



AVISO



CÓDIGO: FTGP-008 SPV-NC  
VERSIÓN: 03  
FECHA: 11/10/2024

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-2-0343C**

GPR-004944

Página 1 de 3

**GPR-004944**  
29/09/2025

### NOTIFICACIÓN POR AVISO No.:

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-004334** del **21 de julio de 2025**, se formuló Oferta Formal de Compra mediante la cual se dispuso “[...] la adquisición de predio rural denominado **UR Los Guadales Lt I 105 MZ I (Lote I 105 Vereda La Palomera según Catastro)**, ubicado en la vereda **Tunía - Piendamó (hoy La Palomera)**, municipio de **Piendamó**, departamento del **Cauca**, identificado con el Número Predial Nacional **19-548-00-040000-0004-0488-0-00000000** y la Matrícula Inmobiliaria número **120-147874** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **Popayán**”.



AVISO



CÓDIGO: FTGP-008 SPV-NC  
VERSIÓN: 03  
FECHA: 11/10/2024

---

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-2-0343C**

---

GPR-004944

Página 2 de 3

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-004335** del **21 de julio de 2025**, se citó a la señora **GABY NANCY CRIOLLO** para notificarla de la Oferta Formal de Compra, la cual no fue posible entregar debido al desconocimiento del lugar de residencia de la destinataria; por tanto, en cumplimiento de lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 68 de la Ley 1437 de 2011 (CPACA), se procedió a publicar la citación No. **GPR-004583** del **21 de agosto de 2025**, 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 **25 de agosto de 2025** a las **07:30 a.m.** y desfijado el **29 de agosto 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 la señora **GABY NANCY CRIOLLO**, se procederá a Notificar por Aviso, conforme a lo dispuesto en el artículo 69 de la Ley 1437 de 2011.

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

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

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



AVISO



CÓDIGO: FTGP-008 SPV-NC  
VERSIÓN: 03  
FECHA: 11/10/2024

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-2-0343C**

GPR-004944

Página 3 de 3

- 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](http://www.nuevocauca.com), a través de los números de contacto : 3102212971 – 3213699061 o mediante escrito dirigido a [atencion@nuevocauca.com](mailto: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-004334** del **21 de julio de 2025** 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 30 SEP. 2025 A LAS 7:30 a.m.  
SE DESFIJA EL 06 OCT. 2025 A LAS 5:30 p.m.

**JULIÁN ANTONIO NAVARRO HOYOS.**

Gerente General de NUEVO CAUCA S.A.S.

Firma delegataria de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**

Proyectó: Juliana Hurtado Flórez - UNIÓN PREDIAL S.A.S.  
Revisó: Fredy Ernesy Echavarría Bastidas – Subdirector Predial  
Julián David Pardo Mesa – Profesional Jurídico  
Aprobó: Santiago Rojas Parra – Jefe Jurídico  
Anexo: Lo Anunciado  
Copia: Archivo



**OFERTA FORMAL  
DE COMPRA**



**CÓDIGO:** FTGP-006 SPV-NC  
**VERSIÓN:** 03  
**FECHA:** 11/10/2024

**CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-2-0343C**

GPR-004334

Página 1 de 6

Bogotá D.C., 21 de julio de 2025

Señora

**GABY NANCY CRIOLLO**

Celular: 321 776 4961

Lote I 105, Vereda La Palomera

Piendamó- Tunía, Cauca

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

**Asunto:** Oficio por el cual se dispone la adquisición de un predio rural, denominado **UR Los Guadales Lt I 105 MZ I (Lote I 105 Vereda La Palomera** según Catastro), ubicado en la Vereda **Tunía - Piendamó** (Hoy **La Palomera**) Municipio de **Piendamó**, Departamento del **Cauca**, identificado con el Número Predial Nacional **19-548-00-040000-0004-0488-0-00000000** y la Matrícula Inmobiliaria número **120-147874** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **Popayán**.

Respetada señora,

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

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

Para la ejecución del Proyecto, por motivo de utilidad pública, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** requiere comprar la zona de terreno del asunto, conforme a la afectación de la Ficha Predial No. **POSQ-2-0343C**, de la **Unidad Funcional 2 Piendamó-Pescador**, de la cual se anexa copia.



CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-2-0343C

GPR-004334

Página 2 de 6

Este predio tiene un área de **NOVENTA METROS CUADRADOS (90,00 m<sup>2</sup>)** y, se encuentra debidamente delimitada y alinderada dentro de las abscisas inicial **K27+468,23 I** y final **K27+484,00 I**, de la mencionada Unidad Funcional.

Del área total a adquirir, **34,55 m<sup>2</sup>** corresponden al Área Requerida y **55,45 m<sup>2</sup>** corresponden al Área Remanente, la cual no es desarrollable según consta en la Certificación de fecha **17 de noviembre 2020** expedida por la **Secretaría de Planeación e Infraestructura del Municipio de Piendamó (Cauca)** en la cual expresamente se indica que:

- “1. De acuerdo con el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, aprobado por el Honorable Concejo Municipal mediante Acuerdo No. 019 del 04 de diciembre de 2002, los predios ubicados en sectores suburbanos, como es el caso que nos ocupa, correspondiendo al corredor de la vía Panamericana, la normatividad aplicable para dar uso residencial será la misma de la zona urbana con sus usos y restricciones, siendo de 2.000 m<sup>2</sup> el área mínima del lote desarrollable.
2. Los predios incluidos en su solicitud se ven fraccionados por la ejecución del proyecto, generando unos lotes de área menor a la mínima indicada, de formas irregulares y sin la posibilidad técnica de generarles acceso adecuado a la vía.
3. De acuerdo con lo anterior, nos permitimos certificar que los predios listados a continuación no son desarrollables por no cumplir con los parámetros del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio y quedar en condiciones técnicas que imposibilitan el desarrollo de cualquier actividad económica o habitacional”

En ese mismo sentido, el Informe Técnico de Área Remanente de fecha **27 de septiembre de 2024**, señala que:

- Con la construcción de la doble calzada, queda una franja irregular, con una geometría y forma con anchos variables, que imposibilita la desarrollabilidad del predio conforme la norma de uso (...).
- El área de 55,45 m<sup>2</sup> es inferior a las áreas mínimas desarrollables determinadas en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, correspondiente a 2.000,00 m<sup>2</sup> (...)

*Es procedente declarar esta área como Área Remanente y podrá ser adquirida por la ANI de conformidad con lo dispuesto el artículo 33 de la ley 1682 de 2013, por tratarse de una zona crítica, con el fin de garantizar las condiciones de calidad del servicio y seguridad que establece la Ley antedicha”*

Al respecto, la Sección 4.3 (c) (iii) (2) del Apéndice Técnico 7, del Contrato de Concesión bajo el esquema de APP No. 11 del 11 de agosto de 2015, establece:

“También serán consideradas Áreas Requeridas:

- Aquellas Áreas Remanentes que deban ser adquiridas por no ser desarrollables en sí mismas en razón de su tamaño o funcionalidad, [...]”

Asimismo, en el artículo 33 de la Ley 1682 de 2013, se dispone:

**“ADQUISICIÓN DE ÁREAS REMANENTES NO DESARROLLABLES.** En los procesos de adquisición predial para proyectos de infraestructura de transporte, las Entidades Estatales podrán adquirir de los titulares de derechos reales sobre los predios requeridos para la ejecución de proyectos de infraestructura, áreas superiores a las



**OFERTA FORMAL  
DE COMPRA**



**CÓDIGO:** FTGP-006 SPV-NC  
**VERSIÓN:** 03  
**FECHA:** 11/10/2024

**CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-2-0343C**

GPR-004334

Página 3 de 6

*necesarias para dicha ejecución, en aquellos casos en que se establezca que tales áreas no son desarrollables para ningún tipo de actividad por no cumplir con los parámetros legales, esquemas o planes básicos de ordenamiento territorial o por tratarse de zonas críticas o de riesgo ambiental o social."*

De acuerdo con lo anterior, se determinó incluir el Área Remanente dentro del área a adquirir, por ser considerada no desarrollable.

