



AVISO



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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-1-0223**

GPR-004327

Página 1 de 3

NOTIFICACIÓN POR AVISO No.:

GPR-004327

17/07/2025

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-004066** del **05 de junio de 2025**, se formuló Oferta Formal de Compra mediante la cual se dispuso “[...] la adquisición de una zona de terreno a segregarse de un predio rural denominado **PD El Cabuyo (El Cabuyo según Catastro)**, ubicado en la vereda **El Túnel**, municipio de **Cajibío**, departamento del **Cauca**, identificado con el Número Predial Nacional **19-130-00-010000-0012-0019-0-00000000** y la Matrícula Inmobiliaria número **120-81110** 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-1-0223**

GPR-004327

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), **NUEVO CAUCA S.A.S.** entregó el oficio de citación número **GPR-004067** del **05 de junio de 2025**, a **GLORIA DORIS MORAN GUTIÉRREZ**, el día **07 de junio de 2025**, con el fin de notificar personalmente la mencionada Oferta Formal de Compra a la señora **EMILIA GUTIÉRREZ DE MORÁN Y/O HEREDEROS DETERMINADOS e INDETERMINADOS**.

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 **EMILIA GUTIÉRREZ DE MORÁN Y/O HEREDEROS DETERMINADOS e INDETERMINADOS**, se procederá a Notificar por Aviso, conforme a lo dispuesto en el artículo 69 de la Ley 1437 de 2011.

Que, en consecuencia, se procede a realizar la notificación por Aviso a la señora **EMILIA GUTIÉRREZ DE MORÁN Y/O HEREDEROS DETERMINADOS e INDETERMINADOS**, que se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del presente aviso en el lugar de destino.

Que de no ser posible la entrega del presente aviso, al desconocer la información de contacto 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 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-1-0223**

GPR-004327

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 323 4426341 o radicado en 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.**, 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, vía Popayán – Piendamó, vereda El Cairo, municipio de Cajibío, Cauca.
- **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-004066** del **05 de junio 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 21 JUL. 2025 A LAS 7:30 a.m.
SE DESFIJA EL 25 JUL. 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
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-1-0223

GPR-004066

Página 1 de 5

Bogotá D.C., 05 de junio de 2025

Señora
EMILIA GUTIÉRREZ DE MORÁN
y/o **HEREDEROS DETERMINADOS e INDETERMINADOS**
El Cabuyo, vereda El Túnel
Cajibío, Cauca

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

Asunto: Oficio por el cual se dispone la adquisición de una zona de terreno a segregarse de un predio rural de mayor extensión denominado **PD El Cabuyo (El Cabuyo según Catastro)**, ubicado en la Vereda **El Túnel**, Municipio de **Cajibío**, Departamento del **Cauca**, identificado con el Número Predial Nacional **19-130-00-010000-0012-0019-0-00000000** y la Matrícula Inmobiliaria número **120-81110** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **Popayán**.

Respetados señores,

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

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

Para la ejecución del Proyecto, por motivo de utilidad pública, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** requiere comprar la zona de terreno del asunto, conforme a la afectación de la Ficha Predial No. **POSQ-1-0223**, de la **Unidad Funcional 1 Popayán-Piendamó**, de la cual se anexa copia.

Esta zona de terreno tiene un área de **DIECISÉIS MIL CIENTO CUARENTA Y NUEVE COMA VEINTITRÉS METROS CUADRADOS (16.149,23 m²)**; incluidos: 111,20 m² de construcción (C1),

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



CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-1-0223**

GPR-004066

Página 2 de 5

33,76 m² de construcción (C2), 39,15 m² de secadero (M1), 12,25 m² de procesadora (M2), 0,77 m² de Escalera (M3), 4,15 m de muro de contención (M4), 16,87 m² de ramada (M5), 59,17 m² de ramada (M6), 17,69 m² de ramada (M7), 6,23 m² de zona dura (M8), 1 Unidad de caja de inspección (M9), 1 Unidad de tanque (M10), 63,68 m² de zona dura (M11), 37,21 m² de ramada (M12), 28,29 m de embarcadero (M13), 6,00 m de apretadero de ganado (M14), 13,20 m cerca (M15), 250,40 m² de vía de acceso (M16), 35,85 m de cerca (M17), 60,20 m de cerca (M18), 78,92 m de cerca (M19), 31,80 m de cerca (M20), 19 unidades de árboles de pino Ø=0,35 m, 18 unidades de árboles de guayabo Ø=0,30 m, 1815 unidades de árboles de café 3 años, 4 unidades de árboles de mandarina Ø=0,30 m, 12 unidades de árboles de guamo Ø=0,30 m, 7 unidades de árboles de aguacate Ø=0,40 m, 70 unidades de plantas de plátano, 16 unidades de árboles de eucalipto Ø=0,60 m, 15 unidades de árboles de eucalipto Ø=0,20 m, 5 unidades de árboles de eucalipto Ø=1,00 m, 2 unidades de plantas de veranera, 9 unidades de árboles de nacedero Ø=0,25 m, 2 unidades de árboles de yarumo Ø=0,25 m, 2 unidades de palma Ø=0,20 m, 1 unidad de árbol de arrayan Ø=0,25 m, 349,68 plantas de guadua, 1 unidad de árbol de cedro Ø=0,50 m, 2 unidades de árboles de nogal cafetero Ø=0,40 m, 1 unidad de árbol de chirimoyo Ø=0,30 m y, se encuentra debidamente delimitada y alinderada dentro de las abscisas inicial **K18+407,36 I** y final **K18+737,79 I**, de la mencionada Unidad Funcional.

El valor de la Oferta de Compra es la suma de **NOVECIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MILLONES DOSCIENTOS MIL CUATRO PESOS (\$954.200.004) 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 **QUINCE MILLONES CIENTO DIECIOCHO MIL CIEN PESOS (\$15.118.100) 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 de Avalúos de Colombia Sede Pasto**, según **Informe de Avalúo Comercial Predio POSQ-1-0223**, de fecha **07 de marzo de 2024** en su parte pertinente.



CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-1-0223

GPR-004066

Página 3 de 5

Teniendo en cuenta que el parágrafo segundo del artículo 24 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 9 de la Ley 1882 de 2018, dispone que "El avalúo comercial tendrá una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su comunicación a la entidad solicitante o desde la fecha en que fue decidida y notificada la revisión y/o, impugnación de este (...)", la vigencia del avalúo inicia a partir del **12 de noviembre de 2024**, fecha en la cual fue comunicado por la Lonja a la entidad solicitante.

El Avalúo fue elaborado teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal vigente y la destinación económica del inmueble objeto de la presente oferta, siguiendo las directrices dadas en las normas en mención, así como los procedimientos establecidos en las Resoluciones 620 de 2008, 0898 de 2014 y 1044 d1e 2014, todas proferidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

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

Según Estudio de títulos de fecha **22 de agosto de 2023** la propietaria del predio que se requiere es: **EMILIA GUTIERREZ DE MORAN**, identificada con la cédula de ciudadanía No. 25.608.941

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

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

A partir de la notificación de la presente Oferta de Compra, se inicia la etapa de Enajenación Voluntaria y, de acuerdo con lo establecido en el parágrafo segundo del



**OFERTA FORMAL
DE COMPRA**



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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-1-0223

GPR-004066

Página 4 de 5

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 - CEMSA, 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., 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.



CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-1-0223

GPR-004066

Página 5 de 5

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

Esta figura se encuentra definida en el artículo 12 de la Ley 1682 de 2013, de conformidad con lo establecido en los artículos 21 y 22 de la Ley en comento, reglamentados en los artículos 2.4.2.1. a 2.4.2.8. del Decreto 1079 del 26 de mayo de 2015 (que compiló las disposiciones contenidas en el Decreto Reglamentario 737 del 10 de abril de 2014), de tal forma que adquiera el pleno dominio de la propiedad del inmueble, quedando resueltas a su favor todas las disputas o litigios relativos a la propiedad. Lo anterior, sin perjuicio de los conflictos que puedan existir entre terceros sobre el inmueble, los cuales se resolverán a través de las diferentes formas de resolución de conflictos.

Contra la presente comunicación no procede ningún recurso en la vía gubernativa, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 61, inciso 4 de la Ley 388 de 1997 y 75 de la Ley 1437 de 2011, Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

La enajenación voluntaria y la expropiación se encuentran reglamentadas dentro del Capítulo III de la Ley 9 de 1989, el Capítulo VII de la Ley 388 de 1997, el Capítulo 1 del Título IV de la Ley 1682 de 2013, modificada por las Leyes 1742 de 2014 y 1882 de 2018 y en el artículo 399 de la Ley 1564 de 2012, Código General del Proceso.

Agradezco la atención que le brinde a la presente.

Cordialmente,


JULIÁN ANTONIO NAVARRO HOYOS

Gerente General de NUEVO CAUCA S.A.S.

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

Proyectó: Ángela 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

SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN

PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	CÓDIGO	GCSP-F-185
FORMATO	FICHA FUNDIAL	VERSIÓN	002
		FECHA	6/02/2020

PROYECTO DE CONCESIÓN: **POPAYÁN - SANTANDER DE QUILCHAO** UNIDAD FUNCIONAL: **1**

CONTRATO No.: **11 de 11 de Agosto de 2015**

PREDIO No.: **POSQ-1-0223** SECTOR O TRAMO: **Popayán - Piendamó**

ABSC. INICIAL: **18+407,36 Km** MARGEN: **Izquierda**

ABSC. FINAL: **18+737,79 Km** LONGITUD EFECTIVA: **330,43 m**

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO: **EMILIA GUTIERREZ DE MORAN (FALLECIDA)**

CÉDULA: **25.608.941** MATRÍCULA INMOBILIARIA: **120-81110**

DIRECCIÓN / EMAIL: **El Cabuyo, Vereda El Túnel**

DIRECCIÓN DEL PREDIO: **El Cabuyo** CÉDULA CATASTRAL: **19-130-00-010000-0012-0019-0-00000000**

VEREDA/BARRIO: **El Túnel** CLASIFICACIÓN DEL SUELO: **Rural** COLINDANTES:

MUNICIPIO: **Cajibío** NORTE: **318,63 m Puntos 1-18 Emilia Gutiérrez (Fallecida) (Área Sobrante)**

DPTO: **Cauca** SUR: **301,19 m Puntos 19-26 Vía Panamericana**

Predio requerido para: **Segunda caizada** PREDIO TOPOGRAFÍA: **8-25% Ondulada** ORIENTE: **Occidente**

DESCRIPCIÓN	CANT	DENS	UN	ITEM	DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID
Pino $\phi = 0,35m$	19	✓	Un	C1	Construcción de 1 piso con muros de ladrillo pañetados y pintados, cubierta en teja de fibrocemento soportada en madera, cielo raso en láminas de madera en el 70% de la construcción, pisos en baldosa de cemento, cocina con mesón de dos niveles de 0,60m x 3,45m y 0,87m de altura con enchape en cerámica, muros de la cocina enchapados a una altura de 2,00m, 1 baño con batería sanitaria completa con muros pañetados, puertas y ventanas externas metálicas; Dependencias: 4 habitaciones, 2 salas, comedor, cocina y baño. 14,16 m ² de la construcción corresponden a área de corredores.	111,20	m ²
Guayabo $\phi = 0,30m$	18	✓	Un				
Café 3 Años	1815	✓	Un				
Mandarino $\phi = 0,30m$	4	✓	Un				
Guamo $\phi = 0,30m$	12	✓	Un				
Aguacate $\phi = 0,40m$	7	✓	Un	C2	Construcción de 1 piso con muros de ladrillo pañetado (6,60m lineales de muro son en madera), cubierta en teja de fibrocemento soportada en madera, piso en concreto una puerta metálica y una en madera; incluye un lavamanos en la parte externa de la construcción. Dependencias: dos cuartos.	33,76	m ²
Plátano	70	✓	Un				
Eucalipto $\phi = 0,60m$	16	✓	Un				
Eucalipto $\phi = 0,20m$	15	✓	Un				
Eucalipto $\phi = 1,00m$	5	✓	Un				
Veranera	2	✓	Un	ITEM	TOTAL AREA CONSTRUIDA	144,96	m ²
Nacadero $\phi = 0,25m$	9	✓	Un				
Yarumo $\phi = 0,25m$	2	✓	Un				
Palma $\phi = 0,20m$	2	✓	Un				
Arrayán $\phi = 0,25m$	1	✓	Un				
Guadua	349,68	0,5 / m ²	m ²	M1	Secadero de café con cubierta en plástico de invernadero soportado en guadua, cerramiento en plástico de invernadero, estructura en guadua, piso en tierra; incluye dos camas en guadua de L=7,90m x 1,00m y H=0,70m.	39,15	m ²
Cedro $\phi = 0,50m$	1	✓	m ²	M2	Procesadora de café con estructura aporticada compuesta por vigas y columnas de concreto a doble altura, piso de primer nivel en concreto y entrepiso en placa de concreto, cubierta en teja de fibrocemento soportado en madera.	12,25	m ²
Nogal cafetero $\phi = 0,40m$	2	✓	Un	M3	Escaleras en ladrillo común a la vista de 5 pasos de 1,05 m de ancho, huella de 0,30m y contra huella de 0,20m).	0,77	m ²
Chirimoyo $\phi = 0,30m$	1	✓	Un	M4	Muro de contención en ladrillo común a la vista con altura de 1,10 m.	4,15	m
				M5	Ramada con cubierta en plástico de invernadero soportado en guadua, piso en tierra pisada; incluye cerramiento para sanitario en tejas de fibrocemento de 1,00m x 1,70m y piso en concreto.	16,87	m ²

PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	CÓDIGO	GCSP-F-185
FORMATO	FICHA PREDIAL	VERSIÓN	002
		FECHA	6/02/2020

PROYECTO DE CONCESIÓN

POPAYÁN - SANTANDER DE QUILICHAO

UNIDAD FUNCIONAL

1

CONTRATO No.: 11 de 11 de Agosto de 2015

PREDIO No. **POSQ-1-0223**

SECTOR O TRAMO

Popayán - Piendamó

ABSC. INICIAL

18+407,36 Km

MARGEN

Izquierda

ABSC. FINAL

18+737,79 Km

LONGITUD EFECTIVA

330,43 m

M6	Ramada con cubierta en teja de zinc soportada en madera, estructura en madera, piso en tierra; incluye cuarto de herramientas de 1,90m x 2,70m con piso en ladrillo, muros y puerta en madera.	59,17	m ²
M7	Ramada con cubierta en polsombra negra soportada en guadua, piso en tierra, cerramiento en tres travesaños de madera.	17,69	m ²
M8	Zona dura en concreto.	6,23	m ²
M9	Caja de inspección en ladrillo con tapa en concreto de 0,50m x 0,50m y 0,60 m de profundidad.	1,00	Un
M10	Tanque en ladrillo pañetado de 1,10m x 1,25m y 0,90m de profundidad.	1,00	Un
M11	Zona dura en concreto.	63,68	m ²
M12	Ramada con cubierta en teja de zinc soportada en guadua, estructura en guadua y madera, piso en tierra, cerramiento en travesaños de madera y guadua.	37,21	m ²
M13	Embarcadero de ganado en postes de guadua cada 2,50m y 7 travesaños en guadua.	28,29	m
M14	Apretadero de ganado - Cerca con 3 postes de guadua y tres travesaños en guadua.	6,00	m
M15	Cerca en postes de madera cada 1,30m con 4 travesaños de guadua y 4 hilos de alambre de púas.	13,20	m
M16	Vía de acceso en afirmado y material de escombro.	250,40	m ²
M17	Cerca en postes de madera cada 1,80m con 4 hilos de alambre de púas.	35,85	m
M18	Cerca en postes de madera cada 2,00m y 4 hilos de alambre de púas.	60,20	m
M19	Cerca en postes en madera cada 2,00m y 5 hilos de alambre de púas.	78,92	m
M20	Cerca con postes en madera cada 1,50m y 3 hilos de alambre de púas.	31,80	m

Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, Intervención, Espacio Público?

Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001?

Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?

Aplica Informe de análisis de Área Remanente?

Tiene el área requerida afectación por servidumbres?

Tiene el área requerida afectación por área protegida?, ronda hídrica?

