NOTIFICACIÓN POR AVISO No.: ***GPR-003633***
19/02/2025

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-002853** del **20 de septiembre 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* ***LT EL CHORRO*** *(****EL CHORRO****, según Catastro), ubicado en la vereda* ***CACHIMBAL*** *municipio de* ***Santander de Quilichao****, departamento del* ***Cauca****, identificado con el Número Predial Nacional* ***19-698-00-040000-0006-0717-0-00000000*** *y la Matrícula Inmobiliaria número* ***132-51421****, 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-002854** del **20 de septiembre de 2024**, se citó a **EFRÉN VÁSQUEZ** y **ELNEY SARRIA DE VÁSQUEZ**, para notificarlos de la Oferta Formal de Compra, siendo recibida directamente en el Predio objeto de la Oferta Formal de Compra, el día **12 de diciembre de 2024**, por el señor **HENRY VÁSQUEZ**, identificado con la cédula de ciudadanía No. **76.270.305**.

Que el **12 de diciembre de 2024** se notificó de manera personal al señor **HENRY VASQUEZ**, identificado con la cédula de ciudadanía No. **76.270.305**, en calidad de apoderado de la señora **ELNEY SARRIA DE VÁSQUEZ**, identificada con la cédula de ciudadanía No. **31.187.721**.

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 **EFRÉN VÁSQUEZ**, 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-002853** del **20 de septiembre 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 21 FEB. 2025 A LAS 7:30 a.m.

SE DESFIJA EL 27 FEB. 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: 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., 20 de septiembre de 2024

Señores
EFREN VÁSQUEZ
ELNEY SARRIA DE VÁSQUEZ
Celulares: 3174353825, 3205800238, 3205800238
El Chorro, Vereda Cachimbal
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 una zona de terreno a segregarse de un predio rural, denominado **LT EL CHORRO** (**EL CHORRO**, según Catastro), ubicado en la vereda **CACHIMBAL** municipio de **Santander de Quilichao**, departamento del **Cauca**, identificado con el Número Predial Nacional **19-698-00-040000-0006-0717-0-00000000** y la Matrícula Inmobiliaria número **132-51421**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **Santander de Quilichao**.

Respetados señores,

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

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

Para la ejecución del Proyecto, por 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-4-0917**, de la **Unidad Funcional 4. Mondomo – Santander de Quilichao**, de la cual se anexa copia.

Esta zona de terreno tiene un área de **5.005,15 m²**; incluidos: 60,51 m de Cerca interna, 3 unidades de Papayo; y se encuentra debidamente delimitada y alinderada dentro de las abscisas inicial **K59+726,70 I** y final **K59+848,61 I**, de la mencionada Unidad Funcional.

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.

El valor de la Oferta de Compra es la suma de **DOSCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL TREINTA Y CUATRO PESOS ($254.564.034) MONEDA CORRIENTE.**

Adicionalmente, según lo dispuesto por la normatividad vigente en la materia, se ha determinado la aplicación de una indemnización por Daño Emergente, por concepto de Notariado y Registro, tasada, para efectos de efectuar la reserva presupuestal, en la suma de **CUATRO MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL PESOS ($4.556.000) 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-4-0917**, 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 **23 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.

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.

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.

Según el estudio de títulos de fecha **17 de noviembre de 2023**, los propietarios de la zona de terreno que se requiere son: **EFREN VÁSQUEZ** identificado con la cédula de ciudadanía No. **10.522.197** y **ELNEY SARRIA DE VÁSQUEZ**, identificada con la cédula de ciudadanía No. **31.187.721**.

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 N° 59-51, Oficina 203, Torre 3, Complejo Ciudad Empresarial Sarmiento Angulo - CEMSA, 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 atendido 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.

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

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.

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.

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.

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.

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 – Jefe 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.

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-4-0917**	SECTOR O TRAMO	Mondomo - Santander de Quilichao
ABSC. INICIAL	59+726,70 Km	MARGEN	Izquierda
ABSC. FINAL	59+848,61 Km	LONGITUD EFECTIVA	121,91 m

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO			MATRÍCULA INMOBILIARIA
EFREN VASQUEZ Y OTRA (VER ANEXO PROPIETARIOS)	CÉDULA	Ver Anexo Propietarios	132-51421
	DIRECCIÓN / EMAIL	Ver Anexo Propietarios	CÉDULA CATASTRAL
	DIRECCIÓN DEL PREDIO	EL CHORRO	19698000400000060717000000000

VEREDA/BARRIO:	Cachimbal	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Suburbano	LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
MUNICIPIO:	Santander de Quilichao			NORTE	116,97 m	Mismo predio Efren Vasquez y otra (área sobrante (Puntos 1-9)
DPTO:	Cauca	ACTIVIDAD ECONÓMICA DEL PREDIO	Corredor Interregional: Residencial Agropecuario	SUR	160,18 m	Zona de vía carretera Panamericana (Puntos 12-13) L= 23,67m. Ana Polonia Vasquez Colorado y otro (Puntos 13-16; 20-21; 23-26) L= 81,09 m Hugo Albeiro Alvarez Carmona (Puntos 16-20) L= 33,93 m Luz Dary Puyo Collazos (Puntos 21-23) L=21,49 m
				ORIENTE	83,45 m	Edgar Eladio Villaquiran Lalinde y otra (Puntos 9-12)
Predio requerido para:	Segunda Calzada	TOPOGRAFÍA	8-25% Ondulada	OCCIDENTE	14,81 m	Ana Polonia Vasquez Colorado y otro (Puntos 26,1)

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
Árbol frutal, Papayo	3		un

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID
	No existen construcciones dentro del área requerida.		m²
	TOTAL AREA CONSTRUIDA	0,00	m²

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UNID
M1	**Cerca interna:** Cerramiento interno con (25) postes en guadua de (1,20m) de altura, dos (2) hilos de alambre de púas.	60,51	m

	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

Interventoría Tramo 4G
NIT 900.869.250-7

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-4-0917**	**SECTOR O TRAMO**	**Mondomo - Santander de Quilichao**

FECHA DE ELABORACIÓN: 03/may/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
NIT. 901.359.250-7

18 ENE 2024

Gestión Predial Interventoría

Profesional Predial:

ÁREA TOTAL PREDIO	40.400,00	m^2
ÁREA REQUERIDA POR DISEÑO	5.005,15	m^2
ÁREA REMANENTE	0,00	m^2
TOTAL ÁREA REQUERIDA	5.005,15	m^2
ÁREA SOBRANTE	35.394,85	m^2

