



AVISO



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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-2-0344

GPR-004946

Página 1 de 3

NOTIFICACIÓN POR AVISO No.:

GPR-004946
29/09/2025

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-004687** de **04 de septiembre de 2025**, se formuló Oferta Formal de Compra mediante la cual se dispuso “[...] La adquisición de un predio rural denominado **UR Los Guaduales LT I 102 MZ I (Lote I 102 Vereda La Palomera, según Catastro)**, ubicado en la vereda **Tunía (Piendamó)** municipio de **Piendamó**, Departamento del **Cauca**, identificado con el Número Predial Nacional **19-548-040000-0004-0485-0-00000000** y la Matrícula Inmobiliaria número **120-147871** 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-2-0344

GPR-004946

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-004688** de **04 de septiembre de 2025**, se citó a la señora **ROXANA TEJADA NUÑEZ** 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-004808** del **18 de septiembre 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 **22 de septiembre de 2025** a las **07:30 a.m.** y desfijado el **26 de septiembre 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 **ROXANA TEJADA NUÑEZ**, 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 del destinatario, 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-2-0344

GPR-004946

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**, a través de los números de contacto : 3102212971 – 3213699061 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-004687** del **04 de septiembre 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	<u>30 SEP. 2025</u>	A LAS 7:30 a.m.
SE DESFIJA EL	<u>06 OCT. 2025</u>	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



CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-2-0344**

GPR-004687

Página 1 de 5

Bogotá D.C., 04 de septiembre de 2025

Señora

ROXANA TEJADA NUÑEZ

Propietaria

Lote I 102 Vereda La Palomera

Municipio de Piendamó, 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 Guaduales LT I 102 MZ I (Lote I 102 Vereda La Palomera**, según Catastro), ubicado en la Vereda **Tunía (Piendamó)**, Municipio de **Piendamó**, Departamento del **Cauca**, identificado con el Número Predial Nacional **19-548-00-040000-0004-0485-0-00000000** y la Matrícula Inmobiliaria número **120-147871** 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 motivos de utilidad pública, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** requiere comprar el predio del asunto, conforme a la afectación de la Ficha Predial No. **POSQ-2-0344**, de la **Unidad Funcional 2 Piendamó-Pescador**, de la cual se anexa copia.

Este predio tiene un área de **NOVENTA METROS CUADRADOS (90.00 m²)**; alinderado dentro de las abscisas inicial **K27+471,94**, I y final **K27+486,49 I**, de la mencionada Unidad Funcional.



**OFERTA FORMAL
DE COMPRA**



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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-2-0344

GPR-004687

Página 2 de 5

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 e Impuesto predial, tasada, para efectos de efectuar la reserva presupuestal, en la suma de **OCHOCIENTOS DIECINUEVE MIL DOSCIENTOS PESOS (\$819.200) 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 Lonjas de Avalúos de Colombia, Sede pasto, según Informe de Avalúo Comercial Predio POSQ-2-0344, de fecha 21 de enero de 2025** 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 **28 de marzo de 2025**, 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 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.



CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILCHAO. **PREDIO POSQ-2-0344**

GPR-004687

Página 3 de 5

Según estudio de títulos de fecha **27 de mayo de 2017**, con adición del **01 de abril de 2025**, la propietaria del predio que se requiere es: **ROXANA TEJADA NUÑEZ**, identificada con la cédula de ciudadanía No. 34.543.617.

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 – Hidalgo S.A.S.**, municipio de **Cajibío – Cauca**, teléfono **350 578 0257**, 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



CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-2-0344**

GPR-004687

Página 4 de 5

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 **Sanearmiento 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.



**OFERTA FORMAL
DE COMPRA**



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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-2-0344