FECHA DE ELABORACIÓN: 22/ago/2023

Elaboró:

UNION PREDIAL S.A.S

Revisó y Aprobó:

UNION TEMPORAL 4G

ÁREA TOTAL PREDIO 2 Ha 5.000,00 m²

ÁREA REQUERIDA POR DISEÑO 1 Ha 6.149,23 m²

ÁREA REMANENTE 0 Ha 0.000,00 m²

TOTAL ÁREA REQUERIDA 1 Ha 6.149,23 m²

ÁREA SOBRANTE 0 Ha 8.850,77 m²

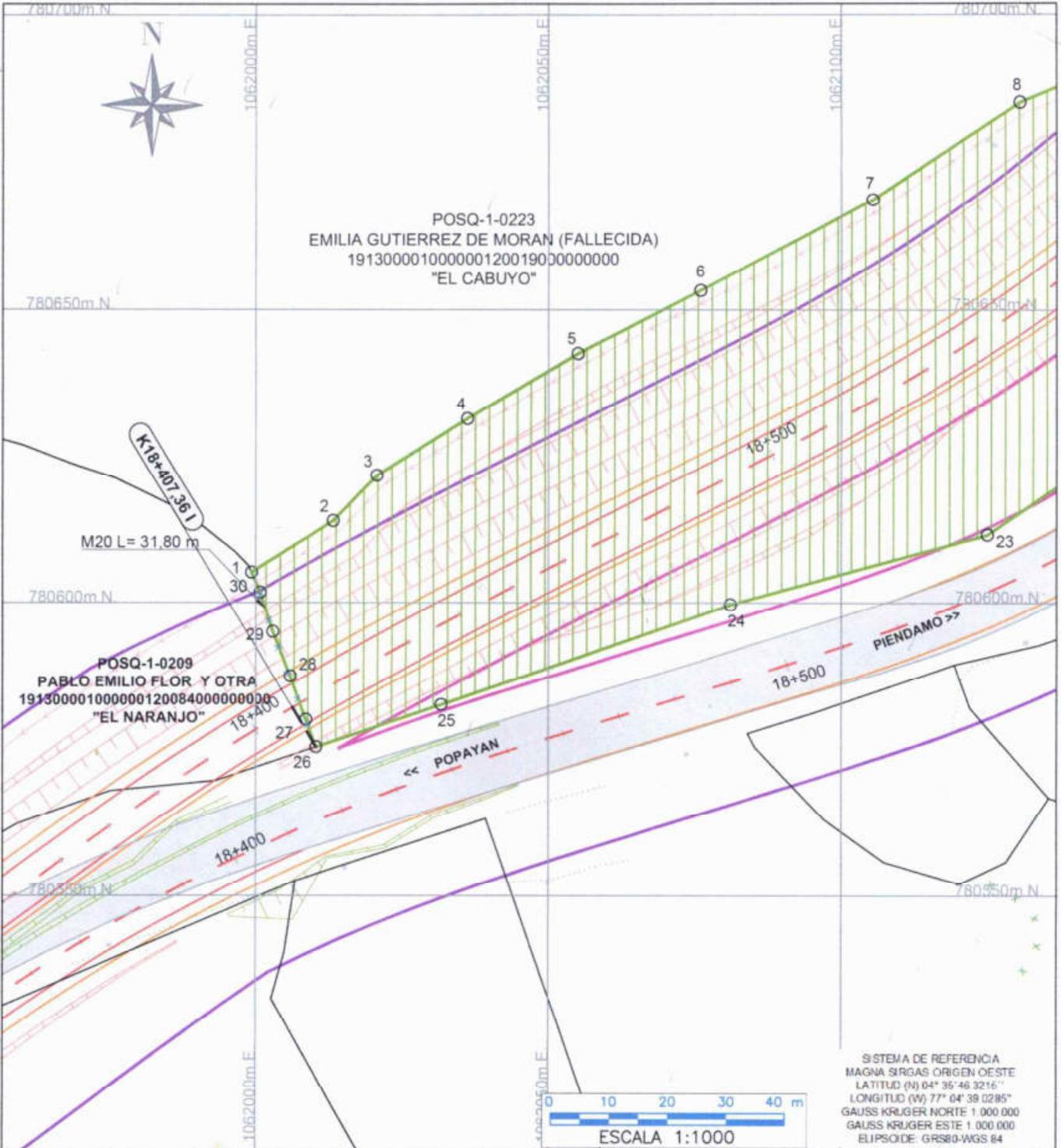
OBSERVACIONES:

Teniendo en cuenta la necesidad de adquirir construcciones ubicadas fuera del área requerida, se anexa el respectivo informe técnico.

08 FEB 2024

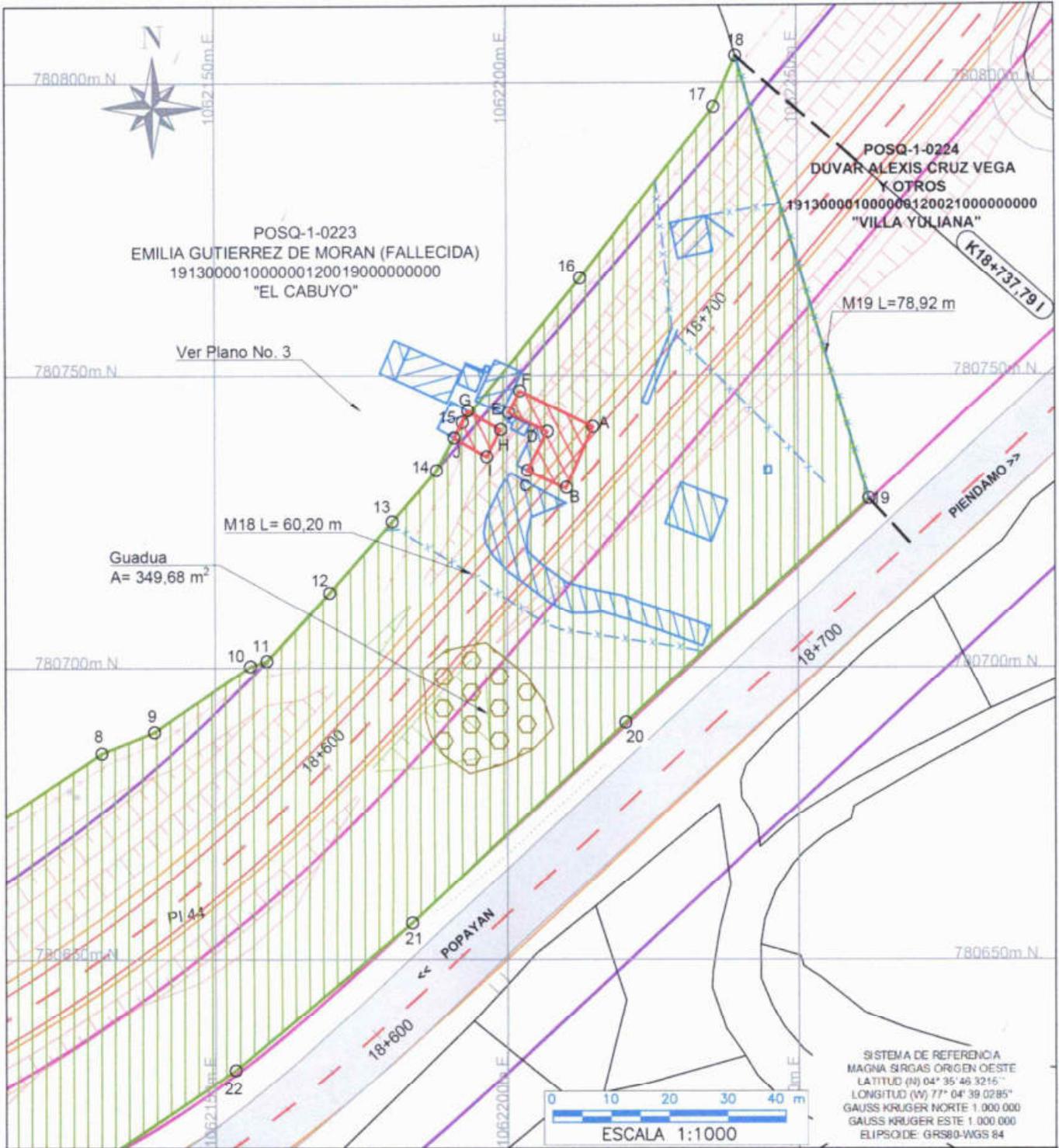
Gestión Predial Interventoría

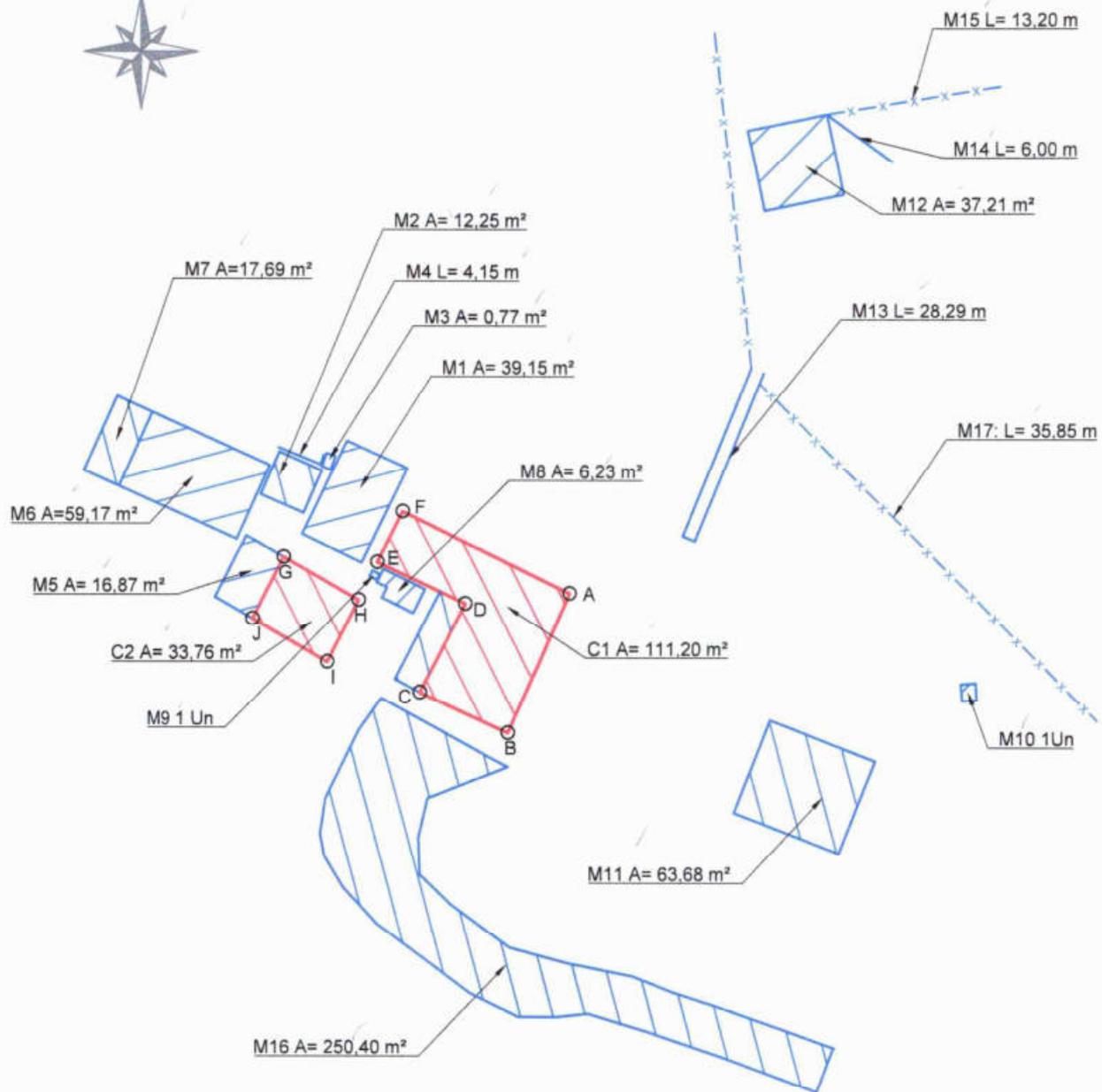
Profesional Predial:



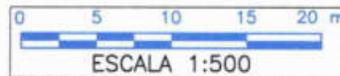
SISTEMA DE REFERENCIA
 MAGNA SIRGAS ORIGEN OESTE
 LATITUD (N) 04° 35' 48.3216"
 LONGITUD (W) 77° 04' 39.0285"
 GAUSS KRUGER NORTE 1.000.000
 GAUSS KRUGER ESTE 1.000.000
 ELIPSOIDE: GRS80-WGS 84

CONCESIÓN POPAYÁN - SANTANDER DE QUILICHAO CONTRATO No. 11 DE 2015		REVISIÓN No. 0	CONVENIONES CALZADA VÍA PROYECTADA: ——— EJE DE VÍA PROYECTADA: - - - BERMA PROYECTADA: ——— CALZADA VÍA EXISTENTE: ——— CHAFLÁN CORTE/RELLENO: ——— CONSTRUCCIONES EXISTENTES: ——— QUEBRADAS: ——— LINDERO: ——— CERCA: ——— LÍNEA DE COMPRA: ——— ÁREA REQUERIDA: ——— ÁREA CONSTRUIDA REQUERIDA: ——— ÁREA REMANENTE: ——— ÁREA CONSTRUCCIONES ANEXAS: ——— ALCANTARILLAS EXISTENTES: ——— ÁRBOL: ——— CERCA VIVA: ——— Línea de Retiro Obligatorio: ———	
		DISEÑO Y CALCULÓ: UNIÓN PREDIAL S.A.S.		PROPIETARIO: EMILIA GUTIERREZ DE MORAN (FALLECIDA)
CUADRO DE ÁREAS		FECHA ELAB.: 2023-08-22	UNIDAD FUNCIONAL: 1	NÚMERO PREDIAL NACIONAL 19-130-00-010000-0012-0019-0-00000000
ÁREA REQUERIDA: 1 Ha 6.149,23 m ²	ÁREA TOTAL: 2 Ha 5.000,00 m ²	ÁREA CONSTRUIDA: 144,96 m ²	ÁREA REMANENTE: 0 Ha 0.000,00 m ²	ÁREA SOBANTE: 0 Ha 8.850,77 m ²
ESCALA: 1:1000		SECTOR: POPAYAN - PIENDAMO	FICHA GRÁFICA No. POSQ-1-0223	





SISTEMA DE REFERENCIA
 MAGNA SIRGAS ORIGEN OESTE
 LATITUD (N) 04° 35' 46.3215"
 LONGITUD (W) 77° 04' 39.0285"
 GAUSS KRUGER NORTE 1.000.000
 GAUSS KRUGER ESTE 1.000.000
 ELIPSOIDE: GRS80-WGS 84



CONCESIÓN POPAYÁN - SANTANDER DE QUILICHAO CONTRATO No. 11 DE 2015		REVISIÓN No. 0	CONVENCIONES CALZADA VÍA PROYECTADA: LINEA 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: ARBOL: LINDERO: CERCA VVA: CERCA: Linea de Retiro Obligatorio:	
Agencia Nacional de Infraestructura CONCESIONARIA VIAL		DISEÑO Y CALCULO: UNIÓN PREDIAL S.A.S.		
PROPIETARIO: EMILIA GUTIERREZ DE MORAN (FALLECIDA)		FECHA ELAB.: 2023-08-22		
CUADRO DE ÁREAS		UNIDAD FUNCIONAL: 1		NÚMERO PREDIAL NACIONAL 19-130-00-010000-0012-0019-0-00000000
ÁREA REQUERIDA: 1 Ha 6.149,23 m ²	ÁREA TOTAL: 2 Ha 5.000,00 m ²	ÁREA CONSTRUIDA: 144,96 m ²	ÁREA REMANENTE: 0 Ha 0.000,00 m ²	ÁREA SOBROGANTE: 0 Ha 8.850,77 m ²
ESCALA: 1:500		SECTOR: POPAYAN - PIENDAMO		FICHA GRÁFICA No. POSQ-1-0223

AREA REQUERIDA			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
1	780605.14	1061999.26	16.50
2	780613.95	1062013.21	10.73
3	780621.68	1062020.64	18.24
4	780631.38	1062036.09	21.96
5	780642.52	1062055.02	23.54
6	780653.26	1062075.96	33.23
7	780668.70	1062105.39	30.09
8	780685.35	1062130.45	9.76
9	780688.97	1062139.51	19.95
10	780700.21	1062156.00	2.94
11	780701.09	1062158.80	15.90
12	780712.78	1062169.59	16.26
13	780724.99	1062180.33	11.60
14	780733.75	1062187.94	9.31
15	780741.92	1062192.40	31.95
16	780766.65	1062212.62	37.24
17	780795.89	1062235.68	9.43
18	780804.53	1062239.48	78.92
19	780728.95	1062262.18	56.75
20	780690.56	1062220.38	50.25
21	780656.24	1062183.68	39.48
22	780630.95	1062153.36	34.40
23	780611.63	1062124.90	45.45
24	780599.66	1062081.05	52.28
25	780582.55	1062031.65	22.58
26	780575.32	1062010.26	4.98
27	780579.99	1062008.52	7.93
28	780587.47	1062005.87	8.16
29	780595.06	1062002.87	7.01
30	780601.73	1062000.73	3.72
1	780605.14	1061999.26	

AREA: 1 Ha 6.149,23 m²

CONSTRUCCION 1			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
A	780741.19	1062214.84	11.47
B	780730.71	1062210.20	7.29
C	780733.77	1062203.58	7.47
D	780740.41	1062206.99	7.34
E	780743.56	1062200.36	4.25
F	780747.35	1062202.28	13.99
A	780741.19	1062214.84	

AREA: 111.20 m²

CONSTRUCCION 2			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
G	780743.93	1062193.32	6.50
H	780740.70	1062198.96	5.20
I	780736.06	1062196.60	6.50
J	780739.29	1062190.96	5.20
G	780743.93	1062193.32	

AREA: 33,76 m²

SISTEMA DE REFERENCIA
MAGNA SIRGAS ORIGEN OESTE
LATITUD (N) 04° 35'48.3215"
LONGITUD (W) 77° 04' 39.0285"
GAUSS KRUGER NORTE 1.000.000
GAUSS KRUGER ESTE 1.000.000
ELIPSOIDE: GRS80-WGS 84

CONCESIÓN POPAYÁN - SANTANDER DE QUILICHAO CONTRATO No. 11 DE 2015		REVISIÓN No. 0	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 ARBOL LINDERO CERCA VVA CERCA Línea de Retiro Obligatorio	
Agencia Nacional de Infraestructura CONCESIONARIA VIAL		DISEÑO Y CALCULO: UNIÓN PREDIAL S.A.S. PROPIETARIO: EMILIA GUTIERREZ DE MORAN (FALLECIDA)		
CUADRO DE ÁREAS ÁREA REQUERIDA: 1 Ha 6.149,23 m ² ÁREA TOTAL: 2 Ha 5.000,00 m ² ÁREA CONSTRUIDA: 144,96 m ² ÁREA REMANENTE: 0 Ha 0.000,00 m ² ÁREA SOBANTE: 0 Ha 8.850,77 m ²		FECHA ELAB.: 2023-08-22 ESCALA: N/A	UNIDAD FUNCIONAL: 1 SECTOR: POPAYAN - PIENDAMO	NÚMERO PREDIAL NACIONAL 19-130-00-010000-0012-0019-0-00000000 FICHA GRÁFICA No. POSQ-1-0223



120 - 04716

CONCEPTO DE USO DE SUELO

La SECRETARIA DE PLANEACIÓN E INFRAESTRUCTURA MUNICIPAL, en uso de sus facultades legales y en especial las conferidas por la Ley 388 de 1997, Decreto Nacional 1077 de 2015 artículo 2.2.6.1.3.1 Numeral 3, Decreto 1203 de 2017, acuerdo No. 008 del 26 de junio de 2003 por el cual se aprueba el Plan Básico de Ordenamiento Territorial PBOT aprobado mediante; y demás normas concordantes y reglamentarias, expide el presente concepto de uso de suelo.

