NOTIFICACIÓN POR AVISO No.: ***GPR-003635***
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-003452** del **30 de diciembre de 2024**, se formuló Oferta Formal de Compra mediante la cual se dispuso "*[…] la adquisición de unas zonas de terreno a segregarse de un predio rural, denominado* ***Lote En El Sitio De Quinamayó****, ubicado en la vereda* ***Quinamayó*** *(hoy Alegrías), municipio de* ***Santander de Quilichao****, departamento del* ***Cauca****, identificado con el Número Predial Nacional* ***19-698-00-040000-0003-0053-0-00000000*** *y la Matrícula Inmobiliaria número* ***132-46801****, 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-003453** del **30 de diciembre de 2024**, se citó a las señoras **MARÍA IRENE ZAPATA DE BALANTA** y/o **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS** y **ELODIA ÁLVAREZ** y/o **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS**, para notificarlas 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 **06 de febrero de 2025** a las **07:30 a.m**. y desfijado el **12 de febrero de 2025** a las **05:30 p.m**.

Que una vez vencido el término legalmente establecido en el artículo 68 de la Ley 1437 de 2011 (CPACA) y ante la imposibilidad de notificar personalmente a las señoras **MARÍA IRENE ZAPATA DE BALANTA** y/o **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS** y **ELODIA ÁLVAREZ** y/o **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS**, 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

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.

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 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-003452** del **30 de diciembre 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., 30 de diciembre de 2024.

Señoras
MARIA IRENE ZAPATA DE BALANTA y/o **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS**
ELODIA ÁLVAREZ y/o **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS**
Celulares: 313 665 9366, 314 236 8606
Lote, Vereda Alegrías
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 unas zonas de terreno a segregarse de un predio rural, denominado **Lote En El Sitio De Quinamayo**, ubicado en la vereda **Quinamayo** (hoy Alegrías) municipio de **Santander de Quilichao**, departamento del **Cauca**, identificado con el Número Predial Nacional **19-698-00-040000-0003-0053-0-00000000** y la Matrícula Inmobiliaria número **132-46801**, 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-4-1069**, de la **Unidad Funcional 4. Mondomo – Santander de Quilichao**, de la cual se anexa copia.

Estas zonas de terreno suman un área de **2.281,75 m²**; incluidos: 41,24 m² de Construcción C1, 46,91 m² de Construcción C2 (vivienda), 93,60 m² de Construcción C3 (vivienda), 26,07 m² de Ramada – cocina-baño, 59,98 m de Cerca lateral, 20,00 m de Cerca frontal, 70,88 m

ja

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 Cerca interna, 1 unidad de Pozo séptico, 5,52 m² de Ramada, 2,10 m² de Fogón, 5,28 m² de Jaulas para gallinas, 42,30 m² de Huerta, 1,93 m² de Lavadero, 2,08 m² de Baño, 19,27 m² de Bodega, 11,90 m de Muro de contención, 57,86 m de Cerca interna, 21,93 m de Cerca interna, 1 unidad de Aljibe, 1 unidad de Pozo séptico, 44,67 m de Cerca frontal, 15,21 m de Cerca interna, 1 unidad de Pozo séptico, 1 unidad de Aljibe, 6,50 m² de Ramada, 12 unidades de Swinglea DAP 0,25 m, 26 unidades de Swinglea DAP 0,10 m, 3 unidades de Fique, 40 unidades de Lengua de suegra, 2 unidades de Limoncillo, 30 unidades de Guadua, 1 unidad de Aguacate DAP 0,10 m, 28 unidades de Citricos DAP 0,10 m, 1 unidad de Papaya DAP 0,15 m, 1 unidad de Achiote DAP 0,10 m, 91 unidades de Plátanos, 1 unidad de Guanabano DAP 0,10 m, 1 unidad de Zapote DAP 0,10 m, 3 unidades de Mafafa, 2 unidades de Chambimbe DAP 0,15 m, 2 unidades de Swinglea DAP 0,35 m, 3 unidades de Swinglea DAP 0,20 m, 2 unidades de Swinglea DAP 0,15 m, 8 unidades de Lengua de suegra, 4 unidades de Pitaya, 3 unidades de Fique, 1 unidad de Guamo DAP 0,45 m, 3 unidades de Nacedero DAP 0,10 m, 17 unidades de Guadua, 3 unidades de Aguacate DAP 0,20 m, 2 unidades de Aguacate DAP 0,15 m, 4 unidades de Aguacate DAP 0,10 m, 98 unidades de Plátano, 1 unidad de Manto de rey, 3 unidades de Guanabano DAP 0,50 m, 1 unidad de Guanabano DAP 0,10 m, 2 unidades de Limón DAP 0,10 m, 3 unidades de Mata de Maracuyá, 18 unidades de Sabila, 2 unidades de Mataraton DAP 0,10 m, 2 unidades de Lulo, 1 unidad de Guayabo DAP 0,10 m, 3 unidades de Limoncillo, 1 unidad de Altamisa, 15 unidades de Medicinales, 1 unidad de Arazá DAP 0,10 m, 1 unidad de Coca, 6 unidades de Guadua, 1 unidad de Guanabano DAP 0,50 m, 2 unidades de Limón DAP 0,10 m, 1 unidad de Jigua DAP 0,30 m, 1 unidad de Cucharo DAP 0,15 m, 2 unidades de Mestizo DAP 0,10 m, 29 unidades de Plátano, 1 unidad de Jiguo DAP 0,20 m, 1 unidad de Mataraton DAP 0,40 m, 2 unidades de Mataraton DAP 0,10 m, 11 unidades de Manto de rey, 2 unidades de Aguacate DAP 0,20 m, 3 unidades de Aguacate DAP 0,15 m, 1 unidad de Mamoncillo DAP 0,20 m, 1 unidad de Dracena fragans, 2 unidades de Limón DAP 0,15 m, 1 unidad de Limón DAP 0,10 m, 50 unidades de Heliconias, 14 unidades de Chucha, 62 unidades de Platano, 2 unidades de Dracena rayada, 1 unidad de Guanabano DAP 0,50 m, 3 unidades de Guanabano DAP 0,30 m, 16 unidades de Galatea, 3 unidades de Guadua Ø=10; y se encuentra debidamente delimitada y alinderada dentro de las abscisas inicial **K68+684,41 I/D** y final **K68+751,56 I/D**, de la mencionada Unidad Funcional.

El valor de la Oferta de Compra es la suma de **TRESCIENTOS SESENTA Y NUEVE MILLONES OCHENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y TRES PESOS ($ 369.081.433) 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 **SEIS MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS ($ 6.400.000) 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.**

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, 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-4-1069**, de fecha **07 de marzo 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 **22 de octubre 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.

Según el estudio de títulos de fecha **08 de septiembre de 2023**, los propietarios, de las zonas de terreno que se requieren son: **MARÍA IRENE ZAPATA DE BALANTA (Titular Fallecida)** identificados con la cédula de ciudadanía No. **25.650.163 y ELODIA ALVAREZ**, sin número de identificación.

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

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.

ja

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 Calle 26 No. 59-51. Edificio Torre 3, Oficina 203, 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 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.

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, 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.

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 S.A.S.
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.

Bogotá D.C., 30 de diciembre de 2024.

Señoras
MARIA IRENE ZAPATA DE BALANTA y/o **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS**
ELODIA ÁLVAREZ y/o **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS**
Celulares: 313 665 9366, 314 236 8606
Lote, Vereda Alegrías
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 unas zonas de terreno a segregarse de un predio rural, denominado **Lote En El Sitio De Quinamayo**, ubicado en la vereda **Quinamayo** (hoy Alegrías) municipio de **Santander de Quilichao**, departamento del **Cauca**, identificado con el Número Predial Nacional **19-698-00-040000-0003-0053-0-00000000** y la Matrícula Inmobiliaria número **132-46801**, 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-4-1069**, de la **Unidad Funcional 4. Mondomo – Santander de Quilichao**, de la cual se anexa copia.

Estas zonas de terreno suman un área de **2.281,75 m²**; incluidos: 41,24 m² de Construcción C1, 46,91 m² de Construcción C2 (vivienda), 93,60 m² de Construcción C3 (vivienda), 26,07 m² de Ramada – cocina-baño, 59,98 m de Cerca lateral, 20,00 m de Cerca frontal, 70,88 m

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 Cerca interna, 1 unidad de Pozo séptico, 5,52 m² de Ramada, 2,10 m² de Fogón, 5,28 m² de Jaulas para gallinas, 42,30 m² de Huerta, 1,93 m² de Lavadero, 2,08 m² de Baño, 19,27 m² de Bodega, 11,90 m de Muro de contención, 57,86 m de Cerca interna, 21,93 m de Cerca interna, 1 unidad de Aljibe, 1 unidad de Pozo séptico, 44,67 m de Cerca frontal, 15,21 m de Cerca interna, 1 unidad de Pozo séptico, 1 unidad de Aljibe, 6,50 m² de Ramada, 12 unidades de Swinglea DAP 0,25 m, 26 unidades de Swinglea DAP 0,10 m, 3 unidades de Fique, 40 unidades de Lengua de suegra, 2 unidades de Limoncillo, 30 unidades de Guadua, 1 unidad de Aguacate DAP 0,10 m, 28 unidades de Citricos DAP 0,10 m, 1 unidad de Papaya DAP 0,15 m, 1 unidad de Achiote DAP 0,10 m, 91 unidades de Plátanos, 1 unidad de Guanabano DAP 0,10 m, 1 unidad de Zapote DAP 0,10 m, 3 unidades de Mafafa, 2 unidades de Chambimbe DAP 0,15 m, 2 unidades de Swinglea DAP 0,35 m, 3 unidades de Swinglea DAP 0,20 m, 2 unidades de Swinglea DAP 0,15 m, 8 unidades de Lengua de suegra, 4 unidades de Pitaya, 3 unidades de Fique, 1 unidad de Guamo DAP 0,45 m, 3 unidades de Nacedero DAP 0,10 m, 17 unidades de Guadua, 3 unidades de Aguacate DAP 0,20 m, 2 unidades de Aguacate DAP 0,15 m, 4 unidades de Aguacate DAP 0,10 m, 98 unidades de Plátano, 1 unidad de Manto de rey, 3 unidades de Guanabano DAP 0,50 m, 1 unidad de Guanabano DAP 0,10 m, 2 unidades de Limón DAP 0,10 m, 3 unidades de Mata de Maracuyá, 18 unidades de Sabila, 2 unidades de Mataraton DAP 0,10 m, 2 unidades de Lulo, 1 unidad de Guayabo DAP 0,10 m, 3 unidades de Limoncillo, 1 unidad de Altamisa, 15 unidades de Medicinales, 1 unidad de Arazá DAP 0,10 m, 1 unidad de Coca, 6 unidades de Guadua, 1 unidad de Guanabano DAP 0,50 m, 2 unidades de Limón DAP 0,10 m, 1 unidad de Jigua DAP 0,30 m, 1 unidad de Cucharo DAP 0,15 m, 2 unidades de Mestizo DAP 0,10 m, 29 unidades de Plátano, 1 unidad de Jiguo DAP 0,20 m, 1 unidad de Mataraton DAP 0,40 m, 2 unidades de Mataraton DAP 0,10 m, 11 unidades de Manto de rey, 2 unidades de Aguacate DAP 0,20 m, 3 unidades de Aguacate DAP 0,15 m, 1 unidad de Mamoncillo DAP 0,20 m, 1 unidad de Dracena fragans, 2 unidades de Limón DAP 0,15 m, 1 unidad de Limón DAP 0,10 m, 50 unidades de Heliconias, 14 unidades de Chucha, 62 unidades de Platano, 2 unidades de Dracena rayada, 1 unidad de Guanabano DAP 0,50 m, 3 unidades de Guanabano DAP 0,30 m, 16 unidades de Galatea, 3 unidades de Guadua Ø=10; y se encuentra debidamente delimitada y alinderada dentro de las abscisas inicial **K68+684,41 I/D** y final **K68+751,56 I/D**, de la mencionada Unidad Funcional.

El valor de la Oferta de Compra es la suma de **TRESCIENTOS SESENTA Y NUEVE MILLONES OCHENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y TRES PESOS ($ 369.081.433) 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 **SEIS MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS ($ 6.400.000) 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.**

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, 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-4-1069**, de fecha **07 de marzo 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 **22 de octubre 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.

Según el estudio de títulos de fecha **08 de septiembre de 2023**, los propietarios, de las zonas de terreno que se requieren son: **MARÍA IRENE ZAPATA DE BALANTA (Titular Fallecida)** identificados con la cédula de ciudadanía No. **25.650.163 y ELODIA ALVAREZ**, sin número de identificación.

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

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

AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA 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 Calle 26 No. 59-51. Edificio Torre 3, Oficina 203, 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 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.

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, 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.

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 S.A.S.
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-4-1069**	SECTOR O TRAMO	Mondomo - Santander de Quilichao
ABSC. INICIAL	68+684,41 Km	MARGEN	Izq-Der
ABSC. FINAL	68+751,56 Km	LONGITUD EFECTIVA	67,15

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO			
MARIA IRENE ZAPATA DE BALANTA Y OTRA (VER ANEXO PROPIETARIOS)	CÉDULA	Ver Anexo Propietarios	MATRÍCULA INMOBILIARIA: 132-46801
	DIRECCIÓN / EMAIL	Ver Anexo Propietarios	
	DIRECCIÓN DEL PREDIO	LOTE EN EL SITIO DE QUINAMAYO	CÉDULA CATASTRAL: 19698000400000003005300000000

VEREDA/BARRIO:	Alegrias	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Suburbano	LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
MUNICIPIO:	Santander de			NORTE	Ver Anexo	Ver Anexo de Linderos
DPTO:	Cauca	ACTIVIDAD ECONÓMICA DEL PREDIO	Corredor Interregional: Agropecuario	SUR	Ver Anexo	Ver Anexo de Linderos
				ORIENTE	Ver Anexo	Ver Anexo de Linderos
Predio requerido para:	Segunda Calzada	TOPOGRAFÍA	8-25% Ondulada	OCCIDENTE	Ver Anexo	Ver Anexo de Linderos

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
Swinglea DAP 0,25 m	12		Und
Swinglea DAP 0,10 m	26		Und
Fique	3		Und
Lengua de suegra	40		Und
Limoncillo	2		Und
Guadua	30		Und
Aguacate DAP 0,10 m	1		Und
Cítricos DAP 0,10 m	28		Und
Papaya DAP 0,15 m	1		Und
Achiote DAP 0,10 m	1		Und
Plátanos	91		Und
Guanabano DAP 0,10 m	1		Und
Zapote DAP 0,10 m	1		Und
Mafafa	3		Und
Chambimbe DAP 0,15 m	2		Und
Swinglea DAP 0,35 m	2		Und
Swinglea DAP 0,20 m	3		Und
Swinglea DAP 0,15 m	2		Und

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID
C1	**Construcción a un nivel: Residencial. Cubierta:** en teja de zinc soportada en estructura de guadua. **Estructura:** Sistema estructural en mampostería convencional, confinada con columnas laterales e intermedias. **Muros:** En ladrillo a la vista con pintura. **Puertas:** Dos (2) puertas metálicas de (2,08m x 1,00m) con marco metálico. **Ventanas:** Una ventana metálica de (1,50m x 1,25m). **Pisos:** En concreto primario rustico. **Andén frontal:** En concreto primario de (0,89m) de ancho. **Distribución:** Una (1) habitación, sala – comedor y andén frontal. (3,16m²) corresponden a andenes y corredores.	41,24	m²
C2	**Construcción a un nivel: Residencial Cubierta:** Con teja en polietileno soportada en estructura de madera, culatas laterales e intermedias. **Estructura:** Sistema estructural con vigas y columnas en concreto. **Muros:** Parte exterior (75%) en ladrillo a la vista con pintura y (25%) en ladrillo a la vista. Parte interior en ladrillo a la vista con pintura. **Puertas:** Una (1) puerta metálica de (1,95m x 1,00m) con marco metálico. Una (1) puerta metálica de (1,95m x 0,95m) con marco metálico. **Ventanas:** Una (1) ventana metálica de (1,70m x 1,00m) con marco metálico, reja y vidrio. **Pisos:** En concreto primario esmaltado con pulimento en mineral. **Andenes:** Frontal con (1,70m) de ancho, enchapado en baldosa pegada con cemento. Lateral con(0,80m) de ancho, enchapado en baldosa pegada con cemento. **Distribución:** Una (1) habitación, sala – comedor, cocina, andén frontal y lateral. (18,48m²) corresponden a andenes y corredores.	46,91	m²
	Construcción a un nivel: Residencial Cubierta: Con teja de barro soportada en estructura de guadua. Cielo falso en esterilla de guadua con cemento. **Estructura:** Sistema estructural en mampostería convencional. **Muros:** En ladrillo a la vista. **Puertas:** Seis (6) puertas metálicas de (2,00m x 0,90m) con marco metálico.		