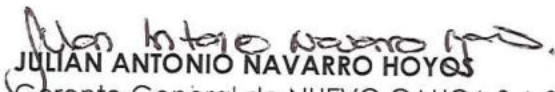
GPR-004687

Página 5 de 5

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**

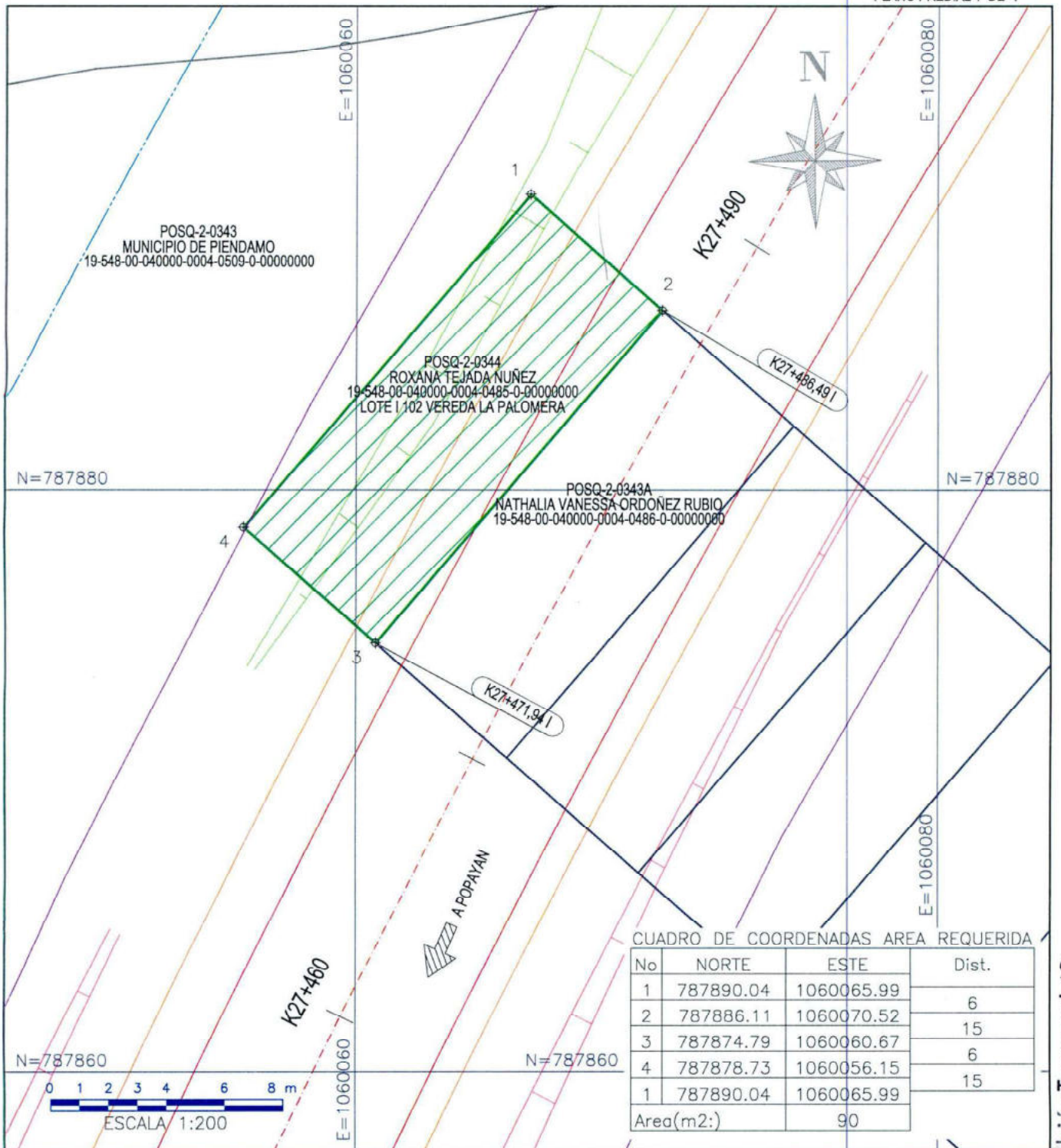
Proyectó: Unión Predial S.A.S

Revisó: Fredy Ernesy Echavarría Bastidas – Subdirector Predial
Juan David Pardo Mesa – Profesional Jurídico – Nuevo Cauca.

Aprobó: Santiago Rojas Parra – Jefe Jurídico

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

Copia: Archivo



Unión Temporal 4G
NIT.: 900.869.950-7

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

REVISIÓN No.
0



DISEÑO Y CALCULO:
CONSORCIO GERENCIA SOCIOPREDIAL 4G

PROPIETARIO:
ROXANA TEJADA NUÑEZ

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	---	Línea de Retiro Obligatorio	---

CUADRO DE ÁREAS

ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONSTRUIDA:	ÁREA REMANENTE:	ÁREA SOBRANTE:
90,00 m²	90,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²

FECHA ELAB.:
2017-05-04

ESCALA:
1:200

UNIDAD FUNCIONAL:

2
PIENDAMÓ - PESCADOR

NÚMERO PREDIAL NACIONAL
19-548-00-040000-0004-0485-0-00000000

FICHA GRÁFICA No.
POSQ-2-0344



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

SECRETARIA DE PLANEACIÓN Y OBRAS PÚBLICAS



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

Piendamó, 13 AGO 2016

30- 0002008

Doctora:

ELSA CAMPO LOPEZ

Ingeniera Civil

Directora Oficina Cauca

Consortio Gerencia Socio Predial 4G

Calle 4 No 7-32 Oficina 204

Popayán

Asunto: Oficio No 001983 del 20 de abril de 2016.

Cordial saludo,

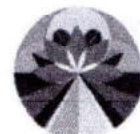
Atendiendo el oficio de la referencia, me permito dar a conocer los Usos del suelo que según el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, aprobado por el Honorable Concejo Municipal mediante Acuerdo 019 del 04 de diciembre del 2002, corresponden a los predios solicitados:

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

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



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



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

SECRETARIA DE PLANEACIÓN Y OBRAS PÚBLICAS

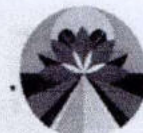
	0016-000		
59	19548-00-02-0002-0129-000	120-150008	Agricultura intensiva
60	19548-00-04-0005-0103-000	120-87378	Agricultura intensiva
61	19548-00-04-0005-0188-000	120-72114	Agricultura intensiva
62	19548-00-02-0002-0137-000	120-170730	Agricultura intensiva y zona forestal protectora-productora.
63	19548-00-02-0002-0107-000	120-138546	Agricultura intensiva y zona forestal protectora-productora.
64	19548-00-04-0005-0098-000	120-40482	Zona forestal protectora-productora.
65	19548-00-04-0005-0105-000	120-6173	Zona forestal protectora-productora.
66	19548-00-04-0005-0095-000	120-101902	Zona forestal protectora-productora.
67	19548-00-04-0005-0106-000	120-83265	Zona forestal protectora-productora.
68	19548-00-04-0005-0107-000	120-1124	Zona forestal protectora-productora.
69	19548-00-04-0004-0509-000	120-147560	Area Urbana no urbanizable (ANU) y Zona forestal protectora-productora.
70	19548-00-04-0004-0485-000	120-147871	Area Urbana no urbanizable (ANU)
71	19548-00-04-0004-0100-000	120-2681	Agricultura intensiva y zona forestal protectora-productora.
72	19548-00-04-0004-0691-000	120-119980	Agricultura intensiva y zona forestal protectora-productora.
73	19548-00-04-0004-0330-000	120-139974	Agricultura intensiva y zona forestal protectora-productora.
74	19548-00-04-0004-0688-000	120-172932	Agricultura intensiva y zona forestal protectora-productora.
75	19548-00-04-0004-0380-000	120-144078	Agricultura intensiva y zona forestal protectora-productora.
76	19548-00-04-0004-0331-000		Agricultura intensiva
77	19548-00-04-0004-0215-000	120-77546	Agricultura intensiva

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



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

SECRETARIA DE PLANEACIÓN Y OBRAS PÚBLICAS



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

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

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

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

Atentamente,


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

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



**INFORME DE AVALÚO COMERCIAL
PREDIO POSQ-2-0344 /
DIRECCIÓN: LOTE I 102 VEREDA LA PALOMERA /
VEREDA: TUNIA /
MUNICIPIO DE PIENDAMÓ
DEPARTAMENTO DEL CAUCA**

**PROPIETARIO:
ROXANA TEJADA NUÑEZ /**

**SOLICITADO POR:
CONCESIONARIA NUEVO CAUCA S.A.S. /**

PIENDAMÓ, ENERO DE 2025

**CAPÍTULO 1. PARA LA VALORACIÓN COMERCIAL DE TERRENO,
CONSTRUCCIONES**

1. INFORMACIÓN GENERAL		
1.1 SOLICITANTE	CONCESIONARIA NUEVO CAUCA S.A.S., 3 de enero de 2025 ✓	
1.2 TIPO DE INMUEBLE	Lote de terreno - Urbana ✓	
1.3 TIPO DE AVALÚO	Comercial Corporativo	
1.4 DEPARTAMENTO	Cauca ✓	
1.5 MUNICIPIO	Piendamó ✓	
1.6 VEREDA O CORREGIMIENTO	Tunía	
1.7 DIRECCIÓN DEL INMUEBLE	Lote I 102 Vereda La Palomera ✓	
1.8 ABSCISAS	Inicial: K 27+471,94 I Final: K 27+486,49 I ✓	
1.9 USO ACTUAL DEL INMUEBLE	Urbanizable No Urbanizado	
1.10 USO POR NORMA	Área Urbana no Urbanizada (ANU)	
1.11 INFORMACIÓN CATASTRAL	Número Predial	19-548-00-04-00-00-0004-0485-0-00-00-0000
	Área de Terreno	90.0 m ² ✓
	Área Construida	0.0 m ²
	Avalúo 2025	\$ 74,000
1.12 FECHA VISITA AL PREDIO	9 de enero de 2025	
1.13 FECHA DEL INFORME DE AVALÚO	21 de enero de 2025	

2. DOCUMENTOS		
DOCUMENTO	FECHA	
2.1 FICHA PREDIAL POSQ-2-0344	05 de mayo de 2017 ✓	
2.2 PLANO DE AFECTACIÓN POSQ-2-0344	04 de mayo de 2017 ✓	
2.3 CERTIFICADO DE USO DEL SUELO	13 de agosto de 2016 ✓	
2.4 ESTUDIO DE TÍTULOS	27 de mayo de 2017 ✓	

3. INFORMACIÓN JURÍDICA		
3.1 PROPIETARIOS	Roxana Tejada Núñez C.C. 34.543.617 ✓	
3.2 TÍTULO DE ADQUISICIÓN	Escritura Pública No. 658 del 26 de junio de 2004 de la Notaria Única de Piendamó.	
3.3 MATRÍCULA INMOBILIARIA	120-147871	
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:	



	• Norte: Vereda La Palomera • Sur: Vereda Quebrada Grande • Oriente: Vereda Vivas Balcazar, Vereda Bellavista y Vereda Farallones • Occidente: Vereda Media Loma
4.2 ACTIVIDAD PREDOMINANTE	Sector que presenta uso agropecuario y vivienda.
4.3 ESTRATIFICACION SOECONOMICA	Estrato 0
4.4 VIAS IMPORTANTES DEL SECTOR	En el sector se encuentra la Calle 3 del Corregimiento de Tunia, la cual corresponde a via carretable en buen estado
4.5 TOPOGRAFIA	Plano 0-7%
4.6 SERVICIOS PÚBLICOS	Acueductos Veredales y energía eléctrica.
4.7 SERVICIOS COMUNALES	Los servicios de educación, así como los servicios básicos de salud, asistencias técnicas y financieras se encuentran en la cabecera urbana del municipio de Piendamó.
4.8 VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE	El sector se ubica al Norte del municipio, por lo cual es de fácil acceso tanto vehicular como peatonal. El sector cuenta con acceso desde la carretera Panamericana que comunica a Piendamó con Santander de Quilichao. Al sector se puede acceder en servicio particular y público colectivo (rutas intermunicipales).