No. Radicado	02743	Fecha	31/08/2023
--------------	-------	-------	------------

1. DATOS DEL PROPIETARIO/SOLICITANTE/ PETICIONARIO	
Nombres y Apellidos	: Daniel Parra Patiño
Documento de Identidad	: 1.020.760.222
Dirección de Correspondencia	: Carrera 13 # 63-39 Of. 702, Bogotá
Número de Teléfono	: 350 578 0257
Correo Electrónico	: danielparra@jphabogados.com

2. DATOS DEL PREDIO A CONSULTAR	
Dirección	: EL TÚNEL
Nombre del Predio	: EL CABUYO
Cédula Catastral	: 191300001000000120019000000000
Matrícula Inmobiliaria	: 120-81110
Categoría	: RURAL

3. CONCEPTO DE SUELO	
ZONA RURAL: ÁREAS ECONÓMICAS	: • USO PRINCIPAL ◦ Sistemas agrícolas y pecuarios semi intensivos que conserven y mantengan una cobertura protectora del suelo
	: • USO COMPARTIDO ◦ Sistemas de producción agrícolas pecuarios o forestales
	: • USO PROHIBIDO





120 -

CONCEPTO DE USO DE SUELO

	<ul style="list-style-type: none"> ◦ Sistemas de producción agrícola, pecuario o forestal que no conserven los recursos naturales
	<ul style="list-style-type: none"> • DESCRIPCIÓN ACTIVIDAD COMERCIAL O SERVICIOS PERMITIDA – NINGUNO

INFORMACIÓN NORMATIVA ADICIONAL	<ul style="list-style-type: none"> • El concepto de uso de suelo del predio identificado con la cédula catastral y la matrícula inmobiliaria relacionadas en el numeral No. 2, de este documento, se asigna al suelo, de conformidad con las actividades que se puedan desarrollar e identificadas en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio.
--	--

NOTAS	<p>NOTA 1: Este concepto de uso del suelo se expide en términos del Art. 28 de la ley 1437 de 2011 (C.C.P.A.C.A) y de conformidad con el numeral 3 del artículo 2.2.6.1.3.1 del Decreto 1077 de 2015 el cual no otorga derechos ni obligaciones a su peticionario y no modifica los derechos conferidos mediante licencias que estén vigentes o hayan sido ejecutoriadas, ni autoriza ningún tipo de intervención diferente a lo conceptuado en el presente documento. No consolida situaciones particulares o concretas, ni libera a las personas naturales o jurídicas del cumplimiento de las normas legales vigentes.</p> <p>NOTA 2: El presente concepto está sujeto a la vigencia del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, Acuerdo 008 de 2003 y se encuentra supeditado al cumplimiento de la totalidad de las normas de la actividad que desarrolle, so pena de las sanciones a que haya lugar por las autoridades competentes.</p>
--------------	---

Se expide en la alcaldía municipal de Cajibío a los **27 SET. 2023**

Mg. VIVIAN ANDREA GALINDO SANDOVAL
Secretaria de Planeación e Infraestructura

Proyectó: César Magín F./Aux. Administrativo C.O.
Revisó/Ajustó/ Darling Dannyela Hurtado / Abogado Jurídico D.U.
Revisó/Ajustó/Aprobó/ VIVIAN A.G./Sec. Planeación



© Calle 5ª No. 1-34/38 CAM
☎ 310 438 5192
✉ Código Postal 190501

www.cajibio-cauca.gov.co
alcaldia@cajibio-cauca.gov.co
secplaneacion@cajibio-cauca.gov.co

Código: F01-ICI
Versión: 02
Aprobación:
30/04/2020



**INFORME DE AVALÚO COMERCIAL
PREDIO POSQ-1-0223
DIRECCIÓN: EL CABUYO
VEREDA: EL TUNEL
MUNICIPIO DE CAJIBIO
DEPARTAMENTO DEL CAUCA**

**PROPIETARIO:
EMILIA GUTIERREZ DE MORAN (FALLECIDA)**

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

CAJIBIO, MARZO DE 2024

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

1. INFORMACIÓN GENERAL		
1.1 SOLICITANTE	CONSORCIO EPC NUEVO CAUCA NUEVO CAUCA S.A.S., 12 de febrero de 2024	
1.2 TIPO DE INMUEBLE	Lote de terreno con construcción ✓	
1.3 TIPO DE AVALÚO	Comercial Corporativo ✓	
1.4 DEPARTAMENTO	Cauca ✓	
1.5 MUNICIPIO	Cajibío ✓	
1.6 VEREDA O CORREGIMIENTO	El Túnel ✓	
1.7 DIRECCIÓN DEL INMUEBLE	El Cabuyo ✓	
1.8 ABSCISAS	Inicial: 18+407,36 l ✓ Final: 18+737,79 l ✓	
1.9 USO ACTUAL DEL INMUEBLE	Agrícola, Pecuario y Forestal ✓	
1.10 USO POR NORMA	Sistemas agrícolas y pecuarios semi intensivos que conserven y mantengan una cobertura protectora del suelo. ✓	
1.11 INFORMACIÓN CATASTRAL	Número Predial	19-130-00-01-00-00-0012-0019-0-00-00-0000 ✓
	Área de Terreno	6 Ha 7500.0 m ² ✓
	Área Construida	142.0 m ² ✓
	Avalúo 2024	\$ 90,955,000 ✓
1.12 FECHA VISITA AL PREDIO	13 de febrero de 2024	
1.13 FECHA DEL INFORME DE AVALÚO	07 de marzo de 2024.	

2. DOCUMENTOS	
DOCUMENTO	FECHA
2.1 FICHA PREDIAL POSQ-1-0223	22 de agosto de 2023 ✓
2.2 PLANO DE AFECTACIÓN POSQ-1-0223	22 de agosto de 2023 ✓
2.3 CERTIFICADO DE USO DEL SUELO	27 de septiembre de 2023 ✓
2.4 ESTUDIO DE TÍTULOS	22 de agosto de 2023 ✓

3. INFORMACIÓN JURÍDICA	
3.1 PROPIETARIOS	Emilia Gutiérrez de Moran (Fallecida) C.C: 25.608.941 Fuente: Documento citado en el numeral 2.4

3.2 TÍTULO DE ADQUISICIÓN	Escritura Pública No.1107 del 31 de agosto de 1964 otorgada por la Notaría segunda de Popayán (Cauca). ✓
3.3 MATRÍCULA INMOBILIARIA	120-81110 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán (Cauca).
3.4 OBSERVACIONES JURÍDICAS	Ninguna
4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR	
4.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR	El predio se encuentra en la Vereda El Túnel sector de La Venta, delimita de la siguiente forma: <ul style="list-style-type: none"> • Norte: Vereda Centro y vereda El Cairo • Sur: Municipio de Totoró • Oriente: Municipio de Totoró • Occidente: Vereda La Capilla
4.2 ACTIVIDAD PREDOMINANTE	Sector que presenta uso agropecuario y vivienda.
4.3 TOPOGRAFÍA	Ondulada (8-25%) ✓
4.4 CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS	<ul style="list-style-type: none"> • Altura: 1.600 – 1.800 m.s.n.m. • Temperatura: 18 °C.
4.5 CONDICIONES AGROLÓGICAS¹	Tipo de suelo: AQBe Clima: Templado Húmedo. Litología: Rocas ígneas no diferenciadas. Características de suelos: Profundos, bien drenados, texturas moderadamente finas a finas, muy fuerte a fuertemente ácidos, alta saturación de aluminio y fertilidad baja a moderada. Erosión: Erosión moderada a severa. ✓
4.6 SERVICIOS PÚBLICOS	Acueductos Veredales y energía eléctrica.
4.7 SERVICIOS COMUNALES	Los servicios de educación, así como los servicios básicos de salud, asistencias técnicas y financieras se encuentran en la cabecera urbana del municipio de Cajibío. ✓
4.8 VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE	El sector se ubica al este del municipio y cuenta con fácil acceso tanto vehicular como peatonal, ya que presenta frente sobre vías veredales que conectan con la vía Nacional Popayán – Santander de Quilichao. Al predio se puede acceder en servicio particular, publico individual (taxi) y/o moto taxi y público colectivo (rutas intermunicipales).

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

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

Según **Acuerdo 008 de 2003** "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE CAJIBIO" y el certificado de uso de suelo expedido la Secretaría de Planeación e Infraestructura del municipio, el predio se clasifica como Rural, con los siguientes usos:

Uso Principal	Uso Compartido	Uso Prohibido
Sistemas agrícolas y pecuarios semi intensivos que conserven y mantengan una cobertura protectora del suelo.	Sistemas de producción agrícolas pecuarios o forestales.	Sistemas de producción agrícola, pecuario o forestal que no conserven los recursos naturales.

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO

6.1 UBICACIÓN	El Cabuyo, Vereda El Túnel			
6.2 ÁREA DEL TERRENO	Área Total:		2 Ha 5.000,00 m ² ✓	
	Área Requerida:		1 Ha 6.149,23 m ² ✓	
	Área Remanente:		0,00 m ² ✓	
	Área Sobrante:		8.850,77 m ² ✓	
	Área Total Requerida:		1 Ha 6.149,23 m ² ✓	
	Fuente: Documento citado en el numeral 2.1			
6.3 LINDEROS: Linderos identificados con base en la Ficha Predial POSQ-1-0223 levantada por UNION PREDIAL S.A.S., sujetos a verificación por parte de la entidad solicitante.	<p>NORTE: Longitud 318,63 m, Puntos 1-18 Emilia Gutiérrez (Fallecida) (Área Sobrante) ✓</p> <p>SUR: Longitud 301,19 m, Puntos 19-26 Vía Panamericana ✓</p> <p>ORIENTE: Longitud 78,92 m, Puntos 18-19 Duvar Alexis Cruz Vega y Otros ✓</p> <p>OCCIDENTE: Longitud 31,80 m, Puntos 26-30, 1 Pablo Emilio Flor y Otra ✓</p>			
6.4 VÍAS DE ACCESO AL PREDIO	Predio al cual se llega por la vía Nacional Panamericana Santander de Quilichao - Popayán.			
6.5 SERVICIOS PÚBLICOS	El predio cuenta con disponibilidad de acueducto Veredal y energía eléctrica.			
6.6 UNIDADES FISIAGRÁFICAS	Unidad Fisiográfica	Topografía	Uso Actual	Norma
	1	Área: 15.005,06 m ²	8-25% Ondulada	Agrícola, Pecuario y Forestal



	2	Área: 1.144,17 m ²	8-25% Ondulada	Agrícola, Pecuario y Forestal	Sistemas agrícolas y pecuarios semi intensivos que conserven y mantengan una cobertura protectora del suelo.	
Nota: Las Unidades Fisiográficas se encuentran diferenciadas acorde al uso actual del suelo, influencia de vías y disponibilidad de aguas superficiales permanentes. (Ver Anexo 15.4) ²						
6.7 ÁREAS CONSTRUIDAS						
		Uso	Área (m ²)	Edad (Años)	Estado de conservación	Vida útil (Años)
	C1	Residencial	111,20	25	Bueno a regular	70
	C2	Residencial	33,76	20	Bueno	70
6.8 CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS						
<p>C1: Construcción de 1 piso con muros de ladrillo pañetados y pintados, cubierta en teja de fibrocemento soportada en madera, cielo raso en láminas de madera en el 70% de la construcción, pisos en baldosa de cemento, cocina con mesón de dos niveles de 0,60m x 3,45m y 0,87m de altura con enchape en cerámica, muros de la cocina enchapados a una altura de 2,00m, 1 baño con batería sanitaria completa con muros pañetados, puertas y ventanas externas metálicas, Dependencias: 4 habitaciones, 2 salas, comedor, cocina y baño. 14,16 m² de la construcción corresponden a área de corredores.</p> <p>C2: Construcción de 1 piso con muros de ladrillo pañetado (6,60m lineales de muro son en madera), cubierta en teja de fibrocemento soportada en madera, piso en concreto una puerta metálica y una en madera; incluye un lavamanos en la parte externa de la construcción. Dependencias: dos cuartos.</p>						
6.9 CONSTRUCCIONES ANEXAS						
		DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	EDAD	ESTADO DE CONSERVACIÓN
M1		Secadero de café con cubierta en plástico de invernadero soportado en guadua, cerramiento en plástico de invernadero, estructura en guadua, piso en tierra; incluye dos camas en guadua de L=7,90m x 1,00m y H=0,70m.	39,15	m ²	12	Bueno
M2		Procesadora de café con estructura aporticada compuesta por vigas y columnas de concreto a doble altura, piso de primer nivel en concreto y entrepiso en placa de concreto, cubierta en teja de fibrocemento soportado en madera.	12,25	m ²	10	Bueno
M3		Escaleras en ladrillo común a la vista de 5 pasos de 1,05 m de ancho, huella de 0,30m y contra huella de 0,20m).	0,77	m ²	10	Bueno a regular
M4		Muro de contención en ladrillo común a la vista con altura de 1,10 m.	4,15	m	15	Bueno
M5		Ramada con cubierta en plástico de invernadero soportado en guadua, piso en tierra pisada; incluye cerramiento para sanitario en tejas de fibrocemento de 1,00m x 1,70m y piso en concreto.	16,87	m ²	10	Bueno a regular

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



M6	Ramada con cubierta en teja de zinc soportada en madera, estructura en madera, piso en tierra; incluye cuarto de herramientas de 1,90m x 2,70m con piso en ladrillo, muros y puerta en madera.	59,17	m ²	10	Bueno
M7	Ramada con cubierta en polisombra negra soportada en guadua, piso en tierra, cerramiento en tres travesaños de madera.	17,69	m ²	10	Bueno
M8	Zona dura en concreto.	6,23	m ²	15	Bueno
M9	Caja de inspección en ladrillo con tapa en concreto de 0,50m x 0,60m y 0,60 m de profundidad.	1,00	und	15	Bueno
M10	Tanque en ladrillo pañetado de 1,10m x 1,25m y 0,90m de profundidad.	1,00	und	15	Bueno a regular
M11	Zona dura en concreto.	63,68	m ²	12	Bueno a regular
M12	Ramada con cubierta en teja de zinc soportada en guadua, estructura en guadua y madera, piso en tierra, cerramiento en travesaños de madera y guadua.	37,21	m ²	12	Bueno
M13	Embarcadero de ganado en postes de guadua cada 2,50m y 7 travesaños en guadua.	28,29	m	8	Bueno
M14	Apretadero de ganado - Cerca con 3 postes de guadua y tres travesaños en guadua.	6,00	m	8	Bueno
M15	Cerca en postes de madera cada 1,30m con 4 travesaños de guadua y 4 hilos de alambre de púas.	13,20	m	8	Bueno
M16	Vía de acceso en afirmado y material de escombros.	250,40	m ²	10	Bueno
M17	Cerca en postes de madera cada 1,80m con 4 hilos de alambre de púas.	35,85	m	8	Bueno
M18	Cerca en postes de madera cada 2,00m y 4 hilos de alambre de púas.	60,20	m	8	Bueno
M19	Cerca en postes en madera cada 2,00m y 5 hilos de alambre de púas.	78,92	m	8	Bueno
M20	Cerca con postes en madera cada 1,50m y 3 hilos de alambre de púas.	31,80	m	8	Bueno
6.10 CULTIVOS, ESPECIES					
		Especie	Descripción	Cantidad	Unidad
		Pino ø= 0,35m	Pino Ø = 0,35m en buen estado fitosanitario.	19	Un
		Guayabo ø= 0,30m	Guayabo Ø = 0,30m en buen estado fitosanitario.	18	Un
		Café 3 Años	Café 3 Años en buen estado fitosanitario.	1815	Un
		Mandarino ø= 0,30m	Mandarino Ø = 0,30m en buen estado fitosanitario.	4	Un
		Guamo ø= 0,30m	Guamo Ø = 0,30m en buen estado fitosanitario.	12	Un
		Aguacate ø= 0,40m	Aguacate Ø = 0,40m en buen estado fitosanitario.	7	Un
		Plátano	Plátano en buen estado fitosanitario.	70	Un
		Eucalipto ø= 0,60m	Eucalipto Ø= 0,60m en buen estado fitosanitario.	16	Un



Eucalipto Ø= 0,20m	Eucalipto Ø = 0,20m en buen estado fitosanitario.	15 /	Un
Eucalipto Ø= 1,00m	Eucalipto Ø= 1,00m en buen estado fitosanitario.	5 /	Un
Veranera	Veranera en buen estado fitosanitario.	2 /	Un
Nacedero Ø= 0,25m	Nacedero Ø= 0,25m en buen estado fitosanitario.	9 /	Un
Yarumo Ø= 0,25m	Yarumo Ø= 0,25m en buen estado fitosanitario.	2 /	Un
Palma Ø= 0,20m	Palma Ø=0,20m en buen estado fitosanitario.	2 /	Un
Arrayán Ø= 0,25m	Arrayán Ø= 0,25m en buen estado fitosanitario.	1 /	Un
Guadua	Guadua en buen estado fitosanitario. (Densidad 0,5 Un/ m ²)	349,68 /	m ²
Cedro Ø= 0,50m	Cedro Ø= 0,50m en buen estado fitosanitario.	1 /	Un
Nogal cafetero Ø= 0,40m	Nogal cafetero Ø= 0,40m en buen estado fitosanitario.	2 /	Un
Chirimoyo Ø= 0,30m	Chirimoyo Ø= 0,30m en buen estado fitosanitario.	1 /	Un
Nota: Las especies frutales evidenciadas en el predio se encuentran en estado de producción.			