Unión Temporal 4G
NIT 900 359 750-7

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

PROYECTO DE CONCESIÓN: POPAYÁN - SANTANDER DE QUILICHAO

UNIDAD FUNCIONAL: 4

CONTRATO No.: 11 de 11 de Agosto de 2015

PREDIO No.: POSQ-4-1069

SECTOR O TRAMO: Mondomo - Santander de Quilichao

Lengua de suegra	8		Und
Pitaya	4		Und
Fique	3		Und
Guamo DAP 0,45 m	1		Und
Nacedero DAP 0,10 m	3		Und
Guadua	17		Und
Aguacate DAP 0,20 m	3		Und
Aguacate DAP 0,15 m	2		Und
Aguacate DAP 0,10 m	4		Und
Plátano	98		Und
Manto de rey	1		Und
Guanabano DAP 0,50 m	3		Und
Guanabano DAP 0,10 m	1		Und
Limón DAP 0,10 m	2		Und
Mata de Maracuyá	3		Und
Sabila	18		Und
Matarataon DAP 0,10 m	2		Und
Lulo	2		Und
Guayabo DAP 0,10 m	1		Und
Limoncillo	3		Und
Altamisa	1		Und
Medicinales	15		Und
Arazá DAP 0,10 m	1		Und
Coca	1		Und
Guadua	6		Und
Guanabano DAP 0,50 m	1		Und
Limón DAP 0,10 m	2		Und
Jigua DAP 0,30 m	1		Und
Cucharo DAP 0,15 m	1		Und
Mestizo DAP 0,10 m	2		Und
Plátano	29		Und
Jiguo DAP 0,20 m	1		Und

C3	**Ventanas:** Una (1) ventana metálica de (1,40m x 1,10m) con marco metálico, reja y vidrio. Una (1) ventana metálica de (1,25m x 1,10m) con marco metálico, reja y vidrio. **Cocina:** Cielo falso con esterilla y cemento con muros en ladrillo a la vista y piso en tierra. Un (1) mesón de (1,55m de largo x 0,50m de ancho x 0,80m de altura) y otro de (1,55m de largo x 0,50m de ancho x 1,10m de altura), mesones en tablas de madera soportados con estructura en guadua. **Baño:** Cielo falso con caña brava, muros en ladrillo con repello, inodoro en porcelana y piso en concreto primario. **Lavadero:** Poceta con muros en ladrillo y cemento pulimentado en la parte externa y en la parte interna con enchape en cerámica. Lavadero de (1,97m de largo x 0,98m de ancho x 0,83m de altura) con fregadero en losa de concreto soportada con muros laterales en ladrillo a la vista, piso en concreto primario. **Andén frontal:** En concreto primario de (9,72m de largo x 0,85m de ancho). **Distribución:** Tres (3) habitaciones, sala- comedor, cocina, baño, lavadero y andén frontal. (21,15m²) corresponden a andenes y corredores.	93,60	m²
	TOTAL AREA CONSTRUIDA	**181,75**	**m²**

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS		
M1	**Ramada – cocina-baño:** De (7,30m x 3,00m) **Cubierta:** Teja de zinc. **Estructura:** Soporte en guadua, cerramiento perimetral con poli sombra y esterilla de guadua. Una (1) puerta en madera de (2,00m x 0,90m) con. **Pisos:** en concreto primario.	26,07	m²
M2	**Cerca lateral:** Cerca con postes en madera rolliza separados a (2,40m) x (1,80) de altura, cinco (5) hilos de alambre de púas.	59,98	m
M3	**Cerca frontal:** Cerca con postes en madera rolliza separados a (2,40m) x (1,80m) altura, cinco (5) hilos de alambre de púas.	20,00	m
M4	**Cerca interna:** Cerramiento con 32 postes en guadua separados a (2,30m) x (1,80m) de altura, cinco (5) hilos de alambre de púas.	70,88	m
M5	**Pozo séptico:** De (2,20m de largo x 2,00m de ancho) Excavación en tierra.	1,00	Un
M6	**Ramada:** (6,90m x 0,85m) Cubierta con polietileno soportada en estructura de caña brava, pisos en tierra.	5,52	m²
M7	**Fogón:** (1,50m x 1,40m) Cubierta con teja de zinc soportada en estructura de guadua y piso en tierra. Fogón con hornilla en ladrillo y concreto sobre tendido en madera recubierta en aluminio de (0,90m de largo x 0,70m de ancho x 0,90m de altura) soportado en mesa de madera.	2,10	m²
M8	**Jaulas para gallinas:** (3,30m x 1,60m) Cubierta con teja de barro soportada en estructura de guadua. Muros con cerramiento perimetral en esterilla de guadua recubierta con malla gallinera y poli sombra. Piso elevado con tendido en esterilla de guadua soportado con postes de guadua a (1,00m) de altura	5,28	m²

NIT. 900.869.950-7

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-4-1069**	**SECTOR O TRAMO**	**Mondomo - Santander de Quilichao**

Mataraton DAP 0,40 m	1		Und
Mataraton DAP 0,10 m	2		Und
Manto de rey	11		Und
Aguacate DAP 0,20 m	2		Und
Aguacate DAP 0,15 m	3		Und
Mamoncillo DAP 0,20 m	1		Und
Dracena fragans	1		Und
Limón DAP 0,15 m	2		Und
Limón DAP 0,10 m	1		Und
Heliconias	50		Und
Chucha	14		Und
Platano	62		Und
Dracena rayada	2		Und
Guanabano DAP 0,50 m	1		Und
Guanabano DAP 0,30 m	3		Und
Galatea	16		Und
Guadua	3		Und

M9	**Huerta:** (9,00m x 4,70m) Cubierta en poli sombra tendida sobre estructura de guadua.	42,30	m²
M10	**Lavadero:** Tanque de (1,23m x 1,17m) x (0,90m) de altura, muros en ladrillo y repello pulimentado. Fregadero en losa de concreto de (0,70m x 0,70m) soportada en estructura de guadua de (0,60m) de altura.	1,93	m²
M11	**Baño:** (1.60m x 1,30m) Cubierta en teja de zinc soportada en estructura de guadua con cubrimiento en polietileno. Cerramiento perimetral en lámina de zinc, inodoro en porcelana y piso en concreto primario.	2,08	m²
M12	**Bodega** (3,22m x 3,16m) **Cubierta:** en teja de barro con tendido en esterilla soportada en estructura de guadua. Cielo falso en polietileno. **Estructura:** sistema estructural en mampostería convencional. **Muros:** En ladrillo con repello y pintura. **Puertas:** Una (1) puerta en madera de (1,63m x 0,85m) con marco en madera. **Pisos:** En concreto primario. **Andén frontal:** En concreto primario con (0,80m) de ancho. **Mesón:** En concreto esmaltado de (3,00m) de largo x (0,80m) de ancho x (0,80m) de altura, soportado con muros laterales e intermedios en ladrillo a la vista. (10,18m²) corresponde al área entre muros.	19,27	m²
M13	**Muro de contención:** De (11,90m) de largo x (1,10m) de altura. Muro en concreto ciclópeo de (0,25m) de espesor, con 2 niveles.	11,90	m
M14	**Cerca interna:** Cerca con 34 postes en guadua de (1,40m) de altura, separados a (1,70m), tres (3) hilos de alambre de púas.	57,86	m
M15	**Cerca interna:** Cerca con 13 postes en guadua de (1,50m) de altura, separados a (1,70m), tres (3) hilos de alambre de púas.	21,93	m
M16	**Aljibe:** Excavación en tierra de (0,60m) diámetro, brocal en ladrillo con repello de (1,40m x 0,30m)	1,00	Un
M17	**Pozo séptico:** (2,00m x 2,00m) No identificable.	1,00	Un
M18	**Cerca frontal:** Cerramiento con 32 postes en madera y guadua de (1,50m) de altura, separados a (1,50m), cuatro (4) hilos de alambre de púas.	44,67	m
M19	**Cerca interna:** Cerramiento con 32 postes en madera y guadua de (1,50m) de altura, separados a (1,50m), cuatro (4) hilos de alambre de púas.	15,21	m
M20	**Pozo séptico:** 2,40m x 2,00m) Tapa con losa en concreto primario.	1,00	Un
M21	**Aljibe:** (6,00m) de Profundidad. Excavación en tierra de (0,90m) de diámetro, tapa en guadua.	1,00	Un
M22	**Ramada:** (2,60m x 2,50m) Estructura en guadua con siete (7) postes.	6,50	m²

Unión Temporal 4G
NIT. 900.869.950-7

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-4-1069**	**SECTOR O TRAMO**	**Mondomo - Santander de Quilichao**

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

FECHA DE ELABORACIÓN: 26/jun/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. 900.959.950-7

16 ABR 2024

Gestión Predial Interventoría

Profesional Predial:

ÁREA TOTAL PREDIO	4.452,00	m^2
ÁREA REQUERIDA POR DISEÑO	2.281,75	m^2
ÁREA REMANENTE	0,00	m^2
TOTAL ÁREA REQUERIDA	**2.281,75**	m^2
ÁREA SOBRANTE	2.170,25	m^2

OBSERVACIONES:

El señor **ALDÓLFO MENZA** con número de CC: 4.643.602, Numero de celular 3136659366 (Alirio Menza – hijo), manifiesta ser poseedor de (1525,28m²) de terreno requerido por el proyecto, y ser el propietario de la construcción C1, las mejoras M1 al M5 y el inventario de cultivos y especies del ítem 1 al 14.

La señora **SONIA BETTY MENZA ZAPATA** con número de CC: 48.571.720, Numero de celular 3108340546 – 3136659365 (Alirio Menza – hermano), manifiesta ser la poseedora de (1450.69m²) de terreno requerido por el proyecto, y ser la propietaria de la construcción C2, las mejoras M6 al M17 y el inventario de cultivos y especies del ítem 15 al 42.

La señora **AMPARO ZAPATA VALDERRAMA** con número de CC: 34.599.284, Numero de celular 3142368606 – 3206461731 (Rosalba Valderrama - Madre), manifiesta ser la poseedora de (692,57m²) de terreno requerido por el proyecto, y ser la propietaria de las mejoras M18, M19 y el inventario de cultivos y especies del ítem 43 al 49.

El señor **EDGAR GONZALIAS ZAPATA Y OTROS** con número de CC: 10,480,689, Numero de celular 3023008236 – 3207047112 (Larrys Elias Gonzalias – hermano), manifiestan ser poseedores de (784,28m²) de terreno requerido por el proyecto, y ser propietarios de la construcción C3, las mejoras M20 al M22 y el inventario de cultivos y especies del ítem 50 al 67.

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-4-1069

PROPIETARIO	IDENTIFICACIÓN	DIRECCIÓN	e-mail
MARIA IRENE ZAPATA DE BALANTA (FALLECIDA)	25.650.163	LOTE EN EL SITIO DE QUINAMAYO	NO REPORTA
ELODIA ALVAREZ	S/I	LOTE EN EL SITIO DE QUINAMAYO	NO REPORTA

Unión Temporal 4G
NIT 901 559 950-7

MINISTERIO DE TRANSPORTE

AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

ANEXO A FICHA PREDIAL - LINDEROS

CONCESIÓN POPAYÁN - SANTANDER DE QUILICHAO

Contrato No. 11 de 11 de Agosto de 2015

PREDIO No.
POSQ-4-1069

ÁREA REQUERIDA 1:

ÁREA	2155,91 m²

ABSCISAS	
INICIAL	68+691,02 Km
FINAL	68+751,56 Km

LINDERO	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	36,29 m	Carreteable Vía Veredal (Puntos 1-3)
SUR	32,55 m	Flor Hilda Mina Diaz (Punos 11-14)
ORIENTE	8,00 m	Elcira Fernandez Rayo Y Otro (Puntos 3-9) L= 51,44 m Vía interna (Puntos 9-11) L= 6,65 m
OCCIDENTE	79,47	Mismo predio (Área Sobrante) Maria Irene Zapata De Balanta Y Otro (Puntos 14-20,1)

