00000000*** *y la Matrícula Inmobiliaria número* ***132-37380****, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de* ***Santander de Quilichao.***"

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-002583** del **09 de julio de 2024**, se citó a la señora **MARÍA GENIS HERMINIA MOSQUERA VERGARA** para notificarla de la Oferta Formal de Compra, la cual no fue posible entregar debido al desconocimiento del lugar de residencia de la destinataria; 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 **11 de diciembre de 2024** a las **07:30 a.m.** y desfijado el **17 de diciembre de 2024** 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 a la señora **MARÍA GENIS HERMINIA MOSQUERA VERGARA**, 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-002582** del **09 de julio 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 **26 DIC. 2024** A LAS 7:30 a.m.

SE DESFIJA EL **02 ENE. 2025** A LAS 5:30 p.m.

JULIAN ANTONIO NAVARRO HOYOS
Firmado digitalmente por JULIAN ANTONIO NAVARRO HOYOS
Fecha: 2024.12.23 10:05:36 -05'00'

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

Proyectó: Campo Hormaza 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., 09 de julio de 2024

Señora
MARIA GENIS HERMINIA MOSQUERA VERGARA
Lote 1, Vereda La Agustina
Celular: 3127381622-3145438596
Santander de Quilichao, 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 un predio, denominado **LT 1** (**LOTE 1**, según Catastro), ubicado en la Vereda **MONDOMO** (hoy **LA AGUSTINA**) Municipio de **Santander de Quilichao**, Departamento del **Cauca**, identificado con el Número Predial Nacional **19-698-00-040000-0006-0624-0-00000000** y la Matrícula Inmobiliaria número **132-37380**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **Santander de Quilichao**.

Respetada señora,

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 las zonas de terreno del asunto, conforme a la afectación de la Ficha Predial No. **POSQ-4-0885C**, de la **Unidad Funcional 4. Mondomo – Santander de Quilichao**, de la cual se anexa copia.

Este predio tiene un área de **360,00 m²**; incluidos: 57,47 m² de Construcción C1 (vivienda), 1,00 unidad de Caja colectora, 17,4 m de Cerramiento posterior, 1,00 unidad de Caja colectora, 1 unidad de Guanábano Ø = 0,30 m, 3 unidades de Mango Ø = 0,25 m, 5 unidades de Papayo, 3 unidades de Guanábano Ø = 0,10 m, 1 unidad de Mango Ø =0,10

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.

m, 4 unidades de Millonaria, 8 unidades de Limón Ø = 0,10 m, 2 unidades de Aguacate Ø = 0,10 m, 2 unidades de Mestizo Ø =0,10 m, 3 unidades de Duranta, 1 unidad de Guayabo Ø = 0,10 m, 8 unidades de Palma roja, 1 unidad de Heliconias, 14 unidades de Croto, 1 unidad de Resucitado, 1 unidad de Manto de rey, 10 unidades de Dólar, 3 unidades de Anturios, 1 unidad de Graptofilo, 6 unidades de Nacedero, 1 unidad de Camarón amarillo; y se encuentra debidamente delimitada y alinderada dentro de las abscisas inicial **K57+569,81 D** y final **K57+590,29 D**, de la mencionada Unidad Funcional.

El valor de la Oferta de Compra es la suma de **CIENTO SIETE MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS VEINTICINCO PESOS ($107.369.525) MONEDA CORRIENTE.**

Adicionalmente, según lo dispuesto por la normatividad vigente en la materia, se ha determinado la aplicación de una indemnización por Daño Emergente, por concepto de Notariado y Registro, tasada, para efectos de efectuar la reserva presupuestal, en la suma de **DOS MILLONES CIENTO CINCO MIL OCHOCIENTOS PESOS ($2.105.800) MONEDA CORRIENTE.**

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

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

Para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 13 de la Ley 9 de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y en los artículos 2.2.2.3.1. a 2.2.2.3.30 del Decreto 1170 del 28 de mayo de 2015, (que compiló las disposiciones contenidas en el Decreto Reglamentario 1420 del 24 de julio de 1998), se anexa el avalúo elaborado por la Corporación Lonja Inmobiliaria de Avalúos de Colombia Sede Pasto, según **Informe de Avalúo Comercial Predio POSQ-4-0885C**, 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 **01 de abril 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.

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.

Igualmente, según lo dispuesto en el parágrafo segundo del artículo 23 de la Ley 1682 de 2013, (adicionado por el artículo 18 de la Ley 1882 de 2018), no procede indemnización, compensación o reconocimiento alguno por obras nuevas o mejoras, derechos, prerrogativas o autorizaciones que hayan sido levantadas, hechas o concedidas en las fajas o zonas reservadas en los términos del artículo 4 de la Ley 1228 de 2008.

Según el estudio de títulos de fecha **01 de noviembre de 2023**, la propietaria, del predio que se requiere es: **MARIA GENIS HERMINIA MOSQUERA VERGARA**, identificada con la Cédula de Ciudadanía No. **34.592.800**.

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 la Avenida Calle 26 No. 69 – 63, Edificio Torre 26, Oficinas 807 y 808, Bogotá D.C., o en la oficina de **Atención al Usuario**, ubicada en el **Parque Industrial, entrada a Metecno, margen derecha**, Municipio de **Santander de Quilichao – Cauca**, teléfono **323 442 6341**, e-mail **predialuf4@gmail.com**, donde será atendida por **DIANI NOSCUÉ**.

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: Campo Hormaza y Cía. S. en C.
Revisó: Fredy Ernesy Echavarría Bastidas – Subdirector Predial
Juanita Arias Rodríguez – Abogada Junior
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.

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	4
CONTRATO No.:	11 de 11 de Agosto de 2015		
PREDIO No.	POSQ-4-0885C	SECTOR O TRAMO	Mondomo - Santander de Quilichao
ABSC. INICIAL	57+569,81 Km	MARGEN	Derecha
ABSC. FINAL	57+590,29 Km	LONGITUD EFECTIVA	20,48

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO			
MARIA GENIS HERMINIA MOSQUERA VERGARA	CÉDULA	34.592.800	MATRÍCULA INMOBILIARIA: 132-37380
	DIRECCIÓN / EMAIL	3127381622-3145438596	
	DIRECCIÓN DEL PREDIO	LOTE 1	CÉDULA CATASTRAL: 19698000400000006062400000000

VEREDA/BARRIO:	LA AGUSTINA	CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	Suburbano	LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
MUNICIPIO:	Santander de Quilichao			NORTE	29,53 m	Jose Alejandro Medina Belalcazar (Puntos 1-5) L=23.59 m Escuela Rural Mixta La Agustina - Municipio De Santander De Quilichao (Puntos 5-6) L= 5.94 m
DPTO:	Cauca	ACTIVIDAD ECONÓMICA DEL PREDIO:	Corredor Interregional: Habitacional	SUR	24,62 m	Silvio Mosquera Vergara (Puntos 7-10)
				ORIENTE	17,40 m	Escuela Rural Mixta La Agustina - Municipio De Santander De Quilichao (Puntos 6-7)
PREDIO REQUERIDO PARA:	Segunda Calzada	TOPOGRAFÍA:	0 - 7 % Plana	OCCIDENTE	12,66 m	Vía Nacional Panamericana Popayán - Santander de Quilichao (Puntos 10,1)

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
Guanábano Ø = 0,30 m	1		Und
Mango Ø = 0,25 m	3		Und
Papayo	5		Und
Guanábano Ø = 0,10 m	3		Und
Mango Ø =0,10 m	1		Und
Millonaria	4		Und
Limón Ø = 0,10 m	8		Und
Aguacate Ø = 0,10 m	2		Und
Mestizo Ø =0,10 m	2		Und
Duranta	3		Und
Guayabo Ø = 0,10 m	1		Und
Palma roja	8		Und
Heliconias	1		Und
Croto	14		Und
Resucitado	1		Und

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID
C1	**Construcción de un nivel: Residencial. Cubierta:** Teja de fibrocemento soportada en estructura de madera aserrada, culatas de soporte laterales e intermedias en ladrillo. Cielo falso (33%) machimbre. **Estructura:** Sistema estructural, (65%) en mampostería convencional, (35%) con modulación prefabricada en concreto. Muros: (65%) en bloque de cemento con pintura. (35%) en placa de cemento prefabricado con pintura. **Puertas:** dos (2) puertas metálicas de (1,92m) x (0,80m). Una (1) puerta metálica de (0,92m) x (1,92m). Una (1) puerta metálica de (1,76m) x (0,63m). **Ventanas:** dos (2) ventanas metalica con reja y vidrio de (1,20m) x (1,00m). Una ventana con marco en aluminio con reja metalica de (1,00m) x (0,90m). Una ventana con marco en aluminio con reja metalica de (1,00m) x (1,00m). **Pisos:** (85%) en concreto primario esmaltado con pulimento en mineral. (15%) en concreto con enchape en tableta. **Cocina:** Muros con estuco y pintura, pisos en concreto primario. Mesón de (2,45m) x (0,50m) x (0,82m) de altura, dos (2) niveles en concreto con enchape en cerámica, lavaplatos metálico, muros laterales de soporte en concreto con pintura. Pared frontal con enchape en cerámica a (1,70m) de altura. **Baños**: de (1,22m) x (1,65m), muros y pisos con enchape en cerámica, inodoro y lavamanos en porcelana **Lavadero:** De (0,60m) x (0,80m) x (0,88m) de altura, prefabricado con enchape en cerámica. **Distribución:** sala, cocina, comedor, dos cuartos, baño, andenes y corredores. (13,82m²) corresponden a andenes y corredores.	57,47	m²
	TOTAL AREA CONSTRUIDA	57,47	m²