El valor de la Oferta de Compra es la suma de **OCHO MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL PESOS (\$8.595.000) 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 **OCHOCIENTOS CUARENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS PESOS (\$841.400) MONEDA CORRIENTE.**

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

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

Para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 13 de la Ley 9 de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y en los artículos 2.2.2.3.1. a 2.2.2.3.30 del Decreto 1170 del 28 de mayo de 2015, (que compiló las disposiciones contenidas en el Decreto Reglamentario 1420 del 24 de julio de 1998), se anexa el avalúo elaborado por la **Corporación Lonja Inmobiliaria de Avalúos de Colombia Sede Pasto**, según **Informe de Avalúo Comercial Predio POSQ-2-0343C**, de fecha **27 de septiembre de 2024** en su parte pertinente.

Teniendo en cuenta que el párrafo 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



CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-2-0343C

GPR-004334

Página 4 de 6

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 párrafo 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 estudio de títulos de fecha **27 de mayo de 2017** con adición del **18 de marzo de 2025**, la propietaria del predio que se requiere es **GABY NANCY CRIOLLO**, identificada con la cédula de ciudadanía No. 31.953.995.

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

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

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

En esta etapa, según lo dispuesto por el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 4 de la Ley 1742 de 2014 y el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018, cuenta con un plazo máximo de quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad en relación con la misma, bien sea aceptándola o rechazándola, lo cual puede hacerse mediante oficio dirigido a **NUEVO CAUCA S.A.S.**, en las oficinas ubicadas en la Avenida Calle 26 No. 59 – 51, Torre 3, Oficina 203, Complejo Ciudad Empresarial Sarmiento Angulo, Bogotá D.C., o en la oficina de **Atención al Usuario**, ubicada en el Km 15+600, Oficinas de la **Constructora Casa**



**OFERTA FORMAL  
DE COMPRA**



**CÓDIGO:** FTGP-006 SPV-NC  
**VERSIÓN:** 03  
**FECHA:** 11/10/2024

**CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-2-0343C**

GPR-004334

Página 5 de 6

– **Hidalgo S.A.**, municipio de **Cajibío – Cauca**, teléfono 3505780257, correo electrónico: **danielparra@jphabogados.com**, donde será atendido por **Daniel Parra**.

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

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

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

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

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

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

Esta figura se encuentra definida en el artículo 12 de la Ley 1682 de 2013, de conformidad con lo establecido en los artículos 21 y 22 de la Ley en comento, reglamentados en los



**OFERTA FORMAL  
DE COMPRA**



**CÓDIGO:** FTGP-006 SPV-NC  
**VERSIÓN:** 03  
**FECHA:** 11/10/2024

---

**CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-2-0343C**

---

GPR-004334

Página 6 de 6

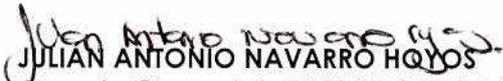
artículos 2.4.2.1. a 2.4.2.8. del Decreto 1079 del 26 de mayo de 2015 (que compiló las disposiciones contenidas en el Decreto Reglamentario 737 del 10 de abril de 2014), de tal forma que adquiera el pleno dominio de la propiedad del inmueble, quedando resueltas a su favor todas las disputas o litigios 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,

  
**JULIÁN ANTONIO NAVARRO HOYOS**

Gerente General de NUEVO CAUCA S.A.S.

Firma delegataria de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**

Proyectó: Juliana Hurtado Flórez – Unión Predial S.A.S

Revisó: Fredy Ernesy Echavarría Bastidas – Subdirector Predial  
Julián David Pardo Mesa – Profesional Jurídico

Aprobó: Santiago Rojas Parra – Jefe Jurídico

Anexo: Copia de: Ficha Predial, Plano Predial, Avalúo Comercial Corporativo y Certificado de Uso del Suelo

Copia: Archivo





CONCESIÓN POPAYÁN - SANTANDER DE QUILICHAO

Contrato No. 11 de 11 de Agosto de 2015

PREDIO No.

**POSQ-2-0343C**

**ÁREA REQUERIDA**

<b>ÁREA</b>	34,55 m <sup>2</sup>
-------------	----------------------

**ABSCISAS**

<b>INICIAL</b>	K27+468,23 l
<b>FINAL</b>	K27+484,00 l

LINDERO	LONGITUD	COLINDANTES
<b>NORTE</b>	,81 m	Puntos 1-2 MUNICIPIO DE PIENDAMO
<b>SUR</b>	4,01 m	Puntos 4-5 MUNICIPIO DE PIENDAMO
<b>ORIENTE</b>	15,34 m	Puntos 2-4 mismo predio (Area Remanente)
<b>OCCIDENTE</b>	15,00 m	Puntos 5,1 NATHALIA VANESSA ORDOÑEZ RUBIO

**ÁREA REMANENTE**

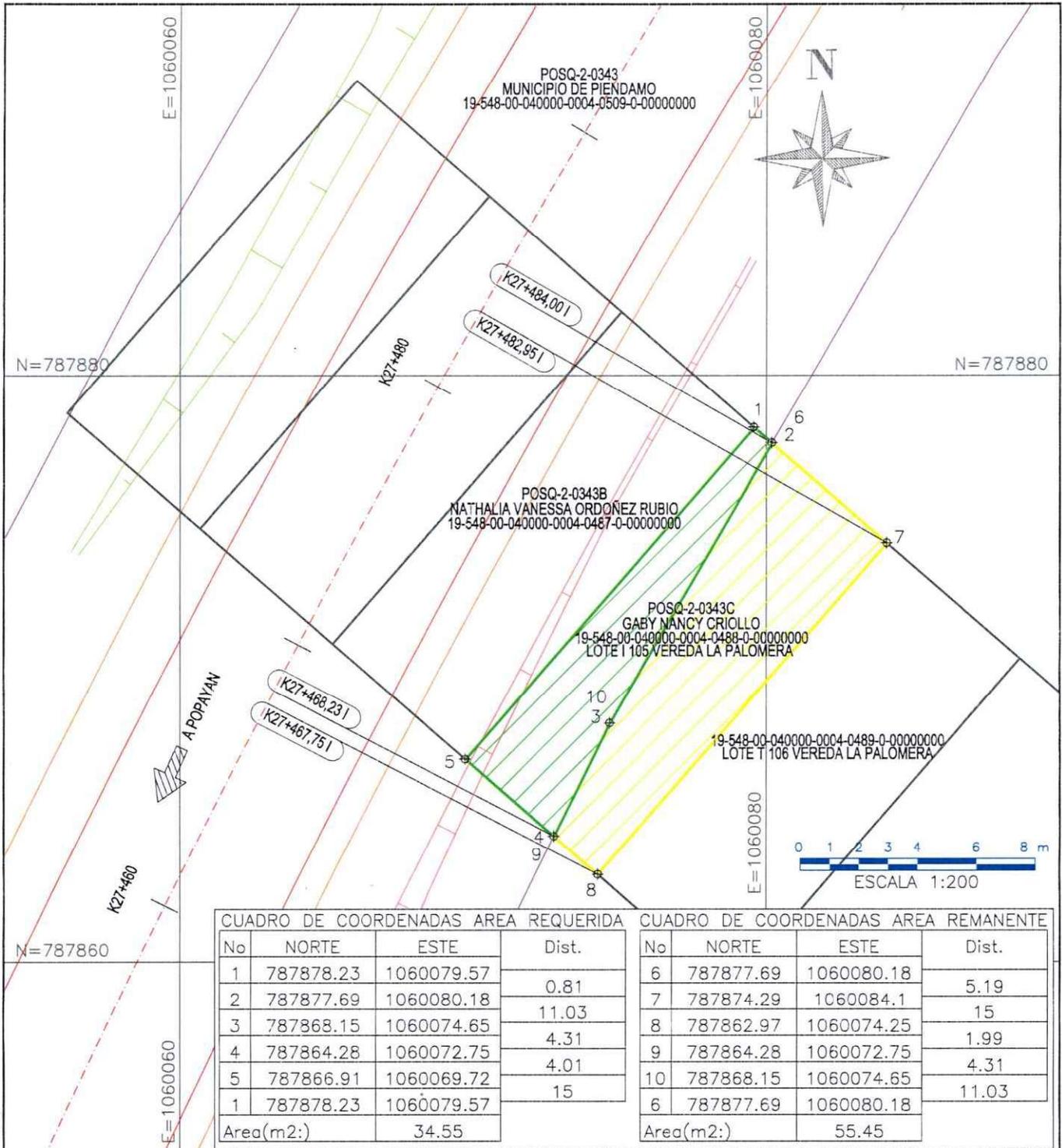
<b>ÁREA</b>	55,45 m <sup>2</sup>
-------------	----------------------