OBSERVACIONES:

MINISTERIO DE TRANSPORTE

AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

ANEXO A FICHA PREDIAL - PROPIETARIOS

CONCESIÓN POPAYÁN - SANTANDER DE QUILICHAO

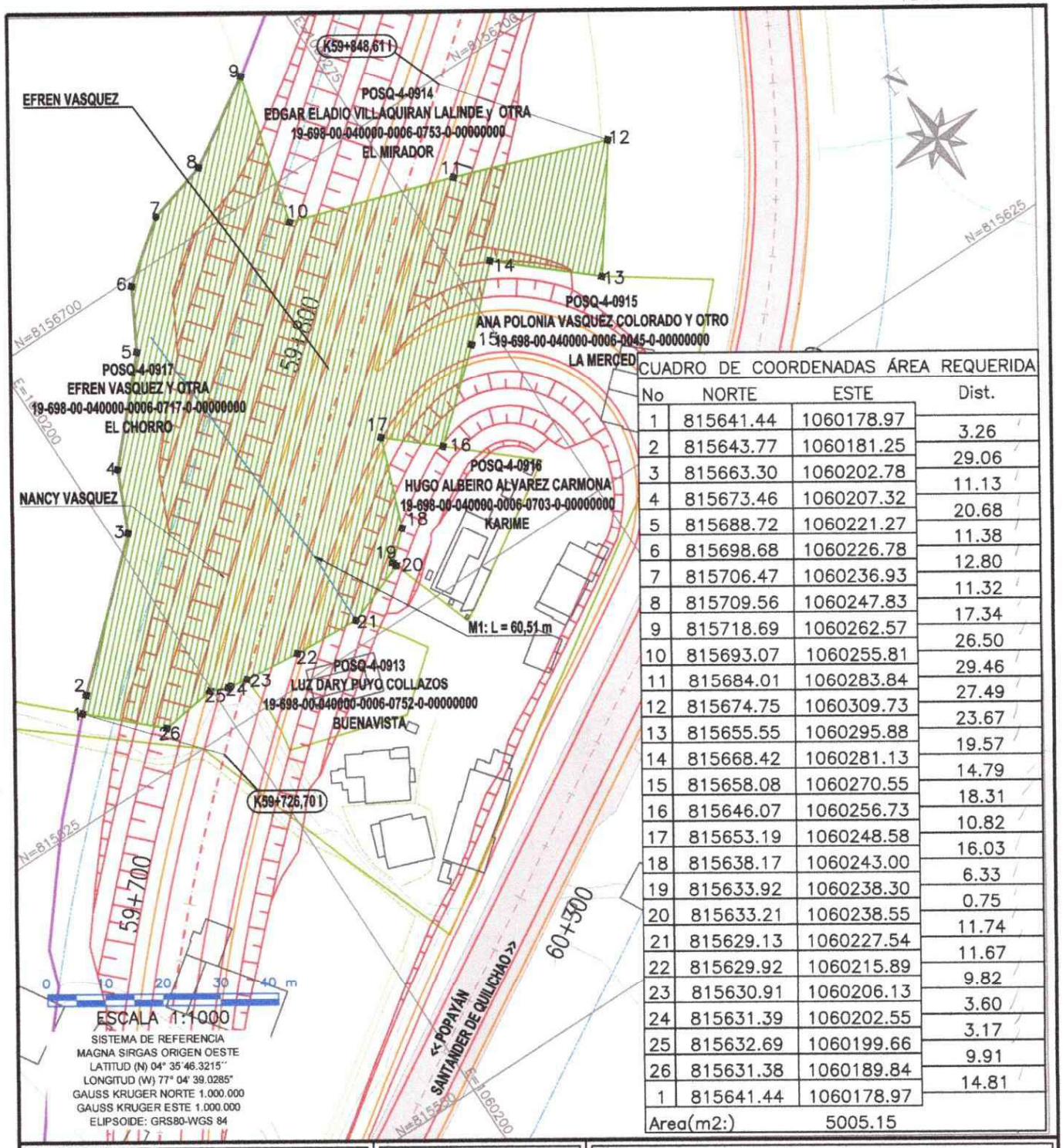
Contrato No. 11 de 11 de Agosto de 2015

PREDIO No.

POSQ-4-0917

PROPIETARIO	IDENTIFICACIÓN	DIRECCIÓN	e-mail
Efren Vásquez	10.522.197	VEREDA CACHIMBAL	No reporta
Elney Sarria de Vásquez	31.187.721	VEREDA CACHIMBAL	No reporta

Unión Temporal 4G
NIT 900.869.250-7



CUADRO DE COORDENADAS ÁREA REQUERIDA

No	NORTE	ESTE	Dist.
1	815641.44	1060178.97	3.26
2	815643.77	1060181.25	29.06
3	815663.30	1060202.78	11.13
4	815673.46	1060207.32	20.68
5	815688.72	1060221.27	11.38
6	815698.68	1060226.78	12.80
7	815706.47	1060236.93	11.32
8	815709.56	1060247.83	17.34
9	815718.69	1060262.57	26.50
10	815693.07	1060255.81	29.46
11	815684.01	1060283.84	27.49
12	815674.75	1060309.73	23.67
13	815655.55	1060295.88	19.57
14	815668.42	1060281.13	14.79
15	815658.08	1060270.55	18.31
16	815646.07	1060256.73	10.82
17	815653.19	1060248.58	16.03
18	815638.17	1060243.00	6.33
19	815633.92	1060238.30	0.75
20	815633.21	1060238.55	11.74
21	815629.13	1060227.54	11.67
22	815629.92	1060215.89	9.82
23	815630.91	1060206.13	3.60
24	815631.39	1060202.55	3.17
25	815632.69	1060199.66	9.91
26	815631.38	1060189.84	14.81
1	815641.44	1060178.97	
Area(m2):		5005.15	

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

REVISIÓN No.
0

ANI Agencia Nacional de Infraestructura

NUEVO CAUCA
ASEGUREMOS PUERTAS PARA EL FUTURO

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

PROPIETARIO:
EFREN VASQUEZ y OTRA

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:
5005.15 m²	40400.00 m²	0.00 m²	0.00 m²	35394.85 m²

