



AVISO



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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-1-0225

GPR-003475

Página 1 de 3

NOTIFICACIÓN POR AVISO No.:

GPR-003475

15/01/2025

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-003197** del **25 de noviembre de 2024**, se formuló Oferta Formal de Compra mediante la cual se dispuso “[...] la adquisición de una zona de terreno a segregarse de un predio rural denominado **LT EL PLANCITO (LOTE EL PLANCITO según Catastro)**, ubicado en la vereda **EL TÚNEL**, municipio de **Cajibío**, departamento del **CAUCA**, identificado con el Número Predial Nacional **19-130-00-010000-0012-0007-000000000** y la Matrícula Inmobiliaria número **120-105739** 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-1-0225

GPR-003475

Página 2 de 3

Que a la Oferta Formal de Compra se anexa, para su conocimiento, fotocopia de: Ficha Predial, Plano Predial, Avalúo Comercial Corporativo y Certificado de Uso del Suelo, de la faja de terreno a adquirir.

Que frente a la Oferta Formal de Compra en mención no procede ningún recurso en la vía gubernativa, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 61, inciso 4 de la Ley 388 de 1997 y 75 de la Ley 1437 de 2011 (CPACA).

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

Que de conformidad con lo establecido en los artículos 68 y 69 de la Ley 1437 de 2011 (CPACA), mediante comunicación No. **GPR-003198** del **25 de noviembre de 2024**, se citó a la señora **MARÍA GERTRUDIS EPE DE FERNÁNDEZ y/o HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS**, para notificarla de la Oferta Formal de Compra, siendo recibida directamente en el Predio objeto de la Oferta Formal de Compra, el día **06 de diciembre de 2024**, por la señora **ZORAIDA FERNÁNDEZ**.

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 **MARÍA GERTRUDIS EPE DE FERNÁNDEZ y/o HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS**, se procederá a Notificar por Aviso, conforme a lo dispuesto en el artículo 69 de la Ley 1437 de 2011.

Que, en consecuencia, se procede a realizar la notificación por Aviso, que se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del presente aviso en el lugar de destino.

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

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

- **NUEVO CAUCA S.A.S.** efectúa el **Tratamiento de sus Datos Personales** para el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la ejecución del Contrato de Concesión 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-1-0225**

GPR-003475

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 del número de contacto: 323 442 6341 o mediante escrito dirigido a atencion@nuevocauca.com o radicado en la Avenida Calle 26 No. 59 – 51, Torre 3, Oficina 203, Complejo Ciudad Empresarial Sarmiento Angulo, Bogotá D.C.
- **NUEVO CAUCA S.A.S.** garantiza la confidencialidad, libertad, seguridad, veracidad, transparencia, acceso y circulación restringida a los datos y se reserva el derecho de modificar su Política de Tratamiento de Datos Personales en cualquier momento. Cualquier cambio será informado y publicado oportunamente.

Se adjunta copia íntegra la Oferta Formal de Compra contenida en el oficio número **GPR-003197** del **25 de noviembre de 2024** y de sus documentos anexos.

**FIJADO EN UN LUGAR VISIBLE DE LAS OFICINAS DE LA AGENCIA NACIONAL DE
INFRAESTRUCTURA Y DEL CONCESIONARIO NUEVO CAUCA S.A.S.,
ASÍ COMO EN SUS CORRESPONDIENTES PÁGINAS WEB.**

SE FIJA EL	<u>21 ENE. 2025</u>	A LAS 7:30 a.m.
SE DESFIJA EL	<u>27 ENE. 2025</u>	A LAS 5:30 p.m.

JULIÁN ANTONIO NAVARRO HOYOS

Gerente General de NUEVO CAUCA S.A.S.

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

Proyectó: Juliana Hurtado Flórez - UNIÓN PREDIAL S.A.S.
Revisó: Fredy Ernesy Echavarría Bastidas – Subdirector Predial
Juanita Arias Rodríguez – Abogada Junior
Aprobó: Santiago Rojas Parra – Jefe Jurídico
Anexo: Lo enunciado
Copia: Archivo



**OFERTA FORMAL
DE COMPRA**



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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-1-0225

GPR-003197

Página 1 de 6

Bogotá D.C., 25 de noviembre de 2024

Señora

MARIA GERTRUDIS EPE DE FERNÁNDEZ
y/o **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS**
Lote El Plancito, 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 denominado **LT EL PLANCITO (LOTE EL PLANCITO según Catastro)**, ubicado en la vereda **EL TÚNEL**, municipio de **Cajibío**, departamento del **CAUCA**, identificado con el Número Predial Nacional **19-130-00-010000-0012-0007-000000000** y la Matrícula Inmobiliaria número **120-105739** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **POPAYÁN**.

Respetada señora,

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

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

Para la ejecución del Proyecto, por motivo de utilidad pública, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** requiere comprar la zona de terreno del asunto, conforme a la afectación de la Ficha Predial No. **POSQ-1-0225**, de la **Unidad Funcional 1 Popayán-Piendamó**, de la cual se anexa copia.

Este predio tiene un área de **1.670,55 m²**; incluidos: 81,88 m² de construcción; 12,13 m de cerca; 9,12 m de cerca; 6,85 m de cerca; 8,19 m de cerca; 7,71 m de cerca; 74,02 m² de ramada; 12,93 m² de ramada; 30,00 m² de zona dura, 6,62 m² de gradas; 1 Un de portal; 76,82 m de cerca; 7,50 m² de pozo séptico; 28,80 m² de ramada; 10 árboles de guayacán; 2

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-1-0225**

GPR-003197

Página 2 de 6

árboles de pino Pátula; 76 plantas de cabuya; 18 árboles de eucalipto; 3 árboles de higuerón; 13 árboles de balso; 2 árboles de garrocho; 2 árboles de guácimo; 30 árboles de lechero; 17 árboles de roble; 22 plantas de roble; 42 árboles de roble; 8 árboles de aguacatillo; 7 árboles de angucho; 606.93 m² de pasto brachiaria; 2 árboles de níspero, 1 árbol de caucho; 3 árboles de mortiño; 57 árboles de nacedero; 24 árboles de resucitado; 1 planta de lulo; 1 árbol de naranjo; 90 plantas de sábila; 6 árboles de aguacate; 2 plantas de plátano; 2 plantas de caña; 2 árboles de guayabo; 6 árboles de café 5 años; 2 árboles de limón; 2 árboles de mango; 1 planta de Heliconia; 1 árbol de higuerón; 120 plantas ornamentales, 2 árboles de yarumo; y, se encuentra debidamente delimitada y alinderada dentro de las abscisas inicial **K18+765,86 I** y final **K18+920,00 I**, de la mencionada Unidad Funcional.

Del área total a adquirir, **1.670,55 m²** corresponden al Área Requerida y **134,84 m²** corresponden al Área Remanente, la cual no es desarrollable en sí misma según consta en la Certificación de fecha **20 de septiembre 2023** expedida por la **Secretaría de Planeación e Infraestructura del Municipio de Cajibío** en la cual expresamente se indica que *"Así mismo, me permito indicar que la Unidad Agrícola Familiar – UAF, para el municipio de Cajibío, Cauca de acuerdo a lo dispuesto en la resolución N° 041 de 1996, "por la cual se determina las extensiones de las unidades agrícolas familiares por zonas relativamente homogéneas, en los municipios situados en las áreas de influencia de las respectivas gerencias regionales" es de cuatro (04) a seis (06) hectáreas, por lo tanto, ningún predio podrá ser subdividido por debajo de dicha extensión salvo las excepciones dispuestas en la normatividad vigente"*

En ese mismo sentido, el Informe Técnico de Área Remanente de fecha **22 de agosto de 2023**, señala que *"Es procedente declarar esta Área Remanente y podrá ser adquirido por la ANI de conformidad con lo dispuesto el artículo 33 de la ley 1682 de 2013, por tratarse de una zona crítica, con el fin de garantizar las condiciones de calidad del servicio y seguridad que establece la ley antedicha"*

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

"También serán consideradas Áreas Requeridas:

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

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

"ADQUISICIÓN DE ÁREAS REMANENTES NO DESARROLLABLES. En los procesos de adquisición predial para proyectos de infraestructura de transporte, las Entidades Estatales podrán adquirir de los titulares de derechos reales sobre los predios requeridos para la ejecución de proyectos de infraestructura, áreas superiores a las necesarias para dicha ejecución, en aquellos casos en que se establezca que tales áreas no son desarrollables para ningún tipo de actividad por no cumplir con los parámetros legales, esquemas o planes básicos de ordenamiento territorial o por tratarse de zonas críticas o de riesgo ambiental o social."

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



CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILCHAO. **PREDIO POSQ-1-0225**

GPR-003197

Página 3 de 6

El valor de la Oferta de Compra es la suma de **DOSCIENTOS TRECE MILLONES QUINIENTOS VEINTINUEVE MIL DOSCIENTOS TREINTA Y CINCO PESOS (\$213.529.235) MONEDA CORRIENTE.**

Adicionalmente, según lo dispuesto por la normatividad vigente en la materia, se ha determinado la aplicación de una indemnización por Daño Emergente, por concepto de Notariado y Registro, tasada, para efectos de efectuar la reserva presupuestal, en la suma de **CUATRO MILLONES SESENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS PESOS (\$4.063.600) 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**, según **Informe de Avalúo Comercial Predio POSQ-1-0225**, de fecha **07 de marzo de 2024** en su parte pertinente.

Teniendo en cuenta que el parágrafo segundo del artículo 24 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 9 de la Ley 1882 de 2018, dispone que *"El avalúo comercial tendrá una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su comunicación a la entidad solicitante o desde la fecha en que fue decidida y notificada la revisión y/o, impugnación de este (...)"*, la vigencia del avalúo inicia a partir del **23 de abril de 2024**, fecha en la cual fue comunicado por la Lonja a la entidad solicitante.

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

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

Ja



CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-1-0225**

GPR-003197

Página 4 de 6

Según el estudio de títulos de fecha **22 de agosto de 2023** la propietaria de la zona de terreno que se requiere es: **MARIA GERTRUDIS EPE DE FERNANDEZ**, identificada en vida con la cedula de ciudadanía No. 25.608.944

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

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

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

En esta etapa, según lo dispuesto por el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 4 de la Ley 1742 de 2014 y el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018, cuenta con un plazo máximo de quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad en relación con la misma, bien sea aceptándola o rechazándola, lo cual puede hacerse mediante oficio dirigido a **NUEVO CAUCA S.A.S.**, en las oficinas ubicadas en la **Avenida Calle 26 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 0+800, frente al **Parque Industrial, Oficina de Nuevo Cauca S.A.S.**, municipio de **Popayán – Cauca**, teléfono **3134696058**, e-mail jessigomez@jphabogados.com, donde será atendido por **JESSICA GOMEZ**.