**ABSCISAS**

<b>INICIAL</b>	K27+467,75 l
<b>FINAL</b>	K27+482,95 l

LINDERO	LONGITUD	COLINDANTES
<b>NORTE</b>	5,19 m	Puntos 6-7 MUNICIPIO DE PIENDAMO
<b>SUR</b>	1,99 m	Puntos 8-9 MUNICIPIO DE PIENDAMO
<b>ORIENTE</b>	15,00 m	Puntos 7-8 Predio con NPN 19-548-00-040000-0004-0489-0-00000000
<b>OCCIDENTE</b>	15,34 m	Puntos 9-10,6 mismo predio (Area Requerida)

*Justicia*



No	NORTE	ESTE	Dist.
1	787878.23	1060079.57	0.81
2	787877.69	1060080.18	11.03
3	787868.15	1060074.65	4.31
4	787864.28	1060072.75	4.01
5	787866.91	1060069.72	15
1	787878.23	1060079.57	
Area(m2:)		34.55	

No	NORTE	ESTE	Dist.
6	787877.69	1060080.18	5.19
7	787874.29	1060084.1	15
8	787862.97	1060074.25	1.99
9	787864.28	1060072.75	4.31
10	787868.15	1060074.65	11.03
6	787877.69	1060080.18	
Area(m2:)		55.45	

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

REVISIÓN No.  
0



DISEÑO Y CALCULO:  
CONSORCIO GERENCIA SOCIOPREDIAL 4G

PROPIETARIO:  
GABY NANCY CRIOLLO

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	---	Línea de Retiro Obligatorio	---

ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONSTRUIDA:	ÁREA REMANENTE:	ÁREA SOBANTE:
34,55 m <sup>2</sup>	90,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	55,45 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>

FECHA ELAB.:  
2017-05-08  
ESCALA:  
1:200

UNIDAD FUNCIONAL:  
2  
SECTOR:  
PIENDAMÓ - PESCADOR

NÚMERO PREDIAL NACIONAL  
19-548-00-040000-0004-0488-0-00000000  
FICHA GRÁFICA No.  
POSQ-2-0343C



**SECRETARIA DE PLANEACIÓN Y OBRAS PÚBLICAS**

Piendamó, 01 Jun 2017

30- 0001459

Doctor:  
**LUIS MIGUEL NARVAEZ**  
 Coordinador - SIG Local  
 Consorcio gerencia Socio Predial 4G  
 Calle 4 No 7-32  
 Oficina 204  
 Popayán

Asunto: Oficio No 002538 del 13 de mayo de 2017.

Cordial saludo,

Atendiendo el oficio de la referencia, me permito informar que en el archivo revisado no se encuentran licencias de construcción o en trámite para los predios que se mencionan a continuación y se da a conocer los Usos del suelo que, según el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, aprobado por el Honorable Concejo Municipal mediante Acuerdo 019 del 04 de diciembre del 2002, el área mínima de lote desarrollable en zona rural, en su **ARTICULO 164**. La normatividad de esta área será aplicable las disposiciones utilizadas en el área urbana; solo que el área mínima será de 2.000 metros<sup>2</sup> por lote y sus aislamientos serán de ocho metros, como mínimo laterales y posteriores:

No.	No. CATASTRAL	USO DE SUELO
1	00/04/0004/0488/000	Área urbanizable no urbanizada
2	00/04/0004/0487/000	Área urbanizable no urbanizada
3	00/04/0004/0221/000	Zona agricultura intensiva
4	00/04/0004/0486/000	Área urbanizable no urbanizada
5	00/04/0004/0217/000	Zona agricultura intensiva
6	00/04/0004/0223/000	Zona agricultura intensiva
7	00/04/0004/0224/000	Zona agricultura intensiva
8	00/04/0004/0310/000	Zona agropecuaria semi-intensiva
9	00/04/0004/0119/000	Zona agropecuaria semi-intensiva

"Piendamó - Tunía, Tierra de Paz, Cultura y Desarrollo  
 El Cambio es Posible"

Celia 00118430





REPUBLICA DE COLOMBIA  
ALCALDIA MUNICIPAL  
PIENDAMO-TUNIA CAUCA  
NIT. 891.500.856-6



SECRETARIA DE PLANEACIÓN Y OBRAS PÚBLICAS

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

10	00/03/0004/0120/000	Zona agricultura intensiva
11	00/03/0004/0097/000	Zona agricultura intensiva
12	00/02/0002/0137/000	Zona de recuperación y forestación de ecosistemas, zona forestal, protectora-productora y zona agricultura intensiva
13	00/02/0004/0077/000	Zona agricultura intensiva
14	00/04/0004/0332/000	Zona agricultura intensiva
15	00/03/0004/0100/000	Zona agropecuaria semi-intensiva

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

Atentamente,

  
Arq. GISELA CASTILLO ROSERO  
Secretario de Planeación y Obras públicas (E)

"Piendamó - Tunía, Tierra de Paz, Cultura y Desarrollo  
El Cambio es Posible"



**CONCEPTO DE USO DEL SUELO**  
**EL SECRETARIO DE PLANEACIÓN E INFRAESTRUCTURA**  
**CERTIFICA:**

Que, una vez revisado el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, aprobado por el Honorable Concejo Municipal mediante Acuerdo 019 del 04 de diciembre del 2002, en el capitulo 3 del código urbano, las zonas urbanas no urbanizables se definen como:

**ARTICULO 154.** Se entienden por áreas Urbanas no Urbanizables aquellas que se encuentran comprendidas dentro del perímetro urbano de la cabecera municipal que presentan limitaciones y las cuales no podrán ser urbanizadas ni destinadas a cualquier desarrollo urbanístico.

**ARTICULO 155.** Las áreas urbanas no urbanizables se encuentran delimitadas en el plano de áreas de Actividad, que presentan las siguientes restricciones:

- Limitaciones topográficas
- Carencia de Servicios Públicos
- Zonas de Alto Riesgo
- Reservas Forestales
- Imposibilidad en la accesibilidad vial
- Riesgos de inundaciones o ciénagas

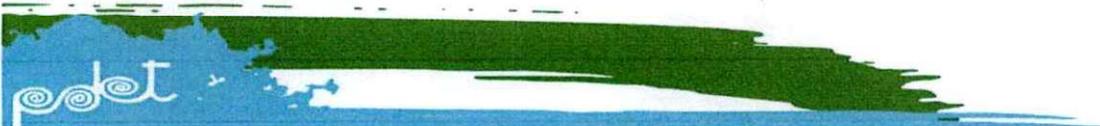
**PARÁGRAFO.** Usos Permitidos; Vivienda del propietario o celador”.