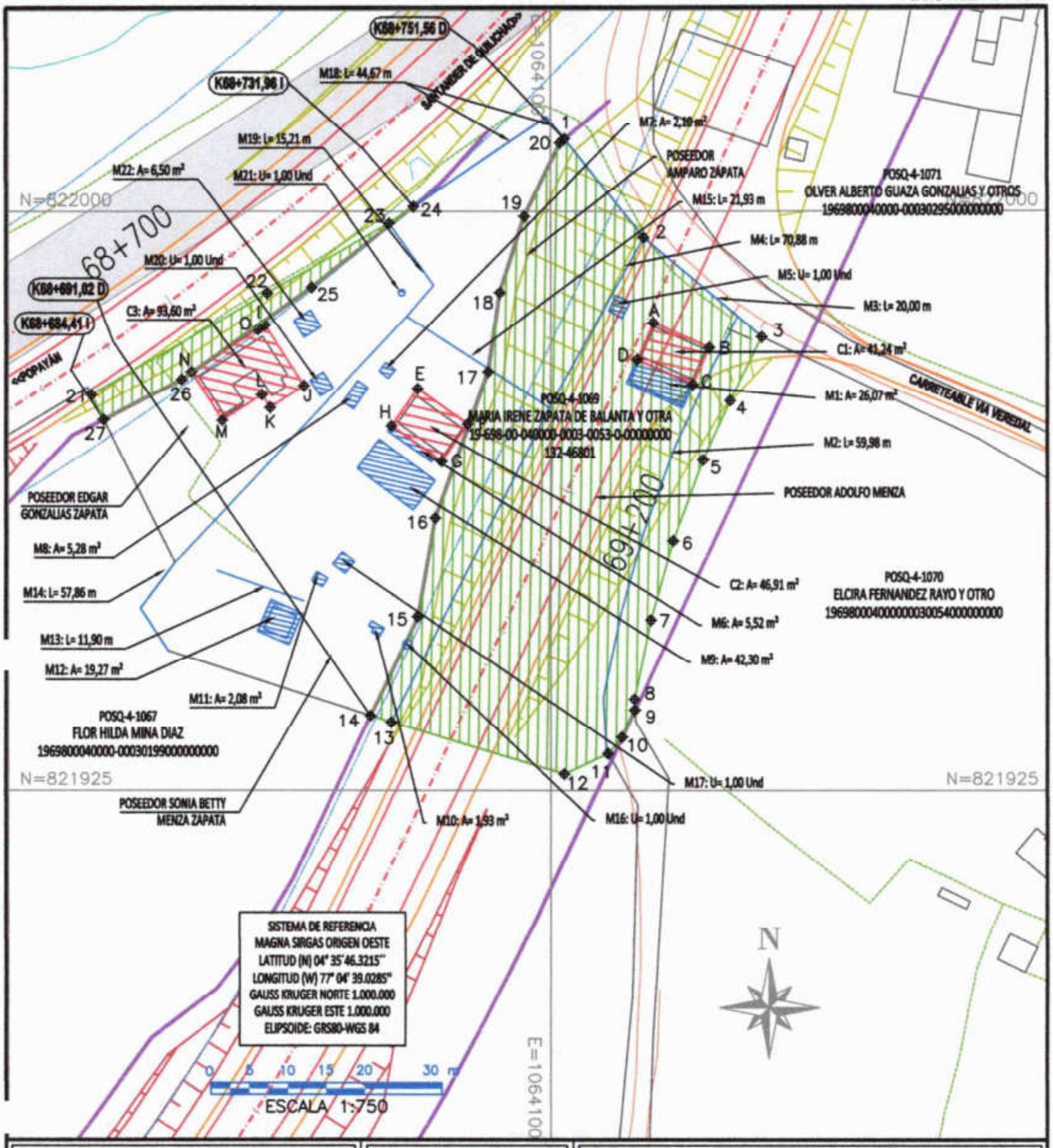
ÁREA REQUERIDA 2:

ÁREA	125,84 m²

ABSCISAS	
INICIAL	68+684,41 Km
FINAL	68+731,96 Km

LINDERO	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	48,39 m	Vía Nacional Popayán - Santander de Quilichao (Puntos 21-24)
SUR	48,89 m	Mismo predio (Área Sobrante) Maria Irene Zapata De Balanta Y Otro (Puntos 24-27)
ORIENTE	0,00 m	Vía Nacional Popayán - Santander de Quilichao (Punto 24)
OCCIDENTE	3,58 m	Flor Hilda Mina Diaz (Puntos 27,21)

Unión Temporal 4G



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

REVISIÓN No.
0

ANI Agencia Nacional de Infraestructura

NUEVO CAUCA

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

PROPIETARIO:
MARIA IRENE ZAPATA DE BALANTA 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:
2.281,75 m²	4.452,00 m²	181,75 m²	0,00 m²	2.170,25 m²

FECHA ELAB.:
2023-06-26

ESCALA:
1:750

UNIDAD FUNCIONAL:
4

SECTOR:
MONDOMO - SANTANDER DE QUILICHAO

NÚMERO PREDIAL NACIONAL
19-698-00-040000-0003-0053-0-00000000

FICHA GRÁFICA No.
POSQ-4-1069

Unión Temporal 4G NIT 901 350 350-7

CUADRO DE COORDENADAS AREA REQUERIDA 1

No	NORTE	ESTE	Dist.
1	822009.36	1064101.81	16.29
2	821996.65	1064112.01	20.00
3	821983.77	1064127.30	9.21
4	821975.53	1064123.18	8.41
5	821967.87	1064119.71	11.21
6	821957.36	1064115.82	10.67
7	821947.08	1064112.98	10.49
8	821936.82	1064110.80	1.45
9	821935.37	1064110.88	3.87
10	821931.87	1064109.24	2.78
11	821929.76	1064107.42	6.26
12	821927.11	1064101.75	23.45
13	821933.80	1064079.28	2.84
14	821934.67	1064076.58	14.23
15	821947.50	1064082.71	12.98
16	821960.28	1064084.98	20.17
17	821979.24	1064091.86	10.35
18	821989.48	1064093.38	10.39
19	821999.38	1064096.55	10.57
20	822008.86	1064101.22	0.78
1	822009.36	1064101.81	
Area(m2:)		2155.91	

CUADRO DE COORDENADAS AREA REQUERIDA 2

No	NORTE	ESTE	Dist.
21	821976.29	1064040.38	26.31
22	821989.42	1064063.17	18.26
23	821998.51	1064079.02	3.82
24	822000.64	1064082.19	16.86
25	821990.21	1064068.95	20.64
26	821978.24	1064052.13	11.39
27	821973.08	1064041.97	3.58
21	821976.29	1064040.38	
Area(m2:)		125.84	

CUADRO DE COORDENADAS CONSTRUCCIÓN 1

No	NORTE	ESTE	Dist.
A	821985.60	1064113.27	7.90
B	821982.39	1064120.49	5.22
C	821977.62	1064118.37	7.90
D	821980.82	1064111.15	5.22
A	821985.60	1064113.27	
Area(m2:)		41.24	

CUADRO DE COORDENADAS CONSTRUCCIÓN 2

No	NORTE	ESTE	Dist.
E	821977.07	1064082.69	7.95
F	821972.51	1064089.21	5.90
G	821967.68	1064085.82	7.95
H	821972.24	1064079.31	5.90
E	821977.07	1064082.69	
Area(m2:)		46.91	

CUADRO DE COORDENADAS CONSTRUCCIÓN 3

No	NORTE	ESTE	Dist.
I	821985.32	1064062.85	9.38
J	821977.42	1064067.92	5.19
K	821974.62	1064063.55	1.99
L	821976.29	1064062.47	6.08
M	821973.01	1064057.36	7.39
N	821979.23	1064053.37	10.22
O	821984.75	1064061.97	1.05
I	821985.32	1064062.85	
Area(m2:)		93.60	

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

REVISIÓN No.
0

ANI Agencia Nacional de Infraestructura

NUEVO CAUCA

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

PROPIETARIO:
MARIA IRENE ZAPATA DE BALANTA 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:
2.281,75 m²	4.452,00 m²	181,75 m²	0,00 m²	2.170,25 m²

FECHA ELAB.:
2023-06-26

ESCALA:
1:750

UNIDAD FUNCIONAL:
4

SECTOR:
MONDOMO - SANTANDER DE QUILICHAO

NÚMERO PREDIAL NACIONAL
19-698-00-040000-0003-0053-0-00000000

FICHA GRAFICA No.
POSQ-4-1069

Unión Temporal 4G
NIT. 900.859.950-7

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	

74	00-04-0008-0402-000	132-39000	PROTECCIO	DE MANEJO ESPECIAL	CORREDOR VIAL	PARCELACION INDICADA COMERCIO	:REACION Y TURISMO	AGROPECUARIO	
75	00-04-0008-0359-000	132-33745	PROTECCION	DE MANEJO ESPECIAL	CORREDOR VIAL	PARCELACION INDICADA Y COMERCIO	RECREACION Y TURISMO	AGROPECUARIO	NO
76	00-04-0003-0296-000	132-35440	PROTECCION	DE MANEJO ESPECIAL	CORREDOR VIAL	PARCELACION INDICADA Y COMERCIO	RECREACION Y TURISMO	AGROPECUARIO	NO
77	00-04-0004-1831-000	132-49561	PROTECCION	DE MANEJO ESPECIAL	CORREDOR VIAL	PARCELACION INDICADA Y COMERCIO	RECREACION Y TURISMO	AGROPECUARIO	NO
78	00-04-0003-0053-000	1-2-125-314-25	PROTECCION	DE MANEJO ESPECIAL	CORREDOR VIAL	PARCELACION INDICADA Y COMERCIO	RECREACION Y TURISMO	AGROPECUARIO	NO
79	00-04-0006-0718-000	132-51434	PROTECCION	DE MANEJO ESPECIAL	CORREDOR VIAL	PARCELACION INDICADA Y COMERCIO	RECREACION Y TURISMO	AGROPECUARIO	
80	00-04-0003-0245-000	132-42308	PRODUCCION ECONOMICA	AGROPECUARIA BAJA Y AGROFORESTAL	AGROPECUARIO	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	NO
			URBANO " Y DE EXPANSION	ASENTAMIENTOS POBLADOS	VIVIENDA Y COMERCIO	VIVIENDA Y COMERCIO	INDUSTRIA	PROTECCION A EXCEPCION DE ZONAS VERDES	
81	00-04-0004-1327-000	132-40768	VER ANEXO						NO
82	00-04-0003-0384-000	132-44597	PROTECCION	DE MANEJO ESPECIAL	CORREDOR VIAL	PARCELACION INDICADA Y COMERCIO	RECREACION Y TURISMO	AGROPECUARIO	NO
83	00-04-0008-0396-000	132-36137	PROTECCION	DE MANEJO ESPECIAL	CORREDOR VIAL	PARCELACION INDICADA Y COMERCIO	RECREACION Y TURISMO	AGROPECUARIO	
	00-04-0008-0898-000	132-8132	PRODUCCION ECONOMICA	AGROPECUARIA BAJA Y AGROFORESTAL	AGROPECUARIO	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	
			PROTECCION	DE MANEJO ESPECIAL	RIOS Y CUERPOS DE AGUA	FORESTAL PROTECTORA	ECOTURISMO DIRIGIDO, FORESTAL PRODUCTOR	AGROPECUARIO, SUELO URBANO	

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL
PREDIO POSQ-4-1069
DIRECCIÓN: LOTE EN EL SITIO QUINAMAYO
VEREDA: ALEGRÍAS
MUNICIPIO DE SANTANDER DE QUILICHAO
DEPARTAMENTO DEL CAUCA

PROPIETARIO:
MARIA IRENE ZAPATA DE BALANTA (FALLECIDA)
ELODIA ALVAREZ

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

SANTANDER DE QUILICHAO, MARZO DE 2024

CAPÍTULO 1. PARA LA VALORACIÓN COMERCIAL DE TERRENO, CONSTRUCCIONES

1. INFORMACIÓN GENERAL			
1.1	**SOLICITANTE**	CONSORCIO EPC NUEVO CAUCA NUEVO CAUCA S.A.S.,12 de febrero de 2024	
1.2	**TIPO DE INMUEBLE**	Lote de terreno con construcciones	
1.3	**TIPO DE AVALÚO**	Comercial Corporativo – Suburbano	
1.4	**DEPARTAMENTO**	Cauca	
1.5	**MUNICIPIO**	Santander de Quilichao	
1.6	**VEREDA O CORREGIMIENTO**	Alegrías	
1.7	**DIRECCIÓN DEL INMUEBLE**	Lote en el sitio de Quinamayo	
1.8	**ABSCISAS**	Inicial: K 68+684,41 I-D Final: K 68+751,56 I-D	
1.9	**USO ACTUAL DEL INMUEBLE**	Corredor Interregional: Agropecuario	
1.10	**USO POR NORMA**	Parcelación indicada y comercio	
1.11	**INFORMACIÓN CATASTRAL**	Número Predial	19-698-00-04-00-00-0003-0053-0-00000000
		Área de Terreno	4452.0 m²
		Área Construida	64.0 m²
		Avalúo 2024	$ 6,140,000
1.12	**FECHA VISITA AL PREDIO**	14 de febrero de 2024	
1.13	**FECHA DEL INFORME DE AVALÚO**	07 de marzo de 2024	
2. DOCUMENTOS			
	DOCUMENTO	**FECHA**	
2.1	**FICHA PREDIAL POSQ-4-1069**	26 de junio de 2023	
2.2	**PLANO DE AFECTACIÓN POSQ-4-1069**	26 de junio de 2023	
2.3	**CERTIFICADO DE USO DEL SUELO**	25 de mayo de 2016	
2.4	**ESTUDIO DE TÍTULOS**	08 de septiembre de 2023	
3. INFORMACIÓN JURÍDICA			
3.1	**PROPIETARIOS**	Maria Irene Zapata de Balanta C.C.25.650.163 (Fallecida) Elodia Álvarez C.C: S/I (Fallecida) **Fuente:** Documento Citado En El Numeral 2.4	
3.2	**TÍTULO DE ADQUISICIÓN**	Escritura Pública No. 195 del 21 de Noviembre de 1925 de la Notaría Única de Santander de Quilichao (Cauca).	

Unión Temporal 4G
NIT. 900.869.950-7

3.3 MATRÍCULA INMOBILIARÍA	132-46801 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santander de Quilichao (Cauca).
3.4 OBSERVACIONES JURÍDICAS	Actualmente sobre el predio recae: Una limitación al Dominio consistente en una **demanda en proceso de pertenencia** interpuesta por JOSE LIBERTO BALANTA ZAPATA, proveniente del Juzgado Primero Civil Municipal de Santander de Quilichao (Cauca), solicitada mediante Oficio No. 392 del 13 de junio de 2023, debidamente inscrita en la anotación 002 del folio de matrícula inmobiliaria 132-46801 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santander de Quilichao (Cauca). Radicación: 2023-00151-00.
4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR	
4.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR	El predio se encuentra en la Vereda Alegrías, la cual se encuentra delimitada de la siguiente manera: • Norte: Quebrada El Pastuso • Sur: Vereda Quinamayo • Oriente: Quebrada Grande • Occidente: Vereda Santa Lucía
4.2 ACTIVIDAD PREDOMINANTE	Sector que presenta uso industrial y agropecuario.
4.3 TOPOGRAFÍA	Ondulada 8-25%
4.4 CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS	• Altura: 1.070 m.s.n.m. • Temperatura: 23°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 cabecera urbana del municipio de Santander de Quilichao.