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

Según **Acuerdo Municipal 019 del 4 de diciembre de 2002 "PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE PIENDAMÓ"** y el certificado de uso de suelo expedido la Secretaría de Planeación e Infraestructura del municipio, el predio se clasifica como Urbano, con los siguientes usos:

Principal: Área Urbana no Urbanizada (ANU)

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

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO

6.1 UBICACIÓN	Lote I 102 Vereda La Palomera, Corregimiento de Tunía		
6.2 ÁREA DEL TERRENO	Área Total:	90,00 m ²	
	Área Requerida:	90,00 m ²	

	Área Remanente: - m² Área Sobrante: - m² Área Total Requerida: 90,00 m²			
6.3 LINDEROS: Linderos identificados con base en la Ficha Predial POSQ-2-0344 levantada por Consorcio Gerencia Socio Predial 4G, sujetos a verificación por parte de la entidad solicitante.	NORTE: en longitud de 6,00 m, Puntos 1-2 MUNICIPIO DE PIENDAMÓ SUR: en longitud de 6,00 m, Puntos 3-4 MUNICIPIO DE PIENDAMÓ ORIENTE: en longitud de 15,00 m, Puntos 2-3 NATHALIA VANESSA ORDOÑEZ RUBIO OCCIDENTE: en longitud de 15,00 m, Puntos 4,1 MUNICIPIO DE PIENDAMÓ			
6.4 FORMA DEL LOTE	Rectangular			
6.5 FRENTE	6 metros			
6.6 FONDO	15 metros			
6.7 RELACIÓN FRENTE/FONDO	1:2,5			
6.8 VÍAS DE ACCESO AL PREDIO	Cuenta con acceso desde la carretera Panamericana que comunica a Piendamó con Santander de Quilichao.			
6.9 SERVICIOS PÚBLICOS	El predio cuenta con disponibilidad de acueducto Veredal y energía eléctrica.			
6.10 UNIDADES FISIográfICAS	Unidad Fisiográfica	Topografía	Uso Actual	Norma
	1	0% - 7% Plana	Urbanizable No Urbanizado	Área Urbana no Urbanizada (ANU)
6.11 ÁREAS CONSTRUIDAS	No existen construcciones dentro del área requerida			
6.12 CONSTRUCCIONES ANEXAS	No existen construcciones anexas dentro del área requerida			
6.13 CULTIVOS, ESPECIES	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	2° 40' 7.680" N 76° 32' 8.120" W	https://www.veracruz.com.co/de/7442463_vendo-permuta--finca-vereda-la-puentecita--tunia--piendam	316 876 6880	\$ 250.000.000	640 m²	340 m²
2	2° 41' 2.1" N 76° 31' 42.9" W	http://www.doomos.com.co/de/8293617_broker--casa-campestre-en-venta-finca-el-arado-en-tunia-cauca.html?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referr	311 359 69 88	\$ 380.000.000	3.200 m²	150 m²
3	2° 40' 57.6" N 76° 31' 46.5" W	https://www.clasf.co/se-vende-lote-tunia-cauca-en-piendam%C3%B3-5779375/	-	\$ 50.000.000	200 m²	80 m²

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 m²	340 m²
2	\$ 380.000.000	3%	\$ 368.600.000	3.200 m²	150 m²
3	\$ 50.000.000	3%	\$ 48.500.000	200 m²	80 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	\$ 247.500.000	340 m²	\$ 544.000	\$ 184.960.000	\$ 62.540.000	640 m²	\$ 97.719
2	\$ 368.600.000	150 m²	\$ 488.000	\$ 73.200.000	\$ 295.400.000	3.200 m²	\$ 92.313
3	\$ 48.500.000	80 m²	\$ 365.000	\$ 29.200.000	\$ 19.300.000	200 m²	\$ 96.500
Promedio							\$ 95.511
Desviación Estándar							\$ 2.836
Coeficiente de Variación							2,97%
Limite Superior							\$ 98.347
Limite Inferior							\$ 92.675
Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)							\$ 95.500

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 acceso a través de la vía Panamericana. Cuenta con un área de terreno de 640 m² y una construcción de 340 m².



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

Oferta 2: Lote ubicado en Piendamó, sector Tunia con fácil acceso a través de la vía Panamericana. Cuenta con un área de terreno de 3.200 m² y una construcción de 150 m². La información de edad y áreas de construcción se encuentran acorde a lo informado en llamada telefónica y lo evidenciado en el registro fotográfico del inmueble.