*Dentro del código urbano, del presente acuerdo no se contempla usos compatibles, condicionados y prohibidos, para el sector urbano.*

Para constancia se expide y firma en Piendamó, a dieciséis (16) días del mes de octubre de dos mil veinticuatro (2024).

  
**ARNOBY PECHENE GUTIÉRREZ**  
Secretario de Planeación e Infraestructura

Transcribió: Paola Gómez - Técnico operativo  
Revisó: Arq. Jorge Anibal Hoyos - Apoyo profesional a Sec. De planeación.  
Revisó y Aprobó: - Arnoy Pechene Gutiérrez- Secretario de planeación e Infraestructura.



**INFORME DE AVALÚO COMERCIAL  
PREDIO POSQ-2-0343C  
DIRECCIÓN: LOTE I 105 VEREDA LA PALOMERA ✓  
VEREDA: LA PALOMERA ✓  
MUNICIPIO DE PIENDAMÓ  
DEPARTAMENTO DEL CAUCA**

**PROPIETARIO:  
GABY NANCY CRIOLLO**

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

**PIENDAMÓ, SEPTIEMBRE 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., 30 de agosto de 2024	
1.2 TIPO DE INMUEBLE	Lote de terreno	
1.3 TIPO DE AVALÚO	Comercial Corporativo	
1.4 DEPARTAMENTO	Cauca	
1.5 MUNICIPIO	Piendamó	
1.6 VEREDA O CORREGIMIENTO	La Palomera ✓	
1.7 DIRECCIÓN DEL INMUEBLE	Lote I 105 Vereda La Palomera	
1.8 ABSCISAS	Inicial: K 27+468,23 I Final: K 27+484,00 I	
1.9 USO ACTUAL DEL INMUEBLE	Urbanizable no Urbanizado	
1.10 USO POR NORMA	Área Urbanizable no Urbanizada	
1.11 INFORMACIÓN CATASTRAL	Número Predial	19-548-00-040000-0004-0488-0-00000000
	Área de Terreno	90.0 m <sup>2</sup>
	Área Construida	0.0 m <sup>2</sup>
	Avalúo 2024	\$ 72,000
1.12 FECHA VISITA AL PREDIO	09 de septiembre de 2024	
1.13 FECHA DEL INFORME DE AVALÚO	27 de septiembre de 2024	

2. DOCUMENTOS	
DOCUMENTO	FECHA
2.1 FICHA PREDIAL POSQ-2-0343C	08 de mayo de 2017
2.2 PLANO DE AFECTACIÓN POSQ-2-0343C	08 de mayo de 2017
2.3 CERTIFICADO DE USO DEL SUELO	01 de junio de 2017
2.4 ESTUDIO DE TÍTULOS	27 de mayo de 2017

3. INFORMACIÓN JURÍDICA	
3.1 PROPIETARIOS	Gaby Nancy Criollo C.C. 31.953.995 Fuente: Documento citado en el numeral 2.4
3.2 TÍTULO DE ADQUISICIÓN	Escritura Pública No. 476 del 03 de mayo de 2003 de la Notaria de Piendamó.
3.3 MATRÍCULA INMOBILIARIA	120-147874 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán.
3.4 OBSERVACIONES JURÍDICAS	Ninguna

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR	
4.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR	El predio se encuentra en el corregimiento de Tunía, el cual se encuentra delimitado de la siguiente manera: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Norte: Vereda La Esmeralda</li> <li>• Sur: Vereda Media Loma</li> <li>• Oriente: Centro poblado Tunia</li> <li>• Occidente: Vereda Media Loma</li> </ul>
4.2 ACTIVIDAD PREDOMINANTE	Sector que presenta uso agropecuario y vivienda.
4.3 TOPOGRAFÍA	0% - 7% Plana
4.4 CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Altura: 1.685 m.s.n.m.</li> <li>• Temperatura: 18°C.</li> </ul>
4.5 CONDICIONES AGROLÓGICAS <sup>1</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tipo de suelo: AQCd2</li> <li>• Clima: Templado Húmedo.</li> <li>• Litología: Typic Hapludands, Typic Dystrudepts, Typic Paleudults.</li> <li>• Características de suelos: Moderadamente Profundos, bien drenados.</li> <li>• Erosión: Moderada.</li> </ul>
4.6 SERVICIOS PÚBLICOS	Acueductos Veredales y energía eléctrica.
4.7 SERVICIOS COMUNALES	Los servicios de educación, así como los servicios básicos de salud, asistencias técnicas y financieras se encuentran en la cabecera urbana del municipio de Piendamó.
4.8 VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE	El sector se ubica al Norte del municipio, por lo cual es de fácil acceso tanto vehicular como peatonal. El sector cuenta con acceso desde la carretera Panamericana que comunica a Piendamó con Santander de Quilichao. Al sector se puede acceder en servicio particular y público colectivo (rutas intermunicipales).

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA
<p>Según <b>Acuerdo Municipal 019 del 4 de diciembre de 2002 "PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE PIENDAMÓ"</b> y el certificado de uso de suelo expedido la Secretaría de Planeación e Infraestructura del municipio, el predio se clasifica como Urbano, con los siguientes usos:</p> <p><b>Principal:</b> Área Urbanizable no Urbanizada</p> <p>Dentro del código urbano, del presente acuerdo no se contempla usos compatibles, condicionados y prohibidos, para el sector urbano.</p>

<sup>1</sup> Instituto Geográfico Agustín Codazzi – Subdirección de Agrología. Estudio General de suelos del Departamento de Cauca. Clasificación de las tierras por su capacidad de uso.

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO				
<b>6.1 UBICACIÓN</b>	Lote I 105 Vereda La Palomera ✓			
<b>6.2 ÁREA DEL TERRENO</b>	Área Total:	90,00 m <sup>2</sup>		
	Área Requerida:	34,55 m <sup>2</sup>		
	Área Remanente:	55,45 m <sup>2</sup>		
	Área Sobrante:	- m <sup>2</sup>		
	Área Total Requerida:	90,00 m <sup>2</sup>		
	Fuente: Documento citado en el numeral 2.1			
<b>6.3 LINDEROS:</b> Linderos identificados con base en la Ficha Predial POSQ-2-0343C levantada por Consorcio Gerencia Socio Predial 4G, sujetos a verificación por parte de la entidad solicitante.	<p style="text-align: center;"><b>ÁREA REQUERIDA: 34,55 m<sup>2</sup></b>            ABSCISA INICIAL: K 27+468,23 I            ABSCISA FINAL: K 27+484,00 I</p> <p><b>NORTE:</b> en longitud de 0,81 m, Puntos 1-2 MUNICIPIO DE PIENDAMÓ</p> <p><b>SUR:</b> en longitud de 4,01 m, Puntos 4-5 MUNICIPIO DE PIENDAMÓ</p> <p><b>ORIENTE:</b> en longitud de 15,34 m, Puntos 2-4 mismo predio (Área Remanente)</p> <p><b>OCCIDENTE:</b> en longitud de 15,00 m, Puntos 5,1 NATHALIA VANESSA ORDOÑEZ RUBIO</p> <p style="text-align: center;"><b>ÁREA REMANENTE: 55,45 m<sup>2</sup></b>            ABSCISA INICIAL: K 27+467,75 I            ABSCISA FINAL: K 27+482,95 I</p> <p><b>NORTE:</b> en longitud de 5,19 m, Puntos 6-7 MUNICIPIO DE PIENDAMÓ</p> <p><b>SUR:</b> en longitud de 1,99 m, Puntos 8-9 MUNICIPIO DE PIENDAMÓ</p> <p><b>ORIENTE:</b> en longitud de 15,00 m, Puntos 7-8 Predio con NPN 19-548-00-040000-0004-0489-0-00000000</p> <p><b>OCCIDENTE:</b> en longitud de 15,34 m, Puntos 9-10,6 mismo predio (Área Requerida)</p>			
<b>6.4 VÍAS DE ACCESO AL PREDIO</b>	Cuenta con acceso desde la carretera Panamericana que comunica a Piendamó con Santander de Quilichao.			
<b>6.5 SERVICIOS PÚBLICOS</b>	El predio cuenta con disponibilidad de acueducto Veredal y energía eléctrica.			
<b>6.6 UNIDADES FISIAGRÁFICAS</b>	Unidad Fisiográfica	Topografía	Uso Actual	Norma
	1	0% - 7% Plana	Urbanizable no Urbanizado	Área Urbanizable no Urbanizada