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

Unión Temporal 4G
NIT. 900.869.950-7

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

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO

6.1 UBICACIÓN	Lote en el sitio de Quinamayo, Vereda Alegrías
6.2 ÁREA DEL TERRENO	Área Total: 4.452,00 m^2 Área Requerida: 2.281,75 m^2 Área Remanente: 0,00 m^2 Área Sobrante: 2.170,25 m^2 Área Total Requerida: 2.281,75 m^2 **Fuente:** Documento citado en el numeral 2.1
6.3 LINDEROS: Linderos identificados con base en la Ficha Predial POSQ-4-1069 levantada por CAMPO HORMAZA Y CIA. S. EN C., sujetos a verificación por parte de la entidad solicitante.	**AREA REQUERIDA 1:2155,91 m^2** Abscisa Inicial: K 68+691,02 I-D Abscisa Final: K 68+751,56 I-D **NORTE:** Longitud 36,29 m, Carreteable Vía Veredal (Puntos 1-3) **SUR:** Longitud 32,55 m, Flor Hilda Mina Diaz (Puntos 11-14) **ORIENTE:** Longitud 8,00 m, Elcira Fernández Rayo Y Otro (Puntos 3-9) L= 51,44 m Vía interna (Puntos 9-11) L= 6,65 m

Unión Temporal 4G
NIT. 900.369.950-7

<table>
<tr><td></td><td>OCCIDENTE: Longitud 79,47 m, Mismo predio (Área Sobrante) Maria Irene Zapata De Balanta Y Otro (Puntos 14-20,1)

AREA REQUERIDA 2:125,84 m²
Abscisa Inicial: K 68+684,41 I-D
Abscisa Final: K 68+731,96 I-D

NORTE: Longitud 48,39 m, Vía Nacional Popayán - Santander de Quilichao (Puntos 21-24)

SUR: Longitud 48,89 m, Mismo predio (Área Sobrante) Maria Irene Zapata De Balanta Y Otro (Puntos 24-27)

ORIENTE: Longitud 0,00 m, Vía Nacional Popayán - Santander de Quilichao (Punto 24)

OCCIDENTE: Longitud 3,58 m, Flor Hilda Mina Diaz (Puntos 27,21)</td></tr>
<tr><td>6.4 VÍAS DE ACCESO AL PREDIO</td><td>Predio al cual se llega por la vía Nacional Panamericana Santander de Quilichao - Popayán.</td></tr>
<tr><td>6.5 SERVICIOS PÚBLICOS</td><td>El predio cuenta con disponibilidad de acueducto Veredal y energía eléctrica.</td></tr>
<tr><td>6.6 UNIDADES FISIOGRÁFICAS</td><td>
<table>
<tr><th>Unidad Fisiográfica</th><th>Topografía</th><th>Uso Actual</th><th>Norma</th></tr>
<tr><td>1</td><td>8-25% Ondulada</td><td>Corredor Interregional: Agropecuario</td><td>Parcelación indicada y comercio.</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>6.7 ÁREAS CONSTRUIDAS</td><td>
<table>
<tr><th></th><th>Uso</th><th>Área (m²)</th><th>Edad (Años)</th><th>Estado de conservación</th><th>Vida útil (Años)</th></tr>
<tr><td>C1</td><td>Residencial</td><td>41,24</td><td>20</td><td>Bueno a Regular</td><td>70</td></tr>
<tr><td>C2</td><td>Residencial</td><td>46,91</td><td>20</td><td>Bueno</td><td>100</td></tr>
<tr><td>C3</td><td>Residencial</td><td>93,60</td><td>20</td><td>Bueno a Regular</td><td>70</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>6.8 CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS</td><td>C1: Construcción a un nivel: Residencial. Cubierta: en teja de zinc soportada en estructura de guadua. Estructura: Sistema estructural en mampostería convencional, confinada con columnas laterales e intermedias. Muros: En ladrillo a la vista con pintura. Puertas: Dos (2) puertas metálicas de (2,08m x 1,00m) con marco metálico. Ventanas: Una ventana metálica de (1,50m x 1,25m). Pisos: En concreto primario rustico. Andén frontal: En concreto primario de (0,89m) de ancho. Distribución: Una (1) habitación, sala – comedor y andén frontal. (3,16m²) corresponden a andenes y corredores.

C2: Construcción a un nivel: Residencial Cubierta: Con teja en polietileno soportada en estructura de madera, culatas laterales e intermedias. Estructura: Sistema estructural con vigas y columnas en concreto. Muros: Parte exterior (75%) en ladrillo a la vista con pintura y (25%) en ladrillo a la vista. Parte interior en ladrillo a la vista con pintura. Puertas: Una (1) puerta metálica de (1,95m x 1,00m) con marco metálico. Una (1) puerta metálica de (1,95m x 0,95m) con marco metálico. Ventanas: Una (1) ventana metálica de (1,70m x 1,00m) con</td></tr>
</table>

Unión Temporal 4G
NIT. 900.360.950-7

	marco metálico, reja y vidrio. **Pisos**: En concreto primario esmaltado con pulimento en mineral. **Andenes**: Frontal con (1,70m) de ancho, enchapado en baldosa pegada con cemento. Lateral con(0,80m) de ancho, enchapado en baldosa pegada con cemento. **Distribución**: Una (1) habitación, sala – comedor, cocina, andén frontal y lateral. (18,48m²) corresponden a andenes y corredores.
	C3: Construcción a un nivel: Residencial Cubierta: Con teja de barro soportada en estructura de guadua. Cielo falso en esterilla de guadua con cemento. **Estructura**: Sistema estructural en mampostería convencional. Muros: En ladrillo a la vista. **Puertas**: Seis (6) puertas metálicas de (2,00m x 0,90m) con marco metálico. **Ventanas**: Una (1) ventana metálica de (1,40m x 1,10m) con marco metálico, reja y vidrio. Una (1) ventana metálica de (1,25m x 1,10m) con marco metálico, reja y vidrio. **Cocina**: Cielo falso con esterilla y cemento con muros en ladrillo a la vista y piso en tierra. Un (1) mesón de (1,55m de largo x 0,50m de ancho x 0,80m de altura) y otro de (1,55m de largo x 0,50m de ancho x 1,10m de altura), mesones en tablas de madera soportados con estructura en guadua. **Baño**: Cielo falso con caña brava, muros en ladrillo con repello, inodoro en porcelana y piso en concreto primario. **Lavadero**: Poceta con muros en ladrillo y cemento pulimentado en la parte externa y en la parte interna con enchape en cerámica. Lavadero de (1,97m de largo x 0,98m de ancho x 0,83m de altura) con fregadero en losa de concreto soportada con muros laterales en ladrillo a la vista, piso en concreto primario. **Andén frontal:** En concreto primario de (9,72m de largo x 0,85m de ancho). **Distribución**: Tres (3) habitaciones, sala- comedor, cocina, baño, lavadero y andén frontal. (21,15m²) corresponden a andenes y corredores.

6.9 CONSTRUCCIONES ANEXAS

	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	EDAD	ESTADO DE CONSERVACIÓN
M1	**Ramada – cocina-baño:** De (7,30m x 3,00m) Cubierta: Teja de zinc. Estructura: Soporte en guadua, cerramiento perimetral con poli sombra y esterilla de guadua. Una (1) puerta en madera de (2,00m x 0,90m) con. Pisos: en concreto primario.	26,07	m²	8	Bueno
M2	**Cerca lateral:** Cerca con postes en madera rolliza separados a (2,40m) x (1,80) de altura, cinco (5) hilos de alambre de púas.	59,98	m	8	Bueno
M3	**Cerca frontal:** Cerca con postes en madera rolliza separados a (2,40m) x (1,80m) altura, cinco (5) hilos de alambre de púas.	20,00	m	8	Bueno
M4	**Cerca interna:** Cerramiento con 32 postes en guadua separados a (2,30m) x (1,80m) de altura, cinco (5) hilos de alambre de púas.	70,88	m	8	Bueno
M5	**Pozo séptico:** De (2,20m de largo x 2,00m de ancho) Excavación en tierra.	1,00	Un	8	Bueno
M6	**Ramada**: (6,90m x 0,85m) Cubierta con polietileno soportada en estructura de caña brava, pisos en tierra.	5,52	m²	8	Bueno
M7	**Fogón**: (1,50m x 1,40m) Cubierta con teja de zinc soportada en estructura de guadua y piso en tierra. Fogón con hornilla en ladrillo y concreto sobre tendido en madera recubierta en aluminio de (0,90m de largo x 0,70m de ancho x	2,10	m²	8	Bueno

Unión Temporal 4G
NIT. 900 369 950-7

	0,90m de altura) soportado en mesa de madera.				
M8	**Jaulas para gallinas:** (3,30m x 1,60m) Cubierta con teja de barro soportada en estructura de guadua. Muros con cerramiento perimetral en esterilla de guadua recubierta con malla gallinera y poli sombra. Piso elevado con tendido en esterilla de guadua soportado con postes de guadua a (1,00m) de altura	5,28	m²	8	Bueno
M9	**Huerta**: (9,00m x 4,70m) Cubierta en poli sombra tendida sobre estructura de guadua.	42,30	m²	8	Bueno
M10	**Lavadero**: Tanque de (1,23m x 1,17m) x (0,90m) de altura, muros en ladrillo y repello pulimentado. Fregadero en losa de concreto de (0,70m x 0,70m) soportada en estructura de guadua de (0,60m) de altura.	1,93	m²	8	Bueno
M11	**Baño**: (1.60m x 1,30m) Cubierta en teja de zinc soportada en estructura de guadua con cubrimiento en polietileno. Cerramiento perimetral en lámina de zinc, inodoro en porcelana y piso en concreto primario.	2,08	m²	8	Bueno
M12	**Bodega (3,22m x 3,16m) Cubierta:** en teja de barro con tendido en esterilla soportada en estructura de guadua. Cielo falso en polietileno. Estructura: sistema estructural en mampostería convencional. Muros: En ladrillo con repello y pintura. Puertas: Una (1) puerta en madera de (1,63m x 0,85m) con marco en madera. Pisos: En concreto primario. Andén frontal: En concreto primario con (0,80m) de ancho. Mesón: En concreto esmaltado de (3,00m) de largo x (0,80m) de ancho x (0,80m) de altura, soportado con muros laterales e intermedios en ladrillo a la vista. (10,18m²) corresponde al área entre muros.	19,27	m²	8	Bueno
M13	**Muro de contención:** De (11,90m) de largo x (1,10m) de altura. Muro en concreto ciclópeo de (0,25m) de espesor, con 2 niveles.	11,90	m	8	Bueno
M14	**Cerca interna:** Cerca con 34 postes en guadua de (1,40m) de altura, separados a (1,70m), tres (3) hilos de alambre de púas.	57,86	m	8	Bueno
M15	**Cerca interna:** Cerca con 13 postes en guadua de (1,50m) de altura, separados a (1,70m), tres (3) hilos de alambre de púas.	21,93	m	8	Bueno
M16	**Aljibe**: Excavación en tierra de (0,60m) diámetro, brocal en ladrillo con repello de (1,40m x 0,30m)	1,00	Un	8	Bueno
M17	**Pozo séptico:** (2,00m x 2,00m) No identificable.	1,00	Un	8	Bueno a regular
M18	**Cerca frontal:** Cerramiento con 32 postes en madera y guadua de (1,50m) de altura, separados a (1,50m), cuatro (4) hilos de alambre de púas.	44,67	m	8	Bueno

Unión Temporal 4G
NIT 900 369 950-7

M19	**Cerca interna:** Cerramiento con 32 postes en madera y guadua de (1,50m) de altura, separados a (1,50m), cuatro (4) hilos de alambre de púas.	15,21	m	8	Bueno
M20	**Pozo séptico:** 2,40m x 2,00m) Tapa con losa en concreto primario.	1,00	Un	8	Bueno a regular
M21	**Aljibe**: (6,00m) de Profundidad. Excavación en tierra de (0,90m) de diámetro, tapa en guadua.	1,00	Un	8	Bueno
M22	**Ramada**: (2,60m x 2,50m) Estructura en guadua con siete (7) postes.	6,50	m²	8	Bueno

6.10 CULTIVOS, ESPECIES

Especie	Descripción	Cantidad	Unidad
Swinglea DAP 0,25 m	Swinglea DAP 0,25 m en buen estado fitosanitario	12	Und
Swinglea DAP 0,10 m	Swinglea DAP 0,10 m en buen estado fitosanitario	26	Und
Fique	Fique en buen estado fitosanitario	3	Und
Lengua de suegra	Lengua de suegra en buen estado fitosanitario	40	Und
Limoncillo	Limoncillo en buen estado fitosanitario	2	Und
Guadua	Guadua en buen estado fitosanitario	30	Und
Aguacate DAP 0,10 m	Aguacate DAP 0,10 m en buen estado fitosanitario	1	Und
Citricos DAP 0,10 m	Citricos DAP 0,10 m en buen estado fitosanitario	28	Und
Papaya DAP 0,15 m	Papaya DAP 0,15 m en buen estado fitosanitario	1	Und
Achiote DAP 0,10 m	Achiote DAP 0,10 m en buen estado fitosanitario	1	Und
Plátanos	Plátanos en buen estado fitosanitario	91	Und
Guanábano DAP 0,10 m	Guanábano DAP 0,10 m en buen estado fitosanitario	1	Und
Zapote DAP 0,10 m	Zapote DAP 0,10 m en buen estado fitosanitario	1	Und
Mafafa	Mafafa en buen estado fitosanitario	3	Und
Chambimbe DAP 0,15 m	Chambimbe DAP 0,15 m en buen estado fitosanitario	2	Und
Swinglea DAP 0,35 m	Swinglea DAP 0,35 m en buen estado fitosanitario	2	Und
Swinglea DAP 0,20 m	Swinglea DAP 0,20 m en buen estado fitosanitario	3	Und
Swinglea DAP 0,15 m	Swinglea DAP 0,15 m en buen estado fitosanitario	2	Und
Lengua de suegra	Lengua de suegra en buen estado fitosanitario	8	Und
Pitaya	Pitaya en buen estado fitosanitario	4	Und
Fique	Fique en buen estado fitosanitario	3	Und
Guamo DAP 0,45 m	Guamo DAP 0,45 m en buen estado fitosanitario	1	Und
Nacedero DAP 0,10 m	Nacedero DAP 0,10 m en buen estado fitosanitario	3	Und

Unión Temporal 4G
NIT 900.869.950-7

	Guadua	Guadua en buen estado fitosanitario	17	Und
	Aguacate DAP 0,20 m	Aguacate DAP 0,20 m en buen estado fitosanitario	3	Und
	Aguacate DAP 0,15 m	Aguacate DAP 0,15 m en buen estado fitosanitario	2	Und
	Aguacate DAP 0,10 m	Aguacate DAP 0,10 m en buen estado fitosanitario	4	Und
	Plátano	Plátano en buen estado fitosanitario	98	Und
	Manto de rey	Manto de rey en buen estado fitosanitario	1	Und
	Guanábano DAP 0,50 m	Guanábano DAP 0,50 m en buen estado fitosanitario	3	Und
	Guanábano DAP 0,10 m	Guanábano DAP 0,10 m en buen estado fitosanitario	1	Und
	Limón DAP 0,10 m	Limón DAP 0,10 m en buen estado fitosanitario	2	Und
	Mata de Maracuyá	Mata de Maracuyá en buen estado fitosanitario	3	Und
	Sábila	Sábila en buen estado fitosanitario	18	Und
	Mataraton DAP 0,10 m	Mataraton DAP 0,10 m en buen estado fitosanitario	2	Und
	Lulo	Lulo en buen estado fitosanitario	2	Und
	Guayabo DAP 0,10 m	Guayabo DAP 0,10 m en buen estado fitosanitario	1	Und
	Limoncillo	Limoncillo en buen estado fitosanitario	3	Und
	Altamisa	Altamisa en buen estado fitosanitario	1	Und
	Medicinales	Medicinales en buen estado fitosanitario	15	Und
	Arazá DAP 0,10 m	Arazá DAP 0,10 m en buen estado fitosanitario	1	Und
	Coca	Coca en buen estado fitosanitario	1	Und
	Guadua	Guadua en buen estado fitosanitario	6	Und
	Guanábano DAP 0,50 m	Guanábano DAP 0,50 m en buen estado fitosanitario	1	Und
	Limón DAP 0,10 m	Limón DAP 0,10 m en buen estado fitosanitario	2	Und
	Jigua DAP 0,30 m	Jigua DAP 0,30 m en buen estado fitosanitario	1	Und
	Cucharo DAP 0,15 m	Cucharo DAP 0,15 m en buen estado fitosanitario	1	Und
	Mestizo DAP 0,10 m	Mestizo DAP 0,10 m en buen estado fitosanitario	2	Und
	Plátano	Plátano en buen estado fitosanitario	29	Und
	Jiguo DAP 0,20 m	Jiguo DAP 0,20 m en buen estado fitosanitario	1	Und
	Mataraton DAP 0,40 m	Mataraton DAP 0,40 m en buen estado fitosanitario	1	Und
	Mataraton DAP 0,10 m	Mataraton DAP 0,10 m en buen estado fitosanitario	2	Und
	Manto de rey	Manto de rey en buen estado fitosanitario	11	Und