Aceptada la oferta, deberá suscribirse escritura pública de compraventa o promesa de compraventa dentro de los diez (10) días hábiles siguientes e inscribirse la escritura en la oficina de registro de instrumentos públicos correspondiente.

De igual manera, según lo dispuesto en el parágrafo segundo del artículo 25 de la Ley 1682 de 2013, adicionado por el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, a través del Concesionario **NUEVO CAUCA S.A.S.**, dispone de un plazo de noventa (90) días contados a partir de la suscripción del contrato de compraventa del bien objeto de la presente Oferta de Compra, para realizar el pago correspondiente. Si no



**OFERTA FORMAL
DE COMPRA**



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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILCHAO. PREDIO POSQ-1-0225

GPR-003197

Página 5 de 6

se efectúa el pago dentro de este plazo, usted podrá acudir al proceso ejecutivo y se causarán intereses de mora.

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

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

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

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

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

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

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

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

ja



**OFERTA FORMAL
DE COMPRA**



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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-1-0225

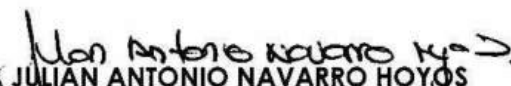
GPR-003197

Página 6 de 6

IV de la Ley 1682 de 2013, modificada por las Leyes 1742 de 2014 y 1882 de 2018 y en el artículo 399 de la Ley 1564 de 2012, Código General del Proceso.

Agradezco la atención que le brinde a la presente.

Cordialmente,


JULIAN ANTONIO NAVARRO HOYOS
Gerente General de NUEVO CAUCA S.A.S.
Firma delegataria de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**

Proyectó: Juliana Hurtado Flórez – Unión Predial S.A.S
Revisó: Fredy Ernesy Echavarría Bastidas – Subdirector Predial
Juanita Arias Rodríguez – Abogada Junior
Aprobó: Santiago Rojas Parra – Jefe Jurídico
Anexo: Copia de: Ficha Predial, Plano Predial, Avalúo Comercial Corporativo y Certificado de Uso del Suelo
Copia: Archivo

SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN

PROCESO

FORMATO

GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE

FICHA PREDIAL

CÓDIGO

VERSIÓN

FECHA

GCSP-F-185

002

6/02/2020

PROYECTO DE CONCESIÓN

CONTRATO No.:

PREDIO No.

ABSC. INICIAL

ABSC. FINAL

POPAYÁN - SANTANDER DE QUILICHAO

11 de 11 de Agosto de 2015

POSQ-1-0225

18+765,86 Km

18+920,00 Km

UNIDAD FUNCIONAL

SECTOR O TRAMO

MARGEN

LONGITUD EFECTIVA

1

Popayán - Piendamó

Izquierda

154,14 m

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO

MARÍA GERTRUDIS EPE DE FERNÁNDEZ

CÉDULA

DIRECCIÓN / EMAIL

DIRECCIÓN DEL PREDIO

25.608.944

Lote el Plancito; Vereda El Túnel

Lote el Plancito

MATRÍCULA INMOBILIARIA

120-105739

CÉDULA CATASTRAL

19-130-00-010000-0012-0007-0000000000

VEREDA/BARRIO:

MUNICIPIO:

DPTO:

Predio requerido para:

El Túnel

Cajibío

Cauca

Segunda Calzada

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

ACTIVIDAD ECONÓMICA DEL PREDIO

TOPOGRAFÍA

Rural

Agrícola, Pecuario y Forestal

8-25% Ondulada

COLINDANTES

Ver Anexo Linderos

Ver Anexo Linderos

Ver Anexo Linderos

Ver Anexo Linderos

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION

CANT

DENS

UN

Guayacán $\phi = 0,25m$

10

Un

Pino Pátula $\phi = 0,40m$

2

Un

Cabuya

76

Un

Eucalipto $\phi = 0,40m$

18

Un

Higuerón $\phi = 0,20m$

3

Un

Balso $\phi = 0,20m$

13

Un

Garrocho $\phi = 0,15m$

2

Un

Guácimo $\phi = 0,15m$

2

Un

Lecheros $\phi = 0,15m$

30

Un

Roble $\phi > 0,50m$

17

Un

Roble $\phi = 0,50m - 0,25m$

22

Un

Roble $\phi < 0,25m$

42

Un

Aguaatillo $\phi = 0,20m$

8

Un

Angucho $\phi = 0,15m$

7

Un

Pasto Bracharia

606,93

m²

Nispero $\phi = 0,10m$

2

Un

Caucho $\phi = 0,15m$

1

Un

Mortño $\phi = 0,15m$

3

Un

Nacedero $\phi = 0,20m$

57

Un

Resucitado $\phi < 0,10m$

24

Un

Lulo

1

Un

Naranjo $\phi = 0,10m$

1

Un

Sábila

90

Un

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES

ITEM

DESCRIPCION

ITEM

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

C1

Construcción de un nivel: Habitacional

Cubierta: 50% en teja de fibrocemento, 50% en zinc soportada por estructura en madera, culatas laterales e internas en ladrillo. Estructura: columnas y vigas en concreto. Muros: 50% en ladrillo a la vista, 25% en madera, 25% en zinc. Puertas: tres (3) en madera, una (1) metálica. Ventanas: una (1) metálica con reja y vidrio, una (1) metálica con reja, una (1) reja metálica. Pisos: 50% en concreto esmaltado, 50% en tierra. Cocina: muros en zinc, pisos en madera, hornilla de (1.40m x 0.80m x 0.80m de h) losa en concreto con estructura en madera. Distribución: 2 habitaciones, cocina y bodega. Del área total construida, 15,48m² corresponden a andenes y corredores.

M1

Cerca con postes de madera rolliza y 3 hilos de alambre de púas.

M2

Cerca con postes de madera rolliza y 5 hilos de alambre de púas.

M3

Cerca con postes de madera rolliza y 5 hilos de alambre de púas.

M4

Cerca con postes de madera rolliza y 3 hilos de alambre de púas.

M5

Cerca con postes de madera rolliza y 5 hilos de alambre de púas.

M6

Ramada bodega con cubierta 50% en teja de zinc, 50% en teja de fibrocemento soportada por estructura en madera, muros 50% en madera y 50% en polislombra, pisos en concreto primario.

M7

Ramada de baños con cubierta en teja translúcida 50%, y 50% en zinc, estructura en madera, pisos en concreto esmaltado, batería sanitaria en porcelana; incluye lavadero de (1,10m x 2,00m x 0,40m de h) en ladrillo a la vista y losa en concreto.

M8

Zona dura en concreto primario.

CANTIDAD

UNID

81,88

m²

81,88

m²

12,13

m

9,12

m

6,85

m

8,19

m

7,71

m

74,02

m²

12,93

m²

30,00

m²

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

PROYECTO DE CONCESIÓN		POPAYÁN - SANTANDER DE QUILICHAO		UNIDAD FUNCIONAL		1	
CONTRATO No.:		11 de 11 de Agosto de 2015		SECTOR O TRAMO		Popayán - Piendamó	
PREDIO No.		POSQ-1-0225					

Aguacate $\phi = 0,10m$	6	Un	M9	Gradas de acceso de (6,00m x 1,00m x 0,10m de espesor) en concreto.	6,62	m ²
Plátano	2	Un	M10	Portal de entrada de 0,70m y H=1,80m en reja metálica soportado en 2 postes de madera de 0,10m x 0,10m y H=1,80m, cubierta en teja de fibrocemento de (1,20m x 2,00m) soportada por estructura en madera.	1,00	Un
Caña	2	Un	M11	Cerca con postes de madera, 3 hilos de alambre de púas y malla de gallinero	76,82	m
Guayabo $\phi = 0,15m$	2	Un	M12	Pozo séptico de 3,00m x 2,50m y 2,50m de profundidad.	7,50	m ²
Café 5 años	6	Un	M13	Ramada con cubierta en plástico deteriorado soportado en guadua, estructura en guadua, piso en tierra.	28,80	m ²
Limón $\phi = 0,15m$	2	Un				
Mango $\phi = 0,10m$	2	Un				
Heliconias	1	Un				
Higuerón $\phi = 0,20m$	1	Un				
Ornamentales	120	Un				
Yarumo $\phi = 0,15m$	2	Un				

FECHA DE ELABORACIÓN:		22/ago/2023	
Elaboró:		JEFFERSON RUIZ - M-88202-370081 STD	
Revisó y Aprobó:		UNIÓN TEMPORAL 4G	
		08 FEB 2024	
		Gestión Predial Interventoría	
		Profesional Predial:	

ÁREA TOTAL PREDIO		5.000,00 m²	
ÁREA REQUERIDA POR DISEÑO		1.535,71 m²	
ÁREA REMANENTE		134,84 m²	
TOTAL ÁREA REQUERIDA		1.670,55 m²	
ÁREA SOBRANTE		3.329,45 m²	

OBSERVACIONES:
El numero de contacto de la hija de Josefina Güetio es: 3147331577 (Zoraida Fernández Güetio).
La señora Josefina Güetio, identificada con C.C. No. 25.610.180 manifiesta ser la poseedora de 1.192,65 m² del Área Requerida.
El señor Mauricio Martínez identificado con C.C. No. 10.528.480 manifiesta ser el poseedor de 342,51 m² de Área Requerida y de 134,84 m² de Área Remanente. Cel: 3182674025 - 3162979979.
En el costado sur-occidental del predio queda un área de 134,84 m² la cual no es desarrolable por su extensión y topografía, para lo cual se anexa el informe técnico de área remanente.

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



Agencia Nacional de
Infraestructura

CONCESIÓN POPAYÁN - SANTANDER DE QUILICHAO

Contrato No. 11 de 11 de Agosto de 2015



MINISTERIO DE TRANSPORTE
AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

ANEXO A FICHA PREDIAL - LINDEROS

PREDIO No.