FECHA ELAB.: 2023-05-03

ESCALA: 1:1000

UNIDAD FUNCIONAL: 4

SECTOR: MONDOMO - SANTANDER DE QUILICHAO

NÚMERO PREDIAL NACIONAL
19-698-00-040000-0006-0717-0-00000000

FICHA GRÁFICA No.
POSQ-4-0917

Unión Temporal 4G
NIT 900.369.250-7

CERTIFICADO DE USOS DEL SUELO PROYECTO DOBLE CALZADA SANTANDER DE QUILICHAO-POPAYAN

	PREDIO	MATRICULA INMOBILIARIA	AREA DE ORDENAMIENTO	SUB AREA DE ORDENAMIENTO	USOS	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO RESTRINGIDO	AFECTACION POR PP
1	00-04-00030118-000	132-27602	PROTECCION	DE MANEJO ESPECIAL	CORREDOR VIAL	PARCELACION INDICADA Y COMERCIO	RECREACION Y TURISMO	AGROPECUARIO	NO
			PRODUCCION ECONOMICA	AFROPECUARIA INTENSIVA	AGROPECUARIO	AGRICOLA, PECUARIO Y FORESTAL PRODUCTOR	AGROFORESTAL, CENTROS DE INVESTIGACION ASOCIADOS A OTROS USOS COMPLEMENTARIOS O AL PRINCIPAL	SUELO URBANO Y DE EXPANSION URBANA	
2	00-04-0003-0114-000	132-13078	PROTECCION	DE MANEJO ESPECIAL	RIOS Y CUERPOS DE AGUA	FORESTAL PROTECTORA	ECOTURISMO DIRIGIDO, FORESTAL PRODUCTOR	AGROPECUARIO, SUELO URBANO	NO
3	00-04-0002-0329-000	132-25993	PROTECCION	DE MANEJO ESPECIAL	CORREDOR VIAL	PARCELACION INDICADA Y COMERCIO	RECREACION Y TURISMO	AGROPECUARIO	NO
				AGROFORESTAL	AGROSILVOPASTORIL	AGRICOLA, FORESTAL, PRODUCTOR - PROTECTOR	AGROPECUARIO Y ECOTURISMO DIRIGIDO	SUELO URBANO	
					SILVOPASTORIL	PASTOREO SEMIINTENSIVO Y CONSERVACION	AGROPECUARIO Y ECOTURISMO, RECREACION, FORESTAL PRODUCTOR-PROTECTOR	SUELO URBANO	
					OTROS USOS AGROFORESTALES	FORETSAL, CAFÉ SOMBRIO-PLATANO, CAFÉ, FRUTALES	AGROPECUARIO FORESTAL, FORESTAL-PRODUCTOR, FORESTAL -PROTECTOR	SUELO URBANO	
4	00-04-0003-0579-000	132-3398	URBANO Y DE EXPANSION	EXPANSION URSANA	VIVIENDA Y COMERCIO	VIVIENDA Y COMERCIO	INDUSTRIA	AGROPECUARIO, PROTECCION, AEXCEPCION DE ZONAS VERDES	NO
				URBANAS	VIVIENDA Y COMERCIO	VIVIENDA Y COMERCIO	INDUSTRIA	AGROPECUARIO, PROTECCION, AEXCEPCION DE ZONAS VERDES	
				ASENTAMIENTOS POBLADOS	VIVIENDA Y COMERCIO	VIVIENDA Y COMERCIO	INDUSTRIA	PROTECCION A EXCEPCION DE ZONAS VERDES	
			PROTECCION	DE MANEJO ESPECIAL	CORREDOR VIAL	PARCELACION INDICADA Y COMERCIO	RECREACION Y TURISMO	AGROPECUARIO	

	00-04-0006-0717-000	132-51421			OTROS USOS AGROFORESTALES	FORETSAL, CA SOMBRIO-PLATANO, CAFÉ, FRUTALES	ROPECUARIO FORESTAL, ORESTAL-PRODUCTOR, FORESTAL -PROTECTOR	SUELO URBANO	NO
15			PRODUCCION ECONOMICA	AGROPECUARIA BAJA	AGROPECUARIO Y AGROFORESTAL	AGRICOLA(PRODUCTOS DE PANCOGER) PECUARIOS (ESPECIES MENORES) SISTEMAS AGROFORESTALES, FORESTAL PRODUCTORA	AGROFORESTAL, FORESTAL Y DEMAS USOS QUE ESTABLEZCA EL ACUERDO	SUELO URBANO Y DE EXPANSION URBANA	
16	00-04-0002-0200-000	132-9465	PROTECCION	DE MANEJO ESPECIAL	CORREDOR VIAL	PARCELACION INDICADA Y COMERCIO	RECREACION Y TURISMO	AGROPECUARIO	NO
17	00-04-0001-1969-000					VER ANEXO			
18	00-04-0004-1478-000	132-41807				VER ANEXO			
19	00-04-0004-1468-000	132-43129				VER ANEXO			
	00-04-0008-0009-000	132-6275	PROTECCION	DE MANEJO ESPECIAL	CORREDOR VIAL	PARCELACION INDICADA Y COMERCIO	RECREACION Y TURISMO	AGROPECUARIO	NO
			PRODUCCION ECONOMICA	AGROPECUARIA BAJA	AGROPECUARIO Y AGROFORESTAL	AGRICOLA(PRODUCTOS DE PANCOGER) PECUARIOS (ESPECIES MENORES) SISTEMAS AGROFORESTALES, FORESTAL PRODUCTORA	AGROFORESTAL, FORESTAL Y DEMAS USOS QUE ESTABLEZCA EL ACUERDO	SUELO URBANO Y DE EXPANSION URBANA	
20			PROTECCION	DE MANEJO ESPECIAL	RIOS Y CUERPOS DE AGUA	FORESTAL PROTECTORA	ECOTURISMO DIRIGIDO, FORESTAL PRODUCTOR	AGROPECUARIO, SUELO URBANO	
	00-04-0003-0200-000	132-15840	PROTECCION	DE MANEJO ESPECIAL	CORREDOR VIAL	PARCELACION INDICADA Y COMERCIO	RECREACION Y TURISMO	AGROPECUARIO	NO
21			PRODUCCION ECONOMICA	AGROPECUARIA BAJA	AGROPECUARIO Y AGROFORESTAL	AGRICOLA(PRODUCTOS DE PANCOGER) PECUARIOS (ESPECIES MENORES) SISTEMAS AGROFORESTALES, FORESTAL PRODUCTORA	AGROFORESTAL, FORESTAL Y DEMAS USOS QUE ESTABLEZCA EL ACUERDO	SUELO URBANO Y DE EXPANSION URBANA	