Unión Temporal 4G

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: 4

CONTRATO No.: 11 de 11 de Agosto de 2015

PREDIO No.: POSQ-4-0885C

SECTOR O TRAMO: Mondomo - Santander de Quilichao

Manto de rey	1		Und
Dólar	10		Und
Anturios	3		Und
Graptofilo	1		Und
Nacedero	6		Und
Camarón amarillo	1		Und

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS		
M1	Caja colectora: De (0,40m) x (0,40m). Tapa y caja en concreto.	1,00	Un
M2	Cerramiento posterior: Cerramiento posterior con postes vivos de nacedero y millonaria separados a (0,90m), cuatro (4) hilos de alambre de púas. Enrejado con esterilla de guadua.	17,40	m
M3	Caja colectora: De (0,65m) x (0,65m). Tapa y caja en concreto.	1,00	Un

	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 hidrica?	No

FECHA DE ELABORACIÓN: 03/abr/2023

Elaboró:

CAMPO HORMAZA Y CIA. S. EN C. — LUIS M. NARVAEZ V. - MP: 19238-179924 CAU

Revisó y Aprobó:

UNION TEMPORAL 4G — Unión Temporal 4G

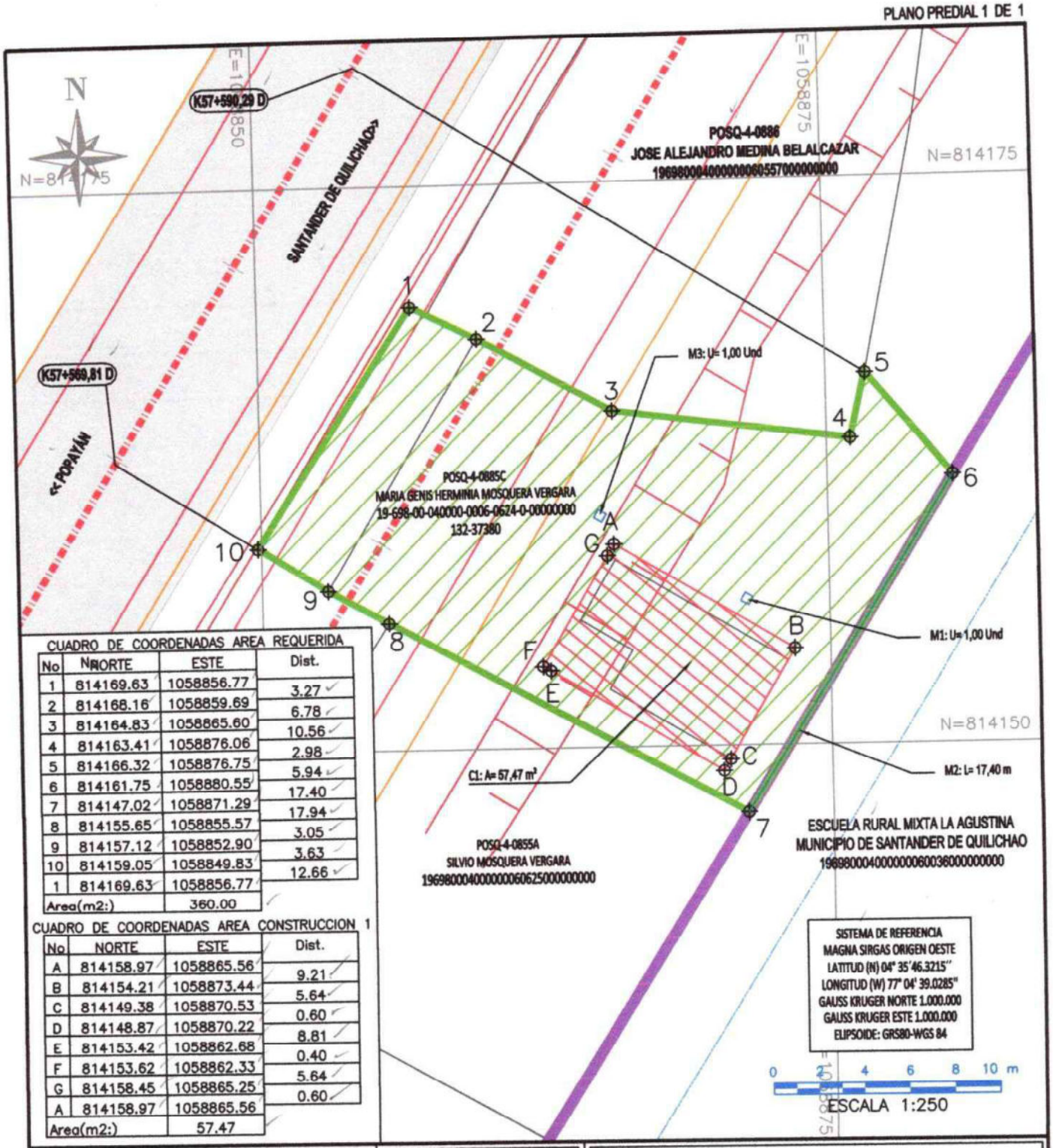
ÁREA TOTAL PREDIO	360,00	m²
ÁREA REQUERIDA POR DISEÑO	360,00	m²
ÁREA REMANENTE	0,00	m²
TOTAL ÁREA REQUERIDA	360,00	m²
ÁREA SOBRANTE	0,00	m²

OBSERVACIONES:

11 ENE 2024

Gestión Predial Interventoría

Profesional Predial:



CUADRO DE COORDENADAS AREA REQUERIDA

No	NORTE	ESTE	Dist.
1	814169.63	1058856.77	3.27
2	814168.16	1058859.69	6.78
3	814164.83	1058865.60	10.56
4	814163.41	1058876.06	2.98
5	814166.32	1058876.75	5.94
6	814161.75	1058880.55	17.40
7	814147.02	1058871.29	17.94
8	814155.65	1058855.57	3.05
9	814157.12	1058852.90	3.63
10	814159.05	1058849.83	12.66
1	814169.63	1058856.77	
Area(m2:)		360.00	

CUADRO DE COORDENADAS AREA CONSTRUCCION 1

No	NORTE	ESTE	Dist.
A	814158.97	1058865.56	9.21
B	814154.21	1058873.44	5.64
C	814149.38	1058870.53	0.60
D	814148.87	1058870.22	8.81
E	814153.42	1058862.68	0.40
F	814153.62	1058862.33	5.64
G	814158.45	1058865.25	0.60
A	814158.97	1058865.56	
Area(m2:)		57.47	

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

0 2 4 6 8 10 m
ESCALA 1:250

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

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	

DISEÑO Y CALCULÓ:
CAMPO HORMAZA Y CIA. S. EN C.

PROPIETARIO:
MARIA GENIS HERMINIA MOSQUERA VERGARA

CUADRO DE ÁREAS

ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONSTRUIDA:	ÁREA REMANENTE:	ÁREA SOBRANTE:
360,00 m²	360,00 m²	57,47 m²	0,00 m²	0,00 m²

FECHA ELAB.:
2023-04-03

ESCALA:
1:250

UNIDAD FUNCIONAL:
4

SECTOR:
MONDOMO - SANTANDER DE QUILICHAO

NÚMERO PREDIAL NACIONAL
19-698-00-040000-0006-0624-0-00000000

FICHA GRÁFICA No.
POSQ-4-0885C

Unión Temporal 4G

1070 - ID:162.715/Pref:CD/Cons:4.304 /Pin:77F93F52
Santander de Quilichao, 06 julio 2023

EL SUSCRITO SECRETARIO DE PLANEACION, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y VIVIENDA
DE SANTANDER DE QUILICHAO, CAUCA.

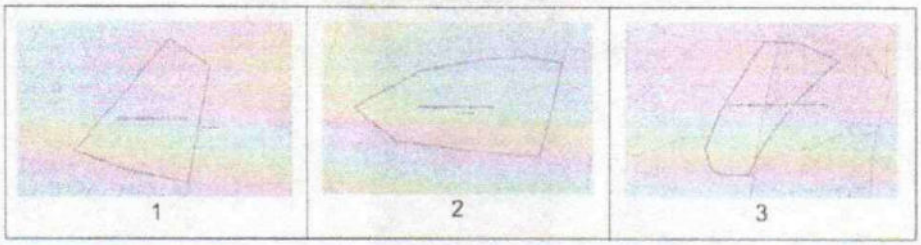
En el marco de su competencia expide el siguiente documento de conformidad a lo establecido en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio (PBOT) aprobado mediante el acuerdo 022 de 2002 modificado por el acuerdo 007 de 2011,