<b>6.6 UNIDADES FISIográfICAS</b>	Unidad Fisiográfica	Topografía	Uso Actual	Norma
	1	0% - 7% Plana	Urbanizable no Urbanizado	Área Urbanizable no Urbanizada
<b>6.7 ÁREAS CONSTRUIDAS</b>	No existe construcciones dentro del área requerida			
<b>6.8 CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS</b>	No existe construcciones dentro del área requerida			
<b>6.9 CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>	No existen construcciones anexas dentro del área requerida			
<b>6.10 CULTIVOS, ESPECIES</b>	No existen cultivos o especies dentro del área requerida			

## 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

Artículo 1º.-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.

## 8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)

### 8.1 RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS:

No. Fuente	Coordenadas	Fuente	Teléfono	Valor Pedido	Área de Terreno	Área Construida
1	Piendamó - Vereda Puentecita	<a href="https://www.veracruz.com.co/de/7442463_vendo-permuta---finca-vereda-la-puentecita---tunia---piendam">https://www.veracruz.com.co/de/7442463_vendo-permuta---finca-vereda-la-puentecita---tunia---piendam</a>	316 876 6880	\$ 250.000.000	640 m <sup>2</sup>	340 m <sup>2</sup>
2	Corregimiento Tunia - Vereda El Arado	<a href="http://www.doomos.com.co/de/8293617_broker--casa--campestre-en-venta-finca-el-arado-en-tunia-cauca.html?utm_source=Lifull-connect&amp;utm_medium=referrer">http://www.doomos.com.co/de/8293617_broker--casa--campestre-en-venta-finca-el-arado-en-tunia-cauca.html?utm_source=Lifull-connect&amp;utm_medium=referrer</a>	311 359 69 88	\$ 380.000.000	3.200 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>
3	Corregimiento Tunia - Vereda El Arado	<a href="https://www.clasf.co/se-vende-lote-tunia-cauca-en-piendam%C3%B3-5779375/">https://www.clasf.co/se-vende-lote-tunia-cauca-en-piendam%C3%B3-5779375/</a>	-	\$ 50.000.000	200 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>

**8.2 DEPURACIÓN DEL MERCADO:**

No. Fuente	Valor Pedido	Margen de Negociación	Valor Depurado	Área de Terreno	Área Construida
1	\$ 250.000.000	1%	\$ 247.500.000	640 m <sup>2</sup>	340 m <sup>2</sup>
2	\$ 380.000.000	3%	\$ 368.600.000	3.200 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>
3	\$ 50.000.000	3%	\$ 48.500.000	200 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>

**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. m <sup>2</sup> Construc.	Vr. Total Construcción	Valor Total Terreno	Área de Terreno	Vr. m <sup>2</sup> Terreno
1	\$ 247.500.000	340 m <sup>2</sup>	\$ 544.000	\$ 184.960.000	\$ 62.540.000	640 m <sup>2</sup>	\$ 97.719
2	\$ 368.600.000	150 m <sup>2</sup>	\$ 488.000	\$ 73.200.000	\$ 295.400.000	3.200 m <sup>2</sup>	\$ 92.313
3	\$ 48.500.000	80 m <sup>2</sup>	\$ 365.000	\$ 29.200.000	\$ 19.300.000	200 m <sup>2</sup>	\$ 96.500
Promedio \$							95.511
Desviación Estándar \$							2.836
Coeficiente de Variación							2,97%
Limite Superior \$							98.347
Limite Inferior \$							92.675
<b>Valor Adoptado por m<sup>2</sup> (Ajustado a la Centena) \$</b>							<b>95.500</b>

Se adopta el valor del promedio encontrado en la zona (\$ 95.500 por metro cuadrado)

**10.2 ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:**

**Oferta 1:** Finca ubicada en Piendamó, sector Tunia con fácil acceso a través de la vía Panamericana. Cuenta con un área de terreno de 640 m<sup>2</sup> y una construcción de dos pisos con un total de 340 m<sup>2</sup>. La información de edad y áreas de construcción se encuentran acorde a lo informado en llamada telefónica y lo evidenciado en el registro fotográfico del inmueble.

**Oferta 2:** Finca ubicada en Piendamó, sector Tunia con fácil acceso a través de la vía Panamericana. Cuenta con un área de terreno de 3.200 m<sup>2</sup> y una construcción de dos pisos con un total de 150 m<sup>2</sup>. La información de edad y áreas de construcción se encuentran acorde a lo informado en llamada telefónica y lo evidenciado en el registro fotográfico del inmueble.

**Oferta 3:** Finca ubicada en Piendamó, sector Tunia con fácil acceso a través de la vía Panamericana. Cuenta con un área de terreno de 200 m<sup>2</sup> y una construcción de 80 m<sup>2</sup>. 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 120-147874 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 (IPVNB) 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 - DATAUCA, 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. Sin embargo, el área objeto de adquisición predial no cuenta con construcciones.

**11.2 DEPRECIACIÓN (FITTO Y CORVINNI):**

El área objeto de adquisición predial no cuenta con construcciones. ✓

**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. Sin embargo, el área objeto de adquisición predial no cuenta con cultivos o especies. ✓

### 13. CONSIDERACIONES GENERALES

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

- El predio esta ubicado en un sector donde hay presencia de desarrollo agropecuario, recreacional, institucional y de vivienda El sector cuenta con disponibilidad de los servicios de energia electrica y acueducto veredal.
- El predio presenta un topografía definida como 0% - 7% Plana.
- 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 evaluador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad evaluada 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.

**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	34,55	m <sup>2</sup>	\$ 95.500	\$ 3.299.525
Terreno (Área remanente)	55,45	m <sup>2</sup>	\$ 95.500	\$ 5.295.475
<b>VALOR TOTAL</b>				<b>\$ 8.595.000</b>

RESUMEN	
ÍTEM	SUBTOTAL
Terreno	\$ 8.595.000
<b>VALOR TOTAL</b>	<b>\$ 8.595.000</b>

**SON: OCHO MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL PESOS (\$ 8.595.000,00) M/CTE.**

**AVALÚO COMERCIAL MÁS DAÑO EMERGENTE**

AVALÚO COMERCIAL MÁS DAÑO EMERGENTE	
ÍTEM	SUBTOTAL
Avalúo Comercial	\$ 8.595.000
Daño Emergente por Notariado y Registro	\$ 841.400
<b>VALOR TOTAL</b>	<b>\$ 9.436.400</b>

**SON: NUEVE MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS PESOS (\$ 9.436.400,00) M/CTE.**

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

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

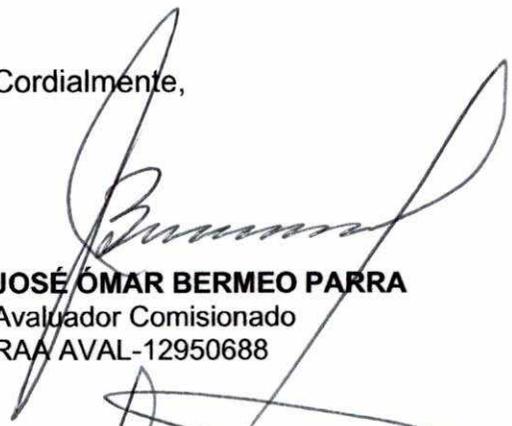


9 ABR 2025

Gestión Predial Interventoría

Profesional Predial

Cordialmente,

  
**JOSÉ ÓMAR BERMEO PARRA**  
Avaluator Comisionado  
RAA AVAL-12950688

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

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

Piendamó, septiembre 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.