Oferta 3: Finca ubicada en Piendamó sector Tunia con fácil acceso a través de la vía Panamericana. Cuenta con un área de terreno de 200 m² y una construcción de 80 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 120-147871 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 (LPVNBR) 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 una 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	90,00	m ²	\$ 95.500	\$ 8.595.000
VALOR TOTAL				\$ 8.595.000

RESUMEN	
ÍTEM	SUBTOTAL
Terreno	\$ 8.595.000
VALOR TOTAL	\$ 8.595.000

SON: OCHO MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL PESOS (\$8.595.000) 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	\$ 818.900
Daño Emergente por impuesto predial	\$ 300
VALOR TOTAL	\$ 9.414.200

SON: NUEVE MILLONES CUATROCIENTOS CATORCE MIL DOSCIENTOS PESOS (\$9.414.200) 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.

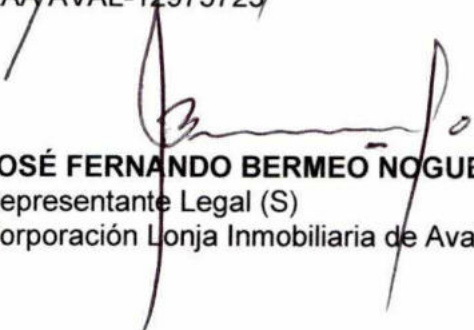
16 MAY 2025



Cordialmente,


JOSÉ OMAR 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, enero de 2025

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.



16 MAY 2025

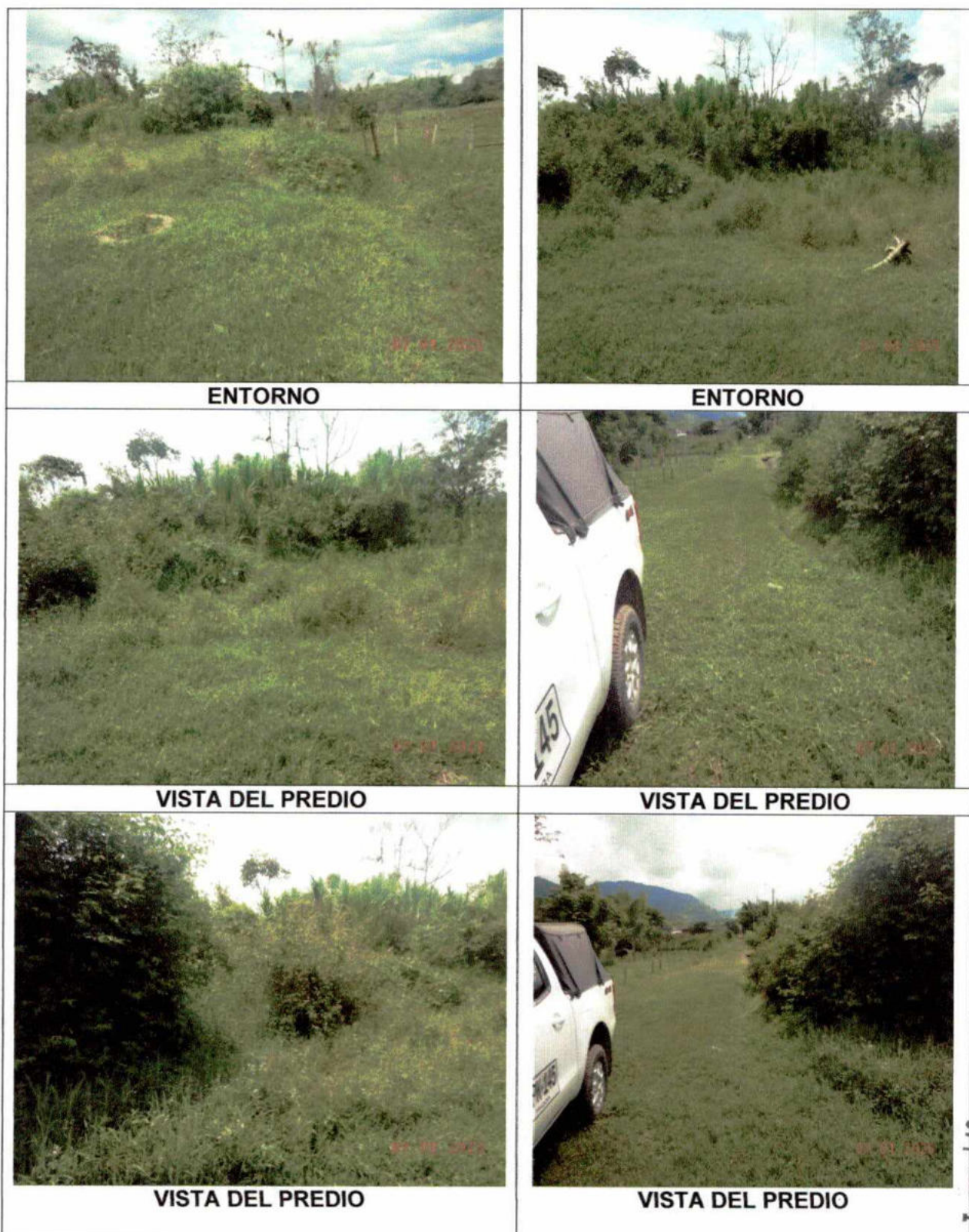
Gestión Predial Interventoría

Profesional Predial:



15. ANEXOS

15.1 REGISTRO FOTOGRÁFICO DEL PREDIO



VISTA DEL PREDIO



VISTA DEL PREDIO





15.2 CONSTRUCCIÓN OFERTA DE MERCADO 1,2 Y 3

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO DE LA CONSTRUCCIÓN - FUENTE No. 1					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
01	PRELIMINARES DE OBRA				
1.01.0361	Localización y replanteo para edificaciones	190,00	m2	\$ 2.600	\$ 494.000
1.01.0362	Descapote a máquina hasta 30 cm.	190,00	m2	\$ 4.900	\$ 931.000
02	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN				
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
03	ESTRUCTURAS				
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
04	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES				
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
05	CUBIERTAS				
130625	LOSA CASOTON 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 celoraso con malla. Espesor 1.5 cm	19,00	m2	\$ 26.900	\$ 511.100
06	PISOS Y ENCHAPES				
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
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 1,1/2	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	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
09	CARPINTERÍA Y MUEBLES EN MADERA				
210174	NAVE MAD. TRIPLEX 4MM 60-75CM-NORMAL	10,00	UND	\$ 220.600	\$ 2.206.000
210903	MARCO MACHARE 80-90 H=210C	10,00	UND	\$ 207.200	\$ 2.072.000
210101	COLOC. PUERTA MADERA	10,00	UND	\$ 68.100	\$ 681.000
10	CARPINTERÍA METÁLICA				
221237	NAVE ALUM. ENTAMBORADA LLENA BAT.	1,00	M2	\$ 632.300	\$ 632.300
221301	MARCO ALUM. 0.61-0.80 M LISO CILUCETA	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
11	PINTURAS Y ESTUCOS				
290110	ESTUCO 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
				AIU 25%	\$ 72.254.534
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 361.272.671
				Costo de Reposición por m²	\$ 1.062.567
				Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)	\$ 1.062.600

Fuentes Precios:

* Banco de la República de Colombia. Índice de precios de la vivienda nueva (IPV/NBR) de Cali. <https://www.banrep.gov.co/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/pulqueri>



COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO DE LA CONSTRUCCIÓN - FUENTE No. 2					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
01	PRELIMINARES DE OBRA				
1.01.0361	Localización y replanteo para edificaciones	100,00	m2	\$ 2.600	\$ 260.000
1.01.0362	Descapote a máquina hasta 30 cm.	100,00	m2	\$ 4.900	\$ 490.000
02	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN				
1.01.0364	Excavación manual en material común	9,83	m3	\$ 20.100	\$ 197.583
1.03.0380	Vigas de cimentación en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	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
03	ESTRUCTURAS				
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
04	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES				
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
05	CUBIERTAS				
1.13.0133	Teja termoacústica	180,00	m2	\$ 66.400	\$ 11.952.000
180211	ENTRAMADO METAL CF.PER.CHR 4X2-TUB.1.1/2	180,00	M2	\$ 59.400	\$ 10.692.000
181210	INSTALACION TEJA ASBESTO CEMENTO	180,00	M2	\$ 14.500	\$ 2.610.000
180412	C.F.MADERA LISTON MACH.PINO CIPREX-MADER	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
06	PISOS Y ENCHAPES				
1.06.0577	Placa base en concreto 17 MPa (2500 psi) (e=0.08 m).	87,40	m2	\$ 48.600	\$ 4.247.640
200225	CERAMICA 30.01-32.50x30.01-32.50 TRAF.3	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	CENEFA CER.: LISTELLO COC 4 COMPL 25 C	33,70	ML	\$ 29.500	\$ 994.150
190539	MURETE DUCHA EN CERAMICA 20X20 ML	3,60	ML	\$ 66.800	\$ 240.480
190541	RESANE CERAMICA	33,70	ML	\$ 26.700	\$ 899.790
07	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES				
150501	PUNTO SANITARIO PVC 1,1/2 [V]	10,00	PTO	\$ 24.900	\$ 249.000
150508	PUNTO SANITARIO PVC 6" [CODO]	3,00	PTO	\$ 208.000	\$ 624.000
250450	COMBO SANITARIO LINEA MEDIA [S+L+G+I]	3,00	JGO	\$ 635.600	\$ 1.906.800
250810	INSTALACION SANITARIO	3,00	UND	\$ 28.800	\$ 86.400
160801	PUNTO AGUA FRIA PVC, 1/2	11,00	PTO	\$ 51.100	\$ 562.100
250444	LAVAMANOS COLGAR PEDESTAL LINEA MEDIA	3,00	JGO	\$ 186.700	\$ 560.100
250518	GRIFO LAVAMANOS LINEA MEDIA SENC	3,00	UND	\$ 52.600	\$ 157.800
250807	INSTALACION LAVAMANOS	3,00	UND	\$ 28.500	\$ 85.500
250522	MEZCLADOR DUCHA LINEA MEDIA	3,00	UND	\$ 121.000	\$ 363.000
250104	INCRUST. CERAM. JGO 4 PZ ESTILO (A)	3,00	JGO	\$ 115.600	\$ 346.800
250806	INSTALACION INCRUSTACION CERAMICA	3,00	UND	\$ 8.900	\$ 26.700
240311	DIV. METALICA BANO LAM. COLD ROLL C. 18 LL	8,82	M2	\$ 310.700	\$ 2.740.374
250710	LAVADERO PR. CONCRETO 100X 60-70X15-20C	1,00	UND	\$ 166.100	\$ 166.100
140404	MESON EN CONCRETO H=8.1-10CM	4,80	M2	\$ 163.100	\$ 782.880
250709	LAVAPLATOS A. INOX. 50X 60CM PESTA. GRIFO	2,00	UND	\$ 125.600	\$ 251.200
250525	GRIFO SENCILLO LAVAPLATOS LINEA MEDIA	2,00	UND	\$ 99.500	\$ 199.000
161005	TANQUE AGUA 1000 LTS PLASTICO-COMPLETO	1,00	UND	\$ 824.500	\$ 824.500
08	INSTALACIONES ELÉCTRICAS				
170533	SALIDA S2 PVC	12,00	UND	\$ 155.200	\$ 1.862.400
170722	SAL TOMA 120 PVC	12,00	UND	\$ 98.800	\$ 1.185.600
09	CARPINTERÍA Y MUEBLES EN MADERA				
210174	NAVE MAD. TRIPLEX 4MM 60- 75CM-NORMAL	7,00	UND	\$ 220.600	\$ 1.544.200
210903	MARCO MACHARE 80-90 H=210C	7,00	UND	\$ 207.200	\$ 1.450.400
210101	COLOC. PUERTA MADERA	7,00	UND	\$ 68.100	\$ 476.700
10	CARPINTERÍA METÁLICA				
221237	NAVE ALUM. ENTAMBORADA-LLENA BAT.	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
11	PINTURAS Y ESTUCOS				
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
				AJU 25%	\$ 36.251.115
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 181.255.576
				Costo de Reposición por m²	\$ 1.208.371
				Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)	\$ 1.208.400