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL
PREDIO POSQ-4-0917
DIRECCIÓN: EL CHORRO
VEREDA: CACHIMBAL
MUNICIPIO DE SANTANDER DE QUILICHAO
DEPARTAMENTO DEL CAUCA

PROPIETARIO:
EFREN VÁSQUEZ
ELNEY SARRIA DE VÁSQUEZ

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

SANTANDER DE QUILICHAO, FEBRERO DE 2024

Unión Temporal 4G
NIT 900.869.950-7

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	Cachimbal	
1.7 DIRECCIÓN DEL INMUEBLE	El Chorro	
1.8 ABSCISAS	Inicial: K 59+726,70 I Final: K 59+848,61 i	
1.9 USO ACTUAL DEL INMUEBLE	Corredor Interregional: Residencial Agropecuario	
1.10 USO POR NORMA	• Parcelación Indicada y Comercio • Forestal, café sombrío – plátano, café, frutales • Agrícola (Productos de pancoger) Pecuarios (especies menores) Sistemas Agroforestales, Forestal Productora.	
1.11 INFORMACIÓN CATASTRAL	Número Predial	19-698-00-04-00-00-0006-0717-0-00-00-0000
	Área de Terreno	4 Ha 400.0 m²
	Área Construida	0.0 m²
	Avalúo 2024	$ 7,896,000
1.12 FECHA VISITA AL PREDIO	22 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-4-0917	03 de mayo de 2023
2.2 PLANO DE AFECTACIÓN POSQ-4-0917	03 de mayo de 2023
2.3 CERTIFICADO DE USO DEL SUELO	25 de mayo de 2016
2.4 ESTUDIO DE TÍTULOS	17 de noviembre de 2023

3. INFORMACIÓN JURÍDICA	
3.1 PROPIETARIOS	Efren Vásquez C.C: 10.522.197 Elney Sarria De Vásquez C.C: 31.187.721 **Fuente:** Documento Citado En El Numeral 2.4

Unión Temporal 4G
NIT 900 369 950-7

3.2 TÍTULO DE ADQUISICIÓN	Resolución No. 1203 del 26 de diciembre del 2008 otorgada por el Instituto Colombiano de Desarrollo Rural – INCODER.
3.3 MATRÍCULA INMOBILIARÍA	132-51421 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santander de Quilichao (Cauca).
3.4 OBSERVACIONES JURÍDICAS	Actualmente sobre el predio en estudio recae una **limitación al dominio**, consistente en **Condición Resolutoria Expresa - prohibición de Enajenar por un Termino de Cinco Años Siguientes a la Adjudicación**, solicitada mediante Resolución No. 1203 del 26 de diciembre de 2008 del Instituto Colombiano de Desarrollo Rural – INCORA, debidamente inscrita en la Anotación 002 del folio de matrícula inmobiliaria 132-51421 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santander de Quilichao (Cauca).
4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR	
4.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR	El predio se encuentra en la Vereda Cachimbal, la cual se encuentra delimitada de la siguiente manera: • Norte: Vereda Mandiva • Sur: Vereda La chapa • Oriente: Vereda Cascabel • Occidente: Vereda Las Delicias
4.2 ACTIVIDAD PREDOMINANTE	Sector que presenta uso industrial y agropecuario.
4.3 TOPOGRAFÍA	Ondulada 8-25%
4.4 CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS	• Altura: 1.071 m.s.n.m. • Temperatura: 23,2°C.
4.5 CONDICIONES AGROLÓGICAS[1]	• Tipo de suelo: AQCc • Clima: Moderadamente cálido. • Litología: Typic Dystrudepts, Oxic Dystrudepts • Características de suelos: Suelos con buen drenaje a moderadamente bueno, suelos superficiales a profundos baja fertilidad con limitantes de roca. • Erosión: Muy alta o alta.
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

[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 900 860 950-7

	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.

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
Forestal, café sombrío – plátano, café, frutales	Agropecuario Forestal, Forestal – Productor, Forestal - Protector	Suelo Urbano
Agrícola (Productos de pancoger) Pecuarios (especies menores) Sistemas Agroforestales, Forestal Productora	Agroforestal, Forestal y demás usos que establezca El Acuerdo	Suelo urbano y de Expansión Urbana

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO

6.1 UBICACIÓN	El Chorro, Vereda Cachimbal	
6.2 ÁREA DEL TERRENO	Área Total:	40.400,00 m²
	Área Requerida:	5.005,15 m²
	Área Remanente:	0,00 m²
	Área Sobrante:	35.394,85 m²
	Área Total Requerida:	5.005,15 m²
	Fuente: Documento citado en el numeral 2.1	
6.3 LINDEROS: Linderos identificados con base en la Ficha	**NORTE:** Longitud 116,97 m, Mismo predio Efren Vásquez y otra (área sobrante) (Puntos 1-9).	

Unión Temporal 4G
NIT 900.869.950-7

<table>
<tr><td>Predial POSQ-4-0917 levantada por CAMPO HORMAZA Y CIA. S. EN C., sujetos a verificación por parte de la entidad solicitante.</td><td colspan="4">SUR: Longitud 160,18 m, Zona de vía carretera Panamericana (Puntos 12-13) L= 23,67m.
Ana Polonia Vásquez Colorado y otro (Puntos 13-16; 20-21; 23-26) L= 81,09 m
Hugo Albeiro Álvarez Carmona (Puntos 16-20) L= 33,93 m
Luz Dary Puyo Collazos (Puntos 21-23) L=21,49 m.

ORIENTE: Longitud 83,45 m, Edgar Eladio Villaquiran Lalinde y otra (Puntos 9-12).