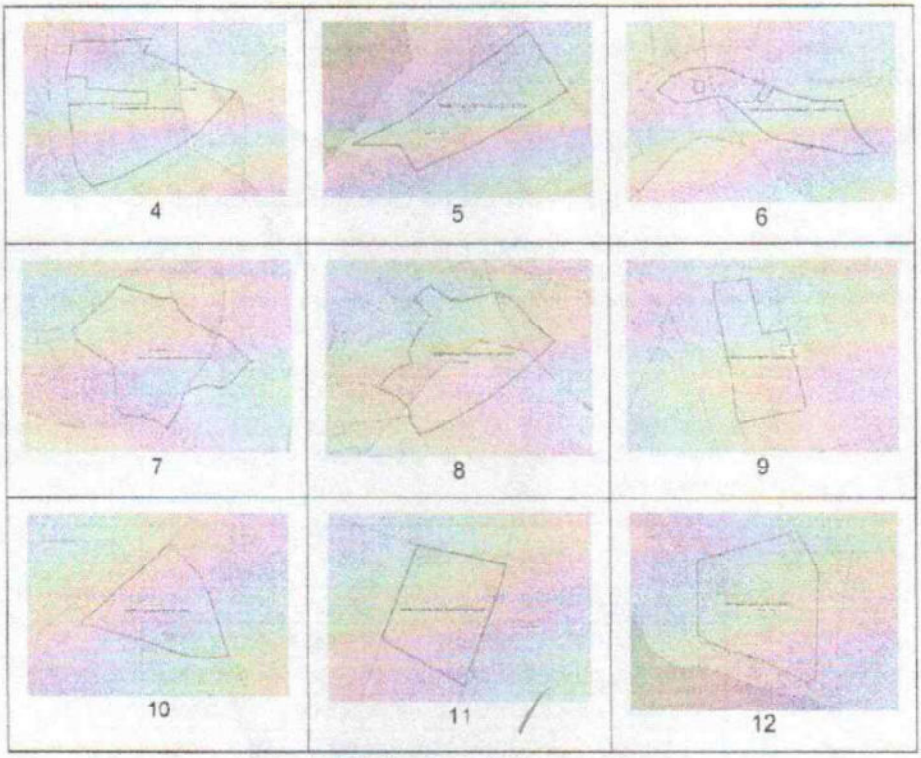
C E R T I F I C A:

Que los predios identificados con códigos prediales y con matrículas inmobiliarias presentados en *tabla 1*, localizados en la zona rural del municipio de Santander de Quilichao, se determina qué;

	Código predial	Matrícula inmobiliaria
1	19698000400000006055700000000	132-33033
2	19698000400000006051600000000	132-21785
3	19698000400000002019700000000	132-28064
4	19698000400000006055800000000	132-4700
5	19698000400000004008000000000	132-27555
6	19698000400000006063400000000	132-31675
7	19698000400000006038500000000	132-8171
8	19698000400000006040200000000	132-15797
9	19698000400000006009400000000	132-600
10	19698000400000006040500000000	132-17868
11	19698000400000006062400000000	132-37380
12	19698000400000006010000000000	132-8865

1. Ubicación:





Nota1: El predio identificado con número predial "19698000400000006010000000000" no registra en la base de datos, para el numero de matrícula asignado "132-8865" registra el siguiente número predial "19698000400000004010000000000"

2. Que de conformidad a lo establecido en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio (PBOT) aprobado mediante el acuerdo 022 de 2002 modificado por el acuerdo 007 de 2011,

   ARTÍCULO 1. ÁREAS DE ACTIVIDAD. La estructura de zonas de actividad regula el uso del suelo, según su actividad y dinamismo económico, acorde con la clasificación y tipología de usos del suelo y los impactos que generen.

Según la reglamentación general del uso del suelo se encuentra en:

REGLAMENTACIÓN USO DE SUELO							
No. Catastral	áreas de ordenamiento	sub áreas de ordenamiento	usos	definición	uso principal	uso complementario	uso restringido
19598000400000006055700000000	PROTECCION	DE MANEJO ESPECIAL	corredor vial	Corredores interregionales de 100 y 100mt al lado y lado de la vía panamericana con cierto manejo especial	PARCELACIÓN INDICADA Y COMERCIO	Recreación y turismo	agropecuario
19598000400000006051600000000000							
19598000400000002019700000000	PROTECCIÓN	AGROFORESTAL	agro silvopastoril	Comprende áreas de montaña que por su relieve, suelos y clima permite asociar cultivos agrícolas, bosques comerciales y actividades pecuarias manejadas de especies menores y/o mayores.	AGRICOLA FORESTAL PRODUCTOR-PROTECTOR	Agropecuario y ecoturismos dirigidos	Suelo urbano
			silvopastoril	Comprende áreas de montaña que por su relieve, suave permite pastoreo en praderas arboladas o protegidos con barreras arbóreas o plantaciones con sistema Taungya.	PASTOREO SEMI INTENSIVO Y CONSERVACIÓN	Agropecuario turismo recreacion forestal Productor-Protector	Suelo urbano
			otros usos agroforestales	Son áreas que pueden ser utilizadas en cualquier otro tipo de cultivo agroforestal como: cafe con sombrio, platano-cafe, platano con sombrio entre otros	FORESTAL: CAFE SOMBRIO PLATANO-CAFE FRUTALES	Agropecuario Forestal Forestal-Productor Forestal Protector	Suelo urbano
19598000400000006055800000000	PROTECCION	DE MANEJO ESPECIAL	corredor vial	Corredores interregionales de 100 y 100mt al lado y lado de la vía panamericana con cierto manejo especial	PARCELACIÓN INDICADA Y COMERCIO	Recreación y turismo	agropecuario
19658000400000004008000000000	PRODUCCIÓN ECONÓMICA	AGROPECUARIA BAJA	agropecuario y agroforestal	Permite una actividad productiva de cultivos permanentes resistentes. Por tratarse de suelos erosionados requieren de prácticas culturales de recuperación de suelos y/o conservación	Agrícola (productos de pan coger) pecuarios (especies menores) sistemas agro-forestales, forestal productora.	Agroforestal, forestal y demás usos que establezca el acuerdo	Suelo Urbano Expansión Urbana
19598000400000006053400000000000	AMENAZAS	DESLIZAMIENTOS ACTIVOS	recuperación	Son aquellas zonas que presentan deslizamientos activos	protección y recuperación	forestal protector	Vivienda Agropecuario
	PROTECCION	DE MANEJO ESPECIAL	corredor vial	Corredores interregionales de 100 y 100mt al lado y lado de la vía panamericana con cierto manejo especial	PARCELACIÓN INDICADA Y COMERCIO	Recreación y turismo	agropecuario
19598000400000006038500000000	AMENAZAS	DESLIZAMIENTOS ACTIVOS	recuperación	Son aquellas zonas que presentan deslizamientos activos	protección y recuperación	forestal protector	Vivienda Agropecuario
	PROTECCIÓN	AGROFORESTAL	agro silvopastoril	Comprende áreas de montaña que por su relieve, suelos y clima permite asociar cultivos agrícolas, bosques comerciales y actividades pecuarias manejadas de especies menores y/o mayores.	AGRÍCOLA FORESTAL PRODUCTOR-PROTECTOR	Agropecuario y ecoturismos dirigidos	Suelo urbano
			silvopastoril	Comprende áreas de montaña que por su relieve, suave permite pastoreo en praderas arboladas o protegidos con	PASTOREO SEMI INTENSIVO Y CONSERVACIÓN	Agropecuario turismo recreacion forestal	Suelo urbano

				barreras arbóreas o plantaciones con sistema Taungya.		Productor-Protector	
			otros usos agroforestales	Son áreas que pueden ser utilizadas en cualquier otro tipo de cultivo agroforestal como: cafe con sombrio, platano-cafe, platano con sombrio entre otros.	FORESTAL: CAFE SOMBRIO PLATANO-CAFE FRUTALES	Agropecuario Forestal Forestal-Productor Forestal Protector	Suelo urbano
19698003400000006040200000000	PROTECCION	DE MANEJO ESPECIAL	corredor vial	Corredores interregionales de 100 y 100mt al lado y lado de la via panamericana con cierto manejo especial	PARCELACIÓN INDICADA Y COMERCIO	Recreación y turismo	agropecuario
	AMENAZAS	DESLIZAMIENTOS ACTIVOS	recuperación	Son aquellas zonas que presentan deslizamientos activos	protección y recuperación	forestal protector	Vivienda Agropecuario
	PROTECCIÓN	AGROFORESTAL	agro silvopastoril	Comprende áreas de montaña que por su relieve, suelos y clima permite asociar cultivos agrícolas, bosques comerciales y actividades pecuarias manejadas de especies menores y/o mayores.	AGRICOLA FORESTAL PRODUCTOR-PROTECTOR	Agropecuario y ecoturismos dirigidos	Suelo urbano
			silvopastoril	Comprende áreas de montaña que, por su relieve, suave permite pastoreo en praderas arboladas o protegidos con barreras arbóreas o plantaciones con sistema Taungya.	PASTOREO SEMI INTENSIVO Y CONSERVACIÓN	Agropecuario turismo recreacion forestal Productor-Protector	Suelo urbano
			otros usos agroforestales	Son áreas que pueden ser utilizadas en cualquier otro tipo de cultivo agroforestal como: cafe con sombrio, platano-cafe, platano con sombrio entre otros.	FORESTAL: CAFE SOMBRIO PLATANO-CAFE FRUTALES	Agropecuario Forestal Forestal-Productor Forestal Protector	Suelo urbano
19698004000000060094000000000	PROTECCION	DE MANEJO ESPECIAL	corredor vial	Corredores interregionales de 100 y 100mt al lado y lado de la via panamericana con cierto manejo especial	PARCELACIÓN INDICADA Y COMERCIO	Recreación y turismo	agropecuario
19698004000000060405000000000	AMENAZAS	DESLIZAMIENTOS ACTIVOS	recuperacion	Son aquellas zonas que presentan deslizamientos activos	protección y recuperacion	forestal protector	Vivienda Agropecuario
19698004000000060624000000000	PROTECCIÓN	DE MANEJO ESPECIAL	corredor vial	Corredores interregionales de 100 y 100mt al lado y lado de la via panamericana con cierto manejo especial	PARCELACIÓN INDICADA Y COMERCIO	Recreación y turismo	agropecuario
19698004000000040100000000000	PRODUCCIÓN ECONÓMICA	AGROPECUARIA BAJA	agropecuario y agroforestal	Permite una actividad productiva de cultivos permanentes resistentes Por tratarse de suelos erosionados requieren de prácticas culturales de recuperación de suelos y/o conservación	Agricola (productos de pan coger) pecuarios (especies menores) sistemas agro-forestales, forestal productora.	Agroforestal, forestal y demás usos que establezca el acuerdo	Suelo Urbano Expansión Urbana