POSQ-1-0225

ÁREA REQUERIDA 1

ÁREA	1.014,26 m ²
------	-------------------------

ABSCISAS

INICIAL	18+765,86 Km
FINAL	18+866,61 Km

LINDERO	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	,00 m	Punto 1 Carretera a Cajibío
SUR	,00 m	Punto 12 Carretera a Cajibío
ORIENTE	79,42 m	Punto 1-9 María Gertrudis Epe (Área Sobrante)
	28,40 m	Puntos 9-12 María Gertrudis Epe (Área Remanente)
OCCIDENTE	113,09 m	Puntos 12-25, 1 Carretera a Cajibío

ÁREA REQUERIDA 2

ÁREA	521,45 m ²
------	-----------------------

ABSCISAS

INICIAL	18+891,59 Km
FINAL	18+920,00 Km

LINDERO	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	61,95 m	Puntos 34-41 María Gertrudis Epe (Área Sobrante)
SUR	65,94 m	Puntos 42-45 Vía Panamericana
ORIENTE	12,13 m	Puntos 41-42 Leonor Amparo Gutiérrez y Otro
OCCIDENTE	8,89 m	Puntos 45, 34 María Gertrudis Epe (Área Sobrante)

ÁREA REMANENTE

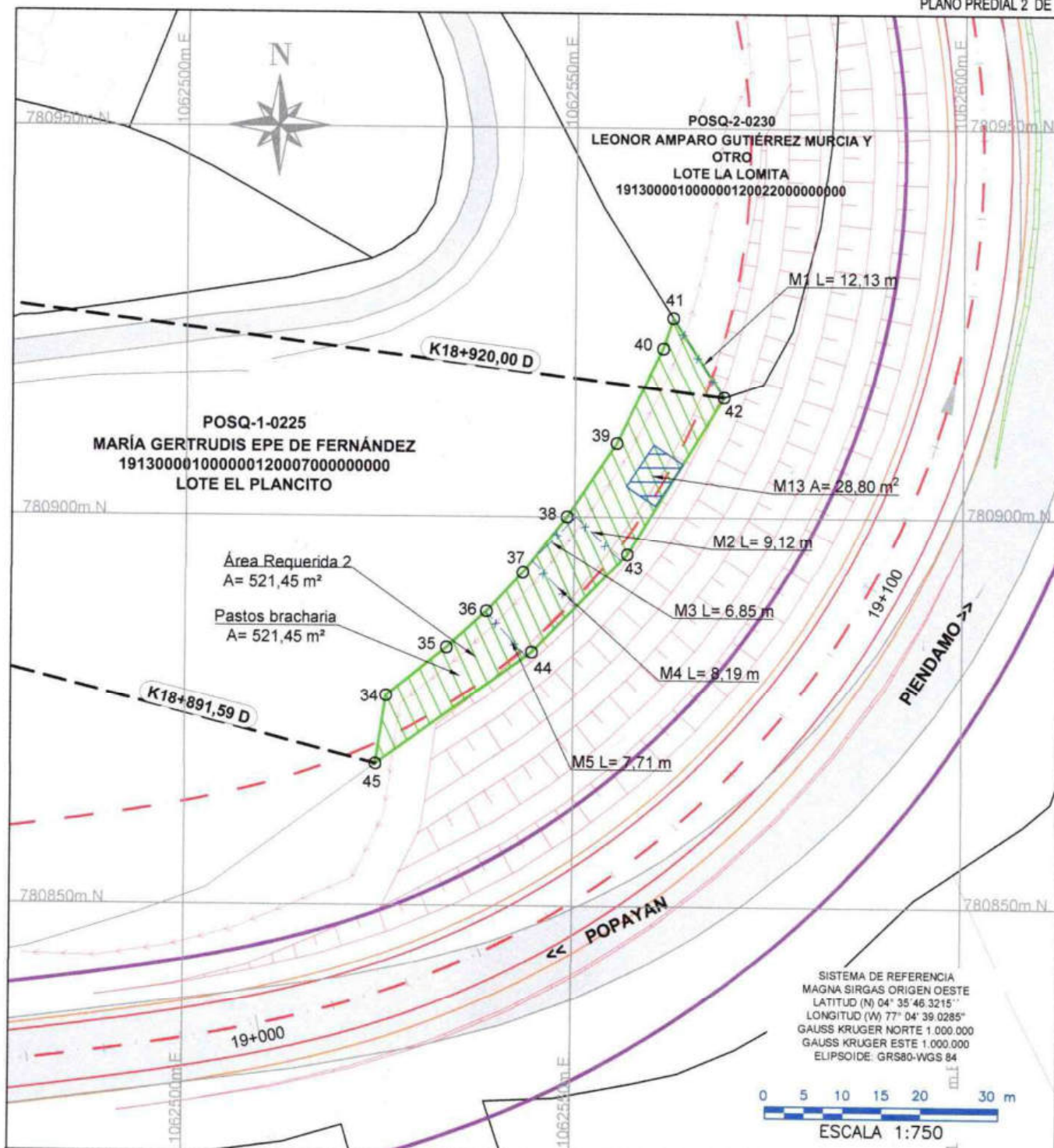
ÁREA	134,84 m ²
------	-----------------------

ABSCISAS

INICIAL	18+765,86 Km
FINAL	18+793,14 Km

LINDERO	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	,00 m	Punto 26 María Gertrudis Epe (Área Requerida)
SUR	,00 m	Punto 31 Carretera a Cajibío
ORIENTE	35,13 m	Puntos 26-31 Carretera a Cajibío
OCCIDENTE	28,40 m	Puntos 31-33, 26 María Gertrudis Epe (Área Requerida)

FICHA GRÁFICA No.
POSQ-1-0225



CONCESIÓN POPAYÁN - SANTANDER DE QUILICHAO CONTRATO No. 11 DE 2015			REVISIÓN No. 0		CONVENCIONES CALZADA VÍA PROYECTADA EJE DE VÍA PROYECTADA BERMA PROYECTADA CALZADA VÍA EXISTENTE CHAPLÁN 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		
ANI Agencia Nacional de Infraestructura Nuevo Cauca CONCESIONARIA VIAL							
DISEÑO Y CALCULÓ: UNIÓN PREDIAL S.A.S.		PROPIETARIO: MARÍA GERTRUDIS EPE DE FERNÁNDEZ					
CUADRO DE ÁREAS			FECHA ELAB.: 2023-08-22		UNIDAD FUNCIONAL: 1		
ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONSTRUIDA:	ÁREA REMANENTE:	ÁREA SOBANTE:	SECTOR: POPAYAN - PIENDAMO		
1.535,71 m²	5.000,00 m²	81,88 m²	134,84 m²	3.329,45 m²			
			ESCALA: 1:750		NÚMERO PREDIAL NACIONAL 19-130-00-010000-0012-0007-0-00000000		
					FICHA GRÁFICA No. POSQ-1-0225		

CUADRO DE AREA REQUERIDA FRANJA 1

PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
1	780885.28	1062350.67	7.29
2	780878.47	1062348.09	21.10
3	780859.85	1062338.15	12.46
4	780849.51	1062331.20	20.58
5	780833.20	1062318.66	10.06
6	780825.96	1062311.68	6.65
7	780819.61	1062309.69	0.67
8	780819.02	1062309.39	0.62
9	780818.40	1062309.31	2.73
10	780815.77	1062308.55	11.15
11	780806.54	1062302.29	14.52
12	780795.30	1062293.10	4.22
13	780798.37	1062290.20	5.69
14	780803.95	1062289.08	5.55
15	780809.34	1062290.39	3.66
16	780812.79	1062291.61	8.21
17	780819.73	1062295.99	5.82
18	780824.59	1062299.20	11.52
19	780833.92	1062305.96	10.60
20	780842.99	1062311.46	13.01
21	780853.33	1062319.35	12.89
22	780863.15	1062327.70	12.78
23	780872.35	1062336.56	11.96
24	780880.56	1062345.27	6.84
25	780885.08	1062350.40	0.34
1	780885.28	1062350.67	
AREA 0 Ha 1.014,26 m²			

CUADRO DE AREA REMANENTE

PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
26	780818.40	1062309.31	16.70
27	780801.83	1062307.22	4.69
28	780797.44	1062305.56	4.60
29	780794.60	1062301.94	4.67
30	780793.86	1062297.33	4.47
31	780795.30	1062293.10	14.52
32	780806.54	1062302.29	11.15
33	780815.77	1062308.55	2.73
26	780818.40	1062309.31	
AREA 0 Ha 134,84 m²			

CUADRO DE AREA REQUERIDA FRANJA 2

PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
34	780876.91	1062525.88	9.98
35	780883.19	1062533.65	6.91
36	780887.86	1062538.75	6.79
37	780892.82	1062543.38	9.17
38	780900.06	1062549.01	11.38
39	780909.50	1062555.35	13.60
40	780921.74	1062561.29	4.12
41	780925.65	1062562.58	12.13
42	780915.43	1062569.11	23.68
43	780895.20	1062556.81	17.50
44	780882.63	1062544.61	24.75
45	780868.13	1062524.56	8.89
34	780876.91	1062525.88	
AREA 0 Ha 521,45 m²			

CUADRO DE AREA C1

PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
A	780827.22	1062301.08	8.90
B	780822.05	1062308.32	9.20
C	780814.56	1062302.98	8.90
D	780819.73	1062295.73	9.20
A	780827.22	1062301.08	
AREA 81,88 m²			

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



DISEÑO Y CALCULO:

UNIÓN PREDIAL S.A.S.

PROPIETARIO:

MARÍA GERTRUDIS EPE DE FERNÁNDEZ

CONVENCIONES

CALZADA VÍA PROYECTADA	---	LÍNEA DE COMPRA	---
EJE DE VÍA PROYECTADA	---	AREA REQUERIDA	▨
BERMA PROYECTADA	---	AREA CONSTRUIDA REQUERIDA	▨
CALZADA VÍA EXISTENTE	---	AREA REMANENTE	▨
CHAFLÁN CORTE/RELLENO	---	AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS	▨
CONSTRUCCIONES EXISTENTES	---	ALCANTARILLAS EXISTENTES	---
QUEBRADAS	---	ÁRBOL	+
LINDERO	---	CERCA VIVA	---
CERCA	---	Línea de Retiro Obligatorio	---

CUADRO DE ÁREAS

AREA REQUERIDA:	AREA TOTAL:	AREA CONSTRUIDA:	AREA REMANENTE:	AREA SOBANTE:
1.535,71 m²	5.000,00 m²	81,88 m²	134,84 m²	3.329,45 m²

FECHA ELAB.:
2023-08-22

ESCALA:
N/A

UNIDAD FUNCIONAL:

1

SECTOR:

POPAYAN - PIENDAMO

NÚMERO PREDIAL NACIONAL

19-130-00-010000-0012-0007-0-00000000

FICHA GRÁFICA No.