Unión Temporal 4G
NIT 900.369.950-7

	Aguacate DAP 0,20 m	Aguacate DAP 0,20 m en buen estado fitosanitario	2	Und
	Aguacate DAP 0,15 m	Aguacate DAP 0,15 m en buen estado fitosanitario	3	Und
	Mamoncillo DAP 0,20 m	Mamoncillo DAP 0,20 m en buen estado fitosanitario	1	Und
	Dracena fragans	Dracena fragans en buen estado fitosanitario	1	Und
	Limón DAP 0,15 m	Limón DAP 0,15 m en buen estado fitosanitario	2	Und
	Limón DAP 0,10 m	Limón DAP 0,10 m en buen estado fitosanitario	1	Und
	Heliconias	Heliconias en buen estado fitosanitario	50	Und
	Chucha	Chucha en buen estado fitosanitario	14	Und
	Plátano	Plátano en buen estado fitosanitario	62	Und
	Dracena rayada	Dracena rayada en buen estado fitosanitario	2	Und
	Guanábano DAP 0,50 m	Guanábano DAP 0,50 m en buen estado fitosanitario	1	Und
	Guanábano DAP 0,30 m	Guanábano DAP 0,30 m en buen estado fitosanitario	3	Und
	Galatea	Galatea en buen estado fitosanitario	16	Und
	Guadua	Guadua en buen estado fitosanitario	3	Und
	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	Localización	Fuente	Teléfono	Valor Pedido	Área de Terreno	Área Construida
1	Sobre la variante vía alterna frente Panamericana, parte baja barrio San Bernabe Nuevo Horizonte	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/lote-en-venta/la-variante/santander-de-quilichao/7016980?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer	312 276 08 24	$ 395.000.000	5.215 m²	0 m²
2	A 10 minutos del municipio de Mondomo y a 5 minutos de la vía Panamericana.	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-lote-o-casalote-santander-de-quilichao/16473-M4821388	-	$ 95.000.000	1.200 m²	0 m²
3	Condominio Campestre el Manantial	https://www.doomos.com.co/de/8228683_casa-finca-santander-de-quilichao.html?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer	311 360 53 34	$ 85.000.000	565 m²	45 m²

8.2 DEPURACIÓN DEL MERCADO:

No. Fuente	Valor Pedido	Margen de Negociación	Valor Depurado	Área de Terreno	Área Construida
1	$ 395.000.000	5%	$ 375.250.000	5.215 m²	0 m²
2	$ 95.000.000	7%	$ 88.350.000	1.200 m²	0 m²
3	$ 85.000.000	20%	$ 68.000.000	565 m²	45 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	$ 375.250.000	0 m²	$ -	$ -	$ 375.250.000	5.215 m²	$ 71.956
2	$ 88.350.000	0 m²	$ -	$ -	$ 88.350.000	1.200 m²	$ 73.625
3	$ 68.000.000	45 m²	$ 603.000	$ 27.135.000	$ 40.865.000	565 m²	$ 72.327
						Promedio	$ 72.636
						Desviación Estándar	$ 876
						Coeficiente de Variación	1,21%
						Límite Superior	$ 73.512
						Límite Inferior	$ 71.760
						Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)	**$ 72.600**

Se adopta el valor del promedio encontrado en la zona ($72.600 por metro cuadrado)

Unión Temporal 4G
NIT. 900.869.950-7

10.2 ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:

Oferta 1: Lote en Santander de Quilichao, ubicado al sur del barrio San Bernabé con acceso a través de la vía Panamericana. Cuenta con un área de terreno de 5.215 m².

Oferta 2: Lote en Santander de Quilichao, sector Altamira con acceso a través de la vía Panamericana. Cuenta con un área de terreno de 1.200 m².

Oferta 3: Finca en Santander de Quilichao, vereda Alegría con acceso a través de la vía Panamericana. Cuenta con un área de terreno de 565 m² y una construcción de 45 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- 46801 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.

Unión Temporal 4G
NIT. 900.869.950-7

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 - Vivienda	20	70	29%	2,5	24,95%	$ 1.099.600	$ 274.350	$ 825.250	$ 825.300
C2 - Vivienda	20	100	20%	2	14,22%	$ 1.419.200	$ 201.810	$ 1.217.390	$ 1.217.400
C3 - Vivienda	20	70	29%	2,5	24,95%	$ 858.100	$ 214.096	$ 644.004	$ 644.000
M1 - Ramada	8	30	27%	2	18,99%	$ 268.400	$ 50.969	$ 217.431	$ 217.400
M2 - Cerramiento	8	15	53%	2	42,40%	$ 20.200	$ 8.565	$ 11.635	$ 11.600
M3 - Cerramiento	8	15	53%	2	42,40%	$ 20.200	$ 8.565	$ 11.635	$ 11.600
M4 - Cerramiento	8	15	53%	2	42,40%	$ 20.200	$ 8.565	$ 11.635	$ 11.600
M5 - Pozo Séptico	8	30	27%	2	18,99%	$ 61.800	$ 11.736	$ 50.064	$ 50.100
M6 - Ramada	8	30	27%	2	18,99%	$ 26.900	$ 5.108	$ 21.792	$ 21.800
M7 - Fogón	8	30	27%	2	18,99%	$ 206.500	$ 39.214	$ 167.286	$ 167.300
M8 - Jaula	8	30	27%	2	18,99%	$ 266.300	$ 50.570	$ 215.730	$ 215.700
M9 - Huerta	8	30	27%	2	18,99%	$ 79.400	$ 15.078	$ 64.322	$ 64.300
M10 - Lavadero	8	30	27%	2	18,99%	$ 461.700	$ 87.677	$ 374.023	$ 374.000
M11 - Baño	8	30	27%	2	18,99%	$ 878.600	$ 166.846	$ 711.754	$ 711.800
M12 - Bodega	8	70	11%	2	8,74%	$ 490.700	$ 42.887	$ 447.813	$ 447.800
M13 - Muro	8	50	16%	2	11,57%	$ 259.500	$ 30.024	$ 229.476	$ 229.500
M14 - Cerramiento	8	15	53%	2	42,40%	$ 31.900	$ 13.526	$ 18.374	$ 18.400
M15 - Cerramiento	8	15	53%	2	42,40%	$ 32.000	$ 13.568	$ 18.432	$ 18.400
M16 - Aljibe	8	30	27%	2	18,99%	$ 272.100	$ 51.672	$ 220.428	$ 220.400
M17 - Pozo Séptico	8	30	27%	2,5	23,59%	$ 3.067.200	$ 723.552	$ 2.343.648	$ 2.343.600
M18 - Cerramiento	8	15	53%	2	42,40%	$ 36.400	$ 15.434	$ 20.966	$ 21.000
M19 - Cerramiento	8	15	53%	2	42,40%	$ 70.300	$ 29.807	$ 40.493	$ 40.500
M20 - Pozo Séptico	8	30	27%	2,5	23,59%	$ 3.202.000	$ 755.352	$ 2.446.648	$ 2.446.600
M21 - Aljibe	8	30	27%	2	18,99%	$ 411.000	$ 78.049	$ 332.951	$ 333.000
M22 - Ramada	8	30	27%	2	18,99%	$ 27.400	$ 5.203	$ 22.197	$ 22.200

Nota 2: La construcción anexa M17 no es identificable en el momento de la visita por lo tanto se establece un valor promedio acorde a la tipología de dicha construcción.

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.

Unión Temporal 4G
NIT. 900.369.950-7

CULTIVO / ESPECIE	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	SUBTOTAL
Swinglea DAP 0,25 m	12	Und	$ 14.400	$ 172.800
Swinglea DAP 0,10 m	26	Und	$ 14.400	$ 374.400
Fique	3	Und	$ 28.800	$ 86.400
Lengua de suegra	40	Und	$ 28.100	$ 1.124.000
Limoncillo	2	Und	$ 5.800	$ 11.600
Guadua	30	Und	$ 19.900	$ 597.000
Aguacate DAP 0,10 m	1	Und	$ 191.800	$ 191.800
Citricos DAP 0,10 m	28	Und	$ 57.500	$ 1.610.000
Papaya DAP 0,15 m	1	Und	$ 28.800	$ 28.800
Achiote DAP 0,10 m	1	Und	$ 57.500	$ 57.500
Plátanos	91	Und	$ 9.600	$ 873.600
Guanabano DAP 0,10 m	1	Und	$ 191.800	$ 191.800
Zapote DAP 0,10 m	1	Und	$ 95.900	$ 95.900
Matafa	3	Und	$ 28.100	$ 84.300
Chambimbe DAP 0,15 m	2	Und	$ 70.000	$ 140.000
Swinglea DAP 0,35 m	2	Und	$ 14.400	$ 28.800
Swinglea DAP 0,20 m	3	Und	$ 14.400	$ 43.200
Swinglea DAP 0,15 m	2	Und	$ 14.400	$ 28.800
Lengua de suegra	8	Und	$ 28.100	$ 224.800
Pitaya	4	Und	$ 43.200	$ 172.800
Fique	3	Und	$ 28.800	$ 86.400
Guamo DAP 0,45 m	1	Und	$ 57.500	$ 57.500
Nacedero DAP 0,10 m	3	Und	$ 36.000	$ 108.000
Guadua	17	Und	$ 19.900	$ 338.300
Aguacate DAP 0,20 m	3	Und	$ 191.800	$ 575.400
Aguacate DAP 0,15 m	2	Und	$ 191.800	$ 383.600
Aguacate DAP 0,10 m	4	Und	$ 191.800	$ 767.200
Plátano	98	Und	$ 9.600	$ 940.800
Manto de rey	1	Und	$ 28.100	$ 28.100
Guanabano DAP 0,50 m	3	Und	$ 191.800	$ 575.400
Guanabano DAP 0,10 m	1	Und	$ 191.800	$ 191.800
Limón DAP 0,10 m	2	Und	$ 57.500	$ 115.000
Mata de Maracuyá	3	Und	$ 38.400	$ 115.200
Sabila	18	Und	$ 13.700	$ 246.600
Matararon DAP 0,10 m	2	Und	$ 36.000	$ 72.000
Lulo	2	Und	$ 28.800	$ 57.600
Guayabo DAP 0,10 m	1	Und	$ 57.500	$ 57.500
Limoncillo	3	Und	$ 5.800	$ 17.400
Altamisa	1	Und	$ 28.100	$ 28.100
Medicinales	15	Und	$ 28.100	$ 421.500
Arazá DAP 0,10 m	1	Und	$ 57.500	$ 57.500
Coca	1	Und	$ 28.100	$ 28.100
Guadua	6	Und	$ 19.900	$ 119.400
Guanabano DAP 0,50 m	1	Und	$ 191.800	$ 191.800
Limón DAP 0,10 m	2	Und	$ 57.500	$ 115.000
Jigua DAP 0,30 m	1	Und	$ 70.000	$ 70.000
Cucharo DAP 0,15 m	1	Und	$ 70.000	$ 70.000
Mestizo DAP 0,10 m	2	Und	$ 70.000	$ 140.000
Plátano	29	Und	$ 9.600	$ 278.400
Jiguo DAP 0,20 m	1	Und	$ 70.000	$ 70.000
Matararon DAP 0,40 m	1	Und	$ 82.000	$ 82.000
Matararon DAP 0,10 m	2	Und	$ 36.000	$ 72.000
Manto de rey	11	Und	$ 28.100	$ 309.100
Aguacate DAP 0,20 m	2	Und	$ 191.800	$ 383.600
Aguacate DAP 0,15 m	3	Und	$ 191.800	$ 575.400
Mamoncillo DAP 0,20 m	1	Und	$ 287.700	$ 287.700
Dracena fragans	1	Und	$ 28.100	$ 28.100
Limón DAP 0,15 m	2	Und	$ 57.500	$ 115.000
Limón DAP 0,10 m	1	Und	$ 57.500	$ 57.500
Heliconias	50	Und	$ 28.800	$ 1.440.000
Chucha	14	Und	$ 28.100	$ 393.400
Platano	62	Und	$ 9.600	$ 595.200
Dracena rayada	2	Und	$ 28.100	$ 56.200
Guanabano DAP 0,50 m	1	Und	$ 191.800	$ 191.800
Guanabano DAP 0,30 m	3	Und	$ 191.800	$ 575.400
Galatea	16	Und	$ 28.100	$ 449.600
Guadua	3	Und	$ 19.900	$ 59.700
			VALOR TOTAL	$ 18.133.600

Unión Temporal 4G
NIT. 900.869.950-7

13. CONSIDERACIONES GENERALES

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

- El predio 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. 900.869.950-7

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	2.281,75	m²	$ 72.600	$ 165.655.050
C1 - Vivienda	41,24	m²	$ 825.300	$ 34.035.372
C2 - Vivienda	46,91	m²	$ 1.217.400	$ 57.108.234
C3 - Vivienda	93,60	m²	$ 644.000	$ 60.278.400
M1 - Ramada	26,07	m²	$ 217.400	$ 5.667.618
M2 - Cerramiento	59,98	M	$ 11.600	$ 695.768
M3 - Cerramiento	20,00	M	$ 11.600	$ 232.000
M4 - Cerramiento	70,88	M	$ 11.600	$ 822.208
M5 - Pozo Séptico	1,00	Un	$ 50.100	$ 50.100
M6 - Ramada	5,52	m²	$ 21.800	$ 120.336
M7 - Fogón	2,10	m²	$ 167.300	$ 351.330
M8 - Jaula	5,28	m²	$ 215.700	$ 1.138.896
M9 - Huerta	42,30	m²	$ 64.300	$ 2.719.890
M10 - Lavadero	1,93	m²	$ 374.000	$ 721.820
M11 - Baño	2,08	m²	$ 711.800	$ 1.480.544
M12 - Bodega	19,27	m²	$ 447.800	$ 8.629.106
M13 - Muro	11,90	M	$ 229.500	$ 2.731.050
M14 - Cerramiento	57,86	M	$ 18.400	$ 1.064.624
M15 - Cerramiento	21,93	M	$ 18.400	$ 403.512
M16 - Aljibe	1,00	Un	$ 220.400	$ 220.400
M17 - Pozo Séptico	1,00	Un	$ 2.343.600	$ 2.343.600
M18 - Cerramiento	44,67	M	$ 21.000	$ 938.070
M19 - Cerramiento	15,21	M	$ 40.500	$ 616.005
M20 - Pozo Séptico	1,00	Un	$ 2.446.600	$ 2.446.600
M21 - Aljibe	1,00	Un	$ 333.000	$ 333.000
M22 - Ramada	6,50	m²	$ 22.200	$ 144.300
Cultivos y/o Especies	1,00	Gl	$ 18.133.600	$ 18.133.600
			VALOR TOTAL	$ 369.081.433

RESUMEN	
ÍTEM	SUBTOTAL
Terreno	$ 165.655.050
Construcciones Principales	$ 151.422.006
Construcciones Anexas	$ 33.870.777
Cultivos y/o Especies	$ 18.133.600
VALOR TOTAL	$ 369.081.433

SON: TRESCIENTOS SESENTA Y NUEVE MILLONES OCHENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y TRES PESOS ($ 369.081.433,00) M/CTE.