7. MÉTODOS VALUATORIOS

ANÁLISIS VALUATORIO:

De acuerdo con lo establecido en la Ley 388 del 18 de julio de 1.997, el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 0620 del 23 de septiembre de 2008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se utilizó la siguiente metodología:

PARA EL TERRENO

Artículo1º.-Método de comparación o de mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo.

PARA LAS CONSTRUCCIONES

Artículo3º.-Método de costo de reposición. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)
8.1 RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS:
Unidad Fisiográfica 1

No. Fuente	Localización	Fuente	Teléfono	Valor Pedido	Área de Terreno	Área Construida
1	Condominio Senderos del Bosque Parcelación Campestre - Lago el Bolsón - Cajibío 2°34'14" N 76°36'45" W	https://lujax.com.co/lote-terreno-venta-lago-bolson-cajibo/6084581#	312 244 69 79 - 314 877 99 09	\$ 50.000.000	1.000 m ²	0 m ²
2	A 1,5km de la autopista norte de la ciudad, Vda. Santa Ana, Parcelación La Cima, 2°34'10" N 76°34'09" W	https://casas.mitula.com.co/adform/0190e7eb-0ee4-7ac9-b5e1-7ff7c67968c0?page=1&pos=1&t_sec=190&t_pvid=f073193b-92a6-4762-be44-bfacedc652f7	314 559 00 00	\$ 500.000.000	10.000 m ²	0 m ²
3	Sector La Fresa a 15 minutos de Popayán - Cajibío 2°33'58" N 76°34'31" W	https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-7673-a4d9564db859-bd2f-192a8f3-b959?page=1&pos=8&t_sec=1&t_pvid=6ab33325-df5a-4186-899f-e2309f4c73cb	314 559 00 00	\$ 570.000.000	9.500 m ²	0 m ²

Unidad Fisiográfica 2

No. Fuente	Coordenadas	Fuente	Teléfono	Valor Pedido	Área de Terreno	Área Construida
1	Parcelación El Cofre	https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-4af1-e5750adca6-9945-f8c3dc3b-23a37page=1&pos=0&t_sec=190&t_or=1&t_pvid=6972920b-becd-442f-85b7-5b775621a080	317 478 26 10	\$ 450.000.000	1.156 m ²	420 m ²
2	Brisas del Campo Vereda La Venta	https://gestioninmobiliaria.co/lote-terreno-venta-la-venta-cajibio/6267044	315 520 06 19	\$ 85.000.000	5.000 m ²	0 m ²
3	Sector Las Margaritas	https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-3589-2a0e96a895f4-9c64-3165f42d-7e477page=4&pos=4&t_sec=1&t_or=2&t_pvid=19e2c426-3a98-4dd4-ac1d-ccc10cd74fe&req_sgmit=REVTSIRPUDTRU8ZUOV5UDx%3D	3117085408 - 3113284209 - 3225961694	\$ 280.000.000	1.000 m ²	200 m ²

8.2 DEPURACIÓN DEL MERCADO:
Unidad Fisiográfica 1

No. Fuente	Valor Pedido	Margen de Negociación	Valor Depurado	Área de Terreno	Área Construida
1	\$ 50.000.000	1%	\$ 49.500.000	1.000 m ²	0 m ²
2	\$ 500.000.000	1%	\$ 495.000.000	10.000 m ²	0 m ²
3	\$ 570.000.000	11%	\$ 507.300.000	9.500 m ²	0 m ²

Unidad Fisiográfica 2

No. Fuente	Valor Pedido	Margen de Negociación	Valor Depurado	Área de Terreno	Área Construida
1	\$ 450.000.000	5%	\$ 427.500.000	1.156 m ²	420 m ²
2	\$ 85.000.000	10%	\$ 76.500.000	5.000 m ²	0 m ²
3	\$ 280.000.000	15%	\$ 238.000.000	1.000 m ²	200 m ²

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS)

9.1 PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO (INVESTIGACIÓN DIRECTA):

El procedimiento de encuestas solo es aplicable cuando no exista mercado, y en caso de encontrarse ofertas o que el uso normativo lo permita, debe aplicarse el método respectivo. De lo contrario quedaría invalidado.

10. CÁLCULOS VALOR TERRENO

10.1 PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN):

Unidad Fisiográfica 1

No. Fuente	Valor total depurado	Área Construida	Vr. m ² Construc.	Vr. Total Construcción	Valor Total Terreno	Área de Terreno	Vr. m ² Terreno	
1	\$ 49.500.000	0 m ²	\$ -	\$ -	\$ 49.500.000	1.000 m ²	\$ 49.500	
2	\$ 495.000.000	0 m ²	\$ -	\$ -	\$ 495.000.000	10.000 m ²	\$ 49.500	
3	\$ 507.300.000	0 m ²	\$ -	\$ -	\$ 507.300.000	9.500 m ²	\$ 53.400	
							Promedio \$	50.800
							Desviación Estándar \$	2.252
							Coefficiente de Variación	4,43%
							Límite Superior \$	53.052
							Límite Inferior \$	48.548
							Valor Adoptado por m ² (Ajustado a la Centena) \$	50.800

Se adopta el valor del promedio encontrado en la zona (\$50.800 por metro cuadrado).

Unidad Fisiográfica 2

No. Fuente	Valor total depurado	Área Construida	Vr. m ² Construc.	Vr. Total Construcción	Valor Total Terreno	Área de Terreno	Vr. m ² Terreno	
1	\$ 427.500.000	420 m ²	\$ 981.000	\$ 412.020.000	\$ 15.480.000	1.156 m ²	\$ 13.391	
2	\$ 76.500.000	0 m ²	\$ -	\$ -	\$ 76.500.000	5.000 m ²	\$ 15.300	
3	\$ 238.000.000	200 m ²	\$ 1.116.000	\$ 223.200.000	\$ 14.800.000	1.000 m ²	\$ 14.800	
							Promedio \$	14.497
							Desviación Estándar \$	990
							Coefficiente de Variación	6,83%
							Límite Superior \$	15.487
							Límite Inferior \$	13.507
							Valor Adoptado por m ² (Ajustado a la Centena) \$	14.500

Se adopta el valor del promedio encontrado en la zona (\$14.500 por metro cuadrado).

10.2 ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:

Unidad Fisiográfica 1

Oferta 1: Lote en Cajibío, Condominio Senderos del Bosque Parcelación Campestre - Lago El Bolsón con acceso a través de la vía Panamericana. Cuenta con un área de terreno de 1.000 m².

Oferta 2: Lote en Cajibío, Vereda Santa Ana con acceso a través de la vía Panamericana. Cuenta con un área de terreno de 10.000 m².

Oferta 3: Lote en Cajibío, sector La Fresa con acceso a través de la vía Panamericana. Cuenta con un área de terreno de 9.500 m².

Unidad Fisiográfica 2

Oferta 1: Finca ubicada en Cajibío, sector el Cofre con fácil acceso a través de la vía Panamericana. Cuenta con un área de terreno de 1.156 m² y un área total construida de 420 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 Cajibío sector Brisas del campo con fácil acceso a través de la vía Panamericana. Cuenta con un área de terreno de 5.000 m².

Oferta 3: Finca ubicada en Cajibío sector La Venta con fácil acceso a través de la vía Panamericana. Cuenta con un área de terreno de 1.000 m² y un área total construida de 200 m². La información de edad y áreas de construcción se encuentran acorde a lo informado en llamada telefónica y lo evidenciado en el registro fotográfico del inmueble.

10.3 EJERCICIOS RESIDUALES. MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL:

Dado que fue posible estimar el precio del terreno en bruto por las condiciones de mercado, no es necesario aplicar el Artículo 15 de la Resolución 620 de 2008.

10.4 SERVIDUMBRES:

De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria 120-81110 el predio no cuenta con servidumbres.

10.5 ZONAS DE PROTECCIÓN (RONDAS DE RÍO, RONDAS DE NACEDEROS, ETC.):

El área requerida no cuenta con zonas de protección.

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS

11.1 COSTOS DE REPOSICIÓN:

La determinación de los costos de las construcciones ubicadas dentro del área requerida se realiza mediante la Metodología de costo de reposición teniendo en cuenta el tipo de los materiales y la tipología constructiva, lo que produce como resultado el valor final adoptado. Como fuentes de los precios se tomaron el Índice de precios de la vivienda nueva (IPVNBR)

de Cali emitido por el Banco de la República de Colombia del año 2024, el sistema de base de costos de infraestructura que sirve de soporte y referencia a la actividad de la ingeniería civil en el departamento del Cauca - 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.

11.2 DEPRECIACIÓN (FITTO Y CORVINI):

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI									
DESCRIPCIÓN	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIACIÓN	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
C1 - Vivienda	25	70	36%	2,5	30,33%	\$ 1.003.500	\$ 304.362	\$ 699.138	\$ 699.100
C2 - Vivienda	20	70	29%	2	20,43%	\$ 903.000	\$ 184.483	\$ 718.517	\$ 718.500
M1 - Secadero	12	30	40%	2	29,82%	\$ 56.800	\$ 16.938	\$ 39.862	\$ 39.900
M2 - Procesadora	10	50	20%	2	14,22%	\$ 800.100	\$ 113.774	\$ 686.326	\$ 686.300
M3 - Escalera	10	30	33%	2,5	28,49%	\$ 367.000	\$ 104.558	\$ 262.442	\$ 262.400
M4 - Muro de contencion	15	50	30%	2	21,53%	\$ 74.600	\$ 16.061	\$ 58.539	\$ 58.500
M5 - Ramada	10	30	33%	2,5	28,49%	\$ 123.100	\$ 35.071	\$ 88.029	\$ 88.000
M6 - Ramada	10	30	33%	2	24,19%	\$ 163.800	\$ 39.623	\$ 124.177	\$ 124.200
M7 - Ramada	10	30	33%	2	24,19%	\$ 74.400	\$ 17.997	\$ 56.403	\$ 56.400
M8 - Zona dura	15	30	50%	2	39,10%	\$ 93.200	\$ 36.441	\$ 56.759	\$ 56.800
M9 - Registro	15	30	50%	2	39,10%	\$ 163.600	\$ 63.968	\$ 99.632	\$ 99.600
M10 - Tanque	15	30	50%	2,5	42,51%	\$ 558.900	\$ 237.588	\$ 321.312	\$ 321.300
M11 - Zona dura	12	30	40%	2,5	33,79%	\$ 93.200	\$ 31.492	\$ 61.708	\$ 61.700
M12 - Ramada	12	30	40%	2	29,82%	\$ 135.400	\$ 40.376	\$ 95.024	\$ 95.000
M13 - Embarcadero	8	15	53%	2	42,40%	\$ 61.800	\$ 26.203	\$ 35.597	\$ 35.600
M14 - Apretadero	8	15	53%	2	42,40%	\$ 46.200	\$ 19.589	\$ 26.611	\$ 26.600
M15 - Cerca	8	15	53%	2	42,40%	\$ 40.400	\$ 17.130	\$ 23.270	\$ 23.300
M16 - Via	10	30	33%	2	24,19%	\$ 10.000	\$ 2.419	\$ 7.581	\$ 7.600
M17 - Cerca	8	15	53%	2	42,40%	\$ 18.800	\$ 7.971	\$ 10.829	\$ 10.800
M18 - Cerca	8	15	53%	2	42,40%	\$ 18.800	\$ 7.971	\$ 10.829	\$ 10.800
M19 - Cerca	8	15	53%	2	42,40%	\$ 20.200	\$ 8.565	\$ 11.635	\$ 11.600
M20 - Cerca	8	15	53%	2	42,40%	\$ 17.500	\$ 7.420	\$ 10.080	\$ 10.100

12. CALCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES
12.1 SOPORTE DE LOS VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES:

En la valoración de los cultivos o especies, de conformidad con lo dispuesto en el literal C del artículo 22 del Decreto 1420 del 24 de julio de 1998, (compilado en el Decreto Reglamentario 1170 del 28 de mayo de 2015), se considera su variedad, densidad, vida remanente en concordancia con el ciclo vegetativo del mismo, estado fitosanitario y productividad asociada a las condiciones climáticas donde se encuentre localizado.

CULTIVO / ESPECIE	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	SUBTOTAL
Pino $\varnothing= 0,35m$	19	Un	\$ 163.000	\$ 3.097.000
Guayabo $\varnothing= 0,30m$	18	Un	\$ 57.500	\$ 1.035.000
Café 3 Años	1815	Un	\$ 9.400	\$ 17.061.000
Mandarino $\varnothing= 0,30m$	4	Un	\$ 57.500	\$ 230.000
Guamo $\varnothing= 0,30m$	12	Un	\$ 57.500	\$ 690.000
Aguacate $\varnothing= 0,40m$	7	Un	\$ 191.800	\$ 1.342.600
Plátano	70	Un	\$ 9.600	\$ 672.000
Eucalipto $\varnothing= 0,60m$	16	Un	\$ 394.000	\$ 6.304.000
Eucalipto $\varnothing= 0,20m$	15	Un	\$ 70.000	\$ 1.050.000
Eucalipto $\varnothing= 1,00m$	5	Un	\$ 644.000	\$ 3.220.000
Veranera	2	Un	\$ 31.700	\$ 63.400
Nacedero $\varnothing= 0,25m$	9	Un	\$ 36.000	\$ 324.000
Yarumo $\varnothing= 0,25m$	2	Un	\$ 70.000	\$ 140.000
Palma $\varnothing= 0,20m$	2	Un	\$ 202.900	\$ 405.800
Arrayán $\varnothing= 0,25m$	1	Un	\$ 70.000	\$ 70.000
Guadua	349,68	m ²	\$ 6.400	\$ 2.237.952
Cedro $\varnothing= 0,50m$	1	Un	\$ 394.000	\$ 394.000
Nogal cafetero $\varnothing= 0,40m$	2	Un	\$ 394.000	\$ 788.000
Chirimoyo $\varnothing= 0,30m$	1	Un	\$ 95.900	\$ 95.900
VALOR TOTAL				\$ 39.220.652

13. CONSIDERACIONES GENERALES

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

- El predio está ubicado en un sector donde hay presencia de desarrollo agropecuario, recreacional, institucional y de vivienda.
- El sector cuenta con disponibilidad de los servicios de energía eléctrica y acueducto veredal.
- El predio presenta una topografía definida como Ondulada 8-25%. ✓
- El valor definido en este estudio es el más probable en un contexto normal del mercado inmobiliario, es decir, donde se presenta interés de compra y venta de un bien inmueble, sin presiones externas y manteniendo las condiciones típicas de transacciones comerciales por cada una de las partes interesadas.
- En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, asumimos que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de éste. Aclaramos que el 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 U.F.1.	15.005,06	m²	\$ 50.800	\$ 762.257.048
Terreno U.F.2.	1.144,17	m²	\$ 14.500	\$ 16.590.465
C1 - Vivienda	111,20	m²	\$ 699.100	\$ 77.739.920
C2 - Vivienda	33,76	m²	\$ 718.500	\$ 24.256.560
M1 - Secadero	39,15	m²	\$ 39.900	\$ 1.562.085
M2 - Procesadora	12,25	m²	\$ 686.300	\$ 8.407.175
M3 - Escalera	0,77	m²	\$ 262.400	\$ 202.048
M4 - Muro de contencion	4,15	m	\$ 58.500	\$ 242.775
M5 - Ramada	16,87	m²	\$ 88.000	\$ 1.484.560
M6 - Ramada	59,17	m²	\$ 124.200	\$ 7.348.914
M7 - Ramada	17,69	m²	\$ 56.400	\$ 997.716
M8 - Zona dura	6,23	m²	\$ 56.800	\$ 353.864
M9 - Registro	1,00	und	\$ 99.600	\$ 99.600
M10 - Tanque	1,00	und	\$ 321.300	\$ 321.300
M11 - Zona dura	63,68	m²	\$ 61.700	\$ 3.929.056
M12 - Ramada	37,21	m²	\$ 95.000	\$ 3.534.950
M13 - Embarcadero	28,29	m	\$ 35.600	\$ 1.007.124
M14 - Apretadero	6,00	m	\$ 26.600	\$ 159.600
M15 - Cerca	13,20	m	\$ 23.300	\$ 307.560
M16 - Vía	250,40	m²	\$ 7.600	\$ 1.903.040
M17 - Cerca	35,85	m	\$ 10.800	\$ 387.180
M18 - Cerca	60,20	m	\$ 10.800	\$ 650.160
M19 - Cerca	78,92	m	\$ 11.600	\$ 915.472
M20 - Cerca	31,80	m	\$ 10.100	\$ 321.180
Cultivos y/o Especies	1,00	Gl	\$ 39.220.652	\$ 39.220.652
VALOR TOTAL				\$ 954.200.004

RESUMEN	
ÍTEM	SUBTOTAL
Terreno	\$ 778.847.513
Construcciones Principales	\$ 101.996.480
Construcciones Anexas	\$ 34.135.359
Cultivos y/o Especies	\$ 39.220.652
VALOR TOTAL \$ 954.200.004	

SON: NOVECIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MILLONES DOSCIENTOS MIL CUATRO PESOS (\$ 954.200.004,00) M/CTE.

AVALÚO COMERCIAL MÁS DAÑO EMERGENTE

AVALÚO COMERCIAL MÁS DAÑO EMERGENTE	
ÍTEM	SUBTOTAL
Avalúo Comercial	\$ 954.200.004
Daño Emergente por Notariado y Registro	\$ 15.118.100
VALOR TOTAL \$ 969.318.104	

SON: NOVECIENTOS SESENTA Y NUEVE MILLONES TRESCIENTOS DIECIOCHO MIL CIENTO CUATRO PESOS (\$ 969.318.104) M/CTE.