3. Determinantes ambientales:

Código predial	Clasificación bioclimáticamente			Clasificación hidrológica	
	Descripción	*Zona de bosque*	*Altitud*	*Subcuenca*	*Microcuenca*
19698000400000006055700000000	Tierra moderadamente cálida, húmeda con estación seca	Bosque húmedo tropical premontano	1001-1400	Río Quinamayo	Río Mandiva
19698000400000006051600000000					
19698000400000002019700000000					
19698000400000006055800000000					
19698000400000004008000000000					Quebrada Agua Clara
19698000400000006063400000000					Río Mandiva
19698000400000006038500000000					
19698000400000006040200000000					
19698000400000006009400000000					
19698000400000006040500000000					
19698000400000006062400000000					
19698000400000004010000000000					Quebrada Agua Clara

Código predial	CLASIFICACIÓN FISIOGRÁFICA - PAISAJE							
	Provincia fisiográfica	unidad climática	Paisaje	Subpaisaje	Definición	Características del suelo	Cobertura	Uso
19698000400000006055700000000	Vertiente occidental de la cordillera central	Moderadamente cálido	Crestas ramificadas	Laderas altas	Formados a partir de depósitos de cenizas volcánicas, sedimentos terciarios principalmente intercalados con fósiles carboníferos	Suelos con buen drenaje a moderadamente bueno, suelos superficiales a profundos baja fertilidad con limitantes de roca, erosión ligera	áreas cultivadas, vegetación natural, tierras eriales, tierras con manifestación minera	Agrícola, Protección y producción
19698000400000006051600000000								
19698000400000002019700000000								
19698000400000006055800000000								
19698000400000004008000000000								
19698000400000006063400000000								
19698000400000006038500000000								
19698000400000006040200000000								
19698000400000006009400000000								
19698000400000006040500000000								
19698000400000006062400000000								

000000000
1969800040000000401 00000000000

	Clasificación geológica, riesgos y amenazas			
Codigo predial	Unidad litologica superficial	Pendiente	Procesos erosivos	Amenaza por deslizamiento
1969800040000000060557 000000000	TQp: Rocas sedimentarias Estratificadas de la formación Popayán. Terciario - Tme: Rocas Sedimentarias de la formación Esmita. Terciario.	25% a 50%	Muy alta o alta	Muy alta
1969800040000000060516 000000000				
1969800040000000020197 000000000				
1969800040000000060558 000000000				
1969800040000000040080000000000		50% a 75%		Moderada
1969800040000000060634 000000000		25% a 50%		Muy alta
1969800040000000060385 000000000				
1969800040000000060402 000000000				
1969800040000000060094 000000000				
1969800040000000060405 000000000				
1969800040000000060624 000000000				
1969800040000000040100000000000		50% a 75%		Moderada

Se aclara que la certificación de uso del suelo expedida por el municipio de Santander de Quilichao no es un permiso o licencia para desarrollo de actividades.

Se expide la siguiente certificación a solicitud del señor Luis Miguel Narváez, Gestor predial de la empresa Nuevo Cauca, quien presento solicitud formal, mediante formato requerido por la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Vivienda, radicado con el No.: 162.452CR5641 de junio 30 de 2023.

Atentamente:

DIEGO FELIPE GARCIA MINA
SECRETARIO DE PLANEACIÓN, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y VIVIENDA
Proyecto: Nicolas Soto León – contratista SPOTV
Expediente: Certificados de usos del suelo 2023

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL
PREDIO POSQ-4-0885C
DIRECCIÓN: LOTE 1
VEREDA: LA AGUSTINA
MUNICIPIO DE SANTANDER DE QUILICHAO
DEPARTAMENTO DEL CAUCA

PROPIETARIO:
MARIA GENIS HERMINIA MOSQUERA VERGARA

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

SANTANDER DE QUILICHAO, FEBRERO DE 2024

Unión Temporal 4G
NIT 901.350.950-7

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**	Santander de Quilichao	
1.6	**VEREDA O CORREGIMIENTO**	La Agustina	
1.7	**DIRECCIÓN DEL INMUEBLE**	Lote 1	
1.8	**ABSCISAS**	Inicial: K 57+569,81 D Final: K 57+590,29 D	
1.9	**USO ACTUAL DEL INMUEBLE**	Corredor Interregional: Habitacional	
1.10	**USO POR NORMA**	Parcelación Indicada y Comercio	
1.11	**INFORMACIÓN CATASTRAL**	Número Predial	19-698-00-04-00-00-0006-0624-0-00-00-0000
		Área de Terreno	360.0 m²
		Área Construida	44.0 m²
		Avalúo 2024	$ 7,143,000
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-4-0885C**	03 de abril de 2023	
2.2	**PLANO DE AFECTACIÓN POSQ-4-0885C**	03 de abril de 2023	
2.3	**CERTIFICADO DE USO DEL SUELO**	30 de junio de 2023	
2.4	**ESTUDIO DE TÍTULOS**	01 de noviembre de 2023	
3. INFORMACIÓN JURÍDICA			
3.1	**PROPIETARIOS**	Maria Genis Herminia Mosquera Vergara C.C: 34.592.800 **Fuente:** Documento Citado En El Numeral 2.4	
3.2	**TÍTULO DE ADQUISICIÓN**	Escritura Pública No. 1078 del 21 de junio de 1994 otorgada por la Notaría Única de Santander de Quilichao (Cauca).	
3.3	**MATRÍCULA INMOBILIARÍA**	132-37380 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santander de Quilichao (Cauca).	

Unión Temporal 4G
NIT 901.359.950-7

3.4 OBSERVACIONES JURÍDICAS	Ninguna
4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR	
4.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR	El predio se encuentra en la Vereda La Agustina, la cual se encuentra delimitada de la siguiente manera: • Norte: Vereda La Chapa del Municipio de Santander de Quilichao. • Oriente: Vereda La Vueltas del municipio de Santander de Quilichao. • Sur: Vereda Bellavista municipio de Santander de Quilichao. • Occidente: Vereda Las Delicias del municipio de Santander de Quilichao.
4.2 ACTIVIDAD PREDOMINANTE	Sector que presenta uso industrial y agropecuario.
4.3 TOPOGRAFÍA	Plana 0-7%
4.4 CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS	• Altura: 1.000 – 1.200 m.s.n.m. • Temperatura: 24 °C.
4.5 CONDICIONES AGROLÓGICAS[1]	Tipo de suelo: PQAe3 Clima: Moderadamente cálido. Litología: Typic Paleudults, Entic Hapludolls Características de suelos: Excesivamente drenados, Moderadamente Profundos. Erosión: Severa
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 Santander de Quilichao.
4.8 VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE	El sector se ubica al norte del municipio y cuenta con fácil acceso tanto vehicular como peatonal, ya que presenta frente sobre vías veredales que conectan con la vía Nacional Popayán – Santander de Quilichao. Al predio se puede acceder en servicio particular, publico individual (taxi) y/o moto taxi y público colectivo (rutas intermunicipales).
5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA	
Según **Acuerdo 022 del 27 de diciembre de 2002 modificado por el acuerdo 017 de 2004, acuerdo 013 de 2007 y acuerdo 007 de 2011**, que reglamenta las disposiciones del PBOT del Municipio de Santander de Quilichao, el predio se clasifica como Rural, en la categoría de Suburbano.	

[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. 900.359.950-7

Adicionalmente, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 33 del PBOT, el predio se ubica dentro del Corredor Interregional Santander – Popayán, que se extiende hasta 100 m desde el eje de la vía existente, permitiendo un manejo especial, dándole connotaciones suburbanas a esta franja, con los siguientes usos:

Principal	Complementario	Restringido
Parcelación Indicada y Comercio	Recreación y turismo	Agropecuario.

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO				
6.1 UBICACIÓN	Lote 1, Vereda La Agustina			
6.2 ÁREA DEL TERRENO	Área Total: 360,00 m² Área Requerida: 360,00 m² Área Remanente: 0,00 m² Área Sobrante: 0,00 m² Área Total Requerida: 360,00 m² **Fuente:** Documento citado en el numeral 2.1			
6.3 LINDEROS: Linderos identificados con base en la Ficha Predial POSQ-4-0885C levantada por CAMPO HORMAZA Y CIA. S. EN C., sujetos a verificación por parte de la entidad solicitante.	**NORTE:** Longitud 29,53 m, José Alejandro Medina Belalcázar (Puntos 1-5) L=23.59 m Escuela Rural Mixta La Agustina - Municipio De Santander De Quilichao (Puntos 5-6) L= 5.94 m. **SUR:** Longitud 24,62 m, Silvio Mosquera Vergara (Puntos 7-10). **ORIENTE:** Longitud 17,40 m, Escuela Rural Mixta La Agustina - Municipio De Santander De Quilichao (Puntos 6-7). **OCCIDENTE:** Longitud 12,66 m, Vía Nacional Panamericana Popayán - Santander de Quilichao (Puntos 10,1).			
6.4 VÍAS DE ACCESO AL PREDIO	Predio al cual se llega por la vía Nacional Panamericana Santander de Quilichao - Popayán.			
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	Corredor Interregional: Habitacional	Parcelación Indicada y Comercio