POSQ-1-0225



120 - 04720

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	:	LOTE EL PLANCITO
Cédula Catastral	:	191300001000000120007000000000
Matrícula Inmobiliaria	:	120-105739
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
	◦ Sistemas forestales protectores
	• USO COMPARTIDO
	◦ Sistemas de producción agrícolas pecuarios o forestales
	◦ Sistemas silvopastoriles y agroforestales
	• USO PROHIBIDO





120 -

CONCEPTO DE USO DE SUELO

	◦ Sistemas de producción agrícola, pecuario o forestal que no conserven los recursos naturales ◦ Sistema de producción extractivos agrícolas pecuario o forestales que no conserven los recursos naturales
	• DESCRIPCIÓN ACTIVIDAD COMERCIAL O SERVICIOS PERMITIDA - NINGUNO

INFORMACIÓN NORMATIVA ADICIONAL	• 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	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. 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.
--------------	---

Se expide en la alcaldía municipal de Cajibío a los

27 SET. 2023

Mg. VIVIAN ANDREA GALINDO SANDOVAL
Secretaria de Planeación e Infraestructura
Proyectó: Cesar Maján / Aux. Administrativo
Revisó/Ajustó: Darling Danyela Hurtado - Asesora Jurídica
Revisó/Ajustó/Aprobó: VIVIAN, A./G./Sec. Planeación



📍 Calle 5ª No. 1-34/38 CAM
☎ 310 435 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





CORPORACIÓN LONJA DE AVALÚOS DE COLOMBIA

Afiliada a Asolonjas

**INFORME DE AVALÚO COMERCIAL
PREDIO POSQ-1-0225 /
DIRECCIÓN: LOTE EL PLANCITO /
VEREDA: EL TÚNEL /
MUNICIPIO DE CAJIBÍO
DEPARTAMENTO DEL CAUCA**

**PROPIETARIO:
MARÍA GERTRUDIS EPE DE FERNÁNDEZ**

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

CAJIBÍO, 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	Lote el Plancito	
1.8 ABSCISAS	Inicial: K 18+765,86 l Final: K 18+920,00 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 • Sistemas Forestales Protectores	
1.11 INFORMACIÓN CATASTRAL	Número Predial	19-130-00-01-00-00-0012-0007-0-00-00-0000
	Área de Terreno	1 Ha 5750.0 m²
	Área Construida	45.0 m²
	Avalúo 2024	\$ 14,154,000
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-1-0225	22 de agosto de 2023
2.2 PLANO DE AFECTACIÓN POSQ-1-0225	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	Maria Gertrudis Epe De Fernández C.C: 25.608.944 Fuente: Documento citado en el numeral 2.4
3.2 TÍTULO DE ADQUISICIÓN	Escritura Pública No. 1233 del 29 de septiembre de 1970 otorgada por la Notaría Segunda de Popayán (Cauca).



3.3 MATRÍCULA INMOBILIARIA	120-105739 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: • 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, recreacional, institucional y de vivienda.
4.3 TOPOGRAFÍA	Ondulada 8% - 25%
4.4 CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS	• Altura: 1765 m.s.n.m. • Temperatura: 19 °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 sur 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 CAJIBÍO" 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.
Sistemas forestales protectores	Sistemas silvopastoriles y agroforestales	Sistemas de producción extractivos agrícolas pecuario o forestales que no conserven los recursos naturales.

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO

6.1 UBICACIÓN	Lote el Plancito, Vereda El Túnel
6.2 ÁREA DEL TERRENO	Área Total: 5.000,00 m ² ✓ Área Requerida: 1.535,71 m ² ✓ Área Remanente: 134,84 m ² ✓ Área Sobrante: 3.329,45 m ² ✓ Área Total Requerida: 1.670,55 m ² ✓ Fuente: Documento citado en el numeral 2.1
6.3 LINDEROS: Linderos identificados con base en la Ficha Predial POSQ-1-0225 levantada por UNION PREDIAL S.A.S., sujetos a verificación por parte de la entidad solicitante.	ÁREA REQUERIDA 1: 1.014,26 m² Abscisa Inicial: K 18+765,86 l Abscisa Final: K 18+866,61 l NORTE: longitud 0,00 m, Punto 1 Carretera a Cajibío. ✓ SUR: longitud 0,00 m, Punto 12 Carretera a Cajibío. ✓ ORIENTE: longitud 79,42 m, Punto 1-9 María Gertrudis Epe (Área Sobrante). ✓ longitud 28,40 m, Puntos 9-12 María Gertrudis Epe (Área Remanente). ✓ OCCIDENTE: longitud 113,09 m, Puntos 12-25, 1 Carretera a Cajibío. ✓

ÁREA REQUERIDA 2: 521,45 m² Abscisa Inicial: K 18+891,59 l Abscisa Final: K 18+920,00 l NORTE: longitud 61,95 m, Puntos 34-41 María Gertrudis Epe (Área Sobrante). SUR: longitud 65,94 m, Puntos 42-45 Vía Panamericana. ORIENTE: longitud 12,13 m, Puntos 41-42 Leonor Amparo Gutiérrez y Otro. OCCIDENTE: longitud 8,89 m, Puntos 45, 34 María Gertrudis Epe (Área Sobrante). ÁREA REMANENTE: 134,84 m² Abscisa Inicial: K 18+765,86 l Abscisa Final: K 18+793,14 l NORTE: longitud 0,00 m, Punto 26 María Gertrudis Epe (Área Requerida). SUR: longitud 0,00 m, Punto 31 Carretera a Cajibío. ORIENTE: longitud 35,13 m, Puntos 26-31 Carretera a Cajibío. OCCIDENTE: longitud 28,40 m, Puntos 31-33, 26 María Gertrudis Epe (Área Requerida).				
6.4 VÍAS DE ACCESO AL PREDIO	Predio al cual se llega por la vía Nacional Panamericana Cajibío - Popayán.			
6.5 SERVICIOS PÚBLICOS	El predio cuenta con disponibilidad de acueducto Veredal y energía eléctrica.			
6.6 UNIDADES FISIográfICAS	Unidad Fisiográfica	Topografía	Uso Actual	Norma
	1	Ondulada 8% - 25%	Agrícola, pecuario y forestal	- Sistemas agrícolas y pecuarios semi intensivos que conserven y mantengan una cobertura protectora del suelo. - Sistemas forestales protectores



6.7 ÁREAS CONSTRUIDAS			Uso	Área (m ²)	Edad (Años)	Estado de conservación	Vida útil (Años)
		C1	Residencial	81,88	30	Regular a Malo	100

6.8 CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS	Construcción de un nivel: Habitacional Cubierta: 50% en teja de fibrocemento, 50% en zinc soportada por estructura en madera, culatas laterales e internas en ladrillo. Estructura: columnas y vigas en concreto. Muros: 50% en ladrillo a la vista, 25% en madera, 25% en zinc. Puertas: tres (3) en madera, una (1) metálica. Ventanas: una (1) metálica con reja y vidrio, una (1) metálica con reja, una (1) reja metálica. Pisos: 50% en concreto esmaltado, 50% en tierra. Cocina: muros en zinc, pisos en madera, hornilla de (1.40m x 0.80m x 0.80m de h) losa en concreto con estructura en madera. Distribución: 2 habitaciones, cocina y bodega. Del área total construida, 15,48m² corresponden a andenes y corredores.
--------------------------------------	--

6.9 CONSTRUCCIONES ANEXAS					
	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	EDAD	ESTADO DE CONSERVACIÓN
M1	Cerca con postes de madera rolliza y 3 hilos de alambre de púas.	12,13	m	5	Bueno
M2	Cerca con postes de madera rolliza y 5 hilos de alambre de púas.	9,12	m	5	Bueno
M3	Cerca con postes de madera rolliza y malla de gallinero de H=1,50m.	6,85	m	5	Bueno
M4	Cerca con postes de madera rolliza y 3 hilos de alambre de púas.	8,19	m	5	Bueno
M5	Cerca con postes de madera rolliza y 5 hilos de alambre de púas.	7,71	m	5	Bueno
M6	Ramada bodega con cubierta 50% en teja de zinc, 50% en teja de fibrocemento soportada por estructura en madera, muros 50% en madera y 50% en polisombra, pisos en concreto primario.	74,02	m ²	10	Bueno
M7	Ramada de baños con cubierta en teja traslucida 50%, y 50% en zinc, estructura en madera, pisos en concreto esmaltado, batería sanitaria en porcelana; incluye lavadero de (1,10m x 2,00m x 0,40m de h) en ladrillo a la vista y losa en concreto.	12,93	m ²	10	Bueno
M8	Zona dura en concreto primario.	30,00	m ²	10	Bueno
M9	Gradas de acceso de (6.00m x 1.00m x 0.10m de espesor) en concreto.	6,62	m ²	10	Bueno
M10	Portal de entrada de 0,70m y H=1,80m en reja metálica soportado en 2 postes de madera de 0,10m x 0,10m y H=1,80m, cubierta en teja de fibrocemento de (1,20m x 2,00m) soportada por estructura en madera.	1,00	Un	5	Bueno a regular
M11	Cerca con postes de madera, 3 hilos de alambre de púas y malla de gallinero	76,82	m	5	Bueno
M12	Pozo séptico de 3,00m x 2,50m y 2,50m de profundidad.	7,50	m ²	10	Bueno
M13	Ramada con cubierta en plástico deteriorado soportado en guadua, estructura en guadua, piso en tierra.	28,80	m ²	10	Bueno a regular