21 FEB 2025

Gestión Predial Interventoría
Profesional Predial:

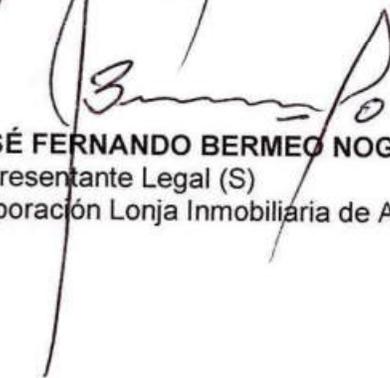
La valuación no crea valor, sino que mide los aspectos que influyen en el valor, tanto factores intrínsecos como externos al inmueble.

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

Cordialmente


JOSÉ ÓMAR BERMEO PARRA
Avaluador Comisionado
RAA AVAL-12950688


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


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

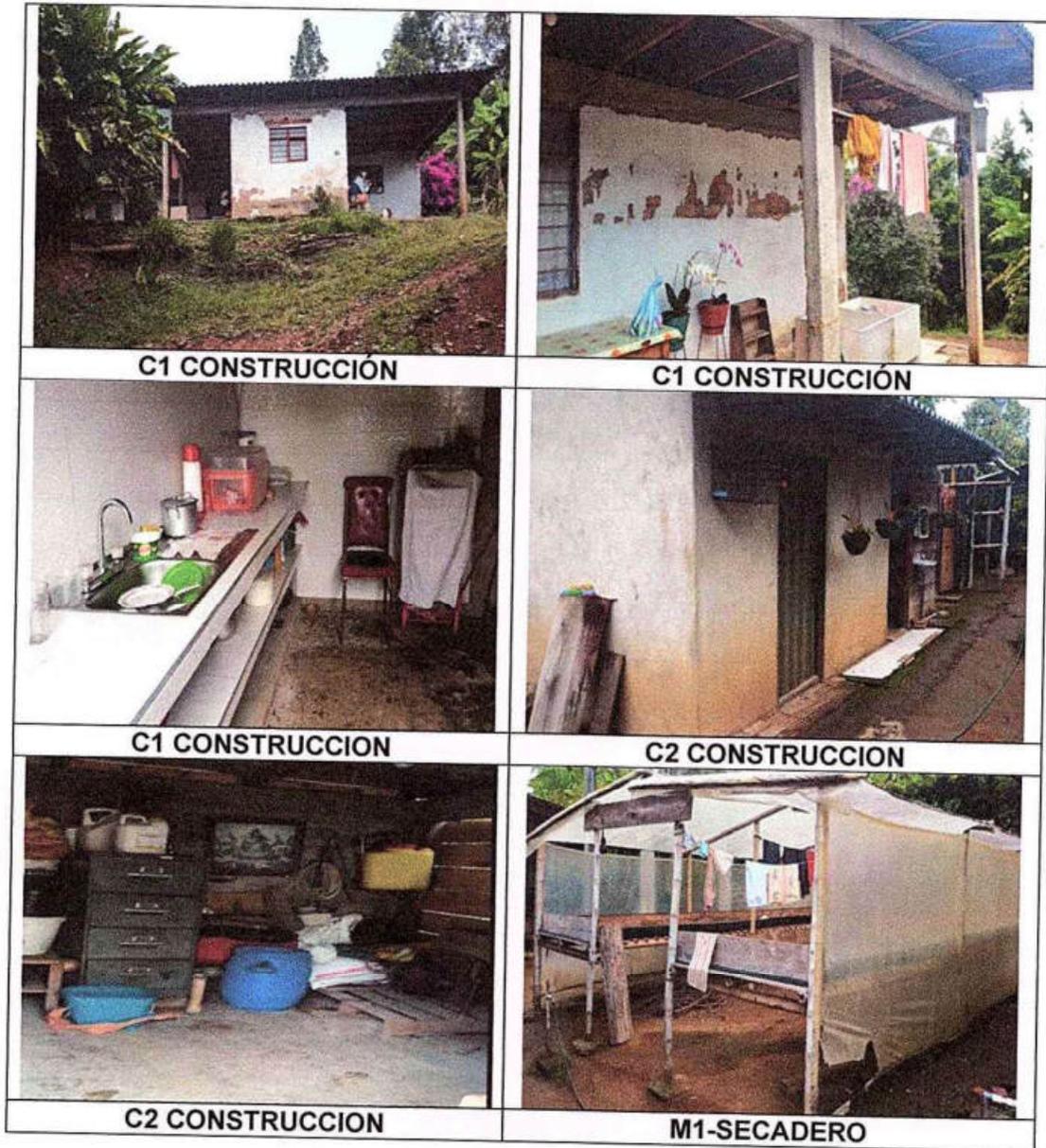
Santander de Quilichao, Marzo de 2024

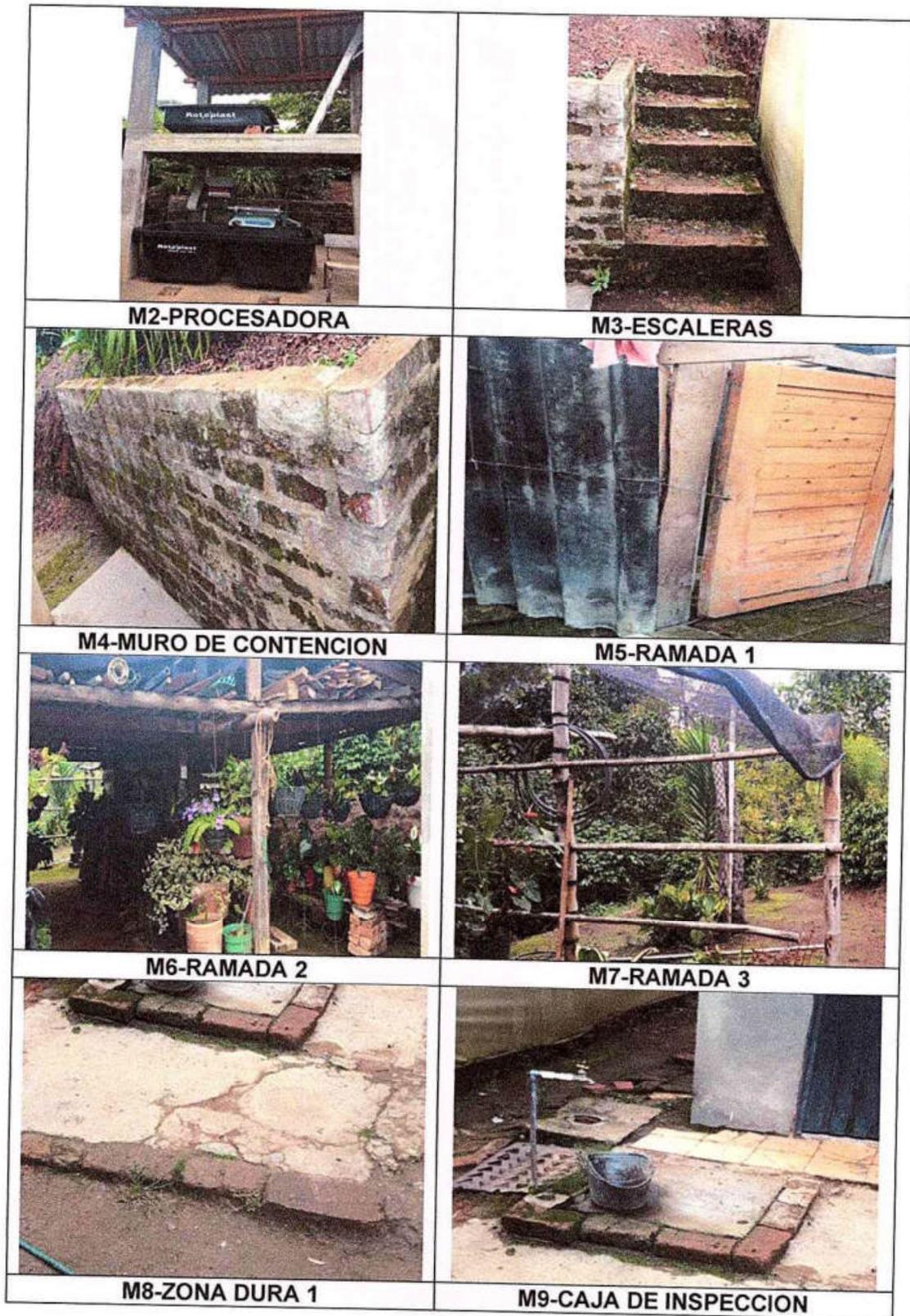
VIGENCIA DEL AVALÚO: De acuerdo con el parágrafo segundo del artículo 24 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 9 de la Ley 1882 de 2018, dispone que "El avalúo comercial tendrá una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su comunicación a la entidad solicitante o desde la fecha en que fue decidida y notificada la revisión y/o, impugnación de este (...)", siempre que la condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.

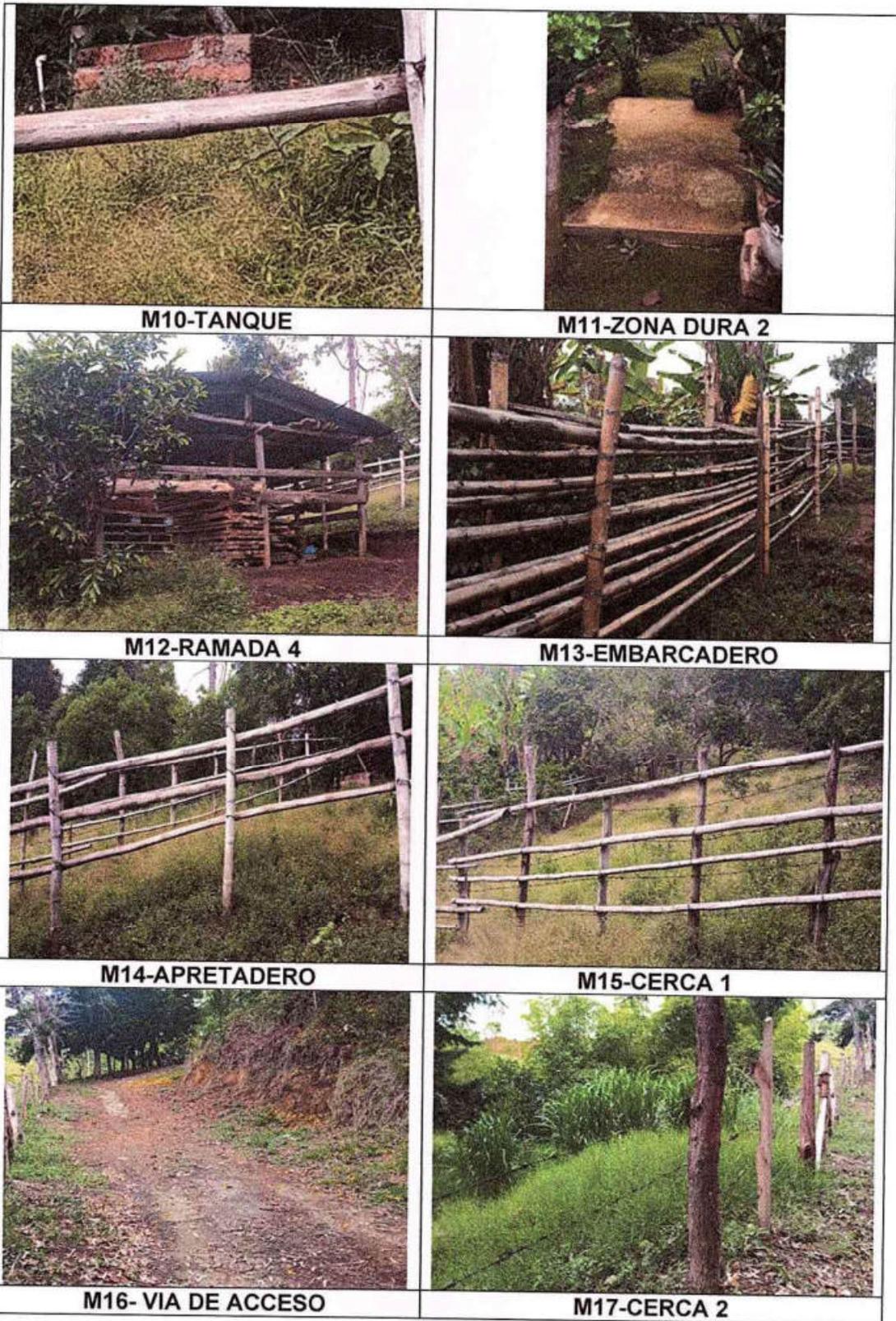
 **Unión Temporal 4G**
NIT. 900.869.950-7