Unión Temporal 4G
NIT. 901 359 950-7

6.7 ÁREAS CONSTRUIDAS		Uso	Área (m^2)	Edad (Años)	Estado de conservación	Vida útil (Años)
	C1	Residencial	57,47	20	Bueno	70

6.8 CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

Construcción de un nivel: Residencial. Cubierta: Teja de fibrocemento soportada en estructura de madera aserrada, culatas de soporte laterales e intermedias en ladrillo. Cielo falso (33%) machimbre. **Estructura**: Sistema estructural, (65%) en mampostería convencional, (35%) con modulación prefabricada en concreto. **Muros**: (65%) en bloque de cemento con pintura. (35%) en placa de cemento prefabricado con pintura. **Puertas**: dos (2) puertas metálicas de (1,92m) x (0,80m). Una (1) puerta metálica de (0,92m) x (1,92m). Una (1) puerta metálica de (1,76m) x (0,63m). **Ventanas**: dos (2) ventanas metálicas con reja y vidrio de (1,20m) x (1,00m). Una ventana con marco en aluminio con reja metálica de (1,00m) x (0,90m). Una ventana con marco en aluminio con reja metálica de (1,00m) x (1,00m). **Pisos**: (85%) en concreto primario esmaltado con pulimento en mineral. (15%) en concreto con enchape en tableta. **Cocina**: Muros con estuco y pintura, pisos en concreto primario. Mesón de (2,45m) x (0,50m) x (0,82m) de altura, dos (2) niveles en concreto con enchape en cerámica, lavaplatos metálico, muros laterales de soporte en concreto con pintura. Pared frontal con enchape en cerámica a (1,70m) de altura. **Baños**: de (1,22m) x (1,65m), muros y pisos con enchape en cerámica, inodoro y lavamanos en porcelana **Lavadero**: De (0,60m) x (0,80m) x (0,88m) de altura, prefabricado con enchape en cerámica. **Distribución**: sala, cocina, comedor, dos cuartos, baño, andenes y corredores. (13,82m^2) corresponden a andenes y corredores.

6.9 CONSTRUCCIONES ANEXAS

	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	EDAD	ESTADO DE CONSERVACIÓN
M1	**Caja colectora:** De (0,40m) x (0,40m). Tapa y caja en concreto.	1,00	Un	15	Bueno
M2	**Cerramiento posterior:** Cerramiento posterior con postes vivos de nacedero y millonaria separados a (0,90m), cuatro (4) hilos de alambre de púas. Enrejado con esterilla de guadua.	17,40	m	7	Bueno
M3	**Caja colectora:** De (0,65m) x (0,65m). Tapa y caja en concreto.	1,00	Un	15	Bueno

6.10 CULTIVOS, ESPECIES

Especie	Descripción	Cantidad	Unidad
Guanábano Ø = 0,30 m	Guanábano Ø = 0,30 m en buen estado fitosanitario.	1	Un
Mango Ø = 0,25 m	Mango Ø = 0,25 m en buen estado fitosanitario.	3	Un
Papayo	Papayo en buen estado fitosanitario.	5	Un
Guanábano Ø = 0,10 m	Guanábano Ø = 0,10 m en buen estado fitosanitario.	3	Un
Mango Ø =0,10 m	Mango Ø =0,10 m en buen estado fitosanitario.	1	Un
Millonaria	Millonaria en buen estado fitosanitario.	4	Un
Limón Ø = 0,10 m	Limón Ø = 0,10 m en buen estado fitosanitario.	8	Un
Aguacate Ø = 0,10 m	Aguacate Ø = 0,10 m en buen estado fitosanitario.	2	Un
Mestizo Ø =0,10 m	Mestizo Ø =0,10 m en buen estado fitosanitario.	2	Un

Unión Temporal 46 NIT 900 369 950-7

	Duranta	Duranta en buen estado fitosanitario.	3	Un
	Guayabo Ø = 0,10 m	Guayabo Ø = 0,10 m en buen estado fitosanitario.	1	Un
	Palma roja	Palma roja en buen estado fitosanitario.	8	Un
	Heliconias	Heliconias en buen estado fitosanitario.	1	Un
	Croto	Croto en buen estado fitosanitario.	14	Un
	Resucitado	Resucitado en buen estado fitosanitario.	1	Un
	Manto de rey	Manto de rey en buen estado fitosanitario.	1	Un
	Dólar	Dólar en buen estado fitosanitario.	10	Un
	Anturios	Anturios en buen estado fitosanitario.	3	Un
	Graptofilo	Graptofilo en buen estado fitosanitario.	1	Un
	Nacedero	Nacedero en buen estado fitosanitario.	6	Un
	Camarón amarillo	Camarón amarillo en buen estado fitosanitario.	1	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.

Unión Temporal 4G
NIT 900.369.950-7

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° 58' 54,6" N 76° 30' 20,9" W	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/lote-en-venta/vereda-carbonero/santander-de-quilichao/7846457	304 395 88 44	$ 55.000.000	1.060 m²	0 m²
2	2° 55' 53,1" N 76° 31' 43,7" W	https://www.doomos.com.co/de/7277723_venta-de-fincas-en-santander-de-quilichao.html?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer	317 409 47 40 516 51 24	$ 350.000.000	4.125 m²	150 m²
3	2° 59' 54,5" N 76° 29' 53,3" W	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/finca-en-venta/vereda-lomitas/santander-de-quilichao/7852243	317 854 26 15	$ 1.300.000.000	12.000 m²	500 m²

8.2 DEPURACIÓN DEL MERCADO:

No. Fuente	Valor Pedido	Margen de Negociación	Valor Depurado	Área de Terreno	Área Construida
1	$ 55.000.000	3%	$ 53.350.000	1.060 m²	0 m²
2	$ 350.000.000	3%	$ 339.500.000	4.125 m²	150 m²
3	$ 1.300.000.000	20%	$ 1.040.000.000	12.000 m²	500 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	$ 53.350.000	0 m²	$ -	$ -	$ 53.350.000	1.060 m²	$ 50.330
2	$ 339.500.000	150 m²	$ 826.000	$ 123.900.000	$ 215.600.000	4.125 m²	$ 52.267
3	$ 1.040.000.000	500 m²	$ 832.000	$ 416.000.000	$ 624.000.000	12.000 m²	$ 52.000
						Promedio	$ 51.532
						Desviación Estándar	$ 1.050
						Coeficiente de Variación	2,04%
						Límite Superior	$ 52.582
						Límite Inferior	$ 50.482
						Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)	**$ 51.500**

Se adopta el valor del promedio encontrado en la zona ($51.500 por metro cuadrado)

Unión Temporal 46
NIT. 900.860.950-7

10.2 ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:

Oferta 1: Lote en Santander de Quilichao, vereda Carbonero con acceso a través de la vía Panamericana. Cuenta con un área de terreno de 1.060 m².

Oferta 2: Finca en Santander de Quilichao, con acceso a través de la vía Panamericana. Cuenta con un área de terreno de 4.125 m² y una construcción de dos pisos con un total de 150 m².

Oferta 3: Finca en Santander de Quilichao, vereda Lomitas con acceso a través de la vía Panamericana. Cuenta con un área de terreno de 12.000 m² y una construcción de 500 m².

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 132- 37380 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	20	70	29%	2	20,43%	$ 1.781.500	$ 363.960	$ 1.417.540	$ 1.417.500
M1 - Caja colectora	15	30	50%	2	39,10%	$ 308.800	$ 120.741	$ 188.059	$ 188.100
M2 - Cerramiento	7	15	47%	2	35,90%	$ 99.100	$ 35.577	$ 63.523	$ 63.500
M3 - Caja colectora	15	30	50%	2	39,10%	$ 346.800	$ 135.599	$ 211.201	$ 211.200

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
Guanábano Ø = 0,30 m	1	Un	$ 191.800	$ 191.800
Mango Ø = 0,25 m	3	Un	$ 230.200	$ 690.600
Papayo	5	Un	$ 28.800	$ 144.000
Guanábano Ø = 0,10 m	3	Un	$ 191.800	$ 575.400
Mango Ø =0,10 m	1	Un	$ 230.200	$ 230.200
Millonaria	4	Un	$ 28.100	$ 112.400
Limón Ø = 0,10 m	8	Un	$ 57.500	$ 460.000
Aguacate Ø = 0,10 m	2	Un	$ 191.800	$ 383.600
Mestizo Ø =0,10 m	2	Un	$ 70.000	$ 140.000
Duranta	3	Un	$ 31.700	$ 95.100
Guayabo Ø = 0,10 m	1	Un	$ 57.500	$ 57.500
Palma roja	8	Un	$ 202.900	$ 1.623.200
Heliconias	1	Un	$ 28.800	$ 28.800
Croto	14	Un	$ 28.100	$ 393.400
Resucitado	1	Un	$ 70.000	$ 70.000
Manto de rey	1	Un	$ 28.100	$ 28.100
Dólar	10	Un	$ 28.100	$ 281.000
Anturios	3	Un	$ 28.100	$ 84.300
Graptofilo	1	Un	$ 28.100	$ 28.100
Nacedero	6	Un	$ 36.000	$ 216.000
Camarón amarillo	1	Un	$ 28.100	$ 28.100
			VALOR TOTAL	**$ 5.861.600**

Unión Temporal 4G
NIT. 900.369.950-7

13. CONSIDERACIONES GENERALES

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

- El predio está 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 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. 900.869.950-7

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	360,00	m²	$ 51.500	$ 18.540.000
C1 - Construcción	57,47	m²	$ 1.417.500	$ 81.463.725
M1 - Caja colectora	1,00	Un	$ 188.100	$ 188.100
M2 - Cerramiento	17,40	m	$ 63.500	$ 1.104.900
M3 - Caja colectora	1,00	Un	$ 211.200	$ 211.200
Cultivos y/o Especies	1,00	Gl	$ 5.861.600	$ 5.861.600
			VALOR TOTAL	**$ 107.369.525**

RESUMEN	
ÍTEM	SUBTOTAL
Terreno	$ 18.540.000
Construcciones Principales	$ 81.463.725
Construcciones Anexas	$ 1.504.200
Cultivos y/o Especies	$ 5.861.600
VALOR TOTAL	**$ 107.369.525**

SON: CIENTO SIETE MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS VEINTICINCO PESOS ($ 107.369.525) M/CTE.