09 ABR 2025

Gestión Predial Interventoría

Profesional Predial: 

**15. ANEXOS**

**15.1 REGISTRO FOTOGRÁFICO DEL PREDIO**





15.2 CONSTRUCCIÓN OFERTA DE MERCADO 1

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO DE LA CONSTRUCCIÓN - FUENTE No. 1					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
<b>01</b>	<b>PRELIMINARES DE OBRA</b>				
1.01.0361	Localización y replanteo para edificaciones	190,00	m2	\$ 2.600	\$ 494.000
1.01.0362	Descapote a máquina hasta 30 cm.	190,00	m2	\$ 4.900	\$ 931.000
<b>02</b>	<b>EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN</b>				
1.01.0364	Excavación manual en material común	18,12	m3	\$ 20.100	\$ 364.212
1.03.0380	Vigas de cimentación en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	20,44	m3	\$ 774.100	\$ 15.822.604
1.04.0383	Acero de refuerzo 420 MPa (60000 psi), incluye figurado, amarre e instalación.	2103,08	kg	\$ 4.600	\$ 9.674.168
<b>03</b>	<b>ESTRUCTURAS</b>				
1.04.0384	Columnas en concreto 21 MPA (3000 psi). No incluye refuerzo.	17,30	m3	\$ 856.200	\$ 14.812.260
1.04.0386	Viga aérea en concreto 21 MPA (3000 psi). No incluye refuerzo.	20,55	m3	\$ 896.600	\$ 18.425.130
1.04.0383	Acero de refuerzo 420 MPa (60000 psi), incluye figurado, amarre e instalación.	2989,19	kg	\$ 4.600	\$ 13.750.274
ME0105	MEZCLA CONCRETO 1:2:3 3100 PSI 21 MPA	7,54	M3	\$ 409.600	\$ 3.088.384
130111	MALLA ELECTROSOLDADA	151,03	KLS	\$ 8.200	\$ 1.238.446
<b>04</b>	<b>MAMPOSTERÍA Y PAÑETES</b>				
140216	MURO LAD.SOGA LIMPIO 1C	625,90	M2	\$ 62.700	\$ 39.243.930
1.08.0403	Pañete para muros con mortero 1:3. espesor 1.5 cm.	1127,00	m2	\$ 18.300	\$ 20.624.100
<b>05</b>	<b>CUBIERTAS</b>				
130625	LOSA CASETON ESTERILLA E=21-25CM [TORTA]	190,00	M2	\$ 145.400	\$ 27.626.000
180412	C.F.MADERA LISTON MACH.PINO CIPREX-MADER	310,00	M2	\$ 60.500	\$ 18.755.000
1.14.0438	Entramado madera para cielo raso	19,00	m2	\$ 21.400	\$ 406.600
181207	INSTALACION CIELO FALSO EXISTENTE	321,00	M2	\$ 11.000	\$ 3.531.000
290915	INMUNIZACION MACHIMBRE-CIELOS MADERA	321,00	M2	\$ 7.800	\$ 2.503.800
290905	BARNIZ MACHIMBRE-CIELO MADERA [2M]	321,00	M2	\$ 14.800	\$ 4.750.800
1.08.0400	Pañete con mortero 1:3 para cieloraso con malla. Espesor 1.5 cm	19,00	m2	\$ 26.900	\$ 511.100
<b>06</b>	<b>PISOS Y ENCHAPES</b>				
1.06.0577	Placa base en concreto 17 MPa (2500 psi) (e=0.08 m).	166,53	m2	\$ 48.600	\$ 8.093.358
200225	CERAMICA 30.01-32.50x30.01-32.50 TRAF.3	321,00	M2	\$ 56.200	\$ 18.040.200
200508	BALDOSA VINILO 30X30 1.6 MM	19,00	M2	\$ 46.800	\$ 889.200
190505	CERAMICO PISO-PARED 20-50X20-50CM	38,41	M2	\$ 71.500	\$ 2.746.315
190504	CENEFAS CER.: LISTELLO COC 4 COMPL 25 C	21,30	ML	\$ 29.500	\$ 628.350
190539	MURETE DUCHA EN CERAMICA 20X20 ML	2,40	ML	\$ 66.800	\$ 160.320
190541	RESANE CERAMICA	21,30	ML	\$ 26.700	\$ 568.710
<b>07</b>	<b>ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES</b>				
150501	PUNTO SANITARIO PVC 1,1/2 [V]	7,00	PTO	\$ 24.900	\$ 174.300
150508	PUNTO SANITARIO PVC 6" [CODDO]	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
<b>08</b>	<b>INSTALACIONES ELÉCTRICAS</b>				
170533	SALIDA S2 PVC	11,00	UND	\$ 155.200	\$ 1.707.200
170722	SAL TOMA 120 PVC	6,00	UND	\$ 98.800	\$ 592.800
170725	SAL TOMA 120 EMT ZONA HUMEDA	5,00	UND	\$ 191.700	\$ 958.500
<b>09</b>	<b>CARPINTERÍA Y MUEBLES EN MADERA</b>				
210174	NAVE MAD.TRIPLEX 4MM 60- 75CM-NORMAL	10,00	UND	\$ 220.600	\$ 2.206.000
210903	MARCO MACHARE 80-90 H=210C	10,00	UND	\$ 207.200	\$ 2.072.000
210101	COLOC.PUERTA MADERA	10,00	UND	\$ 68.100	\$ 681.000
<b>10</b>	<b>CARPINTERÍA METÁLICA</b>				
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.	21,60	M2	\$ 291.100	\$ 6.287.760
220202	MARCO VENTANA LAM.CEL.H >0.51 M CAL.20	21,60	M2	\$ 151.000	\$ 3.261.600
220906	INSTALACION VENTANA EXISTENTE LAMINA	21,60	M2	\$ 22.400	\$ 483.840
220608	BARANDA-PASAM.TUB.GALV 1,1/2x. 1/2 VAR.	39,96	M2	\$ 359.500	\$ 14.365.620
<b>11</b>	<b>PINTURAS Y ESTUCOS</b>				
290110	ESTUCCO PLASTICO MURO [PASTA]	1127,00	M2	\$ 11.300	\$ 12.735.100
290303	VINILO MURO TIPO 1 [2M]	1127,00	M2	\$ 7.300	\$ 8.227.100
				Total Costo Directo	\$ 289.018.137
				ARIJ 25%	\$ 72.254.534
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 361.272.671
				Costo de Reposición por m²	\$ 1.062.567
				<b>Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)</b>	<b>\$ 1.062.600</b>