6.10 CULTIVOS, ESPECIES				
	Especie	Descripción	Cantidad	Unidad
	Guayacán Ø = 0,25m	Guayacán Ø = 0,25m en buen estado fitosanitario.	10	Un
	Pino Pátula Ø = 0,40m	Pino Pátula Ø = 0,40m en buen estado fitosanitario.	2	Un
	Cabuya	Cabuya en buen estado fitosanitario.	76	Un
	Eucalipto Ø = 0,40m	Eucalipto Ø = 0,40m en buen estado fitosanitario.	18	Un
	Higuerón Ø = 0,20m	Higuerón Ø = 0,20m en buen estado fitosanitario.	3	Un
	Balso Ø = 0,20m	Balso Ø = 0,20m en buen estado fitosanitario.	13	Un
	Garrocho Ø = 0,15m	Garrocho Ø = 0,15m en buen estado fitosanitario.	2	Un
	Guácimo Ø = 0,15m	Guácimo Ø = 0,15m en buen estado fitosanitario.	2	Un
	Lecheros Ø = 0,15m	Lecheros Ø = 0,15m en buen estado fitosanitario.	30	Un
	Roble Ø > 0,50m	Roble Ø > 0,50m en buen estado fitosanitario.	17	Un
	Roble Ø = 0,50m - 0,25m	Roble Ø = 0,50m - 0,25m en buen estado fitosanitario.	22	Un
	Roble Ø < 0,25m	Roble Ø < 0,25m en buen estado fitosanitario.	42	Un
	Aguacatillo Ø = 0,20m	Aguacatillo Ø = 0,20m en buen estado fitosanitario.	8	Un
	Angucho Ø = 0,15m	Angucho Ø = 0,15m en buen estado fitosanitario.	7	Un
	Pasto Brachiaria	Pasto Brachiaria en buen estado fitosanitario.	606,93	m ²
	Nispero Ø = 0,10m	Nispero Ø = 0,10m en buen estado fitosanitario.	2	Un
	Caucho Ø = 0,15m	Caucho Ø = 0,15m en buen estado fitosanitario.	1	Un
	Mortiño Ø = 0,15m	Mortiño Ø = 0,15m en buen estado fitosanitario.	3	Un
	Nacedero Ø = 0,20m	Nacedero Ø = 0,20m en buen estado fitosanitario.	57	Un
	Resucitado Ø < 0,10m	Resucitado Ø < 0,10m en buen estado fitosanitario.	24	Un
	Lulo	Lulo en buen estado fitosanitario.	1	Un
	Naranjo Ø = 0,10m	Naranjo Ø = 0,10m en buen estado fitosanitario.	1	Un
	Sábila	Sábila en buen estado fitosanitario.	90	Un
	Aguacate Ø = 0,10m	Aguacate Ø = 0,10m en buen estado fitosanitario.	6	Un
	Plátano	Plátano en buen estado fitosanitario.	2	Un
	Caña	Caña en buen estado fitosanitario.	2	Un
	Guayabo Ø = 0,15m	Guayabo Ø = 0,15m en buen estado fitosanitario.	2	Un
	Café 5 años	Café 5 años en buen estado fitosanitario.	6	Un



Limón Ø = 0,15m	Limón Ø = 0,15m en buen estado fitosanitario.	2	Un
Mango Ø = 0,10m	Mango Ø = 0,10m en buen estado fitosanitario.	2	Un
Heliconias	Heliconias en buen estado fitosanitario.	1	Un
Higuerón Ø = 0,20m	Higuerón Ø = 0,20m en buen estado fitosanitario.	1	Un
Ornamentales	Ornamentales en buen estado fitosanitario.	120	Un
Yarumo Ø = 0,15m	Yarumo Ø = 0,15m en buen estado fitosanitario.	2	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:**

No. Fuente	Coordenadas	Fuente	Teléfono	Valor Pedido	Área de Terreno	Área Construida
1	2°33'42,3" N 76°33'56,0" W	https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-3fba-ed43bd39cd7-ae29-59d066d8-fb057page=1&pos=3&t_sec=1&t_or=2&t_pvid=b77e17cb-3fa2-4e0e-8dfc-bdaeb304291e	320 419 57 87	\$ 69.000.000	1.050 m²	0 m²
2	2°34'50,3" N 76°32'57,0" W	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/lote-en-venta/cajibío/cauca/10425031	323 488 40 91	\$ 68.000.000	1.056 m²	0 m²
3	2°33'40,2" N 76°33'53,5" W	https://casas.trovit.com.co/listing/gea-vende-lote-en-el-cairo_1a9297bd-f68f-3f7a-a397-039cc86e4e00	-	\$ 54.999.000	1.000 m²	0 m²

**8.2 DEPURACIÓN DEL MERCADO:**

No. Fuente	Valor Pedido	Margen de Negociación	Valor Depurado	Área de Terreno	Área Construida
1	\$ 69.000.000	20%	\$ 55.200.000	1.050 m ²	0 m ²
2	\$ 68.000.000	20%	\$ 54.400.000	1.056 m ²	0 m ²
3	\$ 54.999.000	12%	\$ 48.399.120	1.000 m ²	0 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):**

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	\$ 55.200.000	0 m ²	\$ -	\$ -	\$ 55.200.000	1.050 m ²	\$ 52.571
2	\$ 54.400.000	0 m ²	\$ -	\$ -	\$ 54.400.000	1.056 m ²	\$ 51.515
3	\$ 48.399.120	0 m ²	\$ -	\$ -	\$ 48.399.120	1.000 m ²	\$ 48.399
Promedio							\$ 50.828
Desviación Estándar							\$ 2.169
Coeficiente de Variación							4,27%
Límite Superior							\$ 52.997
Límite Inferior							\$ 48.659
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).

10.2 ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:

Oferta 1: Lote ubicado en Cajibío, sector el Cairo con fácil acceso a través de la vía Panamericana. Cuenta con un área de terreno de 1.050 m².

Oferta 2: Lote ubicado en Cajibío con fácil acceso a través de la vía Panamericana. Cuenta con un área de terreno de 1.056 m².

Oferta 3: Lote ubicado en Cajibío sector el Cairo con fácil acceso a través de la vía Panamericana. Cuenta con un área de terreno de 1.000 m².

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 120-105739 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 CORVINNI):

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINNI									
DESCRIPCIÓN	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIACIÓN	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
C1 - Construcción	30	100	30%	3,5	46,19%	\$ 1.236.900	\$ 570.862	\$ 666.038	\$ 666.000
M1 - Cerca	5	15	33%	2	24,19%	\$ 17.500	\$ 4.233	\$ 13.267	\$ 13.300
M2 - Cerca	5	15	33%	2	24,19%	\$ 20.200	\$ 4.886	\$ 15.314	\$ 15.300
M3 - Cerca	5	15	33%	2	24,19%	\$ 24.700	\$ 5.975	\$ 18.725	\$ 18.700
M4 - Cerca	5	15	33%	2	24,19%	\$ 17.500	\$ 4.233	\$ 13.267	\$ 13.300
M5 - Cerca	5	15	33%	2	24,19%	\$ 20.200	\$ 4.886	\$ 15.314	\$ 15.300
M6 - Ramada	10	30	33%	2	24,19%	\$ 254.000	\$ 61.443	\$ 192.557	\$ 192.600
M7 - Ramada	10	30	33%	2	24,19%	\$ 370.500	\$ 89.624	\$ 280.876	\$ 280.900
M8 - Zona Dura	10	30	33%	2	24,19%	\$ 67.700	\$ 16.377	\$ 51.323	\$ 51.300
M9 - Gradas	10	30	33%	2	24,19%	\$ 139.300	\$ 33.697	\$ 105.603	\$ 105.600
M10 - Portal	5	20	25%	2,5	22,43%	\$ 786.500	\$ 176.412	\$ 610.088	\$ 610.100
M11 - Cerca	5	15	33%	2	24,19%	\$ 20.700	\$ 5.007	\$ 15.693	\$ 15.700
M12 - Pozo séptico	10	30	33%	2	24,19%	\$ 445.700	\$ 107.815	\$ 337.885	\$ 337.900
M13 - Ramada	10	30	33%	2,5	28,49%	\$ 25.500	\$ 7.265	\$ 18.235	\$ 18.200

**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
Guayacán Ø = 0,25m	10	Un	\$ 172.000	\$ 1.720.000
Pino Pátula Ø = 0,40m	2	Un	\$ 163.000	\$ 326.000
Cabuya	76	Un	\$ 28.800	\$ 2.188.800
Eucalipto Ø = 0,40m	18	Un	\$ 163.000	\$ 2.934.000
Higuerón Ø = 0,20m	3	Un	\$ 70.000	\$ 210.000
Balso Ø = 0,20m	13	Un	\$ 70.000	\$ 910.000
Garrocho Ø = 0,15m	2	Un	\$ 36.000	\$ 72.000
Guácimo Ø = 0,15m	2	Un	\$ 70.000	\$ 140.000
Lecheros Ø = 0,15m	30	Un	\$ 172.000	\$ 5.160.000
Roble Ø > 0,50m	17	Un	\$ 394.000	\$ 6.698.000
Roble Ø = 0,50m - 0,25m	22	Un	\$ 394.000	\$ 8.668.000
Roble Ø < 0,25m	42	Un	\$ 172.000	\$ 7.224.000
Aguacatillo Ø = 0,20m	8	Un	\$ 70.000	\$ 560.000
Angucho Ø = 0,15m	7	Un	\$ 70.000	\$ 490.000
Pasto Brachiaria	606,93	m²	\$ 404	\$ 245.200
Níspero Ø = 0,10m	2	Un	\$ 57.500	\$ 115.000
Caucho Ø = 0,15m	1	Un	\$ 70.000	\$ 70.000
Mortiño Ø = 0,15m	3	Un	\$ 70.000	\$ 210.000
Nacedero Ø = 0,20m	57	Un	\$ 36.000	\$ 2.052.000
Resucitado Ø < 0,10m	24	Un	\$ 70.000	\$ 1.680.000
Lulo	1	Un	\$ 28.800	\$ 28.800
Naranjo Ø = 0,10m	1	Un	\$ 57.500	\$ 57.500
Sábila	90	Un	\$ 13.700	\$ 1.233.000
Aguacate Ø = 0,10m	6	Un	\$ 191.800	\$ 1.150.800
Plátano	2	Un	\$ 9.600	\$ 19.200
Caña	2	Un	\$ 19.200	\$ 38.400
Guayabo Ø = 0,15m	2	Un	\$ 57.500	\$ 115.000
Café 5 años	6	Un	\$ 9.400	\$ 56.400
Limón Ø = 0,15m	2	Un	\$ 57.500	\$ 115.000
Mango Ø = 0,10m	2	Un	\$ 230.200	\$ 460.400
Heliconias	1	Un	\$ 28.800	\$ 28.800
Higuerón Ø = 0,20m	1	Un	\$ 70.000	\$ 70.000
Ornamentales	120	Un	\$ 28.100	\$ 3.372.000
Yarumo Ø = 0,15m	2	Un	\$ 70.000	\$ 140.000
VALOR TOTAL			\$	48.558.300