AVALÚO COMERCIAL MÁS DAÑO EMERGENTE

AVALÚO COMERCIAL MÁS DAÑO EMERGENTE	
ÍTEM	SUBTOTAL
Avalúo Comercial	$ 107.369.525
Daño Emergente por Notariado y Registro	$ 2.105.800
VALOR TOTAL	**$ 109.475.325**

SON: CIENTO NUEVE MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS VEINTICINCO PESOS ($ 109.475.325) M/CTE.

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

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

Unión Temporal 4G
NIT 900.859.950-7

31 MAY 2024

Gestión Predial Interventoría
Profesional Predial:

Cordialmente,

JOSÉ OMAR 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

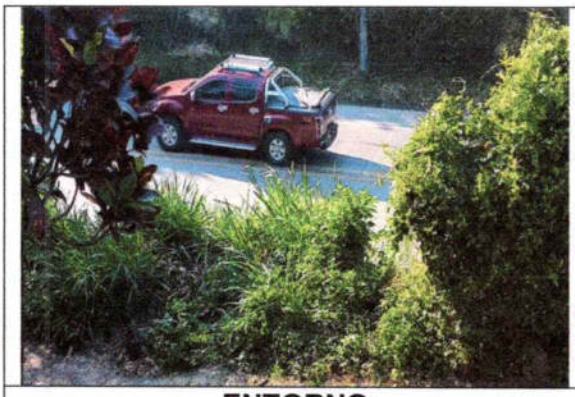
Santander de Quilichao, febrero de 2024

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. 900.869.950-7
31 MAY 2024
Gestión Predial Interventoría
Profesional Predial:

15. ANEXOS

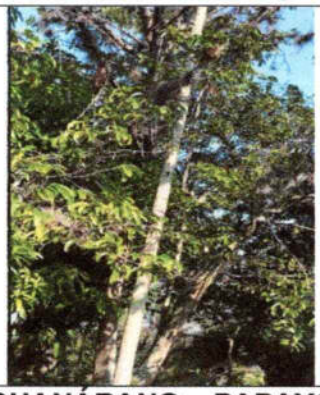
15.1 REGISTRO FOTOGRÁFICO DEL PREDIO

	
ENTORNO	**C1 CONSTRUCCIÓN**
C1 CONSTRUCCIÓN	**C1 CONSTRUCCIÓN**
C1 CONSTRUCCIÓN	**M1 CAJA COLECTORA**

Unión Temporal 4G
NIT. 900.369.950-7

M2 CERRAMIENTO

M3 CAJA COLECTORA



GUANÁBANO – PAPAYO

MANGO

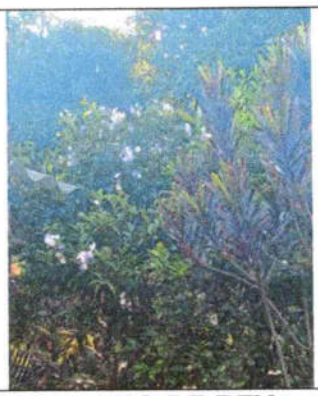
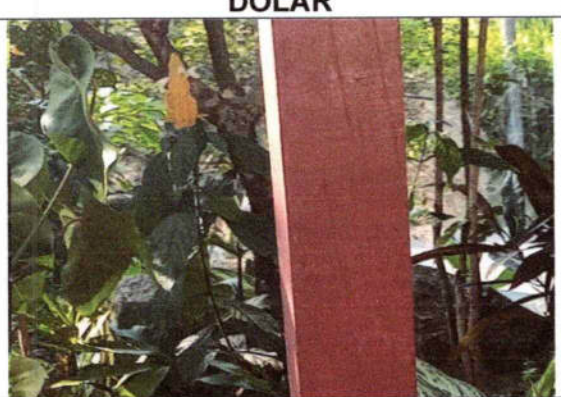
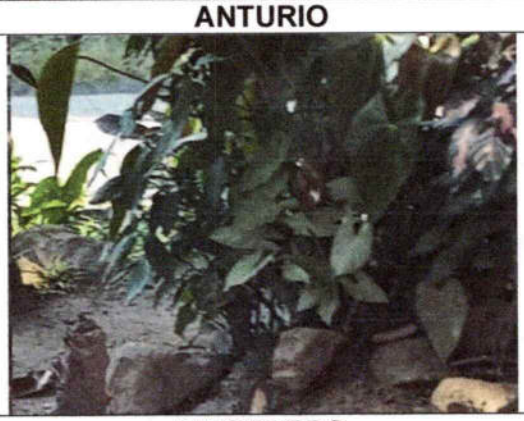
MILLONARIA

DURANTA

PALMA ROJA

HELICONIAS

Unión Temporal 46
NIT. 900.369.950-7

	
CROTO	**MANTO DE REY**
DÓLAR	**ANTURIO**
	
CAMARÓN AMARILLO	**NACEDERO**

Unión Temporal 46
NIT. 900 869.950-7

15.2 SOPORTE 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	57,47	m2	$ 2.600	$ 149.422
1.01.0362	Descapote a máquina hasta 30 cm.	57,47	m2	$ 4.900	$ 281.603
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	**MAMPOSTERÍA Y PAÑETES**				
1.05.0560	Muro en ladrillo comun en Soga	73,91	m2	$ 56.500	$ 4.175.915
130501	LOSA PREFABRICADA H=10CM 492	39,80	M2	$ 108.300	$ 4.310.340
1.08.0403	Pañete para muros con mortero 1:3. espesor 1.5 cm.	227,43	m2	$ 18.300	$ 4.161.969
04	**CUBIERTAS**				
1.13.0434	Teja ondulada fibrocemento P7	57,47	m2	$ 32.500	$ 1.867.775
180202	ENTRAMADO TEJA FIBRO CEMENTO	57,47	M2	$ 61.300	$ 3.522.911
181210	INSTALACION TEJA ASBESTO CEMENTO	57,47	M2	$ 14.500	$ 833.315
180210	ESTRUC. MADERA CUBIERTA CHANUL 3X8 ESP.	57,47	M2	$ 74.800	$ 4.298.756
1.04.0385	Columneta - cinta de confinamiento de culata en concreto 21MPa (3000 psi). Sección 0.20x0.12 m	15,16	m	$ 28.700	$ 435.092
180412	C.F.MADERA LISTON MACH.PINO CIPREX-MADER	18,97	M2	$ 60.500	$ 1.147.685
1.14.0438	Entramado madera para cielo raso	18,97	m2	$ 21.400	$ 405.958
181207	INSTALACION CIELO FALSO EXISTENTE	18,97	M2	$ 11.000	$ 208.670
290915	INMUNIZACION MACHIMBRE-CIELOS MADERA	18,97	M2	$ 7.800	$ 147.966
290905	BARNIZ MACHIMBRE-CIELO MADERA [2M]	18,97	M2	$ 14.800	$ 280.756
1.08.0400	Pañete con mortero 1:3 para cieloraso con malla. Espesor 1.5 cm	18,97	m2	$ 26.900	$ 510.293
05	**PISOS Y ENCHAPES**				
1.06.0577	Placa base en concreto 17 MPa (2500 psi) (e=0.08 m).	57,47	m2	$ 48.600	$ 2.793.042
200101	ALISTADO PISO 4 CM	48,85	M2	$ 29.100	$ 1.421.535
190716	GRANITO LAVADO	48,85	M2	$ 42.200	$ 2.061.470
200508	BALDOSA VINILO 30X30 1.6 MM	8,62	M2	$ 46.800	$ 403.416
200225	CERAMICA 30.01-32.50x30.01-32.50 TRAF.3	5,75	M2	$ 56.200	$ 323.150
190505	CERAMIC0 PISO-PARED 20-50X20-50CM	37,50	M2	$ 71.500	$ 2.681.250
190504	CENEFA CER.: LISTELLO COC 4 COMPL 25 C	15,00	ML	$ 29.500	$ 442.500
190539	MURETE DUCHA EN CERAMICA 20X20 ML	1,20	ML	$ 66.800	$ 80.160
190541	RESANE CERAMICA	15,00	ML	$ 26.700	$ 400.500
06	**ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES**				
150501	PUNTO SANITARIO PVC 1,1/2 [V]	5,00	PTO	$ 24.900	$ 124.500
150508	PUNTO SANITARIO PVC 6" [CODO]	1,00	PTO	$ 208.000	$ 208.000
250450	COMBO SANITARIO LINEA MEDIA [S+L+G+I	1,00	JGO	$ 635.600	$ 635.600
250810	INSTALACION SANITARIO	1,00	UND	$ 28.800	$ 28.800
160801	PUNTO AGUA FRIA PVC ,1/2	6,00	PTO	$ 51.100	$ 306.600
250444	LAVAMANOS COLGAR PEDESTAL LINEA MEDIA	1,00	JGO	$ 186.700	$ 186.700
250518	GRIFO LAVAMANOS LINEA MEDIA SENC	1,00	UND	$ 52.600	$ 52.600
250807	INSTALACION LAVAMANOS	1,00	UND	$ 28.500	$ 28.500
250522	MEZCLADOR DUCHA LINEA MEDIA	1,00	UND	$ 121.000	$ 121.000
250104	INCRUST.CERAM. JGO 4 PZ ESTILO (A)	1,00	JGO	$ 115.600	$ 115.600
250806	INSTALACION INCRUSTACION CERAMICA	1,00	UND	$ 8.900	$ 8.900
240311	DIV.METALICA BANO LAM.COLD ROLL C.18 LL.	2,94	M2	$ 310.700	$ 913.458
250710	LAVADERO PR.CONCRETO 100X 60-70X15-20C	1,00	UND	$ 166.100	$ 166.100
140404	MESON EN CONCRETO H=8.1-10CM	2,45	M2	$ 163.100	$ 399.595
190515	ENCHAPE CERAMICA 21.0-40.0 MESON	4,90	ML	$ 23.400	$ 114.660
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
07	**INSTALACIONES ELÉCTRICAS**				
170532	SALIDA S1 PVC	7,00	UND	$ 141.200	$ 988.400
170722	SAL TOMA 120 PVC	7,00	UND	$ 98.800	$ 691.600
08	**CARPINTERÍA METÁLICA**				
221237	NAVE ALUM.ENTAMBORADA-LLENA BAT.	4,00	M2	$ 632.300	$ 2.529.200
221301	MARCO ALUM. 0.61-0.80 M LISO C/LUCETA	4,00	UND	$ 281.300	$ 1.125.200
220903	INSTALACION MARCO PUERTA LAMINA CAL.20	4,00	UND	$ 38.700	$ 154.800
220904	INSTALACION NAVE PUERTA LAMINA	4,00	UND	$ 19.500	$ 78.000
220102	VENTANA LAM.VIDRIO SENCILLA CAL.20 COR.	7,20	M2	$ 291.100	$ 2.095.920
220202	MARCO VENTANA LAM.CEL.H >0.51 M CAL.20	7,20	M2	$ 151.000	$ 1.087.200
220906	INSTALACION VENTANA EXISTENTE LAMINA	7,20	M2	$ 22.400	$ 161.280
09	**PINTURAS Y ESTUCOS**				
290110	ESTUCO PLASTICO MURO [PASTA]	227,43	M2	$ 11.300	$ 2.569.959
290303	VINILO MURO TIPO 1 [2M]	227,43	M2	$ 7.300	$ 1.660.239
				Total Costo Directo	$ 81.904.944
				AIU 25%	$ 20.476.236
				Costo Directo + Costo Indirecto	$ 102.381.180
				Costo de Reposición por m²	$ 1.781.472
				Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)	**$ 1.781.600**