AVALÚO COMERCIAL MÁS DAÑO EMERGENTE

AVALÚO COMERCIAL MÁS DAÑO EMERGENTE	
ÍTEM	SUBTOTAL
Avalúo Comercial	$ 369.081.433
Daño Emergente por Notariado y Registro	$ 6.400.000
VALOR TOTAL	$ 375.481.433

SON: TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y TRES PESOS ($ 375.481.433,00) M/CTE.

Unión Temporal 4G
NIT. 900.869.950-7

19 NOV 2024

Gestión Predial Interventoría
Profesional Predial:

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.

Cordialmente,

JOSÉ ÓMAR BERMEO PARRA
Avaluador Comisionado
RAA AVAL-12950688

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

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

Santander de Quilichao, marzo 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. 900.369.950-7

19 NOV 2024

Gestión Predial Interventoría
Profesional Predial:

15. ANEXOS

15.1 REGISTRO FOTOGRÁFICO DEL PREDIO

ENTORNO	**ENTORNO**
C1 VIVIENDA	**C1 VIVIENDA**
C1 VIVIENDA	**C1 VIVIENDA**

Unión Temporal 4G
NIT 900.369.950-7

C2 VIVIENDA

C2 VIVIENDA

C2 VIVIENDA

C2 VIVIENDA

C3 VIVIENDA

C3 VIVIENDA

C3 VIVIENDA

C3 VIVIENDA

Unión Temporal 4G
NIT. 900.869.950-7

M1 RAMADA

M2 CERCA

M3 CERCA

M4 CERCA

M5 POZO SÉPTICO

M6 RAMADA

M7 FOGÓN

M8 JAULAS PARA GALLINAS

Unión Temporal 4G
NIT. 900.369.950-7

M9 HUERTA

M10 LAVADERO

M11 BAÑO

M12 BODEGA

M13 MURO

M14 CERCA

M15 CERCA

M16 ALJIBE

Unión Temporal 4G
NIT. 900.369.950-7

M17 POZO SÉPTICO

M18 CERCA

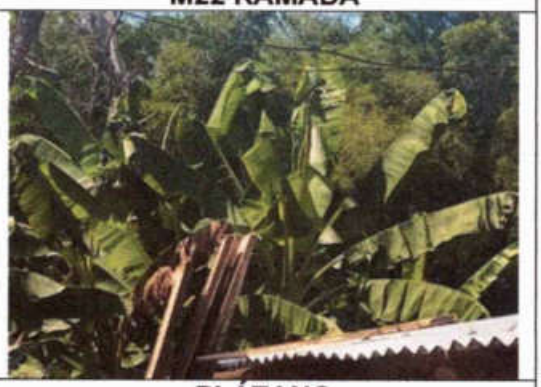
M19 CERCA

M20 POZO SÉPTICO

M21 ALJIBE

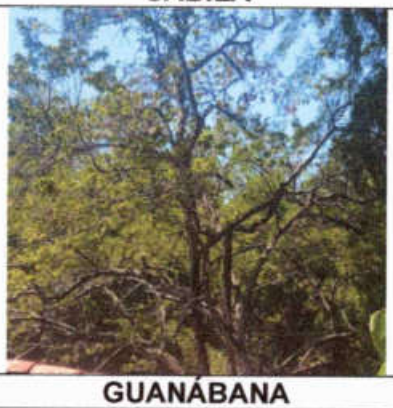
M22 RAMADA

GUADUA



PLÁTANO

Unión Temporal 4G
NIT. 900 369.950-7

SWINGLEA	HELICONIAS
MATARRATON	PAPAYA
LULO	SÁBILA
	
MATARRATON	GUANÁBANA

Unión Temporal 4G
NIT. 900.369.950-7

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	41,24	m2	$ 2.600	$ 107.224
1.01.0362	Descapote a máquina hasta 30 cm.	41,24	m2	$ 4.900	$ 202.076
02	**EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN**				
1.01.0364	Excavación manual en material común	12,37	m3	$ 20.100	$ 248.677
1.03.0380	Vigas de cimentación en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	6,19	m3	$ 774.100	$ 4.788.583
1.04.0383	Acero de refuerzo 420 MPa (60000 psi), incluye figurado, amarre e instalación.	927,90	kg	$ 4.600	$ 4.268.340
03	**ESTRUCTURAS**				
1.04.0384	Columnas en concreto 21 MPA (3000 psi). No incluye refuerzo.	2,70	m3	$ 856.200	$ 2.311.740
1.04.0383	Acero de refuerzo 420 MPa (60000 psi), incluye figurado, amarre e instalación.	405,00	kg	$ 4.600	$ 1.863.000
04	**MAMPOSTERÍA Y PAÑETES**				
140216	MURO LAD.SOGA LIMPIO 1C	112,38	M2	$ 62.700	$ 7.046.226
05	**CUBIERTAS**				
180816	TEJA ZINC	41,24	M2	$ 28.700	$ 1.183.588
181209	INSTALACION TEJA ALUMINIO	41,24	M2	$ 10.500	$ 433.020
180209	ENTRAMADO TEJA ZINC	41,24	M2	$ 55.500	$ 2.288.820
330503	SOBRECUBIERTA EN GUADUA-TEJA ZINC	41,24	M2	$ 49.600	$ 2.045.504
06	**PISOS Y ENCHAPES**				
1.06.0577	Placa base en concreto 17 MPa (2500 psi) (e=0.08 m).	41,24	m2	$ 48.600	$ 2.004.264
1.06.0575	Alistado para piso en mortero 1:4 e=0.03 m	41,24	m2	$ 22.600	$ 932.024
07	**INSTALACIONES ELÉCTRICAS**				
170532	SALIDA S1 PVC	3,00	UND	$ 141.200	$ 423.600
170722	SAL TOMA 120 PVC	3,00	UND	$ 98.800	$ 296.400
08	**CARPINTERÍA METÁLICA**				
221237	NAVE ALUM.ENTAMBORADA-LLENA BAT.	4,18	M2	$ 632.300	$ 2.643.014
221301	MARCO ALUM. 0.61-0.80 M LISO C/LUCETA	2,00	UND	$ 281.300	$ 562.600
220903	INSTALACION MARCO PUERTA LAMINA CAL.20	2,00	UND	$ 38.700	$ 77.400
220904	INSTALACION NAVE PUERTA LAMINA	2,00	UND	$ 19.500	$ 39.000
220102	VENTANA LAM.VIDRIO SENCILLA CAL.20 COR.	1,88	M2	$ 291.100	$ 545.813
220202	MARCO VENTANA LAM.CEL.H >0.51 M CAL.20	1,88	M2	$ 151.000	$ 283.125
220906	INSTALACION VENTANA EXISTENTE LAMINA	1,88	M2	$ 22.400	$ 42.000
09	**PINTURAS Y ESTUCOS**				
290303	VINILO MURO TIPO 1 [2M]	224,76	M2	$ 7.300	$ 1.640.748
				Total Costo Directo	$ 36.276.786
				AIU 25%	$ 9.069.197
				Costo Directo + Costo Indirecto	$ 45.345.983
				Costo de Reposición por m²	$ 1.099.563
				Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)	**$ 1.099.600**

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 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 900.869.950-7

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO C2 – VIVIENDA					
CÓDIGO	**ACTIVIDAD**	**CANTIDAD**	**UNIDAD**	**VR. UNIT.**	**VR. TOTAL**
01	**PRELIMINARES DE OBRA**				
1.01.0361	Localización y replanteo para edificaciones	46,91	m2	$ 2.600	$ 121.966
1.01.0362	Descapote a máquina hasta 30 cm.	46,91	m2	$ 4.900	$ 229.859
02	**EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN**				
1.01.0364	Excavación manual en material común	5,33	m3	$ 20.100	$ 107.133
1.03.0380	Vigas de cimentación en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	9,08	m3	$ 774.100	$ 7.028.828
1.04.0383	Acero de refuerzo 420 MPa (60000 psi), incluye figurado, amarre e instalación.	1199,32	kg	$ 4.600	$ 5.516.872
03	**ESTRUCTURAS**				
1.04.0384	Columnas en concreto 21 MPA (3000 psi). No incluye refuerzo.	3,74	m3	$ 856.200	$ 3.202.188
1.04.0386	Viga aérea en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	6,00	m3	$ 896.600	$ 5.379.600
1.04.0383	Acero de refuerzo 420 MPa (60000 psi), incluye figurado, amarre e instalación.	824,66	kg	$ 4.600	$ 3.793.436
04	**MAMPOSTERÍA Y PAÑETES**				
1.05.0560	Muro en ladrillo comun en Soga	102,74	m2	$ 56.500	$ 5.804.810
05	**CUBIERTAS**				
180909	TEJA PLASTICA ONDULADA	46,91	M2	$ 38.900	$ 1.824.799
181209	INSTALACION TEJA ALUMINIO	46,91	M2	$ 10.500	$ 492.555
180209	ENTRAMADO TEJA ZINC	46,91	M2	$ 55.500	$ 2.603.505
180210	ESTRUC. MADERA CUBIERTA CHANUL 3X6 ESP.	46,91	M2	$ 74.800	$ 3.508.868
1.04.0385	Columneta - cinta de confinamiento de culata en concreto 21MPa (3000 psi). Sección 0.20x0.12 m	3,70	m	$ 28.700	$ 106.190
06	**PISOS Y ENCHAPES**				
1.06.0577	Placa base en concreto 17 MPa (2500 psi) (e=0.08 m).	46,91	m2	$ 48.600	$ 2.279.826
1.06.0575	Alistado para piso en mortero 1:4 e=0.03 m	46,91	m2	$ 22.600	$ 1.060.166
1.06.0581	Anden en concreto de 21 MPa (3000 PSI) e= 0.10 m escobillado y dilatado junta seca	35,60	m2	$ 69.300	$ 2.467.080
200403	BALDOSA CEMENTO	17,12	M2	$ 106.700	$ 1.826.704
08	**INSTALACIONES ELÉCTRICAS**				
170532	SALIDA S1 PVC	3,00	UND	$ 141.200	$ 423.600
170722	SAL TOMA 120 PVC	3,00	UND	$ 98.800	$ 296.400
10	**CARPINTERÍA METÁLICA**				
221237	NAVE ALUM.ENTAMBORADA-LLENA BAT.	3,80	M2	$ 632.300	$ 2.404.321
221301	MARCO ALUM. 0.61-0.80 M LISO C/LUCETA	2,00	UND	$ 281.300	$ 562.600
220903	INSTALACION MARCO PUERTA LAMINA CAL.20	2,00	UND	$ 38.700	$ 77.400
220904	INSTALACION NAVE PUERTA LAMINA	2,00	UND	$ 19.500	$ 39.000
220102	VENTANA LAM.VIDRIO SENCILLA CAL.20 COR.	1,70	M2	$ 291.100	$ 494.870
220202	MARCO VENTANA LAM.CEL.H >0.51 M CAL.20	1,70	M2	$ 151.000	$ 256.700
220906	INSTALACION VENTANA EXISTENTE LAMINA	1,70	M2	$ 22.400	$ 38.080
11	**PINTURAS Y ESTUCOS**				
290303	VINILO MURO TIPO 1 [2M]	179,80	M2	$ 7.300	$ 1.312.504
				Total Costo Directo	$ 53.259.860
				AIU 25%	$ 13.314.965
				Costo Directo + Costo Indirecto	$ 66.574.825
				Costo de Reposición por m²	$ 1.419.203
				Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)	**$ 1.419.200**

Fuentes Precios:

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

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

Unión Temporal 4G
NIT 900.369.950-7

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO C3 – VIVIENDA					
CÓDIGO	**ACTIVIDAD**	**CANTIDAD**	**UNIDAD**	**VR. UNIT.**	**VR. TOTAL**
01	**PRELIMINARES DE OBRA**				
1.01.0361	Localización y replanteo para edificaciones	93,60	m2	$ 2.600	$ 243.360
1.01.0362	Descapote a máquina hasta 30 cm.	93,60	m2	$ 4.900	$ 458.640
02	**EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN**				
1.01.0364	Excavación manual en material común	28,08	m3	$ 20.100	$ 564.408
03	**ESTRUCTURAS**				
ME0105	MEZCLA CONCRETO 1:2:3 3100 PSI 21 MPA	9,36	M3	$ 409.600	$ 3.833.856
130111	MALLA ELECTROSOLDADA	93,69	KLS	$ 8.200	$ 768.258
04	**MAMPOSTERÍA Y PAÑETES**				
1.05.0560	Muro en ladrillo comun en Soga	189,62	m2	$ 56.500	$ 10.713.530
1.08.0403	Pañete para muros con mortero 1:3. espesor 1.5 cm.	15,40	m2	$ 18.300	$ 281.820
05	**CUBIERTAS**				
180706	TEJA BARRO NORMAL	93,60	M2	$ 43.400	$ 4.062.240
181211	INSTALACION TEJA BARRO	93,60	M2	$ 15.300	$ 1.432.080
330503	SOBRECUBIERTA EN GUADUA-TEJA ZINC	93,60	M2	$ 49.600	$ 4.642.560
130604	CASETON ESTERILLA H=25CM	93,60	M2	$ 30.100	$ 2.817.360
180207	ENTRAMADO BASE CIELO ESTERILLA-MADERA	93,60	M2	$ 45.200	$ 4.230.720
190203	REPELLO CIELO ESTERILLA 1:3	93,60	M2	$ 33.100	$ 3.098.160
1.08.0400	Pañete con mortero 1:3 para cieloraso con malla. Espesor 1.5 cm	93,60	m2	$ 26.900	$ 2.517.840
06	**PISOS Y ENCHAPES**				
1.06.0577	Placa base en concreto 17 MPa (2500 psi) (e=0.08 m).	32,55	m2	$ 48.600	$ 1.581.930
1.06.0575	Alistado para piso en mortero 1:4 e=0.03 m	32,55	m2	$ 22.600	$ 735.630
1.06.0581	Anden en concreto de 21 MPa (3000 PSI) e= 0.10 m escobillado y dilata	21,15	m2	$ 69.300	$ 1.465.695
07	**ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES**				
150501	PUNTO SANITARIO PVC 1,1/2 [V]	1,00	PTO	$ 24.900	$ 24.900
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	2,00	PTO	$ 51.100	$ 102.200
250710	LAVADERO PR.CONCRETO 100X 60-70X15-20C	1,00	UND	$ 166.100	$ 166.100
140404	MESON EN CONCRETO H=8.1-10CM	1,55	M2	$ 163.100	$ 252.805
300210	CERCO GUADUA H= 70-80CM	2,00	UND	$ 20.400	$ 40.800
250525	GRIFO SENCILLO LAVAPLATOS LINEA MEDIA	1,00	UND	$ 99.500	$ 99.500
08	**INSTALACIONES ELÉCTRICAS**				
170532	SALIDA S1 PVC	6,00	UND	$ 141.200	$ 847.200
170722	SAL TOMA 120 PVC	6,00	UND	$ 98.800	$ 592.800
10	**CARPINTERÍA METÁLICA**				
221237	NAVE ALUM.ENTAMBORADA-LLENA BAT.	22,80	M2	$ 632.300	$ 14.416.440
221301	MARCO ALUM. 0.61-0.80 M LISO C/LUCETA	6,00	UND	$ 281.300	$ 1.687.800
220903	INSTALACION MARCO PUERTA LAMINA CAL.20	6,00	UND	$ 38.700	$ 232.200
220904	INSTALACION NAVE PUERTA LAMINA	6,00	UND	$ 19.500	$ 117.000
220102	VENTANA LAM.VIDRIO SENCILLA CAL.20 COR.	2,92	M2	$ 291.100	$ 848.557
220202	MARCO VENTANA LAM.CEL.H >0.51 M CAL.20	2,92	M2	$ 151.000	$ 440.165
220906	INSTALACION VENTANA EXISTENTE LAMINA	2,92	M2	$ 22.400	$ 65.296
				Total Costo Directo	$ 64.254.250
				AIU 25%	$ 16.063.563
				Costo Directo + Costo Indirecto	$ 80.317.813
				Costo de Reposición por m²	$ 858.096
				Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)	**$ 858.100**