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/apuipau/qury>



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	80,00	m2	\$ 2.600	\$ 208.000
1.01.0362	Descapote a máquina hasta 30 cm.	80,00	m2	\$ 4.900	\$ 392.000
02	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN				
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 instalacón.	435,52	kg	\$ 4.600	\$ 2.003.392
04	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES				
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
05	CUBIERTAS				
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
06	PISOS Y ENCHAPES				
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
07	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES				
150501	PUNTO SANITARIO PVC 1,1/2 [V]	5,00	PTO	\$ 24.900	\$ 124.500
150508	PUNTO SANITARIO PVC 6" [CODO]	1,00	PTO	\$ 208.000	\$ 208.000
250450	COMBO SANITARIO LINEA MEDIA [S+L+G+I]	1,00	JGO	\$ 635.600	\$ 635.600
250810	INSTALACION SANITARIO	1,00	UND	\$ 28.800	\$ 28.800
160801	PUNTO AGUA FRIA PVC , 1/2	6,00	PTO	\$ 51.100	\$ 306.600
250444	LAVAMANOS COLGAR PEDESTAL LINEA MEDIA	1,00	JGO	\$ 186.700	\$ 186.700
250518	GRIFO LAVAMANOS LINEA MEDIA SENC	1,00	UND	\$ 52.600	\$ 52.600
250807	INSTALACION LAVAMANOS	1,00	UND	\$ 28.500	\$ 28.500
250522	MEZCLADOR DUCHA LINEA MEDIA	1,00	UND	\$ 121.000	\$ 121.000
250104	INCRUST. CERAM. JGO 4 PZ ESTILO (A)	1,00	JGO	\$ 115.600	\$ 115.600
250806	INSTALACION INCRUSTACION CERAMICA	1,00	UND	\$ 8.900	\$ 8.900
240311	DIV METALICA BANO LAM. COLD ROLL C. 18 LL	2,94	M2	\$ 310.700	\$ 913.458
250710	LAVADERO PR. CONCRETO 100X 60-70X15-20C	1,00	UND	\$ 166.100	\$ 166.100
140404	MESON EN CONCRETO H=8.1-10CM	2,40	M2	\$ 163.100	\$ 391.440
250709	LAVAPLATOS A INOX. 50X 60CM PESTA GRIFO	1,00	UND	\$ 125.600	\$ 125.600
250525	GRIFO SENCILLO LAVAPLATOS LINEA MEDIA	1,00	UND	\$ 99.500	\$ 99.500
161005	TANQUE AGUA 1000 LTS PLASTICO-COMPLETO	1,00	UND	\$ 824.500	\$ 824.500
08	INSTALACIONES ELÉCTRICAS				
170533	SALIDA S2 PVC	9,00	UND	\$ 155.200	\$ 1.396.800
170722	SAL TOMA 120 PVC	4,00	UND	\$ 98.800	\$ 395.200
170725	SAL TOMA 120 EMT ZONA HUMEDA	5,00	UND	\$ 191.700	\$ 958.500
09	CARPINTERÍA Y MUEBLES EN MADERA				
210174	NAVE MAD. TRIPLEX 4MM 60-75CM-NORMAL	8,00	UND	\$ 220.600	\$ 1.764.800
210903	MARCO MACHARE 80-90 H-210C	8,00	UND	\$ 207.200	\$ 1.657.600
210101	COLOC. PUERTA MADERA	8,00	UND	\$ 68.100	\$ 544.800
10	CARPINTERÍA METÁLICA				
221237	NAVE ALUM. ENTAMBORADA-LLENA BAT.	1,00	M2	\$ 632.300	\$ 632.300
221301	MARCO ALUM. 0.61-0.80 M LISO C/LUCETA	1,00	UND	\$ 281.300	\$ 281.300
220903	INSTALACION MARCO PUERTA LAMINA CAL. 20	1,00	UND	\$ 38.700	\$ 38.700
220904	INSTALACION NAVE PUERTA LAMINA	1,00	UND	\$ 19.500	\$ 19.500
220102	VENTANA LAM. VIDRIO SENCILLA CAL. 20 COR.	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
11	PINTURAS Y ESTUCOS				
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
				Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)	\$ 1.057.500