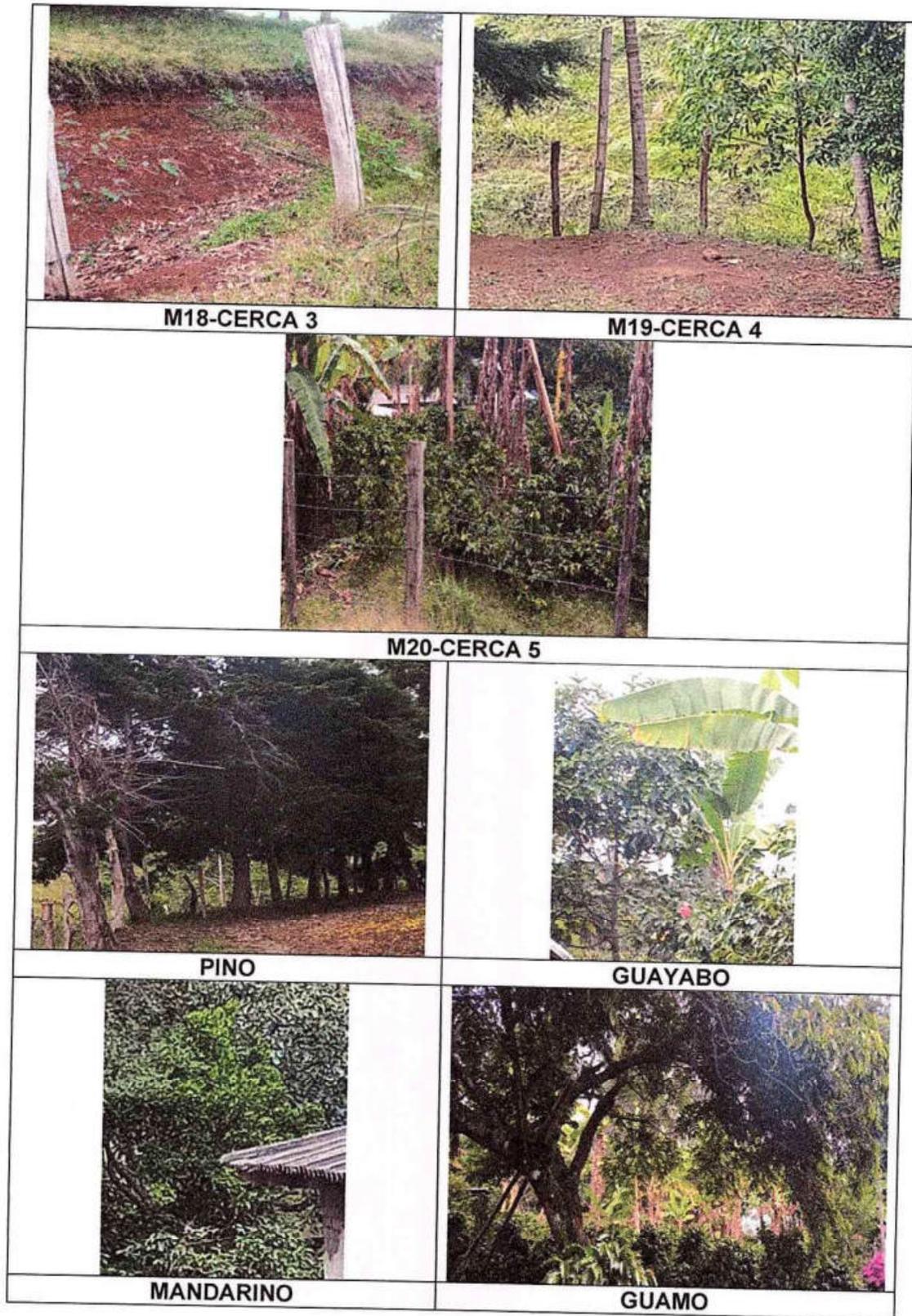
21 FEB 2025

15. ANEXOS
15.1 REGISTRO FOTOGRÁFICO DEL PREDIO







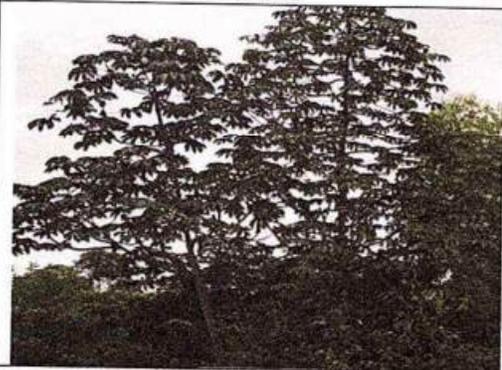




CAFE



PLATANO



YARUMO



EUCALIPTO



VERANERA



GUADUA



15.2 SOPORTE CONSTRUCCIONES

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO C1 – VIVIENDA					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
01	PRELIMINARES DE OBRA				
1.01.0361	Localización y replanteo para edificaciones	111,20	m2	\$ 2.600	\$ 289.120
1.01.0362	Descapote a máquina hasta 30 cm.	111,20	m2	\$ 4.900	\$ 544.880
02	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN				
1.01.0364	Excavación manual en material común	33,36	m3	\$ 20.100	\$ 670.536
120213	ZAPATA CONCRETO 3000 PSI INC. FORMALETA	0,18	M3	\$ 510.600	\$ 91.908
03	ESTRUCTURAS				
130206	COLUMNA CONCRETO 4000 PSI	0,90	M3	\$ 1.161.900	\$ 1.045.710
1.04.0386	Viga aérea en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	2,07	m3	\$ 896.600	\$ 1.858.114
1.04.0383	Aceros de refuerzo 420 MPa (60000 psi), incluye figurado, amarre e instalación	6,00	kg	\$ 4.600	\$ 27.600
04	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES				
1.05.0560	Muro en ladrillo común en Soga	204,53	m2	\$ 56.500	\$ 11.555.663
1.08.0404	Pañete para muros con mortero 1:4 . espesor 1.5 cm.	409,05	m2	\$ 17.300	\$ 7.076.565
05	CUBIERTAS				
1.13.0434	Teja ondulada fibrocemento P7	111,20	m2	\$ 32.500	\$ 3.614.000
180202	ENTRAMADO TEJA FIBRO CEMENTO	111,20	M2	\$ 61.300	\$ 6.816.560
1.13.0431	Estructura de madera para teja de barro	130,25	m	\$ 35.900	\$ 4.675.975
181210	INSTALACION TEJA ASBESTO CEMENTO	111,20	M2	\$ 14.500	\$ 1.612.400
181207	INSTALACION CIELO FALSO EXISTENTE	77,84	M2	\$ 11.000	\$ 856.240
290915	INMUNIZACION MACHIMBRE-CIELOS MADERA	77,84	M2	\$ 7.800	\$ 607.152
180433	C.F.MADERA MACHIMBRE PINO CIPREX-SMETAL	77,84	M2	\$ 62.100	\$ 4.833.864
06	PISOS Y ENCHAPES				
1.06.0580	Placa base en concreto de 21 MPa (3000 PSI) E=0.10 m. Incluye malla elect	111,20	m2	\$ 77.700	\$ 8.640.240
200403	BALDOSA CEMENTO	111,20	M2	\$ 106.700	\$ 11.865.040
200219	CERAMICA 20.01-22.50 X 20.01-22.50 TRAF	29,12	M2	\$ 59.300	\$ 1.726.816
190515	ENCHAPE CERAMICA 21.0-40.0 MESON	9,24	ML	\$ 23.400	\$ 216.216
07	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES				
150501	PUNTO SANITARIO PVC 1,1/2 [V]	1,00	PTO	\$ 24.900	\$ 24.900
150508	PUNTO SANITARIO PVC 6" [CODO]	1,00	PTO	\$ 208.000	\$ 208.000
250450	COMBO SANITARIO LINEA MEDIA [S+L+G+I]	1,00	JGO	\$ 635.600	\$ 635.600
250810	INSTALACION SANITARIO	1,00	UND	\$ 28.800	\$ 28.800
160801	PUNTO AGUA FRIA PVC ,1/2	4,00	PTO	\$ 51.100	\$ 204.400
250444	LAVAMANOS COLGAR PEDESTAL LINEA MEDIA	1,00	JGO	\$ 186.700	\$ 186.700
250518	GRIFO LAVAMANOS LINEA MEDIA SENC	1,00	UND	\$ 52.600	\$ 52.600
250807	INSTALACION LAVAMANOS	1,00	UND	\$ 28.500	\$ 28.500
250710	LAVADERO PR. CONCRETO 100X 60-70X15-20C	1,00	UND	\$ 166.100	\$ 166.100
140404	MESON EN CONCRETO H=8.1-10CM	4,10	M2	\$ 163.100	\$ 668.710
190515	ENCHAPE CERAMICA 21.0-40.0 MESON	8,20	ML	\$ 23.400	\$ 191.880
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
08	INSTALACIONES ELÉCTRICAS				
170532	SALIDA S1 PVC	8,00	UND	\$ 141.200	\$ 1.129.600
170722	SAL TOMA 120 PVC	8,00	UND	\$ 98.800	\$ 790.400
09	CARPINTERÍA Y MUEBLES EN MADERA				
210903	MARCO MACHARE 80-90 H=210C	1,00	UND	\$ 207.200	\$ 207.200
210101	COLOC. PUERTA MADERA	1,00	UND	\$ 68.100	\$ 68.100
10	CARPINTERÍA METÁLICA				
1.10.0101	Ventana metálica corrediza en lamina calibre 18	5,20	m2	\$ 188.600	\$ 980.720
220901	INST. MARCO VENT. LAM. CEL. REJA H<=0.5M C20	10,40	ML	\$ 34.600	\$ 359.840
1.10.0100	Puerta metálica en lamina calibre 18, incluye pintura y cerradura	4,06	m2	\$ 184.700	\$ 749.882
11	PINTURAS Y ESTUCOS				
190106	REPELLO MURO 1:2	409,05	M2	\$ 26.300	\$ 10.758.015
290303	VINILO MURO TIPO 1 [2M]	409,05	M2	\$ 7.300	\$ 2.986.065
				Total Costo Directo	\$ 89.275.711
				AIU 25%	\$ 22.318.928
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 111.594.639
				Costo de Reposición por m²	\$ 1.003.549
				Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)	\$ 1.003.500

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-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/apuquery>



COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO C2 – VIVIENDA					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
01	PRELIMINARES DE OBRA				
1.01.0361	Localización y replanteo para edificaciones	33,76	m2	\$ 2.600	\$ 87.776
1.01.0362	Descapote a máquina hasta 30 cm.	33,76	m2	\$ 4.900	\$ 165.424
02	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN				
1.01.0364	Excavación manual en material común	6,75	m3	\$ 20.100	\$ 135.715
03	ESTRUCTURAS				
1.04.0388	Viga aérea en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	0,94	m3	\$ 896.600	\$ 839.218
1.04.0383	Acero de refuerzo 420 MPa (60000 psi), incluye figurado, amarre e instalación	4,00	kg	\$ 4.600	\$ 18.400
04	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES				
1.05.0560	Muro en ladrillo común en Soga	72,63	m2	\$ 56.500	\$ 4.103.595
1.08.0404	Pañete para muros con mortero 1:4, espesor 1.5 cm.	145,26	m2	\$ 17.300	\$ 2.512.998
B0015071	Tablestaca de madera aserrada (0.25x0.03x3m)	50,00	u	\$ 23.000	\$ 1.150.000
05	CUBIERTAS				
1.13.0434	Teja ondulada fibrocemento P7	33,76	m2	\$ 32.500	\$ 1.097.200
180202	ENTRAMADO TEJA FIBRO CEMENTO	33,76	M2	\$ 61.300	\$ 2.069.488
1.13.0431	Estructura de madera para teja de barro	58,10	m	\$ 35.900	\$ 2.085.790
181210	INSTALACION TEJA ASBESTO CEMENTO	33,76	M2	\$ 14.500	\$ 489.520
06	PISOS Y ENCHAPES				
1.06.0580	Placa base en concreto de 21 MPa (3000 PSI) E=0.10 m. Incluye malla elect	33,76	m2	\$ 77.700	\$ 2.623.152
200101	ALISTADO PISO 4 CM	33,76	M2	\$ 29.100	\$ 982.416
07	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES				
150501	PUNTO SANITARIO PVC 1,1/2 [V]	1,00	PTO	\$ 24.900	\$ 24.900
160801	PUNTO AGUA FRIA PVC 1/2	1,00	PTO	\$ 51.100	\$ 51.100
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
08	INSTALACIONES ELÉCTRICAS				
170532	SALIDA S1 PVC	2,00	UND	\$ 141.200	\$ 282.400
170722	SAL TOMA 120 PVC	2,00	UND	\$ 98.800	\$ 197.600
09	CARPINTERÍA Y MUEBLES EN MADERA				
100121	CERRAMIENTO TABLA RUSTICA	16,50	M2	\$ 31.000	\$ 511.500
210174	NAVE MAD.TRIPLEX 4MM 60-75CM-NORMAL	1,00	UND	\$ 220.600	\$ 220.600
210903	MARCO MACHARE 80-90 H=210C	1,00	UND	\$ 207.200	\$ 207.200
210101	COLOC.PUERTA MADERA	1,00	UND	\$ 68.100	\$ 68.100
10	CARPINTERÍA METÁLICA				
1.10.0100	Puerta metálica en lamina calibre 18, incluye pintura y cerradura	2,03	m2	\$ 184.700	\$ 374.941
11	PINTURAS Y ESTUCOS				
190106	REPELLO MURO 1:2	145,26	M2	\$ 26.300	\$ 3.820.338
				Total Costo Directo	\$ 24.387.171
				AIU 25%	\$ 6.096.793
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 30.483.964
				Costo de Reposición por m²	\$ 902.961
				Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)	\$ 903.000

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/apuquery>

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M1 – SECADERO DE CAFÉ					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
**	Agrolene uv 1 metros x 10 metros ancho cal 7 invernadero	98,95	M2	\$ 4.190	\$ 414.592
B0014230	Listón en guadua para empardizar	106,15	m	\$ 4.500	\$ 477.675
300210	CERCO GUADUA H= 70-80CM	45,00	UND	\$ 20.400	\$ 918.000
B0014840	Puntilla de acero estriada con cabeza de 1"	6,00	lb	\$ 6.900	\$ 41.400
				Total Costo Directo	\$ 1.851.667
				AIU 20%	\$ 370.333
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 2.222.000
				Costo de Reposición por m²	\$ 56.756
				Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)	\$ 56.800

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/apuquery>
 **Agrolene uv 1 metros x 10 metros ancho cal 7 invernadero <https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/142932/agrolene-uv-1-metros-x-10-metros-ancho-cal-7-invernadero/142932/>

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M2 – PROCESADORA DE CAFÉ					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
130206	COLUMNA CONCRETO 4000 PSI	1,73	M3	\$ 1.161.900	\$ 2.010.087
1.04.0386	Viga aérea en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	1,26	m3	\$ 896.600	\$ 1.129.716
1.04.0383	Acero de refuerzo 420 MPa (60000 psi), incluye figurado, amarre e instalación.	4,00	kg	\$ 4.600	\$ 18.400
130606	LOSA BLOQUE PREFAB. E=32CM	12,25	M2	\$ 151.100	\$ 1.850.975
1.06.0580	Placa base en concreto de 21 MPa (3000 PSI) E=0.10 m. Incluye malla electrosoldada.	12,25	m2	\$ 77.700	\$ 951.825
1.13.0434	Teja ondulada fibrocemento P7	12,25	m2	\$ 32.500	\$ 398.125
180202	ENTRAMADO TEJA FIBRO CEMENTO	12,25	M2	\$ 61.300	\$ 750.925
181210	INSTALACION TEJA ASBESTO CEMENTO	12,25	M2	\$ 14.500	\$ 177.625
1.13.0431	Estructura de madera para teja de barro	24,50	m	\$ 35.900	\$ 879.550
				Total Costo Directo	\$ 8.167.226
				AIU 20%	\$ 1.633.446
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 9.800.674
				Costo de Reposición por m²	\$ 800.055
				Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)	\$ 800.100

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/apuquery>

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M3 – ESCALERA					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
140216	MURO LAD.SOGA LIMPIO 1C	1,58	M2	\$ 62.700	\$ 98.753
130605	LOSA BLOQUE PREFAB. E=20CM	1,05	M2	\$ 130.200	\$ 136.710
				Total Costo Directo	\$ 235.463
				AIU 20%	\$ 47.093
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 282.556
				Costo de Reposición por m²	\$ 366.956
				Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)	\$ 367.000

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/apuquery>

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M4- MURO DE CONTENCIÓN					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
1.05.0560	Muro en ladrillo comun en Soga	4,57	m2	\$ 56.500	\$ 257.923
				Total Costo Directo	\$ 257.923
				AIU 20%	\$ 51.585
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 309.508
				Costo de Reposición por m	\$ 74.580
				Valor Adoptado por m (Ajustado a la Centena)	\$ 74.600

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/apuquery>

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M5-RAMADA 1					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
**	Agrolene uv 1 metros x 10 metros ancho cal 7 invernadero	98,95	M2	\$ 4.190	\$ 414.592
B0014230	Listón en guadua para empradizar	24,66	m	\$ 4.500	\$ 110.970
100621	RELLENO TIERRA-NIVELACION	3,37	M3	\$ 26.900	\$ 90.761
1.13.0434	Teja ondulada fibrocemento P7	12,96	m2	\$ 32.500	\$ 421.200
181210	INSTALACION TEJA ASBESTO CEMENTO	12,96	M2	\$ 14.500	\$ 187.920
1.06.0580	Placa base en concreto de 21 MPa (3000 PSI) E=0.10 m. Incluye malla electrosoldada.	1,70	m2	\$ 77.700	\$ 132.090
B0014840	Puntilla de acero estriada con cabeza de 1"	4,00	lb	\$ 6.900	\$ 27.600
150506	PUNTO SANITARIO PVC 4"	1,00	PTO	\$ 73.500	\$ 73.500
250423	SANITARIO LINEA ECONOMICA	1,00	JGO	\$ 243.300	\$ 243.300
250810	INSTALACION SANITARIO	1,00	UND	\$ 28.800	\$ 28.800
				Total Costo Directo	\$ 1.730.733
				AIU 20%	\$ 346.147
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 2.076.880
				Costo de Reposición por m²	\$ 123.111
				Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)	\$ 123.100

Fuentes Precios:

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

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

**Agrolene uv 1 metros x 10 metros ancho cal 7 invernadero <https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/142932/agrolene-uv-1-metros-x-10-metros-ancho-cal-7-invernadero/142932/>

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M6-RAMADA 2					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
180209	ENTRAMADO TEJA ZINC	59,17	M2	\$ 55.500	\$ 3.283.935
180816	TEJA ZINC	59,17	M2	\$ 28.700	\$ 1.698.179
300801	POSTE PINO INMUNIZADO D=9-10CM H=150CM	20,00	UND	\$ 74.400	\$ 1.488.000
100121	CERRAMIENTO TABLA RUSTICA	21,16	M2	\$ 31.000	\$ 655.960
1.06.0580	Placa base en concreto de 21 MPa (3000 PSI) E=0.10 m. Incluye malla electrosoldada.	5,13	m2	\$ 77.700	\$ 398.601
210174	NAVE MAD. TRIPLEX 4MM 60- 75CM-NORMAL	1,00	UND	\$ 220.600	\$ 220.600
210903	MARCO MACHARE 80-90 H=210C	1,00	UND	\$ 207.200	\$ 207.200
210101	COLOC. PUERTA MADERA	1,00	UND	\$ 68.100	\$ 68.100
B0014840	Puntilla de acero estriada con cabeza de 1"	8,00	lb	\$ 6.900	\$ 55.200
				Total Costo Directo	\$ 8.075.775
				AIU 20%	\$ 1.615.155
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 9.690.930
				Costo de Reposición por m²	\$ 163.781
				Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)	\$ 163.800

Fuentes Precios:

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

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



COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M7 - RAMADA					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
***	Polisombra Negra 80% 1.0mt x 4.0mt (L x A) Anti-UV	17,69	m2	\$ 2.748	\$ 48.612
300801	POSTE PINO INMUNIZADO D=9-10CM H=150CM	9,00	UND	\$ 74.400	\$ 669.600
B0014230	Listón en guadua para empradizar	67,27	m	\$ 4.500	\$ 302.721
100621	RELLENO TIERRA-NIVELACION	1,77	M3	\$ 26.900	\$ 47.586
B0014840	Puntilla de acero estriada con cabeza de 1"	4,00	lb	\$ 6.900	\$ 27.600
				Total Costo Directo	\$ 1.096.119
				AIU 20%	\$ 219.224
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 1.315.343
				Costo de Reposición por m ²	\$ 74.355
				Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)	\$ 74.400

Fuentes Precios:

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

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

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

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M8-ZONA DURA 1					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
1.06.0580	Placa base en concreto de 21 MPa (3000 PSI) E=0.10 m. Incluye malla electrosoldada.	6,23	m2	\$ 77.700	\$ 484.071
				Total Costo Directo	\$ 484.071
				AIU 20%	\$ 96.814
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 580.885
				Costo de Reposición por m ²	\$ 93.240
				Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)	\$ 93.200

Fuentes Precios:

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

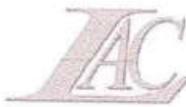
*DataCauca. Sistema de base de costos de infraestructura que sirve de soporte y referencia a la actividad de la ingeniería civil en el departamento del Cauca, que se encuentra en construcción por parte de la Gobernación del Cauca. <https://datacauca.gov.co/apu/apu/apuquery>

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M9-REGISTRO					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
1.06.0580	Placa base en concreto de 21 MPa (3000 PSI) E=0.10 m. Incluye malla electrosoldada.	0,30	m2	\$ 77.700	\$ 23.310
1.01.0364	Excavación manual en material común	0,18	m3	\$ 20.100	\$ 3.618
140216	MURO LAD.SOGA LIMPIO 1C	1,32	M2	\$ 62.700	\$ 82.764
1.08.0402	Pañete impermeabilizado para muros con mortero 1:3. espesor 1.5 cm.	1,32	m2	\$ 20.200	\$ 26.664
				Total Costo Directo	\$ 136.356
				AIU 20%	\$ 27.271
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 163.627
				Costo de Reposición por Un	\$ 163.627
				Valor Adoptado por Un (Ajustado a la Centena)	\$ 163.600

Fuentes Precios:

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

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



COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M10-TANQUE					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
1.06.0580	Placa base en concreto de 21 MPa (3000 PSI) E=0.10 m. Incluye malla electrosoldada.	1,38	m2	\$ 77.700	\$ 106.838
1.01.0364	Excavación manual en material común	0,41	m3	\$ 20.100	\$ 8.241
140216	MURO LAD.SOGA LIMPIO 1C	4,23	M2	\$ 62.700	\$ 265.221
1.08.0402	Pañete impermeabilizado para muros con mortero 1:3. espesor 1.5 cm.	4,23	m2	\$ 20.200	\$ 85.446
				Total Costo Directo	\$ 465.746
				AIU 20%	\$ 93.149
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 558.895
				Costo de Reposición por Un	\$ 558.895
				Valor Adoptado por Un (Ajustado a la Centena)	\$ 558.900

Fuentes Precios:

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

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

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M11-ZONA DURA 2					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
1.06.0580	Placa base en concreto de 21 MPa (3000 PSI) E=0.10 m. Incluye malla electrosoldada.	63,68	m2	\$ 77.700	\$ 4.947.936
				Total Costo Directo	\$ 4.947.936
				AIU 20%	\$ 989.587
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 5.937.523
				Costo de Reposición por m ²	\$ 93.240
				Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)	\$ 93.200

Fuentes Precios:

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

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

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M12-RAMADA 4					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
180209	ENTRAMADO TEJA ZINC	37,21	M2	\$ 55.500	\$ 2.065.155
180816	TEJA ZINC	37,21	M2	\$ 28.700	\$ 1.067.927
181209	INSTALACION TEJA ALUMINIO	37,21	M2	\$ 10.500	\$ 390.705
300210	CERCO GUADUA H= 70-80CM	16,00	UND	\$ 20.400	\$ 326.400
100621	RELLENO TIERRA-NIVELACION	3,72	M3	\$ 26.900	\$ 100.095
B0014840	Puntilla de acero estriada con cabeza de 1"	4,00	lb	\$ 6.900	\$ 27.600
B0014230	Listón en guadua para empradizar	48,80	m	\$ 4.500	\$ 219.600
				Total Costo Directo	\$ 4.197.482
				AIU 20%	\$ 839.496
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 5.036.978
				Costo de Reposición por m ²	\$ 135.366
				Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)	\$ 135.400

Fuentes Precios:

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

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



COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M13-EMBARCADERO					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
300210	CERCO GUADUA H= 70-80CM	23,00	UND	\$ 20.400	\$ 469.200
B0014840	Puntilla de acero estriada con cabeza de 1"	14,00	lb	\$ 6.900	\$ 96.600
B0014230	Listón en guadua para emradizar	198,03	m	\$ 4.500	\$ 891.135
Total Costo Directo					\$ 1.456.935
AIU 20%					\$ 291.387
Costo Directo + Costo Indirecto					\$ 1.748.322
Costo de Reposición por m					\$ 61.800
Valor Adoptado por m (Ajustado a la Centena)					\$ 61.800

Fuentes Precios:

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

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

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M14-APRETADERO DE GANADO					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
300210	CERCO GUADUA H= 70-80CM	6,00	UND	\$ 20.400	\$ 122.400
B0014840	Puntilla de acero estriada con cabeza de 1"	4,00	lb	\$ 6.900	\$ 27.600
B0014230	Listón en guadua para emradizar	18,00	m	\$ 4.500	\$ 81.000
Total Costo Directo					\$ 231.000
AIU 20%					\$ 46.200
Costo Directo + Costo Indirecto					\$ 277.200
Costo de Reposición por m					\$ 46.200
Valor Adoptado por m (Ajustado a la Centena)					\$ 46.200

Fuentes Precios:

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

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

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M15-CERCA 1					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
100104	CERRAMIENTO ALAMBRE PUAS 5 HILOS	13,20	ML	\$ 16.800	\$ 221.760
301209	ALAMBRE DE PUAS # 12.5 - 1 HILO	-13,20	ML	\$ 1.100	\$ -14.520
B0014230	Listón en guadua para emradizar	52,80	m	\$ 4.500	\$ 237.600
Total Costo Directo					\$ 444.840
AIU 20%					\$ 88.968
Costo Directo + Costo Indirecto					\$ 533.808
Costo de Reposición por m					\$ 40.440
Valor Adoptado por m (Ajustado a la Centena)					\$ 40.400

Fuentes Precios:

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

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



COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M16-VIA DE ACCESO					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
1.01.0364	Excavación manual en material común	25,04	m3	\$ 20.100	\$ 503.304
2.311.0356	Afirmado. Incluye transporte 5 Km.	25,04	m3	\$ 63.200	\$ 1.582.528
				Total Costo Directo	\$ 2.085.832
				AIU 20%	\$ 417.166
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 2.502.998
				Costo de Reposición por m ²	\$ 9.996
				Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)	\$ 10.000

Fuentes Precios:

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

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

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M17-CERCA 2					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
100104	CERRAMIENTO ALAMBRE PUAS 5 HILOS	35,85	ML	\$ 16.800	\$ 602.280
301209	ALAMBRE DE PUAS # 12.5 - 1 HILO	-35,85	ML	\$ 1.100	\$ -39.435
				Total Costo Directo	\$ 562.845
				AIU 20%	\$ 112.569
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 675.414
				Costo de Reposición por m	\$ 18.840
				Valor Adoptado por m (Ajustado a la Centena)	\$ 18.800

Fuentes Precios:

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

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

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M18-CERCA					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
100104	CERRAMIENTO ALAMBRE PUAS 5 HILOS	60,20	ML	\$ 16.800	\$ 1.011.360
301209	ALAMBRE DE PUAS # 12.5 - 1 HILO	-60,20	ML	\$ 1.100	\$ -66.220
				Total Costo Directo	\$ 945.140
				AIU 20%	\$ 189.028
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 1.134.168
				Costo de Reposición por m	\$ 18.840
				Valor Adoptado por m (Ajustado a la Centena)	\$ 18.800

Fuentes Precios:

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

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



COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M19-CERCA					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
100104	CERRAMIENTO ALAMBRE PUAS 5 HILOS	78,92	ML	\$ 16.800	\$ 1.325.856
Total Costo Directo					\$ 1.325.856
AIU 20%					\$ 265.171
Costo Directo + Costo Indirecto					\$ 1.591.027
Costo de Reposición por m					\$ 20.160
Valor Adoptado por m (Ajustado a la Centena)					\$ 20.200

Fuentes Precios:

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

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

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M20-CERCA					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
100104	CERRAMIENTO ALAMBRE PUAS 5 HILOS	31,80	ML	\$ 16.800	\$ 534.240
301209	ALAMBRE DE PUAS # 12.5 - 1 HILO	-63,60	ML	\$ 1.100	\$ -69.960
Total Costo Directo					\$ 464.280
AIU 20%					\$ 92.856
Costo Directo + Costo Indirecto					\$ 557.136
Costo de Reposición por m					\$ 17.520
Valor Adoptado por m (Ajustado a la Centena)					\$ 17.500

Fuentes Precios:

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

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

15.3 SOPORTE CULTIVOS Y ESPECIES
15.3.1 FRUTALES

Cultivo / Especie	Desarrollo			Producción			Decadencia		
	Bueno	Regular	Malo	Bueno	Regular	Malo	Bueno	Regular	Malo
Guayaba	\$ 34.500	\$ 24.200	\$ 5.200	\$ 57.500	\$ 40.300	\$ 6.000	\$ 23.000	\$ 16.100	\$ 3.500
Mandarina	\$ 34.500	\$ 24.200	\$ 5.200	\$ 57.500	\$ 40.300	\$ 6.000	\$ 23.000	\$ 16.100	\$ 3.500
Guamo	\$ 34.500	\$ 24.200	\$ 5.200	\$ 57.500	\$ 40.300	\$ 6.000	\$ 23.000	\$ 16.100	\$ 3.500
Aguacate	\$ 115.100	\$ 80.600	\$ 17.300	\$ 191.800	\$ 134.300	\$ 20.100	\$ 76.700	\$ 53.700	\$ 11.500
Plátano	\$ 5.800	\$ 4.000	\$ 900	\$ 9.600	\$ 6.700	\$ 1.000	\$ 3.800	\$ 2.700	\$ 600
Chirimoya	\$ 57.500	\$ 40.300	\$ 8.600	\$ 95.900	\$ 67.100	\$ 10.100	\$ 38.400	\$ 26.900	\$ 5.800

Fuentes Precios:

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

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

* Asociación Hortofrutícola de Colombia. www.asohofrucof.com.co

15.3.2 MADERABLES

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

Especie	Tipo de Madera	DAP (m)	Valor Adoptado
Pino	Segunda	0,35 m	\$ 163.000
Eucalipto	Segunda	0,60 m	\$ 394.000
Eucalipto	Segunda	0,20 m	\$ 70.000
Eucalipto	Segunda	1,00 m	\$ 644.000
Nacedero	Sombra	0,25 m	\$ 36.000
Yarumo	Segunda	0,25 m	\$ 70.000
Arrayán	Segunda	0,25 m	\$ 70.000
Cedro	Primera	0,50 m	\$ 394.000
Nogal cafetero	Primera	0,40 m	\$ 394.000

Fuentes Precios:

* Universidad del Tolima. Cadenas Forestales en Colombia.

http://maderas.ut.edu.co/comercializacion/pagina_com_items.php?tema=5&subtema=5.4&item=5.4.1

* Ministerio de Agricultura. Ventanilla Única Forestal.

<https://vuf.minagricultura.gov.co/Style%20Library/StylesVUF/Index.aspx>

* Federación Nacional de Industriales de la Madera. <https://fedemaderas.org.co/>

* IndexMundi. Portal de datos que recopila hechos y estadísticas.

<https://www.indexmundi.com/es/precios-de-mercado/?mercancia=madera-dura&meses=60&moneda=cop>

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

15.3.3 CULTIVOS Y/O ESPECIES

Cultivo / Especie	Valor Unitario	Unidad
Veranera	\$ 31.700	m ²
Palma	\$ 202.900	m ³

Fuentes Precios:

* Establecimiento, Manejo y Utilización de Recursos Forrajeros en Sistemas Ganaderos de Suelos Ácidos - CORPOICA. Actualizado IPC.

* Agronet - Red de Información y Comunicación del Sector Agropecuario Colombiano.

DETALLE
DENSIDAD DE SIEMBRA (Plantas/Ha)

CAFÉ
5500

DETALLE

CAFÉ

DENSIDAD DE SIEMBRA (Plantas/Ha)

5500

COSTOS DE INSTALACIÓN CAFÉ				
CONCEPTO	UNIDAD	CANT.	VALOR UNITARIO	TOTAL
1.1 COSTOS DIRECTOS				\$ 26.589.650
1.1.1 Mano de Obra				\$ 6.167.790
Preparación Terreno	Jornal	20	\$ 69.300	\$ 1.386.000
Construcción de Canales y Mantenimiento	Jornal	2	\$ 69.300	\$ 138.600
Trazado	Jornal	5	\$ 69.300	\$ 346.500
Ahoyado	Jornal	20	\$ 69.300	\$ 1.386.000
Aplicación Correctivos	Jornal	5	\$ 69.300	\$ 346.500
Siembra y Resiembra	Jornal	20	\$ 69.300	\$ 1.386.000
Fertilización	Jornal	2	\$ 69.300	\$ 138.600
Control Plagas y Enfermedades	Jornal	10	\$ 69.300	\$ 693.000
Podas de Formación y Producción	Jornal	5	\$ 69.300	\$ 346.500
1.1.2 Insumos				\$ 20.421.950
Plántulas	Un	5500	\$ 3.200	\$ 17.600.000
Fertilizante Orgánico (Gañaza)	Bulto	20	\$ 55.000	\$ 1.100.000
Urea	Bulto	5	\$ 122.500	\$ 612.500
Fertilizante Compuesto (18-18-18)	Bulto	2	\$ 254.000	\$ 508.000
Fertilizante Foliar	Litro	2	\$ 38.500	\$ 77.000
Correctivo	Bulto	10	\$ 44.625	\$ 446.250
Fungicida - Dithane	kg	2	\$ 39.100	\$ 78.200
1.2 COSTOS INDIRECTOS				\$ 3.074.765
Administración (10% de Costos Directos)				\$ 2.658.965
Asistencia Técnica	Visita	2	\$ 207.900	\$ 415.800
TOTAL COSTOS INSTALACIÓN				\$ 29.664.415

COSTOS DE SOSTENIMIENTO CAFÉ				
CONCEPTO	UNIDAD	CANT.	VALOR UNITARIO	SUBTOTAL
1.1 COSTOS DIRECTOS				\$ 2.852.291
1.1.1 Mano de Obra				\$ 1.871.100
Fertilización	Jornal	5	\$ 69.300	\$ 346.500
Control Plagas y Enfermedades	Jornal	5	\$ 69.300	\$ 346.500
Control Manual de Arvenses	Jornal	10	\$ 69.300	\$ 693.000
Control Mecánico de Malozas	Jornal	5	\$ 69.300	\$ 346.500
Manejo de Sombrio	Jornal	1	\$ 69.300	\$ 69.300
Podas y Desplumilles	Jornal	1	\$ 69.300	\$ 69.300
1.1.2 Insumos				\$ 981.191
Fertilizante Orgánico	Bulto	2	\$ 79.000	\$ 158.000
Fertilizante Compuesto	Bulto	1	\$ 254.000	\$ 254.000
Fungicida - Oxidloruro de Cobre	kg	5	\$ 17.439	\$ 87.195
Fungicida - Mancozeb	Litro	4	\$ 82.999	\$ 331.996
Insecticidas - Lorsban	kg	6	\$ 25.000	\$ 150.000
1.2 COSTOS INDIRECTOS				\$ 701.029
Administración (10% de Costos Directos)				\$ 285.229
Asistencia Técnica	Visita	2	\$ 207.900	\$ 415.800
TOTAL COSTOS SOSTENIMIENTO				\$ 3.553.320

PRECIO ADOPTADO PARA EL CULTIVO DE CAFÉ

Tiempo de Recuperación del Cultivo en Años	Costos Instalación por Ha	Costos Sostenimiento por Ha	Rendimiento		Precio de Venta \$/kg	Valor Planta en Producción	
			Producción Promedio kg/Ha/Año	Producción Máxima kg/Ha/Año		Promedio por planta	Máxima por planta
3	\$ 29.664.415	\$ 3.553.320	1100	1290	\$ 18.789	\$ 11.300	\$ 13.200

Edad (años)				Valor por Planta			
Inicio Producción	Inicio Mayor Producción	Fin Mayor Producción	Actual	Antes de Iniciar Producción	En Menor Producción	En Máxima Producción	En el Estado Actual
1	4	7	10	\$ 6.000	\$ 9.400	\$ 13.200	\$ 9.400

Valor Adoptado por Planta =	\$ 9.400	Valor Adoptado por m ² =	\$ 5.200
-----------------------------	-----------------	-------------------------------------	-----------------

Fuentes Precios:

- * Federación Nacional de Cafeteros de Colombia. https://federaciondecafeteros.org/static/files/precio_cafe.pdf
- * Plataforma Comercio Sostenible. https://comerciosostenible.org/sites/default/files/archivosSDLInforme_final_costos_2018.pdf
- * Fondo para el Financiamiento del Sector Agropecuario - FINAGRO. <https://www.finagro.com.co/informaci%C3%B3n-sectoral/ca%C3%A9>
- * La Casa del Granjero - <https://www.lacasadelgranjero.com/products/oxidloruro-de-cobre-fungicida-diabonos-1kg>
- * Tierragro - El Supermercado Agropecuario. <https://www.tierragro.com/collections/agro/>
- * Exiagrícola - <https://exiagricola.net/tienda/producto/yara-18-18-18-x-50-kg/>
- * Dolar Web. <https://dolar.wilkinsonpc.com.co/cafes.html>
- * MercadoLibre - https://articulo.mercadolibre.com.co/MCO-915869229-plantulas-de-cafe-variedad-castillo-certificado-JM#position=1&search_layout=stack&type=item&tracking_id=0157dcdc-f6c-4dcd-9b8c-871ad5a716f4

DETALLE					GUADUA					DETALLE					GUADUA				
DENSIDAD DE SIEMBRA (Plantas/Ha)					500					DENSIDAD DE SIEMBRA (Plantas/Ha)					500				
COSTOS DE INSTALACIÓN GUADUA										COSTOS DE SOSTENIMIENTO GUADUA									
CONCEPTO		UNIDAD	CANT.	VALOR UNITARIO	TOTAL	CONCEPTO		UNIDAD	CANT.	VALOR UNITARIO	SUBTOTAL								
1.1 COSTOS DIRECTOS					\$ 11.215.676	1.1 COSTOS DIRECTOS					\$ 4.219.280								
1.1.1 Mano de Obra					\$ 6.583.500	1.1.1 Mano de Obra					\$ 2.079.000								
Preparación Terreno	Jornal	35	\$ 69.300	\$ 2.425.500	Fertilización (3 Veces Año)	Jornal	5	\$ 69.300	\$ 346.500										
Construcción de Canales	Jornal	5	\$ 69.300	\$ 346.500	Mantenimiento de Canales	Jornal	2	\$ 69.300	\$ 138.600										
Siembra y Resiembra	Jornal	13	\$ 69.300	\$ 900.900	Aplicación Correctivos	Jornal	1	\$ 69.300	\$ 69.300										
Fertilización	Jornal	11	\$ 69.300	\$ 762.300	Control Plagas y Enfermedades	Jornal	2	\$ 69.300	\$ 138.600										
Control Manual de Malezas	Jornal	17	\$ 69.300	\$ 1.178.100	Control Manual de Malezas	Jornal	18	\$ 69.300	\$ 1.247.400										
Control Químico de Malezas	Jornal	3	\$ 69.300	\$ 207.900	Control Químico de Malezas	Jornal	2	\$ 69.300	\$ 138.600										
Control Plagas y Enfermedades	Jornal	4	\$ 69.300	\$ 277.200															
Deshoje	Jornal	7	\$ 69.300	\$ 485.100															
1.1.2 Insumos					\$ 4.632.176	1.1.2 Insumos					\$ 2.140.280								
Semilla	Un	500	\$ 1.800	\$ 900.000	Cloruro de Potasio (KCl)	Bulto	3	\$ 264.400	\$ 793.200										
Fertilizante Orgánico (Compostado)	Bulto	20	\$ 40.000	\$ 800.000	Fertilizante Compuesto (15-15-15)	Bulto	5	\$ 218.500	\$ 1.092.500										
Cloruro de Potasio (KCl)	Bulto	6	\$ 264.400	\$ 1.586.400	Correctivo (Cal Dolomita)	Bulto	3	\$ 39.900	\$ 119.700										
Correctivo (Cal Dolomita)	Bulto	15	\$ 39.900	\$ 598.500	Control Plagas (Lorsban)	Litro	1	\$ 76.880	\$ 76.880										
Fungicida (Oxicloruro de Cobre)	kg	2	\$ 17.439	\$ 34.878	Herbicida (Glifosol)	Litro	2	\$ 29.000	\$ 58.000										
Control Plagas (Lorsban)	Litro	5	\$ 76.880	\$ 384.400															
Herbicida (Glifosol)	Litro	6	\$ 29.000	\$ 174.000															
Análisis de Suelos	GI	1	\$ 153.998	\$ 153.998															
1.2 COSTOS INDIRECTOS					\$ 1.121.568	1.2 COSTOS INDIRECTOS					\$ 421.928								
Administración (10% de Costos Directos)					\$ 1.121.568	Administración (10% de Costos Directos)					\$ 421.928								
TOTAL COSTOS INSTALACIÓN					\$ 12.337.244	TOTAL COSTOS SOSTENIMIENTO					\$ 4.641.208								