OCCIDENTE: Longitud 14,81 m, Ana Polonia Vásquez Colorado y otro (Puntos 26,1).</td></tr>
<tr><td>6.4 VÍAS DE ACCESO AL PREDIO</td><td colspan="4">Predio al cual se llega por la vía Nacional Panamericana Santander de Quilichao - Popayán.</td></tr>
<tr><td>6.5 SERVICIOS PÚBLICOS</td><td colspan="4">El predio cuenta con disponibilidad de acueducto Veredal y energía eléctrica.</td></tr>
<tr><td rowspan="4">6.6 UNIDADES FISIOGRÁFICAS</td><td colspan="2">Unidad Fisiográfica</td><td>Topografía</td><td>Uso Actual</td><td>Norma</td></tr>
<tr><td>1</td><td>Área: 4.833,71 m²</td><td>8-25% Ondulada</td><td>Corredor Interregional: Residencial - Agropecuario</td><td>Parcelación Indicada y Comercio Forestal, café sombrío – plátano, café, frutales Agrícola (Productos de pancoger) Pecuarios (especies menores) Sistemas Agroforestales, Forestal Productora.</td></tr>
<tr><td>2</td><td>Área: 171,44 m²</td><td>8-25% Ondulada</td><td>Corredor Interregional: Residencial - Agropecuario</td><td>Parcelación Indicada y Comercio Forestal, café sombrío – plátano, café, frutales Agrícola (Productos de pancoger) Pecuarios (especies menores) Sistemas Agroforestales, Forestal Productora.</td></tr>
<tr><td colspan="4">Nota: Las Unidades Fisiográficas se encuentran diferenciadas acorde al uso actual del suelo, influencia de vías y disponibilidad de aguas superficiales permanentes. (Ver Anexo 15.4)[2]</td></tr>
</table>

[2] Estudio de Precios por Zonas Homogéneas Geoeconómicas Transecto Popayán-Santander de Quilichao doble calzada a con fecha de diciembre de 2018.

Unión Temporal 46
NIT 900.869.950-7

6.7 ÁREAS CONSTRUIDAS						
		Uso	Área (m^2)	Edad (Años)	Estado de conservación	Vida útil (Años)
	-	No existen Construcciones dentro del Área Requerida	-	-	-	-
6.8 CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS	No existen Construcciones dentro del Área Requerida					

6.9 CONSTRUCCIONES ANEXAS

	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	EDAD	ESTADO DE CONSERVACIÓN
M1	**Cerca interna:** Cerramiento interno con (25) postes en guadua de (1,20m) de altura, dos (2) hilos de alambre de púas.	60,51	m	4	Bueno

6.10 CULTIVOS, ESPECIES

Especie	Descripción	Cantidad	Unidad
Árbol frutal, Papayo	Árbol frutal, Papayo en buen estado fitosanitario.	3	Un

Nota 2: 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 900.869.950-7

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)

8.1 RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS:

Unidad Funcional 1

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

Unidad Funcional 2

No. Fuente	Coordenadas	Fuente	Teléfono	Valor Pedido	Área de Terreno	Área Construida
1	2° 58' 55.142" N 76° 30' 13.219" W	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/finca-en-venta/morales-duque/santander-de-quilichao/10384345	315 870 38 65	$ 900.000.000	21.976 m²	220 m²
2	2° 56' 39.379" N 76° 31' 29.877" W	https://fincaraiz.elpais.com.co/aviso/lotes-venta-santander-de-quilichao-vp1826208-redinmobiliaria	315 557 71 64	$ 70.000.000	2.000 m²	0 m²
3	3° 2' 24.832" N 76° 28' 50.991" W	https://www.veracruz.com.co/de/8405600_se-vende-finca-en-santander-de-quilichao---san-rafael-cw6807776--jj	321 613 15 37	$ 530.000.000	10.566 m²	200 m²

8.2 DEPURACIÓN DEL MERCADO:

Unidad Funcional 1

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

Unidad Funcional 2

No. Fuente	Valor Pedido	Margen de Negociación	Valor Depurado	Área de Terreno	Área Construida
1	$ 900.000.000	10%	$ 810.000.000	21.976 m²	220 m²
2	$ 70.000.000	20%	$ 56.000.000	2.000 m²	0 m²
3	$ 530.000.000	10%	$ 477.000.000	10.566 m²	200 m²

Unión Temporal 4G
NIT 900 829 950-7

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):

Unidad Funcional 1

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)

Unidad Funcional 2

No. Fuente	Valor total depurado	Área Construida	Vr. m² Construc.	Vr. Total Construcción	Valor Total Terreno	Área de Terreno	Vr. m² Terreno
1	$ 810.000.000	220 m²	$ 854.000	$ 187.880.000	$ 622.120.000	21.976 m²	$ 28.309
2	$ 56.000.000	0 m²	$ -	$ -	$ 56.000.000	2.000 m²	$ 28.000
3	$ 477.000.000	200 m²	$ 973.000	$ 194.600.000	$ 282.400.000	10.566 m²	$ 26.727
						Promedio	$ 27.679
						Desviación Estándar	$ 839
						Coeficiente de Variación	3,03%
						Límite Superior	$ 28.518
						Límite Inferior	$ 26.840
						Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)	**$ 27.700**

Se adopta el valor del promedio encontrado en la zona ($27.700 por metro cuadrado).

10.2 ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:

Unidad Funcional 1

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.

Unión Temporal 46
NIT 900 969 950-7

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. La información de edad y áreas de construcción se encuentran acorde a lo informado en llamada telefónica y lo evidenciado en el registro fotográfico del inmueble.

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. La información de edad y áreas de construcción se encuentran acorde a lo informado en llamada telefónica y lo evidenciado en el registro fotográfico del inmueble.

Unidad Funcional 2

Oferta 1: Finca en Santander de Quilichao, vereda Dominguillo con acceso a través de la vía Panamericana. Cuenta con un área de terreno de 21.976 m² y una construcción de 220 m². La información de edad y áreas de construcción se encuentran acorde a lo informado en llamada telefónica y lo evidenciado en el registro fotográfico del inmueble.

Oferta 2: Lote en Santander de Quilichao, con acceso a través de la vía Panamericana. Cuenta con un área de terreno de 2.000 m².

Oferta 3: Finca en Santander de Quilichao, sector San Rafael con acceso a través de la vía Panamericana. Cuenta con un área de terreno de 10.566 m² y una construcción de 200 m². La información de edad y áreas de construcción se encuentran acorde a lo informado en llamada telefónica y lo evidenciado en el registro fotográfico del inmueble.

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- 51421 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

Unión Temporal 4G
NIT 901 369 950-7

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
M1 - Cerca	4	15	27%	2	18,99%	$ 16.200	$ 3.076	$ 13.124	$ 13.100

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
Árbol frutal, Papayo	3	Un	$ 28.800	$ 86.400
			VALOR TOTAL	**$ 86.400**

Unión Temporal 4G

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 Ondulada 8-25%.
- 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 900 859 950-7

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
U.F.1 Terreno	4.833,71	m²	$ 51.500	$ 248.936.065
U.F.2 Terreno	171,44	m²	$ 27.700	$ 4.748.888
M1 - Cerca	60,51	m	$ 13.100	$ 792.681
Cultivos y/o Especies	1,00	Gl	$ 86.400	$ 86.400
			VALOR TOTAL	**$ 254.564.034**

RESUMEN	
ÍTEM	SUBTOTAL
Terreno	$ 253.684.953
Construcciones Anexas	$ 792.681
Cultivos y/o Especies	$ 86.400
VALOR TOTAL	**$ 254.564.034**

SON: DOSCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL TREINTA Y CUATRO PESOS ($ 254.564.034) M/CTE.