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>



CONSTRUCCIÓN OFERTA DE MERCADO 2

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO DE LA CONSTRUCCIÓN - FUENTE No. 2					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
<b>01</b>	<b>PRELIMINARES DE OBRA</b>				
1.01.0361	Localización y replanteo para edificaciones	100,00	m2	\$ 2.600	\$ 260.000
1.01.0362	Descapote a máquina hasta 30 cm.	100,00	m2	\$ 4.900	\$ 490.000
<b>02</b>	<b>EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN</b>				
1.01.0364	Excavación manual en material común	9,83	m3	\$ 20.100	\$ 197.583
1.03.0380	Vigas de cimentación en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	5,90	m3	\$ 774.100	\$ 4.567.190
1.04.0383	Acero de refuerzo 420 MPa (60000 psi), incluye figurado, amarre e instalación.	1199,06	kg	\$ 4.600	\$ 5.515.676
<b>03</b>	<b>ESTRUCTURAS</b>				
1.04.0384	Columnas en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	7,96	m3	\$ 856.200	\$ 6.815.352
1.04.0386	Viga aérea en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	9,85	m3	\$ 896.600	\$ 8.831.510
1.04.0383	Acero de refuerzo 420 MPa (60000 psi), incluye figurado, amarre e instalación.	1175,33	kg	\$ 4.600	\$ 5.406.518
ME0105	MEZCLA CONCRETO 1:2:3 3100 PSI 21 MPA	3,95	M3	\$ 409.600	\$ 1.617.920
130111	MALLA ELECTROSOLDADA	79,08	KLS	\$ 8.200	\$ 648.456
<b>04</b>	<b>MAMPOSTERÍA Y PAÑETES</b>				
1.05.0560	Muro en ladrillo común en Soga	244,41	m2	\$ 56.500	\$ 13.809.165
1.08.0403	Pañete para muros con mortero 1:3. espesor 1.5 cm.	483,93	m2	\$ 18.300	\$ 8.855.919
<b>05</b>	<b>CUBIERTAS</b>				
1.13.0133	Teja termoacústica	180,00	m2	\$ 66.400	\$ 11.952.000
180211	ENTRAMADO METAL CF.PER.CHR 4X2-TUB. 1.1/2	180,00	M2	\$ 59.400	\$ 10.692.000
181210	INSTALACION TEJA ASBESTO CEMENTO	180,00	M2	\$ 14.500	\$ 2.610.000
180412	C.F.MADERA LISTON MACH PINO CIPREX-MADER	130,00	M2	\$ 60.500	\$ 7.865.000
1.14.0438	Entramado madera para cielo raso	20,00	m2	\$ 21.400	\$ 428.000
181207	INSTALACION CIELO FALSO EXISTENTE	130,00	M2	\$ 11.000	\$ 1.430.000
290915	INMUNIZACION MACHIMBRE-CIELOS MADERA	130,00	M2	\$ 7.800	\$ 1.014.000
290905	BARNIZ MACHIMBRE-CIELO MADERA [2M]	130,00	M2	\$ 14.800	\$ 1.924.000
1.08.0400	Pañete con mortero 1:3 para cieloraso con malla. Espesor 1.5 cm	20,00	m2	\$ 26.900	\$ 538.000
<b>06</b>	<b>PISOS Y ENCHAPES</b>				
1.06.0577	Placa base en concreto 17 MPa (2500 psi) (e=0.08 m).	87,40	m2	\$ 48.600	\$ 4.247.640
200225	CERAMICA 30.01-32.50x30.01-32.50 TRAF.3	130,00	M2	\$ 56.200	\$ 7.306.000
200508	BALDOSA VINILO 30X30 1.6 MM	20,00	M2	\$ 46.800	\$ 936.000
190505	CERAMICO PISO-PARED 20-50X20-50CM	60,24	M2	\$ 71.500	\$ 4.307.160
190504	CENEFÁ CER.: LISTELLO COC 4 COMPL 25 C	33,70	ML	\$ 29.500	\$ 994.150
190539	MURETE DUCHA EN CERAMICA 20X20 ML	3,60	ML	\$ 66.800	\$ 240.480
190541	RESANE CERAMICA	33,70	ML	\$ 26.700	\$ 899.790
<b>07</b>	<b>ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES</b>				
150501	PUNTO SANITARIO PVC 1.1/2 [V]	10,00	PTO	\$ 24.900	\$ 249.000
150508	PUNTO SANITARIO PVC 6" [CODD]	3,00	PTO	\$ 208.000	\$ 624.000
250450	COMBO SANITARIO LINEA MEDIA [S+L+G+I]	3,00	JGO	\$ 635.600	\$ 1.906.800
250810	INSTALACION SANITARIO	3,00	UND	\$ 28.800	\$ 86.400
160801	PUNTO AGUA FRIA PVC .1/2	11,00	PTO	\$ 51.100	\$ 562.100
250444	LAVAMANOS COLGAR PEDESTAL LINEA MEDIA	3,00	JGO	\$ 186.700	\$ 560.100
250518	GRIFO LAVAMANOS LINEA MEDIA SENC	3,00	UND	\$ 52.600	\$ 157.800
250807	INSTALACION LAVAMANOS	3,00	UND	\$ 28.500	\$ 85.500
250522	MEZCLADOR DUCHA LINEA MEDIA	3,00	UND	\$ 121.000	\$ 363.000
250104	INCRUST.CERAM. JGO 4 PZ ESTILO (A)	3,00	JGO	\$ 115.600	\$ 346.800
250806	INSTALACION INCRUSTACION CERAMICA	3,00	UND	\$ 8.900	\$ 26.700
240311	DIV.METALICA BANO LAM.COLD ROLL C.18 LL.	8,82	M2	\$ 310.700	\$ 2.740.374
250710	LAVADERO PR.CONCRETO 100X60-70X15-20C	1,00	UND	\$ 166.100	\$ 166.100
140404	MESON EN CONCRETO H=8.1-10CM	4,80	M2	\$ 163.100	\$ 782.880
250709	LAVAPLATOS A.INOX 50X60CM PESTA.GRIFO	2,00	UND	\$ 125.600	\$ 251.200
250525	GRIFO SENCILLO LAVAPLATOS LINEA MEDIA	2,00	UND	\$ 99.500	\$ 199.000
161005	TANQUE AGUA 1000 LTS PLASTICO-COMPLETO	1,00	UND	\$ 824.500	\$ 824.500
<b>08</b>	<b>INSTALACIONES ELÉCTRICAS</b>				
170533	SALIDA S2 PVC	12,00	UND	\$ 155.200	\$ 1.862.400
170722	SAL TOMA 120 PVC	12,00	UND	\$ 98.800	\$ 1.185.600
<b>09</b>	<b>CARPINTERÍA Y MUEBLES EN MADERA</b>				
210174	NAVE MAD.TRIPLEX 4MM 60- 75CM-NORMAL	7,00	UND	\$ 220.600	\$ 1.544.200
210903	MARCO MACHARE 80-90 H=210C	7,00	UND	\$ 207.200	\$ 1.450.400
210101	COLOC.PUERTA MADERA	7,00	UND	\$ 68.100	\$ 476.700
<b>10</b>	<b>CARPINTERÍA METÁLICA</b>				
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.	9,00	M2	\$ 291.100	\$ 2.619.900
220202	MARCO VENTANA LAM.CEL.H >0.51 M CAL.20	9,00	M2	\$ 151.000	\$ 1.359.000
220906	INSTALACION VENTANA EXISTENTE LAMINA	9,00	M2	\$ 22.400	\$ 201.600
<b>11</b>	<b>PINTURAS Y ESTUCOS</b>				
290110	ESTUCO PLASTICO MURO (PASTA)	483,93	M2	\$ 11.300	\$ 5.468.409
290303	VINILO MURO TIPO 1 [2M]	483,93	M2	\$ 7.300	\$ 3.532.689
				Total Costo Directo	\$ 145.004.461
				AIU 25%	\$ 36.251.115
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 181.255.576
				Costo de Reposición por m²	\$ 1.208.371
				<b>Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)</b>	<b>\$ 1.208.400</b>

Fuentes Precios:

\*Banco de la República de Colombia. Índice de precios de la vivienda nueva (IPVNB) de Cali. <https://www.banrep.gov.co/estadisticas/indice-precios-vivienda-nueva-ipvnb/>.