PRECIO ADOPTADO PARA EL CULTIVO DE GUADUA

Tiempo de Recuperación del Cultivo en Años	Costos Instalación por Ha	Costos Sostenimiento por Ha	Rendimiento		Precio de Venta \$/Tallo	Valor Planta en Producción	
			Producción Promedio Tallo/Ha/Año	Producción Máxima Tallo/Ha/Año		Promedio por Planta	Máxima por Planta
3	\$ 12.337.244	\$ 4.641.208	700	750	\$ 28.500	\$ 119.700	\$ 128.300

Edad (años)				Valor por Planta			
Inicio Producción	Inicio Mayor Producción	Fin Mayor Producción	Actual	Antes de Iniciar Producción	En Menor Producción	En Máxima Producción	En el Estado Actual
3	4	10	5	\$ 52.500	\$ 111.100	\$ 128.300	\$ 128.300

Valores Adoptados:	Por Planta = \$ 128.300	Por Tallo = \$ 28.500	Por m ² = \$ 6.400
---------------------------	--------------------------------	------------------------------	--------------------------------------

Fuentes Precios:

- * Federación Nacional de Empresarios de Guadua y Bambú. <https://fedeguadua.com/>
- * Guadua y Bambú Colombia. <https://guaduaibambucolombia.com/nosotros/>
- * Fondo para el Financiamiento del Sector Agropecuario- FINAGRO. <https://www.finagro.com.co/informaci%C3%B3n-sectorial/ca%C3%A9>
- * Colombia Compra Eficiente. <https://www.colombiacompra.gov.co/tienda-virtual-del-estado-colombiano/ordenes-compra/35307>
- * Tierragro - El Supermercado Agropecuario. <https://tienda.tierragro.com.co/agro/fertilizantes/>
- * Insumos Agrícolas. <https://www.entufinca.com/>
- * Vecol S.A. <https://www.vecol.com.co/uploads/productos/fertilizantes/Fertilizante%20Vecol%2015-15-15.pdf>
- * Laboratorio de Suelos UPTC. http://www.uptc.edu.co/facultades/f_agropecuarias/pregrado/agronomia/int_adicional/Servicios/lab_suelos_agro
- * Bioagroinsumos <https://www.bioagroinsumos.com/producto/bulto-40kg-avisana/>
- * Exiagrícola JD <https://exiagricola.net/tienda/producto/cal-dolomita-x-50-kg/>
- * La Casa del Granjero <https://www.lacasadelgranjero.com/products/oxicloruro-de-cobre-fungicida-dibabonos-1kg>
- * Mundo Campo <https://mundoCampo.com.co/producto/lorsban-4-ec-250cc-1lt/>
- * Federación Nacional de Cafeteros http://www.federacionnacionaldecafeterosdecolombia.oferto.co/main-producto-id-4841-1-glifosol_x_litro



15.4. CONSTRUCCIÓN OFERTA DE MERCADO

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	420,00	m2	\$ 2.800	\$ 1.092.000
1.01.0362	Descapote a méquna hasta 30 cm.	420,00	m2	\$ 4.900	\$ 2.058.000
02	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN				
1.01.0364	Excavación manual en material común	47,10	m3	\$ 20.100	\$ 946.710
1.03.0380	Vigas de cimentación en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	37,04	m3	\$ 774.100	\$ 28.672.664
1.04.0383	Acero de refuerzo 420 MPa (60000 psi), incluye: figurado, amarre e instalación.	1687,62	kg	\$ 4.600	\$ 7.783.052
03	ESTRUCTURAS				
1.04.0384	Columnas en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	29,64	m3	\$ 856.200	\$ 25.377.768
1.04.0386	Viga aérea en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	27,00	m3	\$ 896.600	\$ 24.208.200
1.04.0383	Acero de refuerzo 420 MPa (60000 psi), incluye: figurado, amarre e instalación.	1750,00	kg	\$ 4.600	\$ 8.050.000
ME0105	MEZCLA CONCRETO 1:2:3 3100 PSI 21 MPA	8,80	M3	\$ 409.600	\$ 3.604.480
130111	MALLA ELECTROSOLDADA	66,91	KL5	\$ 8.200	\$ 548.678
04	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES				
1.05.0560	Muro en ladrillo común en Soga	459,06	m2	\$ 56.500	\$ 25.936.890
1.08.0403	Pañete para muros con mortero 1:3, espesor 1.5 cm.	918,12	m2	\$ 18.300	\$ 16.801.596
05	CUBIERTAS				
1.13.0434	Teja ondulada fibrocemento P7	420,00	m2	\$ 32.500	\$ 13.650.000
180202	ENTRAMADO TEJA FIBRO CEMENTO	420,00	M2	\$ 61.300	\$ 25.746.000
181210	INSTALACION TEJA ASBESTO CEMENTO	420,00	M2	\$ 14.500	\$ 6.090.000
180412	C.F.MADERA LISTÓN MACHIPINO CIPREX-MADER	420,00	M2	\$ 60.500	\$ 25.410.000
1.14.0438	Entramado madera para cielo raso	420,00	m2	\$ 21.400	\$ 8.988.000
181207	INSTALACION CIELO FALSO EXISTENTE	420,00	M2	\$ 11.000	\$ 4.620.000
290915	INMUNIZACION MACHIMBRE-CIELOS MADERA	420,00	M2	\$ 7.800	\$ 3.276.000
290905	BARNIZ MACHIMBRE-CIELO MADERA [2M]	420,00	M2	\$ 14.800	\$ 6.216.000
1.08.0400	Pañete con mortero 1:3 para cieloraso con malla. Espesor 1.5 cm	420,00	m2	\$ 26.900	\$ 11.288.000
130701	LOSA CONCRETO MACIZA E= 8CM	252,00	M2	\$ 86.500	\$ 21.798.000
06	PISOS Y ENCHAPES				
1.06.0577	Placa base en concreto 17 MPa (2500 psi) (e=0.08 m).	367,84	m2	\$ 48.600	\$ 17.877.024
200225	CERAMICA 30.01-32.50x30.01-32.50 TRAF.3	202,31	M2	\$ 56.200	\$ 11.369.822
190505	CERAMICO PISO-PARED 20-50X20-50CM	147,14	M2	\$ 71.500	\$ 10.520.510
190504	CENEFA CER. LISTELLO CDC 4 COMPL 25 C	25,00	ML	\$ 29.500	\$ 737.500
190539	MURETE DUCHA EN CERAMICA 20X20 ML	8,00	ML	\$ 66.800	\$ 534.400
190541	RESANE CERAMICA	8,00	ML	\$ 26.700	\$ 213.600
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" [CODD]	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	6,00	PTO	\$ 51.100	\$ 306.600
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
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	13,00	UND	\$ 155.200	\$ 2.017.600
170722	SAL TOMA 120 PVC	13,00	UND	\$ 98.800	\$ 1.284.400
09	CARPINTERÍA Y MUEBLES EN MADERA				
210174	NAVE MAD.TRIPLEX 4MM 60- 75CM-NORMAL	5,00	UND	\$ 220.800	\$ 1.103.000
210903	MARCO MACHARE 80-90 H=210C	5,00	UND	\$ 207.200	\$ 1.036.000
210101	COLOC.PUERTA MADERA	5,00	UND	\$ 68.100	\$ 340.500
10	CARPINTERÍA METÁLICA				
221237	NAVE ALUM.ENTAMBORADA-LLENA BAT.	8,00	M2	\$ 632.300	\$ 5.058.400
221301	MARCO ALUM. 0.61-0.80 M LISO C/LLCETA	8,00	UND	\$ 281.300	\$ 2.250.400
220903	INSTALACION MARCO PUERTA LAMINA CAL.20	8,00	UND	\$ 38.700	\$ 309.600
220904	INSTALACION NAVE PUERTA LAMINA	8,00	UND	\$ 19.500	\$ 156.000
220102	VENTANA LAM.VIDRIO SENCILLA CAL.20 COR.	18,00	M2	\$ 291.100	\$ 5.239.800
220202	MARCO VENTANA LAM.CEL.H >0.51 M CAL.20	18,00	M2	\$ 151.000	\$ 2.718.000
220906	INSTALACION VENTANA EXISTENTE LAMINA	18,00	M2	\$ 22.400	\$ 403.200
				Total Costo Directo	\$ 341.792.250
				AIU 25%	\$ 85.448.063
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 427.240.313
				Costo de Reposición por m²	\$ 1.017.239
				Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)	\$ 1.017.200

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/consultas/consulta>



COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO DE LA CONSTRUCCIÓN - FUENTE No. 3					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
01	PRELIMINARES DE OBRA				
1.01.0361	Localización y replanteo para edificaciones	200,00	m2	\$ 2.600	\$ 520.000
1.01.0362	Descapote a máquina hasta 30 cm.	200,00	m2	\$ 4.900	\$ 980.000
02	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN				
1.01.0364	Excavación manual en material común	18,63	m3	\$ 20.100	\$ 374.463
1.03.0360	Vigas de cimentación en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	14,78	m3	\$ 774.100	\$ 11.441.198
1.04.0363	Acero de refuerzo 420 MPa (60000 psi), incluye figurado, amarre e instalación.	2280,64	kg	\$ 4.600	\$ 10.398.944
03	ESTRUCTURAS				
1.04.0364	Columnas en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	13,17	m3	\$ 856.200	\$ 11.276.154
1.04.0366	Viga aérea en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	18,24	m3	\$ 896.600	\$ 16.353.984
1.04.0363	Acero de refuerzo 420 MPa (60000 psi), incluye figurado, amarre e instalación.	1986,63	kg	\$ 4.600	\$ 9.138.498
ME0105	MEZCLA CONCRETO 1:2:3 3100 PSI 21 MPa	12,76	M3	\$ 409.600	\$ 5.226.496
130111	MALLA ELECTROSOLDADA	159,60	CLS	\$ 8.200	\$ 1.308.720
04	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES				
140216	MURO LAD.SOGA LIMPIO 1C	245,76	M2	\$ 62.700	\$ 15.409.152
1.08.0403	Pañete para muros con mortero 1:3. espesor 1.5 cm.	450,51	m2	\$ 18.300	\$ 8.244.333
05	CUBIERTAS				
1.13.0434	Teja ondulada fibrocemento P7	200,00	m2	\$ 32.500	\$ 6.500.000
180438	C.F.LAMINA PANEL(PVC-FOIL ALUM)	200,00	M2	\$ 44.100	\$ 8.820.000
1.14.0438	Entramado madera para cielo raso	20,00	m2	\$ 21.400	\$ 428.000
181207	INSTALACION CIELO FALSO EXISTENTE	200,00	M2	\$ 11.000	\$ 2.200.000
290915	INVUNIZACION MACHIMBRE-CIELOS MADERA	200,00	M2	\$ 7.800	\$ 1.560.000
290905	BARNIZ MACHIMBRE-CIELO MADERA (2M)	200,00	M2	\$ 14.800	\$ 2.960.000
1.08.0400	Pañete con mortero 1:3 para cielo raso con malla. Espesor 1.5 cm	20,00	m2	\$ 26.900	\$ 538.000
06	PISOS Y ENCHAPES				
1.06.0577	Placa base en concreto 17 MPa (2500 psi) (e=0.08 m).	175,66	m2	\$ 48.600	\$ 8.537.078
200225	CERAMICA 30,01-32,50x30,01-32,50 TRAF.3	160,00	M2	\$ 56.200	\$ 9.000.000
200508	BALDOSA VINILO 30X30 1.6 MM	20,00	M2	\$ 46.800	\$ 936.000
190505	CERAMICO PISO-PARED 20-50X20-50CM	38,41	M2	\$ 71.500	\$ 2.746.315
190504	CENIFA CER.- LISTELLO COC 4 COMPL 25 C	21,30	ML	\$ 29.500	\$ 628.350
190539	MURETE DUCHA EN CERAMICA 20X20 ML	2,49	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	PTQ	\$ 24.900	\$ 174.300
150508	PUNTO SANITARIO PVC 6" (CODO)	2,00	PTQ	\$ 208.000	\$ 416.000
250450	COMBO SANITARIO LINEA MEDIA [S+L+G+1	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	PTQ	\$ 51.100	\$ 408.800
250444	LAVAMANOS COLGAR PEDESTAL LINEA MEDIA	2,00	JGO	\$ 188.700	\$ 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
250194	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
140494	MESON EN CONCRETO H=8,1-10CM	2,40	M2	\$ 163.100	\$ 391.440
250709	LAVAPLATOS A.INDX. 50X 60CM FESTA,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 ELECTRICAS				
170533	SALIDA S2 PVC	12,00	UND	\$ 155.200	\$ 1.862.400
170722	SAL TOMA 120 PVC	7,00	UND	\$ 98.800	\$ 691.600
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 80- 75CM-NORMAL	8,00	UND	\$ 220.800	\$ 1.766.400
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.	3,00	M2	\$ 632.300	\$ 1.896.900
221301	MARCO ALUM. 0.61-0.80 M LISO CALUCETA	3,00	UND	\$ 281.300	\$ 843.900
220903	INSTALACION MARCO PUERTA LAMINA CAL.20	3,00	UND	\$ 38.700	\$ 116.100
220904	INSTALACION NAVE PUERTA LAMINA	3,00	UND	\$ 19.500	\$ 58.500
220102	VENTANA LAM.VIDRIO SENCILLA CAL.20 COR.	18,00	M2	\$ 291.100	\$ 5.239.800
220202	MARCO VENTANA LAM.CEL.H >0.51 M CAL.20	18,00	M2	\$ 151.000	\$ 2.718.000
220906	INSTALACION VENTANA EXISTENTE LAMINA	18,00	M2	\$ 22.400	\$ 403.200
220608	BARANDA-PASAM.TUBI.GALV 1,1/2x 1/2 VAR.	41,01	M2	\$ 359.500	\$ 14.743.095
11	PINTURAS Y ESTUCOS				
290110	ESTUCO PLASTICO MURO [PASTA]	450,51	M2	\$ 11.300	\$ 5.090.763
290303	VINILO MURO TIPO 1 [2M]	450,51	M2	\$ 7.300	\$ 3.288.723
				Total Costo Directo	\$ 186.037.550
				AIU 25%	\$ 46.509.488
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 232.547.438
				Costo de Reposición por m²	\$ 1.162.737
				Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)	\$ 1.162.700

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://atacauca.gov.co/atacaucaquery>

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI - CONSTRUCCIONES FUENTES									
DESCRIPCIÓN	EDAD	VIDA ÚTL.	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIACIÓN	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
Fuente No. 1	2	100	2%	2	3,53%	\$ 1.017.200	\$ 35.933	\$ 981.267	\$ 981.000
Fuente No. 3	3	100	3%	2	4,04%	\$ 1.162.700	\$ 47.009	\$ 1.115.691	\$ 1.116.000

CAPITULO 2. INDEMNIZACIONES RESOLUCIONES 898 y 1044 DE 2014

DETERMINACIÓN DAÑO EMERGENTE POR NOTARIADO Y REGISTRO	
CONCEPTO	VALOR
Valor del Inmueble	\$ 954.200.004
Salario Mínimo Mensual Legal Vigente	\$ 1.300.000
Valor de la UVT	\$ 47.065
Número de Zonas de Terreno a Comprar	1
Derechos Notariales	\$ 4.202.300
Derechos Notariales por Compraventa	\$ 2.889.800
Derechos Notariales por Declaración de Área Restante	\$ 81.900
Copia Original en Papel de Seguridad	\$ 80.000
Copia Protocolo en Papel de Seguridad	\$ 425.000
IVA	\$ 660.600
Recaudos Fondo Especial y SNR	\$ 65.000
Impuesto de Registro	\$ 4.944.300
Impuesto de Registro por Compraventa	\$ 4.771.000
Impuesto de Registro por Declaración de Área Restante	\$ 173.300
Derechos de Registro	\$ 5.971.500
Derechos de Registro por Compraventa	\$ 5.753.800
Derechos de Registro por Declaración de Área Restante	\$ 26.800
Apertura de Folios	\$ 13.900
Constancia de Inscripción	\$ 15.700
Compra de Certificados	\$ 44.200
Conservación Documental	\$ 117.100
Daño Emergente por Notariado y Registro	\$ 15.118.100

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.