AVALÚO COMERCIAL MÁS DAÑO EMERGENTE

AVALÚO COMERCIAL MÁS DAÑO EMERGENTE	
ÍTEM	SUBTOTAL
Avalúo Comercial	$ 254.564.034
Daño Emergente por Notariado y Registro	$ 4.556.000
VALOR TOTAL	**$ 259.120.034**

SON: DOSCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MILLONES CIENTO VEINTE MIL TREINTA Y CUATRO PESOS ($ 259.120.034) 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 900 869 950-7

06 SEP 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.

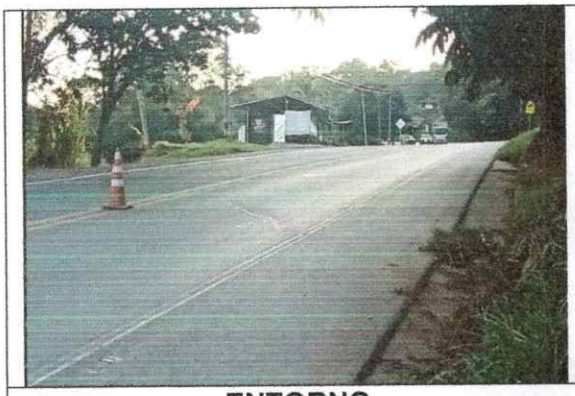
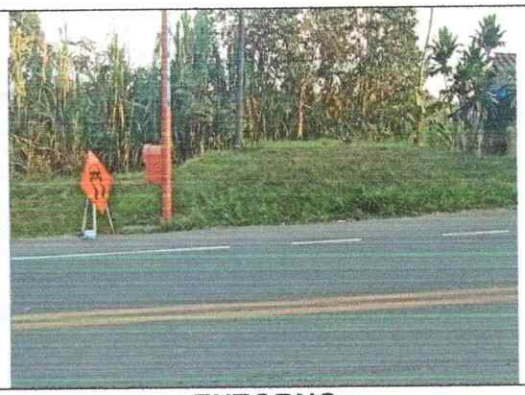
Unión Temporal 4G
NIT. 900.869.950-7

0 6 SEP 2024

Gestión Predial Interventoría
Profesional Predial:

15. ANEXOS

15.1 REGISTRO FOTOGRÁFICO DEL PREDIO

	
ENTORNO	**ENTORNO**
M1 CERCA	**PAPAYO**

Unión Temporal 4G
NIT. 900 859 950-7

15.2 SOPORTE CONSTRUCCIONES

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M11 - CERCA					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
100104	CERRAMIENTO ALAMBRE PUAS 5 HILOS	1,00	ML	$ 16.800	$ 16.800
301209	ALAMBRE DE PUAS # 12.5 - 1 HILO	-3,00	ML	$ 1.100	$ -3.300
				Total Costo Directo	$ 13.500
				AIU 20%	$ 2.700
				Costo Directo + Costo Indirecto	$ 16.200
				Costo de Reposición por m	$ 16.200
				Valor Adoptado por m (Ajustado a la Centena)	**$ 16.200**

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*

15.3 SOPORTE CULTIVOS Y ESPECIES

15.3.1 FRUTALES

Cultivo / Especie	Desarrollo			Producción			Decadencia		
	Bueno	Regular	Malo	Bueno	Regular	Malo	Bueno	Regular	Malo
Papaya	$ 17.300	$ 12.100	$ 2.600	$ 28.800	$ 20.100	$ 3.000	$ 11.500	$ 8.100	$ 1.700

Fuentes Precios:

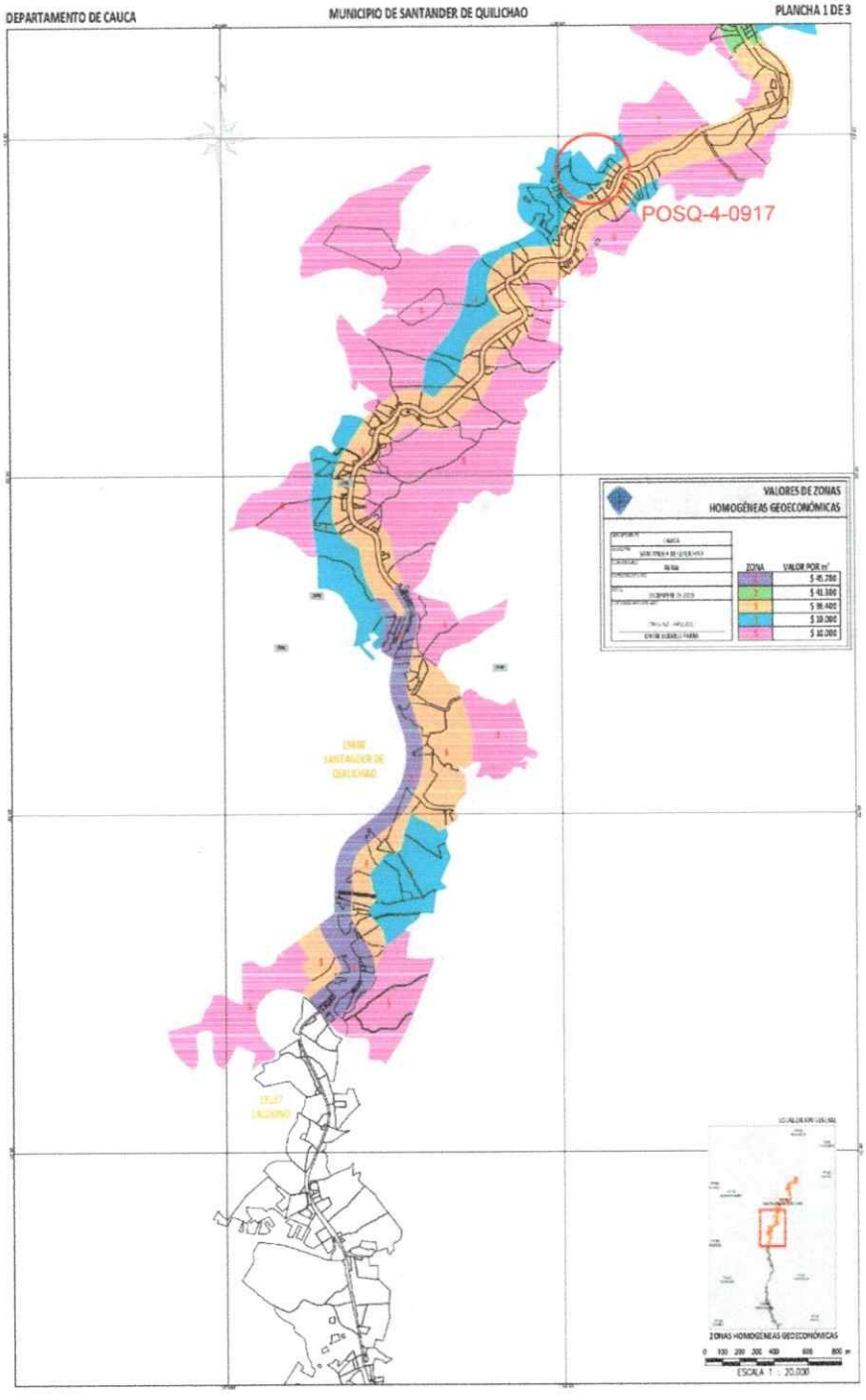
** Manual de Valores Unitarios para el Proyecto Hidroeléctrico El Quimbo, Comisión Tripartita IGAC - Emgesa S.A. ESP - Propietarios, marzo de 2010. Actualizado IPC.*