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. 901.960.950-7

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M1 - CAJA COLECTORA					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
1.16.0500	Construcción de Caja de inspección en mampostería sección libre (60x60 cm) h=80 cm. Incluye tapa en concreto reforzada.	1,00	und	$ 275.400	$ 275.400
ME0102	MEZCLA CONCRETO 1:2:2 3500 PSI-24.5MPa	-0,04	M3	$ 452.600	$ -18.104
				Total Costo Directo	$ 257.296
				AIU 20%	$ 51.459
				Costo Directo + Costo Indirecto	$ 308.755
				Costo de Reposición por Un	$ 308.755
				Valor Adoptado por Un (Ajustado a la Centena)	**$ 308.800**

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 M2 - CERRAMIENTO					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
100105	CERRAMIENTO ESTERILLA	20,88	M2	$ 24.200	$ 505.296
100104	CERRAMIENTO ALAMBRE PUAS 5 HILOS	17,40	ML	$ 16.800	$ 292.320
301209	ALAMBRE DE PUAS # 12.5 - 1 HILO	-17,40	ML	$ 1.100	$ -19.140
300212	ARBOL NATIVO H= 80-100CM	20,00	UND	$ 32.900	$ 658.000
				Total Costo Directo	$ 1.436.476
				AIU 20%	$ 287.295
				Costo Directo + Costo Indirecto	$ 1.723.771
				Costo de Reposición por m	$ 99.067
				Valor Adoptado por m (Ajustado a la Centena)	**$ 99.100**

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 M3 - CAJA COLECTORA					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
1.16.0500	Construcción de Caja de inspección en mampostería sección libre (60x60 cm) h=80 cm. Incluye tapa en concreto reforzada.	1,00	und	$ 275.400	$ 275.400
ME0102	MEZCLA CONCRETO 1:2:2 3500 PSI-24.5MPa	0,03	M3	$ 452.600	$ 13.578
				Total Costo Directo	$ 288.978
				AIU 20%	$ 57.796
				Costo Directo + Costo Indirecto	$ 346.774
				Costo de Reposición por Un	$ 346.774
				Valor Adoptado por Un (Ajustado a la Centena)	**$ 346.800**

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*

Unión Temporal 4G
NIT. 901.369.950-7

15.3 SOPORTE ESPECIES

15.3.1 FRUTALES

Cultivo / Especie	Desarrollo			Producción			Decadencia		
	Bueno	Regular	Malo	Bueno	Regular	Malo	Bueno	Regular	Malo
Guanábana	$ 115.100	$ 80.600	$ 17.300	$ 191.800	$ 134.300	$ 20.100	$ 76.700	$ 53.700	$ 11.500
Mango	$ 138.100	$ 96.700	$ 20.700	$ 230.200	$ 161.100	$ 24.200	$ 92.100	$ 64.400	$ 13.800
Papaya	$ 17.300	$ 12.100	$ 2.600	$ 28.800	$ 20.100	$ 3.000	$ 11.500	$ 8.100	$ 1.700
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*

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
Mestizo	Segunda	0,10 m	$ 70.000
Resucitado	Segunda	0,10 m	$ 70.000
Nacedero	Sombra	0,10 m	$ 36.000

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 estadisticas.*
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
Millonaria	$ 28.100	Un
Duranta	$ 31.700	Un
Palma roja	$ 202.900	Un
Heliconias	$ 28.800	Un
Croto	$ 28.100	Un
Manto de rey	$ 28.100	Un
Dólar	$ 28.100	Un
Anturios	$ 28.100	Un
Graptofilo	$ 28.100	Un
Camarón Amarillo	$ 28.100	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. 901.369.950-7

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	150,00	m2	$ 2.600	$ 390.000
1.01.0362	Descapote a máquina hasta 30 cm.	150,00	m2	$ 4.900	$ 735.000
02	**EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN**				
1.01.0364	Excavación manual en material común	14,11	m3	$ 20.100	$ 283.611
1.03.0380	Vigas de cimentación en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	14,33	m3	$ 774.100	$ 11.092.853
1.04.0383	Acero de refuerzo 420 MPa (60000 psi), incluye figurado, amarre e instalación.	1713,66	kg	$ 4.600	$ 7.882.836
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.	10,88	m3	$ 896.600	$ 9.755.008
1.04.0383	Acero de refuerzo 420 MPa (60000 psi), incluye figurado, amarre e instalación.	1395,80	kg	$ 4.600	$ 6.420.680
ME0105	MEZCLA CONCRETO 1:2:3 3100 PSI 21 MPA	5,97	M3	$ 409.600	$ 2.445.312
130111	MALLA ELECTROSOLDADA	119,50	KLS	$ 8.200	$ 979.900
04	**MAMPOSTERÍA Y PAÑETES**				
1.05.0560	Muro en ladrillo comun en Soga	140,75	m2	$ 56.500	$ 7.952.375
1.08.0403	Pañete para muros con mortero 1:3. espesor 1.5 cm.	281,50	m2	$ 18.300	$ 5.151.450
06	**CUBIERTAS**				
1.13.0133	Teja termoacústica	270,00	m2	$ 66.400	$ 17.928.000
180211	ENTRAMADO METAL CF.PER.CHR 4X2-TUB.1.1/2	270,00	M2	$ 59.400	$ 16.038.000
181210	INSTALACION TEJA ASBESTO CEMENTO	270,00	M2	$ 14.500	$ 3.915.000
180412	C.F.MADERA LISTON MACH.PINO CIPREX-MADER	120,00	M2	$ 60.500	$ 7.260.000
1.14.0438	Entramado madera para cielo raso	30,00	m2	$ 21.400	$ 642.000
181207	INSTALACION CIELO FALSO EXISTENTE	120,00	M2	$ 11.000	$ 1.320.000
290915	INMUNIZACION MACHIMBRE-CIELOS MADERA	120,00	M2	$ 7.800	$ 936.000
290905	BARNIZ MACHIMBRE-CIELO MADERA [2M]	120,00	M2	$ 14.800	$ 1.776.000
1.08.0400	Pañete con mortero 1:3 para cieloraso con malla. Espesor 1.5 cm	30,00	m2	$ 26.900	$ 807.000
06	**PISOS Y ENCHAPES**				
1.06.0577	Placa base en concreto 17 MPa (2500 psi) (e=0.08 m).	131,63	m2	$ 48.600	$ 6.397.218
200225	CERAMICA 30.01-32.50x30.01-32.50 TRAF.3	120,00	M2	$ 56.200	$ 6.744.000
200508	BALDOSA VINILO 30X30 1.6 MM	30,00	M2	$ 46.800	$ 1.404.000
190505	CERAMIC0 PISO-PARED 20-50X20-50CM	30,08	M2	$ 71.500	$ 2.150.720
190504	CENEFA CER.: LISTELLO COC 4 COMPL 25 C	17,90	ML	$ 29.500	$ 528.050
190539	MURETE DUCHA EN CERAMICA 20X20 ML	1,20	ML	$ 66.800	$ 80.160
190541	RESANE CERAMICA	17,90	ML	$ 26.700	$ 477.930
07	**ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES**				
150501	PUNTO SANITARIO PVC 1,1/2 [V]	5,00	PTO	$ 24.900	$ 124.500
150508	PUNTO SANITARIO PVC 6" [CODO]	1,00	PTO	$ 208.000	$ 208.000
250450	COMBO SANITARIO LINEA MEDIA [S+L+G+I	1,00	JGO	$ 635.600	$ 635.600
250810	INSTALACION SANITARIO	1,00	UND	$ 28.800	$ 28.800
160801	PUNTO AGUA FRIA PVC ,1/2	6,00	PTO	$ 51.100	$ 306.600
250444	LAVAMANOS COLGAR PEDESTAL LINEA MEDIA	1,00	JGO	$ 186.700	$ 186.700
250518	GRIFO LAVAMANOS LINEA MEDIA SENC	1,00	UND	$ 52.600	$ 52.600
250807	INSTALACION LAVAMANOS	1,00	UND	$ 28.500	$ 28.500
250522	MEZCLADOR DUCHA LINEA MEDIA	1,00	UND	$ 121.000	$ 121.000
250104	INCRUST.CERAM. JGO 4 PZ ESTILO (A)	1,00	JGO	$ 115.600	$ 115.600
250806	INSTALACION INCRUSTACION CERAMICA	1,00	UND	$ 8.900	$ 8.900
240311	DIV.METALICA BANO LAM.COLD ROLL C.18 LL.	2,94	M2	$ 310.700	$ 913.458
250710	LAVADERO PR.CONCRETO 100X 60-70X15-20C	1,00	UND	$ 166.100	$ 166.100
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**				
170533	SALIDA S2 PVC	7,00	UND	$ 155.200	$ 1.086.400
170722	SAL TOMA 120 PVC	7,00	UND	$ 98.800	$ 691.600
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.	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.	10,80	M2	$ 291.100	$ 3.143.880
220202	MARCO VENTANA LAM.CEL.H >0.51 M CAL.20	10,80	M2	$ 151.000	$ 1.630.800
220906	INSTALACION VENTANA EXISTENTE LAMINA	10,80	M2	$ 22.400	$ 241.920
11	**PINTURAS Y ESTUCOS**				
290110	ESTUCO PLASTICO MURO [PASTA]	281,50	M2	$ 11.300	$ 3.180.950
290303	VINILO MURO TIPO 1 [2M]	281,50	M2	$ 7.300	$ 2.054.950
				Total Costo Directo	$ 149.697.401
				AIU 25%	$ 37.424.350
				Costo Directo + Costo Indirecto	$ 187.121.751
				Costo de Reposición por m²	$ 1.247.478
				Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)	**$ 1.247.500**