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*

Unión Temporal 4G
NIT 901.369.950-7

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M1 – RAMADA					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
1.01.0361	Localización y replanteo para edificaciones	26,07	m2	$ 2.600	$ 67.782
1.06.0577	Placa base en concreto 17 MPa (2500 psi) (e=0.08 m).	26,07	m2	$ 48.600	$ 1.267.002
180816	TEJA ZINC	26,07	M2	$ 28.700	$ 748.209
330503	SOBRECUBIERTA EN GUADUA-TEJA ZINC	26,07	M2	$ 49.600	$ 1.293.072
***	Polisombra Negra 80% 1.0mt x 4.0mt (L x A) Anti-UV	36,76	M2	$ 2.475	$ 90.981
100105	CERRAMIENTO ESTERILLA	20,42	M2	$ 24.200	$ 494.164
210118	NAVE MAD.TRIPLEX 81-100 (1N-B)	1,00	UND	$ 465.000	$ 465.000
210101	COLOC.PUERTA MADERA	1,00	UND	$ 68.100	$ 68.100
3.06.0209	Concreto 2500 PSI (1:2:4)	2,61	m3	$ 512.400	$ 1.335.827
				Total Costo Directo	$ 5.830.137
				AIU 20%	$ 1.166.027
				Costo Directo + Costo Indirecto	$ 6.996.164
				Costo de Reposición por m²	$ 268.361
				Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)	**$ 268.400**

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*

****Polisombra Negra 80% 1.0mt x 4.0mt (L x A) Anti-UV https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/434559/polisombra-negra-80-10mt-x-40mt-l-x-a-anti-uv/434559/*

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M2 – CERRAMIENTO					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
100104	CERRAMIENTO ALAMBRE PUAS 5 HILOS	59,98	ML	$ 16.800	$ 1.007.664
				Total Costo Directo	$ 1.007.664
				AIU 20%	$ 201.533
				Costo Directo + Costo Indirecto	$ 1.209.197
				Costo de Reposición por m	$ 20.160
				Valor Adoptado por m (Ajustado a la Centena)	**$ 20.200**

Fuentes Precios:

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

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

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M3 – CERRAMIENTO					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
100104	CERRAMIENTO ALAMBRE PUAS 5 HILOS	20,00	ML	$ 16.800	$ 336.000
				Total Costo Directo	$ 336.000
				AIU 20%	$ 67.200
				Costo Directo + Costo Indirecto	$ 403.200
				Costo de Reposición por m	$ 20.160
				Valor Adoptado por m (Ajustado a la Centena)	**$ 20.200**

Fuentes Precios:

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

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

Unión Temporal 4G
NIT. 900.869.950-7

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M4 – CERRAMIENTO					
CÓDIGO	**ACTIVIDAD**	**CANTIDAD**	**UNIDAD**	**VR. UNIT.**	**VR. TOTAL**
100104	CERRAMIENTO ALAMBRE PUAS 5 HILOS	70,88	ML	$ 16.800	$ 1.190.784
				Total Costo Directo	$ 1.190.784
				AIU 20%	$ 238.157
				Costo Directo + Costo Indirecto	$ 1.428.941
				Costo de Reposición por m	$ 20.160
				Valor Adoptado por m (Ajustado a la Centena)	**$ 20.200**

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*

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M5 – POZO SÉPTICO					
CÓDIGO	**ACTIVIDAD**	**CANTIDAD**	**UNIDAD**	**VR. UNIT.**	**VR. TOTAL**
1.01.0364	Excavación manual en material común	0,44	m3	$ 20.100	$ 8.844
B021009	Formaleta para cuneta y/o bordillo de concreto	4,40	m2	$ 9.700	$ 42.680
				Total Costo Directo	$ 51.524
				AIU 20%	$ 10.305
				Costo Directo + Costo Indirecto	$ 61.829
				Costo de Reposición por Un	$ 61.829
				Valor Adoptado por Un (Ajustado a la Centena)	**$ 61.800**

Fuentes Precios:

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

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

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M6 – RAMADA					
CÓDIGO	**ACTIVIDAD**	**CANTIDAD**	**UNIDAD**	**VR. UNIT.**	**VR. TOTAL**
010215	CONFIGURACION-NIVELACION TERRENO	5,52	M2	$ 900	$ 4.968
180314	POLIETILENO CAL. 7	5,52	M2	$ 3.700	$ 20.424
180204	ENTRAMADO TEJA BARRO CANABRAVA	5,52	M2	$ 17.800	$ 98.256
				Total Costo Directo	$ 123.648
				AIU 20%	$ 24.730
				Costo Directo + Costo Indirecto	$ 148.378
				Costo de Reposición por m²	$ 26.880
				Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)	**$ 26.900**

Fuentes Precios:

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

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

Unión Temporal 4G
NIT. 900.869.950-7

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M7 – FOGÓN					
CÓDIGO	**ACTIVIDAD**	**CANTIDAD**	**UNIDAD**	**VR. UNIT.**	**VR. TOTAL**
010215	CONFIGURACION-NIVELACION TERRENO	2,10	M2	$ 900	$ 1.890
180816	TEJA ZINC	2,10	M2	$ 28.700	$ 60.270
330503	SOBRECUBIERTA EN GUADUA-TEJA ZINC	2,10	M2	$ 49.600	$ 104.160
1.05.0560	Muro en ladrillo comun en Soga	2,88	m2	$ 56.500	$ 162.720
3.06.0209	Concreto 2500 PSI (1:2:4)	0,06	m3	$ 512.400	$ 32.281
				Total Costo Directo	$ 361.321
				AIU 20%	$ 72.264
				Costo Directo + Costo Indirecto	$ 433.585
				Costo de Reposición por m²	$ 206.469
				Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)	**$ 206.500**

Fuentes Precios:

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

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

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M8 – JAULA					
CÓDIGO	**ACTIVIDAD**	**CANTIDAD**	**UNIDAD**	**VR. UNIT.**	**VR. TOTAL**
010215	CONFIGURACION-NIVELACION TERRENO	5,28	M2	$ 900	$ 4.752
180706	TEJA BARRO NORMAL	5,28	M2	$ 43.400	$ 229.152
181211	INSTALACION TEJA BARRO	5,28	M2	$ 15.300	$ 80.784
330503	SOBRECUBIERTA EN GUADUA-TEJA ZINC	5,28	M2	$ 49.600	$ 261.888
100105	CERRAMIENTO ESTERILLA	9,80	M2	$ 24.200	$ 237.160
300210	CERCO GUADUA H= 70-80CM	15,00	UND	$ 20.400	$ 306.000
***	Polisombra Negra 80% 1.0mt x 4.0mt (L x A) Anti-UV	9,84	M2	$ 2.475	$ 24.354
****	Malla Gallinero Huecos 25x30mm 1.80x10m Plastica	9,84	m2	$ 2.800	$ 27.552
				Total Costo Directo	$ 1.171.642
				AIU 20%	$ 234.328
				Costo Directo + Costo Indirecto	$ 1.405.970
				Costo de Reposición por m²	$ 266.282
				Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)	**$ 266.300**

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*

****Polisombra Negra 80% 1.0mt x 4.0mt (L x A) Anti-UV https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/434559/polisombra-negra-80-10mt-x-40mt-l-x-a-anti-uv/434559/*

*****Malla Gallinero Huecos 25x30mm 1.80x10m Plastica https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/296950/malla-gallinero-huecos-25x30mm-180x10m-plastica/296950/*

Unión Temporal 4G
NIT. 900.569.950-7

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M9 – HUERTA					
CÓDIGO	**ACTIVIDAD**	**CANTIDAD**	**UNIDAD**	**VR. UNIT.**	**VR. TOTAL**
010215	CONFIGURACION-NIVELACION TERRENO	42,30	M2	$ 900	$ 38.070
330503	SOBRECUBIERTA EN GUADUA-TEJA ZINC	42,30	M2	$ 49.600	$ 2.098.080
300210	CERCO GUADUA H= 70-80CM	27,40	UND	$ 20.400	$ 558.960
***	Polisombra Negra 80% 1.0mt x 4.0mt (L x A) Anti-UV	42,30	M2	$ 2.475	$ 104.693
				Total Costo Directo	$ 2.799.803
				AIU 20%	$ 559.961
				Costo Directo + Costo Indirecto	$ 3.359.764
				Costo de Reposición por m²	$ 79.427
				Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)	**$ 79.400**

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*

****Polisombra Negra 80% 1.0mt x 4.0mt (L x A) Anti-UV https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/434559/polisombra-negra-80-10mt-x-40mt-l-x-a-anti-uv/434559/*

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M10 - LAVADERO					
CÓDIGO	**ACTIVIDAD**	**CANTIDAD**	**UNIDAD**	**VR. UNIT.**	**VR. TOTAL**
250710	LAVADERO PR.CONCRETO 100X 60-70X15-20C	1,00	UND	$ 166.100	$ 166.100
300210	CERCO GUADUA H= 70-80CM	4,00	UND	$ 20.400	$ 81.600
140216	MURO LAD.SOGA LIMPIO 1C	4,80	M2	$ 62.700	$ 300.960
1.08.0402	Pañete impermeabilizado para muros con mortero	9,60	m2	$ 20.200	$ 193.920
				Total Costo Directo	$ 742.580
				AIU 20%	$ 148.516
				Costo Directo + Costo Indirecto	$ 891.096
				Costo de Reposición por m²	$ 461.708
				Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)	**$ 461.700**

Fuentes Precios:

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

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

Unión Temporal 4G
NIT. 900.369.950-7

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M11 – BAÑO					
CÓDIGO	**ACTIVIDAD**	**CANTIDAD**	**UNIDAD**	**VR. UNIT.**	**VR. TOTAL**
010215	CONFIGURACION-NIVELACION TERRENO	2,08	M2	$ 900	$ 1.872
1.01.0361	Localización y replanteo para edificaciones	2,08	m2	$ 2.600	$ 5.408
1.06.0577	Placa base en concreto 17 MPa (2500 psi) (e=0.08 m).	2,08	m2	$ 48.600	$ 101.088
180816	TEJA ZINC	13,68	M2	$ 28.700	$ 392.616
330503	SOBRECUBIERTA EN GUADUA-TEJA ZINC	2,08	M2	$ 49.600	$ 103.168
180314	POLIETILENO CAL. 7	5,80	M2	$ 3.700	$ 21.460
150501	PUNTO SANITARIO PVC 1,1/2 [V]	1,00	PTO	$ 24.900	$ 24.900
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
				Total Costo Directo	$ 1.522.912
				AIU 20%	$ 304.582
				Costo Directo + Costo Indirecto	$ 1.827.494
				Costo de Reposición por m²	$ 878.603
				Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)	**$ 878.600**

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 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*

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M12 – BODEGA					
CÓDIGO	**ACTIVIDAD**	**CANTIDAD**	**UNIDAD**	**VR. UNIT.**	**VR. TOTAL**
010215	CONFIGURACION-NIVELACION TERRENO	19,27	M2	$ 900	$ 17.343
180706	TEJA BARRO NORMAL	19,27	M2	$ 43.400	$ 836.318
181211	INSTALACION TEJA BARRO	19,27	M2	$ 15.300	$ 294.831
330503	SOBRECUBIERTA EN GUADUA-TEJA ZINC	19,27	M2	$ 49.600	$ 955.792
180441	C.FALSO LAMINA PVC A=25CM E=10MM	19,27	M2	$ 77.300	$ 1.489.571
140216	MURO LAD.SOGA LIMPIO 1C	27,44	M2	$ 62.700	$ 1.720.488
1.08.0403	Pañete para muros con mortero 1:3. espesor 1.5	25,52	m2	$ 18.300	$ 467.016
290303	VINILO MURO TIPO 1 [2M]	25,52	M2	$ 7.300	$ 186.296
210118	NAVE MAD.TRIPLEX 81-100 (1N-B)	1,00	UND	$ 465.000	$ 465.000
210101	COLOC.PUERTA MADERA	1,00	UND	$ 68.100	$ 68.100
140404	MESON EN CONCRETO H=8.1-10CM	2,40	M2	$ 163.100	$ 391.440
3.06.0209	Concreto 2500 PSI (1:2:4)	1,93	m3	$ 512.400	$ 987.395
				Total Costo Directo	$ 7.879.590
				AIU 20%	$ 1.575.918
				Costo Directo + Costo Indirecto	$ 9.455.508
				Costo de Reposición por m²	$ 490.685
				Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)	**$ 490.700**

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. 900.869.950-7

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M13 – MURO					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
010215	CONFIGURACION-NIVELACION TERRENO	2,98	M2	$ 900	$ 2.678
080809	MURO CONCRETO CONTENCION:INCLUYE FORMAL	3,27	M3	$ 785.600	$ 2.570.876
				Total Costo Directo	$ 2.573.554
				AIU 20%	$ 514.711
				Costo Directo + Costo Indirecto	$ 3.088.265
				Costo de Reposición por m	$ 259.518
				Valor Adoptado por m (Ajustado a la Centena)	**$ 259.500**

Fuentes Precios:

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

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

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M14 – CERRAMIENTO					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
100104	CERRAMIENTO ALAMBRE PUAS 5 HILOS	57,86	ML	$ 16.800	$ 972.048
300210	CERCO GUADUA H= 70-80CM	34,00	UND	$ 20.400	$ 693.600
301209	ALAMBRE DE PUAS # 12.5 - 1 HILO	-115,72	ML	$ 1.100	$ -127.292
				Total Costo Directo	$ 1.538.356
				AIU 20%	$ 307.671
				Costo Directo + Costo Indirecto	$ 1.846.027
				Costo de Reposición por m	$ 31.905
				Valor Adoptado por m (Ajustado a la Centena)	**$ 31.900**