\* 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/tpu/tpu/tpuquery>



CONSTRUCCIÓN OFERTA DE MERCADO 3

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO DE LA CONSTRUCCIÓN - FUENTE No. 3					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
<b>01</b>	<b>PRELIMINARES DE OBRA</b>				
1.01.0361	Localización y replanteo para edificaciones	80,00	m2	\$ 2.600	\$ 208.000
1.01.0362	Descapote a máquina hasta 30 cm.	80,00	m2	\$ 4.900	\$ 392.000
<b>02</b>	<b>EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN</b>				
1.01.0364	Excavación manual en material común	7,37	m3	\$ 20.100	\$ 148.137
1.03.0380	Vigas de cimentación en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	7,77	m3	\$ 774.100	\$ 6.014.757
1.04.0383	Acero de refuerzo 420 MPa (60000 psi), incluye figurado, amarre e instalación.	435,52	kg	\$ 4.600	\$ 2.003.392
<b>04</b>	<b>MAMPOSTERÍA Y PAÑETES</b>				
140216	MURO LAD.SOGA LIMPIO 1C	134,16	M2	\$ 62.700	\$ 8.411.832
1.08.0403	Pañete para muros con mortero 1:3. espesor 1.5 cm.	201,24	m2	\$ 18.300	\$ 3.682.692
<b>05</b>	<b>CUBIERTAS</b>				
180816	TEJA ZINC	80,00	M2	\$ 28.700	\$ 2.296.000
180209	ENTRAMADO TEJA ZINC	80,00	M2	\$ 55.500	\$ 4.440.000
181209	INSTALACION TEJA ALUMINIO	80,00	M2	\$ 10.500	\$ 840.000
<b>06</b>	<b>PISOS Y ENCHAPES</b>				
1.06.0577	Placa base en concreto 17 MPa (2500 psi) (e=0.08 m).	70,34	m2	\$ 48.600	\$ 3.418.524
200225	CERAMICA 30,01-32.50x30,01-32.50 TRAF.3	72,00	M2	\$ 56.200	\$ 4.046.400
<b>07</b>	<b>ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES</b>				
150501	PUNTO SANITARIO PVC 1,1/2 [V]	5,00	PTO	\$ 24.900	\$ 124.500
150508	PUNTO SANITARIO PVC 6" [CODDO]	1,00	PTO	\$ 208.000	\$ 208.000
250450	COMBO SANITARIO LINEA MEDIA [S+L+G+I]	1,00	JGO	\$ 635.600	\$ 635.600
250810	INSTALACION SANITARIO	1,00	UND	\$ 28.800	\$ 28.800
160801	PUNTO AGUA FRIA PVC ,1/2	6,00	PTO	\$ 51.100	\$ 306.600
250444	LAVAMANOS COLGAR PEDESTAL LINEA MEDIA	1,00	JGO	\$ 186.700	\$ 186.700
250518	GRIFO LAVAMANOS LINEA MEDIA SENC	1,00	UND	\$ 52.600	\$ 52.600
250807	INSTALACION LAVAMANOS	1,00	UND	\$ 28.500	\$ 28.500
250522	MEZCLADOR DUCHA LINEA MEDIA	1,00	UND	\$ 121.000	\$ 121.000
250104	INCRUST.CERAM. JGO 4 PZ ESTILO (A)	1,00	JGO	\$ 115.600	\$ 115.600
250806	INSTALACION INCRUSTACION CERAMICA	1,00	UND	\$ 8.900	\$ 8.900
240311	DIV.METALICA BANO LAM.COLD ROLL C.18 LL.	2,94	M2	\$ 310.700	\$ 913.458
250710	LAVADERO PR.CONCRETO 100X60-70X15-20C	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 50X60CM 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
<b>08</b>	<b>INSTALACIONES ELÉCTRICAS</b>				
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
<b>09</b>	<b>CARPINTERÍA Y MUEBLES EN MADERA</b>				
210174	NAVE MAD.TRIPLEX 4MM 60-75CM-NORMAL	8,00	UND	\$ 220.600	\$ 1.764.800
210903	MARCO MACHARE 80-90 H=210C	8,00	UND	\$ 207.200	\$ 1.657.600
210101	COLOC.PUERTA MADERA	8,00	UND	\$ 68.100	\$ 544.800
<b>10</b>	<b>CARPINTERÍA METÁLICA</b>				
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.	14,40	M2	\$ 291.100	\$ 4.191.840
220202	MARCO VENTANA LAM.CEL.H >0.51 M CAL.20	14,40	M2	\$ 151.000	\$ 2.174.400
220906	INSTALACION VENTANA EXISTENTE LAMINA	14,40	M2	\$ 22.400	\$ 322.560
220608	BARANDA-PASAM.TUB.GALV 1,1/2x ,1/2 VAR.	25,93	M2	\$ 359.500	\$ 9.321.835
<b>11</b>	<b>PINTURAS Y ESTUCOS</b>				
290110	ESTUCO PLASTICO MURO [PASTA]	201,24	M2	\$ 11.300	\$ 2.274.012
290303	VINILO MURO TIPO 1 [2M]	201,24	M2	\$ 7.300	\$ 1.469.052
				Total Costo Directo	\$ 67.682.331
				AIU 25%	\$ 16.920.583
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 84.602.914
				Costo de Reposición por m²	\$ 1.057.536
				<b>Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)</b>	<b>\$ 1.057.500</b>

Fuentes Precios:

\*Banco de la República de Colombia. Índice de precios de la vivienda nueva (IPVNB) de Cali. <https://www.banrep.gov.co/es/estadisticas/indice-precios-vivienda-nueva-ipvnb/>.

\* 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/quer/>

15.2.1 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. 1	50	100	50%	3	48,81%	\$ 1.062.600	\$ 518.699	\$ 543.901	\$ 544.000
Fuente No. 2	47	70	67%	2,5	59,60%	\$ 1.208.400	\$ 720.237	\$ 488.163	\$ 488.000
Fuente No. 3	48	70	69%	3	65,44%	\$ 1.057.500	\$ 692.048	\$ 365.452	\$ 365.000

**CAPITULO 2. INDEMNIZACIONES RESOLUCIONES 898 y 1044 DE 2014**

DETERMINACIÓN DAÑO EMERGENTE POR NOTARIADO Y REGISTRO	
CONCEPTO	VALOR
Valor del Inmueble	\$ 8.595.000
Salario Mínimo Mensual Legal Vigente	\$ 1.300.000
Valor de la UVT	\$ 47.065
Número de Zonas de Terreno a Comprar	2
<b>Derechos Notariales</b>	<b>\$ 690.200</b>
Derechos Notariales por Compraventa	\$ 53.000
Derechos Notariales por Declaración de Área Restante	\$ -
Copia Original en Papel de Seguridad	\$ 80.000
Copia Protocolo en Papel de Seguridad	\$ 425.000
IVA	\$ 106.000
Recaudos Fondo Especial y SNR	\$ 26.200
<b>Impuesto de Registro</b>	<b>\$ 43.000</b>
Impuesto de Registro por Compraventa	\$ 43.000
Impuesto de Registro por Declaración de Área Restante	\$ -
<b>Derechos de Registro</b>	<b>\$ 108.200</b>
Derechos de Registro por Compraventa	\$ 24.100
Derechos de Registro por Declaración de Área Restante	\$ -
Apertura de Folios	\$ -
Constancia de Inscripción	\$ 15.700
Compra de Certificados	\$ 66.300
Conservación Documental	\$ 2.100
<b>Daño Emergente por Notariado y Registro</b>	<b>\$ 841.400</b>

**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.
- 4) La estimación de los derechos notariales y registrales, se calcula solo para efectos de la reserva presupuestal, toda vez, que serán asumidos en un 100% por el solicitante.