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 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. 901 859 950-7

CONSTRUCCIÓN OFERTA DE MERCADO 3

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO DE LA CONSTRUCCIÓN - FUENTE No. 3					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
01	**PRELIMINARES DE OBRA**				
1.01.0361	Localización y replanteo para edificaciones	330,00	m2	$ 2.600	$ 858.000
1.01.0362	Descapote a máquina hasta 30 cm.	330,00	m2	$ 4.900	$ 1.617.000
02	**EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN**				
1.01.0364	Excavación manual en material común	32,71	m3	$ 20.100	$ 657.471
1.03.0380	Vigas de cimentación en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	44,16	m3	$ 774.100	$ 34.184.256
1.04.0383	Acero de refuerzo 420 MPa (60000 psi), incluye figurado, amarre e instalación.	4431,36	kg	$ 4.600	$ 20.384.256
03	**ESTRUCTURAS**				
1.04.0384	Columnas en concreto 21 MPA (3000 psi). No incluye refuerzo.	28,33	m3	$ 856.200	$ 24.256.146
1.04.0386	Viga aérea en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	45,82	m3	$ 896.600	$ 41.082.212
1.04.0383	Acero de refuerzo 420 MPa (60000 psi), incluye figurado, amarre e instalación.	4977,00	kg	$ 4.600	$ 22.894.200
ME0105	MEZCLA CONCRETO 1:2:3 3100 PSI 21 MPA	13,02	M3	$ 409.600	$ 5.332.992
130111	MALLA ELECTROSOLDADA	260,58	KLS	$ 8.200	$ 2.136.756
04	**MAMPOSTERÍA Y PAÑETES**				
130501	LOSA PREFABRICADA H=10CM 492	228,00	M2	$ 108.300	$ 24.692.400
140216	MURO LAD.SOGA LIMPIO 1C	402,84	M2	$ 62.700	$ 25.258.068
1.08.0403	Pañete para muros con mortero 1:3. espesor 1.5 cm.	752,99	m2	$ 18.300	$ 13.779.717
05	**CUBIERTAS**				
130625	LOSA CASETON ESTERILLA E=21-25CM [TORTA]	330,00	M2	$ 145.400	$ 47.982.000
180412	C.F.MADERA LISTON MACH.PINO CIPREX-MADER	467,00	M2	$ 60.500	$ 28.253.500
1.14.0438	Entramado madera para cielo raso	33,00	m2	$ 21.400	$ 706.200
181207	INSTALACION CIELO FALSO EXISTENTE	467,00	M2	$ 11.000	$ 5.137.000
290915	INMUNIZACION MACHIMBRE-CIELOS MADERA	467,00	M2	$ 7.800	$ 3.642.600
290905	BARNIZ MACHIMBRE-CIELO MADERA [2M]	467,00	M2	$ 14.800	$ 6.911.600
1.08.0400	Pañete con mortero 1:3 para cieloraso con malla. Espesor 1.5 cm	33,00	m2	$ 26.900	$ 887.700
06	**PISOS Y ENCHAPES**				
1.06.0577	Placa base en concreto 17 MPa (2500 psi) (e=0.08 m).	288,19	m2	$ 48.600	$ 14.006.034
200225	CERAMICA 30.01-32.50x30.01-32.50 TRAF.3	467,00	M2	$ 56.200	$ 26.245.400
200508	BALDOSA VINILO 30X30 1.6 MM	33,00	M2	$ 46.800	$ 1.544.400
190505	CERAMICO 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	15,00	UND	$ 155.200	$ 2.328.000
170722	SAL TOMA 120 PVC	10,00	UND	$ 98.800	$ 988.000
170725	SAL TOMA 120 EMT ZONA HUMEDA	5,00	UND	$ 191.700	$ 958.500
09	**CARPINTERÍA Y MUEBLES EN MADERA**				
210174	NAVE MAD.TRIPLEX 4MM 60- 75CM-NORMAL	10,00	UND	$ 220.600	$ 2.206.000
210903	MARCO MACHARE 80-90 H=210C	10,00	UND	$ 207.200	$ 2.072.000
210101	COLOC.PUERTA MADERA	10,00	UND	$ 68.100	$ 681.000
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.	21,60	M2	$ 291.100	$ 6.287.760
220202	MARCO VENTANA LAM.CEL.H >0.51 M CAL.20	21,60	M2	$ 151.000	$ 3.261.600
220906	INSTALACION VENTANA EXISTENTE LAMINA	21,60	M2	$ 22.400	$ 483.840
220608	BARANDA-PASAM.TUB.GALV 1,1/2x ,1/2 VAR.	52,69	M2	$ 359.500	$ 18.942.055
11	**PINTURAS Y ESTUCOS**				
290110	ESTUCO PLASTICO MURO [PASTA]	752,99	M2	$ 11.300	$ 8.508.787
290303	VINILO MURO TIPO 1 [2M]	752,99	M2	$ 7.300	$ 5.496.827
				Total Costo Directo	$ 423.953.511
				AIU 25%	$ 105.988.378
				Costo Directo + Costo Indirecto	$ 529.941.889
				Costo de Reposición por m²	$ 1.059.884
				Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)	**$ 1.059.900**

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 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	100	40%	2,5	33,79%	$ 1.247.500	$ 421.540	$ 825.960	$ 826.000
Fuente No. 3	15	50	30%	2	21,53%	$ 1.059.900	$ 228.236	$ 831.664	$ 832.000

Unión Temporal 4G
NIT. 900.360.950-7

CAPITULO 2. INDEMNIZACIONES RESOLUCIONES 898 y 1044 DE 2014

DETERMINACIÓN DAÑO EMERGENTE POR NOTARIADO Y REGISTRO		
CONCEPTO	**VALOR**	
Valor del Inmueble	$	107.369.525
Salario Mínimo Mensual Legal Vigente	$	1.300.000
Valor de la UVT	$	47.065
Número de Zonas de Terreno a Comprar		1
Derechos Notariales	**$**	**1.056.100**
Derechos Notariales por Compraventa	$	349.300
Derechos Notariales por Declaración de Área Restante	$	-
Copia Original en Papel de Seguridad	$	80.000
Copia Protocolo en Papel de Seguridad	$	425.000
IVA	$	162.300
Recaudos Fondo Especial y SNR	$	39.500
Impuesto de Registro	**$**	**536.800**
Impuesto de Registro por Compraventa	$	536.800
Impuesto de Registro por Declaración de Área Restante	$	-
Derechos de Registro	**$**	**512.900**
Derechos de Registro por Compraventa	$	442.900
Derechos de Registro por Declaración de Área Restante	$	-
Apertura de Folios	$	-
Constancia de Inscripción	$	15.700
Compra de Certificados	$	44.200
Conservación Documental	$	10.100
Daño Emergente por Notariado y Registro	**$**	**2.105.800**

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. 900.869.950-7