Fuentes Precios:

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

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

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M15 – CERRAMIENTO					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
100104	CERRAMIENTO ALAMBRE PUAS 5 HILOS	21,93	ML	$ 16.800	$ 368.424
300210	CERCO GUADUA H= 70-80CM	13,00	UND	$ 20.400	$ 265.200
301209	ALAMBRE DE PUAS # 12.5 - 1 HILO	-43,86	ML	$ 1.100	$ -48.246
				Total Costo Directo	$ 585.378
				AIU 20%	$ 117.076
				Costo Directo + Costo Indirecto	$ 702.454
				Costo de Reposición por m	$ 32.032
				Valor Adoptado por m (Ajustado a la Centena)	**$ 32.000**

Fuentes Precios:

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

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

Unión Temporal 4G
NIT. 900.369.950-7

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M16 – ALJIBE					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
140216	MURO LAD.SOGA LIMPIO 1C	2,64	M2	$ 62.700	$ 165.461
1.08.0402	Pañete impermeabilizado para muros con mortero 1:3. espesor 1.5 cm.	2,64	m2	$ 20.200	$ 53.307
1.01.0364	Excavación manual en material común	0,40	m3	$ 20.100	$ 7.956
				Total Costo Directo	$ 226.724
				AIU 20%	$ 45.345
				Costo Directo + Costo Indirecto	$ 272.069
				Costo de Reposición por Un	$ 272.069
				Valor Adoptado por Un (Ajustado a la Centena)	**$ 272.100**

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 M17 – POZO SÉPTICO					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
1.01.0364	Excavación manual en material común	20,00	m3	$ 20.100	$ 402.000
150411	TANQUE SEDIMENTACION PARA POZO SEPTICO	1,00	UND	$ 1.292.900	$ 1.292.900
150412	POZO SEPTICO ETERNIT	1,00	UND	$ 701.400	$ 701.400
ME0112	MEZCLA CONCRETO 1:4:7 1560PSI-10.1MPA	0,40	M3	$ 302.200	$ 120.880
B021009	Formaleta para cuneta y/o bordillo de concreto	4,00	m2	$ 9.700	$ 38.800
				Total Costo Directo	$ 2.555.980
				AIU 20%	$ 511.196
				Costo Directo + Costo Indirecto	$ 3.067.176
				Costo de Reposición por Un	$ 3.067.176
				Valor Adoptado por Un (Ajustado a la Centena)	**$ 3.067.200**

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*

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M18 – CERRAMIENTO					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
100104	CERRAMIENTO ALAMBRE PUAS 5 HILOS	44,67	ML	$ 16.800	$ 750.456
300210	CERCO GUADUA H= 70-80CM	32,00	UND	$ 20.400	$ 652.800
301209	ALAMBRE DE PUAS # 12.5 - 1 HILO	-44,67	ML	$ 1.100	$ -49.137
				Total Costo Directo	$ 1.354.119
				AIU 20%	$ 270.824
				Costo Directo + Costo Indirecto	$ 1.624.943
				Costo de Reposición por m	$ 36.377
				Valor Adoptado por m (Ajustado a la Centena)	**$ 36.400**

Fuentes Precios:

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

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

Unión Temporal 4G
NIT. 900.369.950-7

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M19 – CERRAMIENTO					
CÓDIGO	**ACTIVIDAD**	**CANTIDAD**	**UNIDAD**	**VR. UNIT.**	**VR. TOTAL**
100104	CERRAMIENTO ALAMBRE PUAS 5 HILOS	15,21	ML	$ 16.800	$ 255.528
300210	CERCO GUADUA H= 70-80CM	32,00	UND	$ 20.400	$ 652.800
301209	ALAMBRE DE PUAS # 12.5 - 1 HILO	-15,21	ML	$ 1.100	$ -16.731
				Total Costo Directo	$ 891.597
				AIU 20%	$ 178.319
				Costo Directo + Costo Indirecto	$ 1.069.916
				Costo de Reposición por m	$ 70.343
				Valor Adoptado por m (Ajustado a la Centena)	**$ 70.300**

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*

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M20 – POZO SÉPTICO					
CÓDIGO	**ACTIVIDAD**	**CANTIDAD**	**UNIDAD**	**VR. UNIT.**	**VR. TOTAL**
1.01.0364	Excavación manual en material común	24,00	m3	$ 20.100	$ 482.400
150411	TANQUE SEDIMENTACION PARA POZO SEPTICO	1,00	UND	$ 1.292.900	$ 1.292.900
150412	POZO SEPTICO ETERNIT	1,00	UND	$ 701.400	$ 701.400
ME0112	MEZCLA CONCRETO 1:4:7 1560PSI-10.1MPA	0,48	M3	$ 302.200	$ 145.056
B021009	Formaleta para cuneta y/o bordillo de concreto	4,80	m2	$ 9.700	$ 46.560
				Total Costo Directo	$ 2.668.316
				AIU 20%	$ 533.663
				Costo Directo + Costo Indirecto	$ 3.201.979
				Costo de Reposición por Un	$ 3.201.979
				Valor Adoptado por Un (Ajustado a la Centena)	**$ 3.202.000**

Fuentes Precios:

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

** DataCauca. Sistema de base de costos de infraestructura que sirve de soporte y referencia a la actividad de la 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*

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M21 – ALJIBE					
CÓDIGO	**ACTIVIDAD**	**CANTIDAD**	**UNIDAD**	**VR. UNIT.**	**VR. TOTAL**
1.01.0364	Excavación manual en material común	4,86	m3	$ 20.100	$ 97.686
300210	CERCO GUADUA H= 70-80CM	12,00	UND	$ 20.400	$ 244.800
				Total Costo Directo	$ 342.486
				AIU 20%	$ 68.497
				Costo Directo + Costo Indirecto	$ 410.983
				Costo de Reposición por Un	$ 410.983
				Valor Adoptado por Un (Ajustado a la Centena)	**$ 411.000**

Fuentes Precios:

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

** DataCauca. Sistema de base de costos de infraestructura que sirve de soporte y referencia a la actividad de la 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 900.869.950-7

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M22 – RAMADA					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
010215	CONFIGURACION-NIVELACION TERRENO	6,50	M2	$ 900	$ 5.850
300210	CERCO GUADUA H= 70-80CM	7,00	UND	$ 20.400	$ 142.800
				Total Costo Directo	$ 148.650
				AIU 20%	$ 29.730
				Costo Directo + Costo Indirecto	$ 178.380
				Costo de Reposición por m²	$ 27.443
				Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)	**$ 27.400**

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
Aguacate	$ 115.100	$ 80.600	$ 17.300	$ 191.800	$ 134.300	$ 20.100	$ 76.700	$ 53.700	$ 11.500
Cítrico	$ 34.500	$ 24.200	$ 5.200	$ 57.500	$ 40.300	$ 6.000	$ 23.000	$ 16.100	$ 3.500
Papaya	$ 17.300	$ 12.100	$ 2.600	$ 28.800	$ 20.100	$ 3.000	$ 11.500	$ 8.100	$ 1.700
Achiote	$ 34.500	$ 24.200	$ 5.200	$ 57.500	$ 40.300	$ 6.000	$ 23.000	$ 16.100	$ 3.500
Plátano	$ 5.800	$ 4.000	$ 900	$ 9.600	$ 6.700	$ 1.000	$ 3.800	$ 2.700	$ 600
Guanábana	$ 115.100	$ 80.600	$ 17.300	$ 191.800	$ 134.300	$ 20.100	$ 76.700	$ 53.700	$ 11.500
Zapote	$ 57.500	$ 40.300	$ 8.600	$ 95.900	$ 67.100	$ 10.100	$ 38.400	$ 26.900	$ 5.800
Pitaya	$ 25.900	$ 18.200	$ 3.900	$ 43.200	$ 30.300	$ 4.500	$ 17.300	$ 12.100	$ 2.700
Guamo	$ 34.500	$ 24.200	$ 5.200	$ 57.500	$ 40.300	$ 6.000	$ 23.000	$ 16.100	$ 3.500
Limón	$ 34.500	$ 24.200	$ 5.200	$ 57.500	$ 40.300	$ 6.000	$ 23.000	$ 16.100	$ 3.500
Maracuyá	$ 23.000	$ 16.100	$ 3.500	$ 38.400	$ 26.900	$ 4.000	$ 15.300	$ 10.700	$ 2.300
Lulo	$ 17.300	$ 12.100	$ 2.600	$ 28.800	$ 20.100	$ 3.000	$ 11.500	$ 8.100	$ 1.700
Guayaba	$ 34.500	$ 24.200	$ 5.200	$ 57.500	$ 40.300	$ 6.000	$ 23.000	$ 16.100	$ 3.500
Arazá	$ 34.500	$ 24.200	$ 5.200	$ 57.500	$ 40.300	$ 6.000	$ 23.000	$ 16.100	$ 3.500
Mamoncillo	$ 172.600	$ 120.800	$ 25.900	$ 287.700	$ 201.400	$ 30.200	$ 115.100	$ 80.600	$ 17.300

Fuentes Precios:

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

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

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

Unión Temporal 4G
NIT 901.369.950-7

15.3.2 MADERABLES

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

Especie	Tipo de Madera	DAP (m)	Valor Adoptado
Chambimbe	Segunda	0,15 m	$ 70.000
Nacedero	Sombra	0,10 m	$ 36.000
Matarratón	Sombra	0,10 m	$ 36.000
Jigua	Segunda	0,30 m	$ 70.000
Cucharo	Segunda	0,15 m	$ 70.000
Mestizo	Segunda	0,10 m	$ 70.000
Jiguo	Segunda	0,20 m	$ 70.000
Matarraton	Sombra	0,40 m	$ 82.000
Matarraton	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 estadísticas. https://www.indexmundi.com/es/precios-de-mercado/?mercancia=madera-dura&meses=60&moneda=cop*

** Organización Internacional de las Maderas Tropicales. https://www.itto.int/es/*

15.3.3 ESPECIES

Cultivo / Especie	Valor Unitario	Unidad
Fique (Cabuya)	$ 28.800	Un
Swinglea	$ 14.400	Un
Lengua de suegra	$ 28.100	Un
Limoncillo	$ 5.800	Un
Guadua	$ 19.900	Un
Mafafa	$ 28.100	Un
Manto de rey	$ 28.100	Un
Sábila	$ 13.700	Un
Altamisa	$ 28.100	Un
Medicinales	$ 28.100	Un
Coca	$ 28.100	Un
Dracena Fragans	$ 28.100	Un
Heliconias	$ 28.800	Un
Chucha	$ 28.100	Un
Dracena rayada	$ 28.100	Un
Galatea	$ 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. 900.369.950-7

15.4 SOPORTE 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	45,00	m2	$ 2.600	$ 117.000
1.01.0362	Descapote a máquina hasta 30 cm.	45,00	m2	$ 4.900	$ 220.500
02	**EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN**				
1.01.0364	Excavación manual en material común	4,40	m3	$ 20.100	$ 88.440
1.03.0380	Vigas de cimentación en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	3,00	m3	$ 774.100	$ 2.322.300
1.04.0383	Acero de refuerzo 420 MPa (60000 psi), incluye figurado, amarre e instalaci	301,61	kg	$ 4.600	$ 1.387.406
04	**MAMPOSTERÍA Y PAÑETES**				
130501	LOSA PREFABRICADA H=10CM 492	45,00	M2	$ 108.300	$ 4.873.500
05	**CUBIERTAS**				
180816	TEJA ZINC	40,50	M2	$ 28.700	$ 1.162.350
180209	ENTRAMADO TEJA ZINC	4,50	M2	$ 55.500	$ 249.750
06	**PISOS Y ENCHAPES**				
1.06.0577	Placa base en concreto 17 MPa (2500 psi) (e=0.08 m).	39,35	m2	$ 48.600	$ 1.912.410
07	**ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES**				
150501	PUNTO SANITARIO PVC 1,1/2 [V]	7,00	PTO	$ 24.900	$ 174.300
150508	PUNTO SANITARIO PVC 6" [CODO]	2,00	PTO	$ 208.000	$ 416.000
250450	COMBO SANITARIO LINEA MEDIA [S+L+G+I	2,00	JGO	$ 635.600	$ 1.271.200
250810	INSTALACION SANITARIO	2,00	UND	$ 28.800	$ 57.600
160801	PUNTO AGUA FRIA PVC ,1/2	8,00	PTO	$ 51.100	$ 408.800
250444	LAVAMANOS COLGAR PEDESTAL LINEA MEDIA	2,00	JGO	$ 186.700	$ 373.400
250518	GRIFO LAVAMANOS LINEA MEDIA SENC	2,00	UND	$ 52.600	$ 105.200
250807	INSTALACION LAVAMANOS	2,00	UND	$ 28.500	$ 57.000
250522	MEZCLADOR DUCHA LINEA MEDIA	2,00	UND	$ 121.000	$ 242.000
250104	INCRUST.CERAM. JGO 4 PZ ESTILO (A)	2,00	JGO	$ 115.600	$ 231.200
250806	INSTALACION INCRUSTACION CERAMICA	2,00	UND	$ 8.900	$ 17.800
240311	DIV.METALICA BANO LAM.COLD ROLL C.18 LL.	5,88	M2	$ 310.700	$ 1.826.916
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	3,00	UND	$ 220.600	$ 661.800
210903	MARCO MACHARE 80-90 H=210C	3,00	UND	$ 207.200	$ 621.600
210101	COLOC.PUERTA MADERA	3,00	UND	$ 68.100	$ 204.300
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.	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
				Total Costo Directo	$ 27.676.612
				AIU 25%	$ 6.919.153
				Costo Directo + Costo Indirecto	$ 34.595.765
				Costo de Reposición por m²	$ 768.795
				Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)	**$ 768.800**

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 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. 3	15	50	30%	2	21,53%	$ 768.800	$ 165.551	$ 603.249	$ 603.000

Unión Temporal 4G
NIT. 900.350.950-7

CAPITULO 2. INDEMNIZACIONES RESOLUCIONES 898 y 1044 DE 2014

DETERMINACIÓN DAÑO EMERGENTE POR NOTARIADO Y REGISTRO		
CONCEPTO	**VALOR**	
Valor del Inmueble	$	369.081.433
Salario Mínimo Mensual Legal Vigente	$	1.300.000
Valor de la UVT	$	47.065
Número de Zonas de Terreno a Comprar		2
Derechos Notariales	**$**	**2.096.100**
Derechos Notariales por Compraventa	$	1.134.400
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	$	327.000
Recaudos Fondo Especial y SNR	$	47.800
Impuesto de Registro	**$**	**2.018.700**
Impuesto de Registro por Compraventa	$	1.845.400
Impuesto de Registro por Declaración de Área Restante	$	173.300
Derechos de Registro	**$**	**2.285.200**
Derechos de Registro por Compraventa	$	2.103.800
Derechos de Registro por Declaración de Área Restante	$	26.800
Apertura de Folios	$	27.800
Constancia de Inscripción	$	15.700
Compra de Certificados	$	66.300
Conservación Documental	$	44.800
Daño Emergente por Notariado y Registro	**$**	**6.400.000**

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 901.359.950-7