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

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

Unión Temporal 4G
NIT. 900 359 950-7

15.4 PLANO UNIDADES FISIOGRÁFICAS



Unión Temporal 4G
NIT. 900.869.950-7

15.5 SOPORTE CONSTRUCCIONES

UNIDAD FUNCIONAL 1
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
05	**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.*

** DatoCauca. 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/epu/apu/epu/query*

Unión Temporal 4G
NIT. 900.369.950-7

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.	26,33	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 BAÑO 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*

15.5.1 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 900 869 950-7

UNIDAD FUNCIONAL 2
CONSTRUCCIÓN OFERTA DE MERCADO 1

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO DE LA CONSTRUCCIÓN - FUENTE No. 1					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
01	**PRELIMINARES DE OBRA**				
1.01.0361	Localización y replanteo para edificaciones	220,00	m2	$ 2.600	$ 572.000
1.01.0362	Descapote a máquina hasta 30 cm.	220,00	m2	$ 4.900	$ 1.078.000
02	**EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN**				
1.01.0364	Excavación manual en material común	21,84	m3	$ 20.100	$ 438.984
1.03.0380	Vigas de cimentación en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	36,40	m3	$ 774.100	$ 28.177.240
1.04.0383	Acero de refuerzo 420 MPa (60000 psi), incluye figurado, amarre e instalaci	2667,32	kg	$ 4.600	$ 12.269.672
03	**ESTRUCTURAS**				
1.04.0384	Columnas en concreto 21 MPA (3000 psi). No incluye refuerzo.	12,40	m3	$ 856.200	$ 10.616.880
1.04.0386	Viga aérea en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	22,34	m3	$ 896.600	$ 20.030.044
1.04.0383	Acero de refuerzo 420 MPa (60000 psi), incluye figurado, amarre e instalaci	2196,58	kg	$ 4.600	$ 10.104.268
ME0105	MEZCLA CONCRETO 1:2:3 3100 PSI 21 MPA	8,68	M3	$ 409.600	$ 3.555.328
130111	MALLA ELECTROSOLDADA	173,69	KLS	$ 8.200	$ 1.424.258
04	**MAMPOSTERÍA Y PAÑETES**				
1.05.0560	Muro en ladrillo comun en Soga	204,84	m2	$ 56.500	$ 11.573.460
1.08.0403	Pañete para muros con mortero 1:3. espesor 1.5 cm.	409,68	m2	$ 18.300	$ 7.497.144
06	**CUBIERTAS**				
1.13.0434	Teja ondulada fibrocemento P7	220,00	m2	$ 32.500	$ 7.150.000
180202	ENTRAMADO TEJA FIBRO CEMENTO	220,00	M2	$ 61.300	$ 13.486.000
181210	INSTALACION TEJA ASBESTO CEMENTO	220,00	M2	$ 14.500	$ 3.190.000
180412	C.F.MADERA LISTON MACH.PINO CIPREX-MADER	205,00	M2	$ 60.500	$ 12.402.500
1.14.0438	Entramado madera para cielo raso	205,00	m2	$ 21.400	$ 4.387.000
181207	INSTALACION CIELO FALSO EXISTENTE	205,00	M2	$ 11.000	$ 2.255.000
290915	INMUNIZACION MACHIMBRE-CIELOS MADERA	205,00	M2	$ 7.800	$ 1.599.000
290905	BARNIZ MACHIMBRE-CIELO MADERA [2M]	205,00	M2	$ 14.800	$ 3.034.000
1.08.0400	Pañete con mortero 1:3 para cieloraso con malla. Espesor 1.5 cm	205,00	m2	$ 26.900	$ 5.514.500
06	**PISOS Y ENCHAPES**				
1.06.0577	Placa base en concreto 17 MPa (2500 psi) (e=0.08 m).	192,11	m2	$ 48.600	$ 9.336.546
200225	CERAMICA 30.01-32.50x30.01-32.50 TRAF.3	205,00	M2	$ 56.200	$ 11.521.000
200508	BALDOSA VINILO 30X30 1.6 MM	15,00	M2	$ 46.800	$ 702.000
190505	CERAMIC0 PISO-PARED 20-50X20-50CM	21,83	M2	$ 71.500	$ 1.560.845
190504	CENEFA CER.: LISTELLO COC 4 COMPL 25 C	12,40	ML	$ 29.500	$ 365.800
190539	MURETE DUCHA EN CERAMICA 20X20 ML	1,20	ML	$ 66.800	$ 80.160
190541	RESANE CERAMICA	12,40	ML	$ 26.700	$ 331.080
07	**ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES**				
150501	PUNTO SANITARIO PVC 1,1/2 [V]	3,00	PTO	$ 24.900	$ 74.700
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	4,00	PTO	$ 51.100	$ 204.400
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
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	6,00	UND	$ 155.200	$ 931.200
170722	SAL TOMA 120 PVC	6,00	UND	$ 98.800	$ 592.800
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.	10,00	M2	$ 632.300	$ 6.323.000
221301	MARCO ALUM. 0.61-0.80 M LISO C/LUCETA	10,00	UND	$ 281.300	$ 2.813.000
220903	INSTALACION MARCO PUERTA LAMINA CAL.20	10,00	UND	$ 38.700	$ 387.000
220904	INSTALACION NAVE PUERTA LAMINA	10,00	UND	$ 19.500	$ 195.000
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]	409,68	M2	$ 11.300	$ 4.629.384
290303	VINILO MURO TIPO 1 [2M]	409,68	M2	$ 7.300	$ 2.990.664
				Total Costo Directo	$ 214.134.255
				AIU 25%	$ 53.533.564
				Costo Directo + Costo Indirecto	$ 267.667.819
				Costo de Reposición por m²	$ 1.216.672
				Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)	**$ 1.216.700**