13. CONSIDERACIONES GENERALES

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

- El predio esta ubicado en un sector donde hay presencia de desarrollo agropecuario, recreacional, institucional y de vivienda.
- El sector cuenta con disponibilidad de los servicios de energía eléctrica y acueducto veredal.
- El predio presenta un topografía definida como Ondulada del 8-25%.
- La señora Josefina Güetio, identificada con C.C. No. 25.610.180 manifiesta ser la poseedora de 1.192,65 m² del Área Requerida.
- El señor Mauricio Martínez identificado con C.C. No. 10.528.480 manifiesta ser el poseedor de 342,51 m² de Área Requerida y de 134,84 m² de Área Remanente. Cel: 3182674025 - 3162979979.
- El valor definido en este estudio es el más probable en un contexto normal del mercado inmobiliario, es decir, donde se presenta interés de compra y venta de un bien inmueble, sin presiones externas y manteniendo las condiciones típicas de transacciones comerciales por cada una de las partes interesadas.
- En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, asumimos que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de éste. Aclaramos que el avaluador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad 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	1.535,71	m²	\$ 50.800	\$ 78.014.068
Terreno (Área remanente)	134,84	m²	\$ 50.800	\$ 6.849.872
C1 - Construcción	81,88	m²	\$ 665.000	\$ 54.450.200
M1 - Cerca	12,13	m	\$ 13.300	\$ 161.329
M2 - Cerca	9,12	m	\$ 15.300	\$ 139.536
M3 - Cerca	6,85	m	\$ 18.700	\$ 128.095
M4 - Cerca	8,19	m	\$ 13.300	\$ 108.927
M5 - Cerca	7,71	m	\$ 15.300	\$ 117.963
M6 - Ramada	74,02	m²	\$ 192.600	\$ 14.256.252
M7 - Ramada	12,93	m²	\$ 280.900	\$ 3.632.037
M8 - Zona Dura	30,00	m²	\$ 51.300	\$ 1.539.000
M9 - Gradas	6,62	m²	\$ 105.600	\$ 699.072
M10 - Portal	1,00	Un	\$ 610.100	\$ 610.100
M11 - Cerca	76,82	m	\$ 15.700	\$ 1.206.074
M12 - Pozo séptico	7,50	m²	\$ 337.900	\$ 2.534.250
M13 - Ramada	28,80	m²	\$ 18.200	\$ 524.160
Cultivos y/o Especies	1,00	Gl	\$ 48.558.300	\$ 48.558.300
VALOR TOTAL				\$ 213.529.235

RESUMEN	
ÍTEM	SUBTOTAL
Terreno	\$ 84.863.940
Construcciones Principales	\$ 54.450.200
Construcciones Anexas	\$ 25.656.795
Cultivos y/o Especies	\$ 48.558.300
VALOR TOTAL	\$ 213.529.235

SON: DOSCIENTOS TRECE MILLONES QUINIENTOS VEINTINUEVE MIL DOSCIENTOS TREINTA Y CINCO PESOS (\$ 213.529.235) M/CTE.

AVALÚO COMERCIAL MÁS DAÑO EMERGENTE

AVALÚO COMERCIAL MÁS DAÑO EMERGENTE	
ÍTEM	SUBTOTAL
Avalúo Comercial	\$ 213.529.235
Daño Emergente por Notariado y Registro	\$ 4.063.600
VALOR TOTAL	\$ 217.592.835

SON: DOSCIENTOS DIECISIETE MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y CINCO PESOS (\$ 217.592.835) M/CTE.

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

Unión Temporal 4G
NIT 900 819 950-7

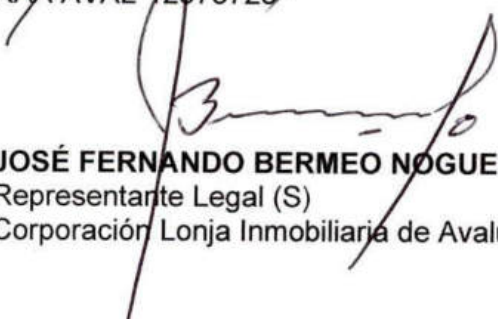
18 OCT 2024

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 OMAR BERMEO FARRA
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

Cajibío, 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.



18 OCT 2024

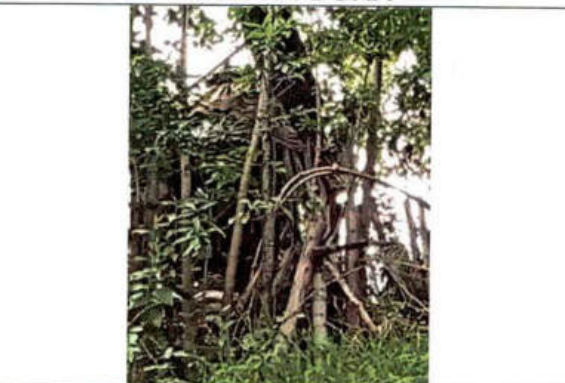
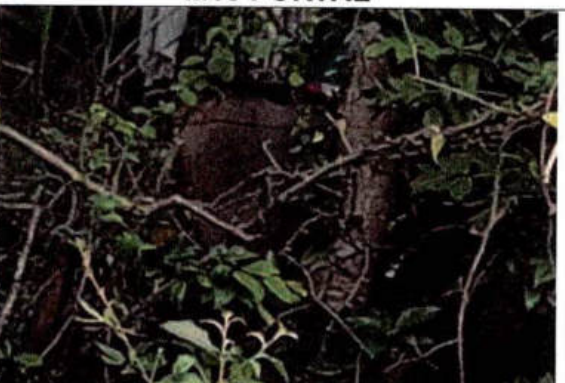
Gestión Predial Interventoría

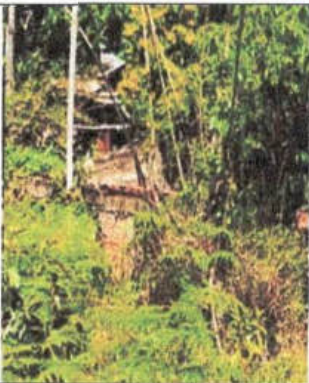
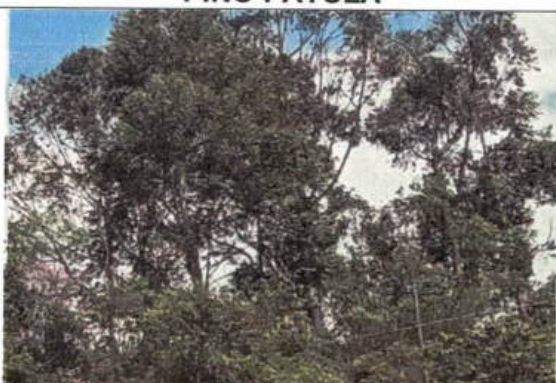
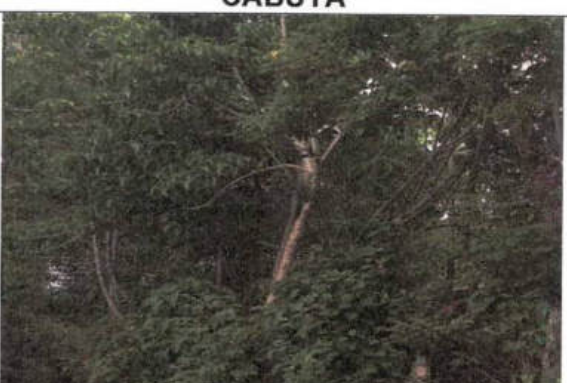
Profesional Predial:

15. ANEXOS

15.1 REGISTRO FOTOGRÁFICO DEL PREDIO



	
M5 CERCA	M6 RAMADA
	
M7 RAMADA	M8 ZONA DURA
	
M9 ESCALERAS	M10 PORTAL
	
M11 CERCA	M12 POZO SÉPTICO

	
M13 RAMADA	GUAYACÁN
	
PINO PÁTULA	CABUYA
	
EUCALIPTO	HIGUERÓN
	
GUÁCIMO	LECHERO

	
ROBLE	AGUACATILLO
	
PASTO BRACHIARIA	NARANJO
	
RESUCITADO	



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	81,88	m2	\$ 2.600	\$ 212.888
1.01.0362	Descapote a máquina hasta 30 cm.	81,88	m2	\$ 4.900	\$ 401.212
02	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN				
1.01.0364	Excavación manual en material común	16,85	m3	\$ 20.100	\$ 338.685
1.03.0380	Vigas de cimentación en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	17,59	m3	\$ 774.100	\$ 13.616.419
1.04.0383	Acero de refuerzo 420 MPa (60000 psi), incluye figurado, amarre e instalación.	1978,46	kg	\$ 4.600	\$ 9.100.916
03	ESTRUCTURAS				
1.04.0384	Columnas en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	5,51	m3	\$ 856.200	\$ 4.717.662
1.04.0386	Viga aérea en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	16,54	m3	\$ 896.600	\$ 14.829.764
1.04.0383	Acero de refuerzo 420 MPa (60000 psi), incluye figurado, amarre e instalación.	1611,83	kg	\$ 4.600	\$ 7.414.418
ME0105	MEZCLA CONCRETO 1:2:3 3100 PSI 21 MPA	2,07	M3	\$ 409.600	\$ 847.872
130111	MALLA ELECTROSOLDADA	41,42	KLS	\$ 8.200	\$ 339.644
04	MAMPOSTERÍA Y PANETES				
1.05.0560	Muro en ladrillo común en Soga	67,87	m2	\$ 56.500	\$ 3.834.655
B0015071	Tablestaca de madera aserrada (0.25x0.03x3m)	46,00	u	\$ 23.000	\$ 1.058.000
180816	TEJA ZINC	33,93	M2	\$ 28.700	\$ 973.791
05	CUBIERTAS				
1.13.0434	Teja ondulada fibrocemento P7	40,94	m2	\$ 32.500	\$ 1.330.550
180202	ENTRAMADO TEJA FIBRO CEMENTO	40,94	M2	\$ 61.300	\$ 2.509.622
181210	INSTALACION TEJA ASBESTO CEMENTO	40,94	M2	\$ 14.500	\$ 593.630
180816	TEJA ZINC	40,94	M2	\$ 28.700	\$ 1.174.978
180209	ENTRAMADO TEJA ZINC	40,94	M2	\$ 55.500	\$ 2.272.170
180210	ESTRUC. MADERA CUBIERTA CHANUL 3X6 ESP.	81,88	M2	\$ 74.800	\$ 6.124.624
06	PISOS Y ENCHAPES				
1.06.0577	Placa base en concreto 17 MPa (2500 psi) (e=0.08 m).	40,94	m2	\$ 48.600	\$ 1.989.684
200101	ALISTADO PISO 4 CM	40,94	M2	\$ 29.100	\$ 1.191.354
1.04.0387	Losa maciza (e=0,15 m) en concreto de 21 MPa (3000 PSI). No incluye refuerzo.	1,12	m2	\$ 138.600	\$ 155.232
08	INSTALACIONES ELÉCTRICAS				
170532	SALIDA S1 PVC	4,00	UND	\$ 141.200	\$ 564.800
170722	SAL TOMA 120 PVC	4,00	UND	\$ 98.800	\$ 395.200
09	CARPINTERÍA Y MUEBLES EN MADERA				
210174	NAVE MAD. TRIPLEX 4MM 60- 75CM-NORMAL	3,00	UND	\$ 220.600	\$ 661.800
210903	MARCO MACHARE 80-90 H=210C	3,00	UND	\$ 207.200	\$ 621.600
210101	COLOC. PUERTA MADERA	3,00	UND	\$ 68.100	\$ 204.300
10	CARPINTERÍA METÁLICA				
221237	NAVE ALUM. ENTAMBORADA-LLENA BAT.	1,00	M2	\$ 632.300	\$ 632.300
221301	MARCO ALUM. 0.61-0.80 M LISO C/LUCETA	1,00	UND	\$ 281.300	\$ 281.300
220903	INSTALACION MARCO PUERTA LAMINA CAL.20	1,00	UND	\$ 38.700	\$ 38.700
220904	INSTALACION NAVE PUERTA LAMINA	1,00	UND	\$ 19.500	\$ 19.500
220102	VENTANA LAM. VIDRIO SENCILLA CAL.20 COR.	5,40	M2	\$ 291.100	\$ 1.571.940
220202	MARCO VENTANA LAM. CEL. H >0.51 M CAL.20	5,40	M2	\$ 151.000	\$ 815.400
220906	INSTALACION VENTANA EXISTENTE LAMINA	5,40	M2	\$ 22.400	\$ 120.960
				Total Costo Directo	\$ 80.955.570
				AIU 25%	\$ 20.238.893
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 101.194.463
				Costo de Reposición por m²	\$ 1.235.887
				Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)	\$ 1.235.900