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-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/apuquery>

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	1
Derechos Notariales	\$ 690.200
Derechos Notariales por Compraventa	\$ 53.000
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
Impuesto de Registro	\$ 43.000
Impuesto de Registro por Compraventa	\$ 43.000
Derechos de Registro	\$ 85.700
Derechos de Registro por Compraventa	\$ 24.100
Constancia de Inscripción	\$ 15.700
Compra de Certificados	\$ 44.200
Conservación Documental	\$ 1.700
Daño Emergente por Notariado y Registro	\$ 818.900

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.

**DETERMINACION DE DAÑO EMERGENTE POR IMPUESTO PREDIAL**

La estimación del daño emergente y lucro cesante se determina con base en la Circular Externa IGAC 8002015C11214 del 14 de mayo de 2015, en concordancia con el artículo 5 de la Resolución IGAC 898 de 2014 y modificada por la Resolución 1044 de 2014.

Resolución 1044 de 2014 - Artículo 5 Modificar. El artículo 17 numeral 6. Impuesto predial, el cual quedará así: Daño Emergente. A continuación se presentan algunos conceptos de daño emergente, que usualmente se pueden generar en el marco del proceso de adquisición predial: (...) 6. Impuesto predial Este concepto se reconocerá de forma exclusiva para la adquisición total de predios, de conformidad al valor del impuesto predial y de forma proporcional de acuerdo al trimestre en que se elabore el avalúo, así:

1° Trimestre: del 1 de enero hasta el 31 de marzo, se reconocerá el 75%.

2° Trimestre: del 1 de abril hasta el 30 de junio, se reconocerá el 50%.

3° Trimestre: del 1 de julio hasta el 30 de septiembre, se reconocerá el 25%.

4° Trimestre: del 1 de octubre hasta el 31 de diciembre, se reconocerá el 0%.



MUNICIPIO DE PIENDAMO - TUNIA CAUCA
DEPARTAMENTO DEL CAUCA

NIT: 891500856

Dirección: CAM Cra 5ª 9-93

Teléfonos: 250061

4000000040485000000000

Fecha de Expedición

26-feb.-25

Liquidación del Impuesto Predial

Nombre:	ROXANA TEJADA NUNEZ	CódigoPred	0004000000040485000000000	Area M2	90
Nit o C.C.	34543617	No. Propietario	001	Area construido	0
Dirección:	LOTE 1 102 VEREDA LA PALOMERA	Area Hra	0	Dest Economica	D
CódigoPredioAnterior	000400040485000	Pago hasta:	Diciembre de 2025	Estrato Economi	0
			Nro Cta Bancaria		

Vig	Avalúo	Impuesto	Vr Interes	Vr Descto	C.R.C	SOB(CED)	Bomberil	Sub Total
2006	23500	100	400	0	0	0	2.900	3.400
2007	245000	200	700	0	0	0	3.300	4.200
2008	25000	100	300	0	0	0	3.100	3.500
2009	54000	100	300	0	0	0	3.400	3.800
2010	54000	100	300	0	0	0	3.200	3.600
2011	54000	100	300	0	0	0	3.100	3.500
2012	55500	100	300	0	0	0	3.300	3.700
2013	55500	100	200	0	0	0	3.100	3.400
2014	55500	200	400	0	0	0	3.200	3.800
2015	57000	200	400	0	0	0	3.000	3.600
2016	58500	200	400	0	0	0	3.100	3.700
2017	60500	200	300	0	0	0	3.100	3.600
2018	60500	200	300	0	0	0	2.900	3.400
2019	92500	200	200	0	0	0	2.800	3.200
2020	94500	200	200	0	0	0	2.800	3.200
2021	66500	100	100	0	0	0	2.500	2.700
2022	66500	200	100	0	0	0	2.200	2.500
2023	70000	300	100	0	100	0	2.200	2.700
2024	72000	400	100	0	100	0	2.000	2.600
2025	74000	400	0	0	100	0	1.900	2.400
TOTALES		3.700	5.400	0	300	0	57.100	

Papelaria

0

Total a
Pagar

SESENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS PESOS

66.500

Firma y Sello del Funcionario

DAÑO EMERGENTE POR CONCEPTO DE IMPUESTO PREDIAL \$

300