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*

Unión Temporal 4G
NIT. 900.350.950-7

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	200,00	m2	$ 2.600	$ 520.000
1.01.0362	Descapote a máquina hasta 30 cm.	200,00	m2	$ 4.900	$ 980.000
02	**EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN**				
1.01.0364	Excavación manual en material común	18,63	m3	$ 20.100	$ 374.463
1.03.0380	Vigas de cimentación en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	25,13	m3	$ 774.100	$ 19.453.133
1.04.0383	Acero de refuerzo 420 MPa (60000 psi), incluye figurado, amarre e instalaci	2260,64	kg	$ 4.600	$ 10.398.944
03	**ESTRUCTURAS**				
1.04.0384	Columnas en concreto 21 MPA (3000 psi). No incluye refuerzo.	9,80	m3	$ 856.200	$ 8.390.760
1.04.0386	Viga aérea en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	19,51	m3	$ 896.600	$ 17.492.666
1.04.0383	Acero de refuerzo 420 MPa (60000 psi), incluye figurado, amarre e instalaci	1843,52	kg	$ 4.600	$ 8.480.192
ME0105	MEZCLA CONCRETO 1:2:3 3100 PSI 21 MPA	7,97	M3	$ 409.600	$ 3.264.512
130111	MALLA ELECTROSOLDADA	159,60	KLS	$ 8.200	$ 1.308.720
04	**MAMPOSTERÍA Y PAÑETES**				
140216	MURO LAD.SOGA LIMPIO 1C	348,14	M2	$ 62.700	$ 21.828.378
1.08.0403	Pañete para muros con mortero 1:3. espesor 1.5 cm.	655,27	m2	$ 18.300	$ 11.991.441
05	**CUBIERTAS**				
130625	LOSA CASETON ESTERILLA E=21-25CM.[TORTA]	200,00	M2	$ 145.400	$ 29.080.000
180412	C.F.MADERA LISTON MACH.PINO CIPREX-MADER	180,00	M2	$ 60.500	$ 10.890.000
1.14.0438	Entramado madera para cielo raso	20,00	m2	$ 21.400	$ 428.000
181207	INSTALACION CIELO FALSO EXISTENTE	180,00	M2	$ 11.000	$ 1.980.000
290915	INMUNIZACION MACHIMBRE-CIELOS MADERA	180,00	M2	$ 7.800	$ 1.404.000
290905	BARNIZ MACHIMBRE-CIELO MADERA [2M]	180,00	M2	$ 14.800	$ 2.664.000
1.08.0400	Pañete con mortero 1:3 para cieloraso con malla. Espesor 1.5 cm	20,00	m2	$ 26.900	$ 538.000
06	**PISOS Y ENCHAPES**				
1.06.0577	Placa base en concreto 17 MPa (2500 psi) (e=0.08 m).	175,66	m2	$ 48.600	$ 8.537.076
200225	CERAMICA 30.01-32.50x30.01-32.50 TRAF.3	180,00	M2	$ 56.200	$ 10.116.000
200508	BALDOSA VINILO 30X30 1.6 MM	20,00	M2	$ 46.800	$ 936.000
190505	CERAMICO 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	9,00	UND	$ 155.200	$ 1.396.800
170722	SAL TOMA 120 PVC	4,00	UND	$ 98.800	$ 395.200
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	8,00	UND	$ 220.600	$ 1.764.800
210903	MARCO MACHARE 80-90 H=210C	8,00	UND	$ 207.200	$ 1.657.600
210101	COLOC.PUERTA MADERA	8,00	UND	$ 68.100	$ 544.800
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
220608	BARANDA-PASAM.TUB.GALV 1,1/2x ,1/2 VAR.	41,01	M2	$ 359.500	$ 14.743.095
11	**PINTURAS Y ESTUCOS**				
290110	ESTUCO PLASTICO MURO [PASTA]	655,27	M2	$ 11.300	$ 7.404.551
290303	VINILO MURO TIPO 1 [2M]	655,27	M2	$ 7.300	$ 4.783.471
				Total Costo Directo	$ 221.612.160
				AIU 25%	$ 55.403.040
				Costo Directo + Costo Indirecto	$ 277.015.200
				Costo de Reposición por m²	$ 1.385.076
				Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)	**$ 1.385.100**

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 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*

15.5.2 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. 1	35	100	35%	2,5	29,78%	$ 1.216.700	$ 362.276	$ 854.424	$ 854.000
Fuente No. 3	35	100	35%	2,5	29,78%	$ 1.385.100	$ 412.418	$ 972.682	$ 973.000

Unión Temporal 46
NIT 900.369.950-7

CAPITULO 2. INDEMNIZACIONES RESOLUCIONES 898 y 1044 DE 2014

DETERMINACIÓN DAÑO EMERGENTE POR NOTARIADO Y REGISTRO		
CONCEPTO	**VALOR**	
Valor del Inmueble	$	254.564.034
Salario Mínimo Mensual Legal Vigente	$	1.300.000
Valor de la UVT	$	47.065
Número de Zonas de Terreno a Comprar		1
Derechos Notariales	**$**	**1.679.100**
Derechos Notariales por Compraventa	$	790.900
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	$	261.800
Recaudos Fondo Especial y SNR	$	39.500
Impuesto de Registro	**$**	**1.446.100**
Impuesto de Registro por Compraventa	$	1.272.800
Impuesto de Registro por Declaración de Área Restante	$	173.300
Derechos de Registro	**$**	**1.430.800**
Derechos de Registro por Compraventa	$	1.302.100
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	$	28.100
Daño Emergente por Notariado y Registro	**$**	**4.556.000**

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 900.369.950-7