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/apuquery>



COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M1 - CERCA					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
100104	CERRAMIENTO ALAMBRE PUAS 5 HILOS	1,00	ML	\$ 16.800	\$ 16.800
301209	ALAMBRE DE PUAS # 12.5 - 1 HILO	-2,00	ML	\$ 1.100	\$ -2.200
				Total Costo Directo	\$ 14.600
				AIU 20%	\$ 2.920
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 17.520
				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>

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M2 - CERCA					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
100104	CERRAMIENTO ALAMBRE PUAS 5 HILOS	1,00	ML	\$ 16.800	\$ 16.800
				Total Costo Directo	\$ 16.800
				AIU 20%	\$ 3.360
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 20.160
				Costo de Reposición por m	\$ 20.160
				Valor Adoptado por m (Ajustado a la Centena)	\$ 20.200

Fuentes Precios:

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

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

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M3 - CERCA					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
B0014790	Poste de madera curada de 2.3m para cercas	1,00	u	\$ 16.800	\$ 16.800
**	Malla gallinero 1 1/4 pulgadas	1,50	M2	\$ 2.517	\$ 3.776
				Total Costo Directo	\$ 20.576
				AIU 20%	\$ 4.115
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 24.691
				Costo de Reposición por m	\$ 24.691
				Valor Adoptado por m (Ajustado a la Centena)	\$ 24.700

Fuentes Precios:

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

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

**Malla gallinero 1 1/4 pulgadas https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/214195/malla-gallinero-1-1-4pulgadas/214195/?kid=goosho_1161562&shop=googleShopping&gad_source=1&gclid=CjwKCAjw8diwBhAbEiwA7i_sJerKB7KL42hDFoVBR2VX2g-AlvX8EFM5sH1zNGumjkkhytY1jfnBoC9eoQAvD_BwE

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M4 - CERCA					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
100104	CERRAMIENTO ALAMBRE PUAS 5 HILOS	1,00	ML	\$ 16.800	\$ 16.800
301209	ALAMBRE DE PUAS # 12.5 - 1 HILO	-2,00	ML	\$ 1.100	\$ -2.200
				Total Costo Directo	\$ 14.600
				AIU 20%	\$ 2.920
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 17.520
				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>



COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M5 - CERCA					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
100104	CERRAMIENTO ALAMBRE PUAS 5 HILOS	1,00	ML	\$ 16.800	\$ 16.800
Total Costo Directo					\$ 16.800
AIU 20%					\$ 3.360
Costo Directo + Costo Indirecto					\$ 20.160
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 (IPVNB) de Cali. <https://www.banrep.gov.co/es/estadisticas/indice-precios-vivienda-nueva-ipvnbr>.

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

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M6 - RAMADA					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
3.02.0228	Localización y Replanteo	74,02	m2	\$ 2.900	\$ 214.658
1.01.0362	Descapote a máquina hasta 30 cm.	74,02	m2	\$ 4.900	\$ 362.698
1.01.0364	Excavación manual en material común	7,40	m3	\$ 20.100	\$ 148.740
1.06.0577	Placa base en concreto 17 MPa (2500 psi) (e=0.08 m).	74,02	m2	\$ 48.600	\$ 3.597.372
1.13.0434	Teja ondulada fibrocemento P7	37,01	m2	\$ 32.500	\$ 1.202.825
180202	ENTRAMADO TEJA FIBRO CEMENTO	37,01	M2	\$ 61.300	\$ 2.268.713
181210	INSTALACION TEJA ASBESTO CEMENTO	37,01	M2	\$ 14.500	\$ 536.645
180816	TEJA ZINC	37,01	M2	\$ 28.700	\$ 1.062.187
180209	ENTRAMADO TEJA ZINC	37,01	M2	\$ 55.500	\$ 2.054.055
180210	ESTRUC. MADERA CUBIERTA CHANUL 3X6 ESP.	37,01	M2	\$ 74.800	\$ 2.768.348
B0015071	Tablestaca de madera aserrada (0.25x0.03x3m)	58,00	u	\$ 23.000	\$ 1.334.000
**	Polisombra Negra 80% 1.0mt x 4.0mt (L x A) Anti-UV	43,02	M2	\$ 2.748	\$ 118.219
Total Costo Directo					\$ 15.668.460
AIU 20%					\$ 3.133.692
Costo Directo + Costo Indirecto					\$ 18.802.152
Costo de Reposición por m²					\$ 254.014
Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)					\$ 254.000

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-ipvnbr>.

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

**Polisombra Negra 80% 1.0mt x 4.0mt (L x A) Anti-UV https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/434559/polisombra-negra-80-10mt-x-40mt-l-x-a-anti-uv/434559/?kid=goosho_1161562&shop=googleShopping&gad_source=1&gclid=CjwKCAjw8diwBhAbEiwA7I_sJZNE-XH89g9uybXUub_IPCHMykUYyr-XkpK9bIMVPr9XyEaegCuVBoC2LIQAvD_BwE

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M7 - RAMADA					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
3.02.0228	Localización y Replanteo	12,93	m2	\$ 2.900	\$ 37.497
1.01.0362	Descapote a máquina hasta 30 cm.	12,93	m2	\$ 4.900	\$ 63.357
1.01.0364	Excavación manual en material común	1,29	m3	\$ 20.100	\$ 25.929
1.06.0577	Placa base en concreto 17 MPa (2500 psi) (e=0.08 m).	12,93	m2	\$ 48.600	\$ 628.398
200101	ALISTADO PISO 4 CM	12,93	M2	\$ 29.100	\$ 376.263
180909	TEJA PLASTICA ONDULADA	6,47	M2	\$ 38.900	\$ 251.683
180816	TEJA ZINC	6,47	M2	\$ 28.700	\$ 185.689
180209	ENTRAMADO TEJA ZINC	6,47	M2	\$ 55.500	\$ 359.085
180210	ESTRUC. MADERA CUBIERTA CHANUL 3X6 ESP.	12,93	M2	\$ 74.800	\$ 967.164
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	1,00	PTO	\$ 51.100	\$ 51.100
-	LAVADERO				
1.05.0560	Muro en ladrillo comun en Soga	1,68	m2	\$ 56.500	\$ 94.920
1.06.0577	Placa base en concreto 17 MPa (2500 psi) (e=0.08 m).	1,10	m2	\$ 48.600	\$ 53.460
Total Costo Directo					\$ 3.991.845
AIU 20%					\$ 798.369
Costo Directo + Costo Indirecto					\$ 4.790.214
Costo de Reposición por m²					\$ 370.473
Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)					\$ 370.500

Fuentes Precios:

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

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

**Polisombra Negra 80% 1.0mt x 4.0mt (L x A) Anti-UV https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/434559/polisombra-negra-80-10mt-x-40mt-l-x-a-anti-uv/434559/?kid=goosho_1161562&shop=googleShopping&gad_source=1&gclid=CjwKCAjw8diwBhAbEiwA7I_sJZNE-XH89g9uybXUub_IPCHMykUYyr-XkpK9bIMVPr9XyEaegCuVBoC2LIQAvD_BwE



COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M8 - ZONA DURA					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
3.02.0228	Localización y Replanteo	1,00	m2	\$ 2.900	\$ 2.900
1.01.0362	Descapote a máquina hasta 30 cm.	1,00	m2	\$ 4.900	\$ 4.900
1.06.0577	Placa base en concreto 17 MPa (2500 psi) (e=0.08 m).	1,00	m2	\$ 48.600	\$ 48.600
Total Costo Directo					\$ 56.400
AIU 20%					\$ 11.280
Costo Directo + Costo Indirecto					\$ 67.680
Costo de Reposición por m²					\$ 67.680
Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)					\$ 67.700

Fuentes Precios:

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

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

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M9 - GRADAS					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
3.02.0228	Localización y Replanteo	6,62	m2	\$ 2.900	\$ 19.198
1.01.0362	Descapote a máquina hasta 30 cm.	6,62	m2	\$ 4.900	\$ 32.438
1.01.0364	Excavación manual en material común	0,99	m3	\$ 20.100	\$ 19.899
131206	ESCALERA CONCRETO 3000 PSI	0,60	M3	\$ 1.161.500	\$ 696.900
Total Costo Directo					\$ 768.435
AIU 20%					\$ 153.687
Costo Directo + Costo Indirecto					\$ 922.122
Costo de Reposición por m²					\$ 139.293
Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)					\$ 139.300

Fuentes Precios:

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

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

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M10 - PORTÓN					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
220803	ARREGLO REJA LAMINA TUBUL. 1,1/2"x1,1/2"	1,26	M2	\$ 117.600	\$ 148.176
B0015010	Soldadura 7018	1,00	kg	\$ 18.300	\$ 18.300
B0014790	Poste de madera curada de 2.3m para cercas	2,00	u	\$ 16.800	\$ 33.600
1.13.0434	Teja ondulada fibrocemento P7	2,40	m2	\$ 32.500	\$ 78.000
180202	ENTRAMADO TEJA FIBRO CEMENTO	2,40	M2	\$ 61.300	\$ 147.120
181210	INSTALACION TEJA ASBESTO CEMENTO	2,40	M2	\$ 14.500	\$ 34.800
180210	ESTRUC. MADERA CUBIERTA CHANUL 3X6 ESP.	2,40	M2	\$ 74.800	\$ 179.520
**	Bisagra Piston 1/2pg 2und	2,00	UNIDAD	\$ 7.950	\$ 15.900
Total Costo Directo					\$ 655.416
AIU 20%					\$ 131.083
Costo Directo + Costo Indirecto					\$ 786.499
Costo de Reposición por Un					\$ 786.499
Valor Adoptado por Un (Ajustado a la Centena)					\$ 786.500

Fuentes Precios:

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

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

**Bisagra Piston 1/2pg 2und <https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/16093/bisagra-piston-1-2pg-2und/16093/>



COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M11 - CERCA					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
100104	CERRAMIENTO ALAMBRE PUAS 5 HILOS	1,00	ML	\$ 16.800	\$ 16.800
301209	ALAMBRE DE PUAS # 12.5 - 1 HILO	-3,00	ML	\$ 1.100	\$ -3.300
**	Malla gallinero 1 1/4pulgadas	1,50	M2	\$ 2.517	\$ 3.776
				Total Costo Directo	\$ 17.276
				AIU 20%	\$ 3.455
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 20.731
				Costo de Reposición por m	\$ 20.731
				Valor Adoptado por m (Ajustado a la Centena)	\$ 20.700

Fuentes Precios:

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

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

**Malla gallinero 1 1/4pulgadas https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/214195/malla-gallinero-1-1-4pulgadas/214195?kid=goosho_1161562&shop=googleShopping&gad_source=1&gclid=CjwKCAjw8dwBhAbEiwA7I_sJerKB7KL42hDFoVBR2VX2g-AlvX8EFM5sH1zNGumjkkhytY1JlfsBoC9eoQAvD_BwE

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M12 - POZO SÉPTICO					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
1.01.0364	Excavación manual en material común	18,75	m3	\$ 20.100	\$ 376.875
150411	TANQUE SEDIMENTACION PARA POZO SEPTICO	1,00	UND	\$ 1.292.900	\$ 1.292.900
150412	POZO SEPTICO ETERNIT	1,00	UND	\$ 701.400	\$ 701.400
ME0112	MEZCLA CONCRETO 1:4:7 1560PSI-10.1MPA	1,13	M3	\$ 302.200	\$ 341.486
B021009	Formaleta para cuneta y/o bordillo de concreto	7,50	m2	\$ 9.700	\$ 72.750
				Total Costo Directo	\$ 2.785.411
				AIU 20%	\$ 557.082
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 3.342.493
				Costo de Reposición por m²	\$ 445.666
				Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)	\$ 445.700

Fuentes Precios:

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

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

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M13 - RAMADA					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
3.02.0228	Localización y Replanteo	28,80	m2	\$ 2.900	\$ 83.520
**	Agrolene uv 1 metros x 10 metros ancho cal 7 invernadero	28,80	M2	\$ 4.190	\$ 120.672
300210	CERCO GUADUA H= 70-80CM	20,00	UND	\$ 20.400	\$ 408.000
				Total Costo Directo	\$ 612.192
				AIU 20%	\$ 122.438
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 734.630
				Costo de Reposición por m²	\$ 25.508
				Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)	\$ 25.500

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>

**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/>



15.3 SOPORTES CULTIVOS Y ESPECIES

15.3.1 FRUTALES

Cultivo / Especie	Desarrollo			Producción			Decadencia		
	Bueno	Regular	Malo	Bueno	Regular	Malo	Bueno	Regular	Malo
Nispero	\$ 34.500	\$ 24.200	\$ 5.200	\$ 57.500	\$ 40.300	\$ 6.000	\$ 23.000	\$ 16.100	\$ 3.500
Lulo	\$ 17.300	\$ 12.100	\$ 2.600	\$ 28.800	\$ 20.100	\$ 3.000	\$ 11.500	\$ 8.100	\$ 1.700
Naranja	\$ 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
Guayaba	\$ 34.500	\$ 24.200	\$ 5.200	\$ 57.500	\$ 40.300	\$ 6.000	\$ 23.000	\$ 16.100	\$ 3.500
Limón	\$ 34.500	\$ 24.200	\$ 5.200	\$ 57.500	\$ 40.300	\$ 6.000	\$ 23.000	\$ 16.100	\$ 3.500
Mango	\$ 138.100	\$ 96.700	\$ 20.700	\$ 230.200	\$ 161.100	\$ 24.200	\$ 92.100	\$ 64.400	\$ 13.800

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 Hortifrutícola de Colombia. www.asohofrucol.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
Guayacán	Primera	0,25 m	\$ 172.000
Pino pátula	Segunda	0,40 m	\$ 163.000
Eucalipto	Segunda	0,40 m	\$ 163.000
Higuerón	Segunda	0,20 m	\$ 70.000
Balzo	Segunda	0,20 m	\$ 70.000
Garrocho	Sombra	0,15 m	\$ 36.000
Guácimo	Segunda	0,15 m	\$ 70.000
Lecheros	Primera	0,15 m	\$ 172.000
Roble	Primera	0,50 m	\$ 394.000
Roble	Primera	0,40 m	\$ 394.000
Roble	Primera	0,25 m	\$ 172.000
Aguacatillo	Segunda	0,20 m	\$ 70.000
Angucho	Segunda	0,15 m	\$ 70.000
Caucho	Segunda	0,15 m	\$ 70.000
Mortío	Segunda	0,15 m	\$ 70.000
Nacedero	Sombra	0,20 m	\$ 36.000
Resucitado	Segunda	0,10 m	\$ 70.000
Higuerón	Segunda	0,20 m	\$ 70.000
Yarumo	Segunda	0,15 m	\$ 70.000

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/Styles/VUFIndex.aspx>

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

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

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

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



15.3.3 ESPECIES

Cultivo / Especie	Valor Unitario	Unidad
Cabuya	\$ 28.800	Un
Pasto Brachiaria	\$ 404	m ²
Sábila	\$ 13.700	Un
Caña	\$ 19.200	Un
Heliconias	\$ 28.800	Un
Ornamentales	\$ 28.100	Un

Fuentes Precios:

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

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

DETALLE					CAFÉ				
DENSIDAD DE SIEMBRA (Plantas/Ha)					5500				
COSTOS DE INSTALACIÓN CAFÉ					COSTOS DE SOSTENIMIENTO CAFÉ				
CONCEPTO	UNIDAD	CANT.	VALOR UNITARIO	TOTAL	CONCEPTO	UNIDAD	CANT.	VALOR UNITARIO	SUBTOTAL
1.1 COSTOS DIRECTOS				\$ 26.589.650	1.1 COSTOS DIRECTOS				\$ 2.862.291
1.1.1 Mano de Obra				\$ 6.167.700	1.1.1 Mano de Obra				\$ 1.871.100
Preparación Terreno	Jornal	20	\$ 69.300	\$ 1.386.000	Fertilización	Jornal	5	\$ 69.300	\$ 346.500
Construcción de Canales y Mantenim	Jornal	2	\$ 69.300	\$ 138.600	Control Plagas y Enfermedades	Jornal	5	\$ 69.300	\$ 346.500
Trazado	Jornal	5	\$ 69.300	\$ 346.500	Control Manual de Avenses	Jornal	10	\$ 69.300	\$ 693.000
Ahoyado	Jornal	20	\$ 69.300	\$ 1.386.000	Control Mecánico de Malezas	Jornal	5	\$ 69.300	\$ 346.500
Aplicación Correctivos	Jornal	5	\$ 69.300	\$ 346.500	Manejo de Sombrio	Jornal	1	\$ 69.300	\$ 69.300
Siembra y Resiembra	Jornal	20	\$ 69.300	\$ 1.386.000	Podas y Desplumiles	Jornal	1	\$ 69.300	\$ 69.300
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	1.1.2 Insumos				\$ 981.191
Plantulas	Un	5500	\$ 3.200	\$ 17.600.000	Fertilizante Orgánico	Bulto	2	\$ 79.000	\$ 158.000
Fertilizante Orgánico (Gallinaza)	Bulto	20	\$ 55.000	\$ 1.100.000	Fertilizante Compuesto	Bulto	1	\$ 254.000	\$ 254.000
Urea	Bulto	5	\$ 122.500	\$ 612.500	Fungicida - Oxidloruro de Cobre	kg	5	\$ 17.439	\$ 87.195
Fertilizante Compuesto (18-18-18)	Bulto	2	\$ 254.000	\$ 508.000	Fungicida - Mancozeb	Litro	4	\$ 82.999	\$ 331.996
Fertilizante Foliar	Litro	2	\$ 38.500	\$ 77.000	Insecticidas - Lorsban	kg	6	\$ 25.000	\$ 150.000
Correctivo	Bulto	10	\$ 44.625	\$ 446.250					
Fungicida - Dithane	kg	2	\$ 39.100	\$ 78.200					
1.2 COSTOS INDIRECTOS				\$ 3.074.786	1.2 COSTOS INDIRECTOS				\$ 701.029
Administración (10% de Costos Directos)				\$ 2.658.965	Administración (10% de Costos Directos)				\$ 285.229
Asistencia Técnica	Visita	2	\$ 207.900	\$ 415.800	Asistencia Técnica	Visita	2	\$ 207.900	\$ 415.800
TOTAL COSTOS INSTALACIÓN				\$ 29.664.416	TOTAL COSTOS SOSTENIMIENTO				\$ 3.663.320

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/archivos/SDL/informe_final_costos_2018.pdf

* Fondo para el Financiamiento del Sector Agropecuario- FINAGRO. <https://www.finagro.com.co/informacion/C3%B3n-seccional/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-f6fc-4dcd-9b8c-871ad5a71614

CAPITULO 2. INDEMNIZACIONES RESOLUCIONES 898 y 1044 DE 2014

DETERMINACIÓN DAÑO EMERGENTE POR NOTARIADO Y REGISTRO	
CONCEPTO	VALOR
Valor del Inmueble	\$ 213.529.235
Salario Mínimo Mensual Legal Vigente	\$ 1.300.000
Valor de la UVT	\$ 47.065
Número de Zonas de Terreno a Comprar	3
Derechos Notariales	\$ 1.532.600
Derechos Notariales por Compraventa	\$ 667.800
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	\$ 238.400
Recaudos Fondo Especial y SNR	\$ 39.500
Impuesto de Registro	\$ 1.240.900
Impuesto de Registro por Compraventa	\$ 1.067.600
Impuesto de Registro por Declaración de Área Restante	\$ 173.300
Derechos de Registro	\$ 1.290.100
Derechos de Registro por Compraventa	\$ 1.092.200
Derechos de Registro por Declaración de Área Restante	\$ 26.800
Apertura de Folios	\$ 41.700
Constancia de Inscripción	\$ 15.700
Compra de Certificados	\$ 88.400
Conservación Documental	\$ 25.300
Daño Emergente por Notariado y Registro	\$ 4.063.600

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.