NOTIFICACIÓN POR AVISO No.: ***GPR-003468***
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-003200** 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*** *(****Lote,*** *según Catastro), ubicado en la vereda* ***El Túnel****, municipio de* ***Cajibío****, departamento del* ***Cauca****, identificado con el Número Predial Nacional* ***19-130-00-010000-0012-0154-000000000*** *y la Matrícula Inmobiliaria número* ***120-63471*** *de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de* ***Popayán.***"

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

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

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

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

Que de conformidad con lo establecido en los artículos 68 y 69 de la Ley 1437 de 2011 (CPACA), mediante comunicación No. **GPR-003201** del **25 de noviembre de 2024** se citó a la señora **MAURICIA RIVERA GÜETIO**, para notificarla de la Oferta Formal de Compra, la cual no fue posible entregar debido al desconocimiento del lugar de residencia de la destinataria; por tanto, en cumplimiento de lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 68 de la Ley 1437 de 2011 (CPACA), se procedió a publicar la citación en un lugar visible de las oficinas de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** y del Concesionario **NUEVO CAUCA S.A.S.**, así como en sus correspondientes páginas web, por el término de cinco (5) días, siendo fijado el **26 de diciembre de 2024** a las **07:30 a.m**. y desfijado el **02 de enero de 2025** a las **05:30 p.m**.

Que una vez vencido el término legalmente establecido en el artículo 68 de la Ley 1437 de 2011 (CPACA) y ante la imposibilidad de notificar personalmente a la señora **MAURICIA RIVERA GÜETIO**, 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

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

Predios requeridos para la construcción del Proyecto vial **Popayán - Santander de Quilichao**.

- Según lo dispuesto en el artículo 10 de la Ley 1581 de 2012, no se requiere autorización previa, expresa e informada para el uso de sus Datos Personales, toda vez que se trata de información requerida por una entidad pública o administrativa en ejercicio de sus funciones legales.

- Se podrá ejercer los derechos de conocer, actualizar, rectificar y suprimir la información personal, cuando sea procedente, observando la Política de Tratamiento de Datos Personales disponible en www.nuevocauca.com, a través del número de contacto: 323 442 6341 o mediante escrito dirigido a atencion@nuevocauca.com o radicado en la Avenida Calle 26 No. 59 – 51, Torre 3, Oficina 203, Complejo Ciudad Empresarial Sarmiento Angulo, Bogotá D.C.

- **NUEVO CAUCA S.A.S.** garantiza la confidencialidad, libertad, seguridad, veracidad, transparencia, acceso y circulación restringida a los datos y se reserva el derecho de modificar su Política de Tratamiento de Datos Personales en cualquier momento. Cualquier cambio será informado y publicado oportunamente.

Se adjunta copia íntegra la Oferta Formal de Compra contenida en el oficio número **GPR-003200** 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 17 ENE. 2025 A LAS 7:30 a.m.

SE DESFIJA EL 23 ENE. 2025 A LAS 5:30 p.m.

JULIAN ANTONIO NAVARRO HOYOS
Firmado digitalmente por JULIAN ANTONIO NAVARRO HOYOS

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

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

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

Bogotá D.C., 25 de noviembre de 2024

Señora
MAURICIA RIVERA GÜETIO
Lote, 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 (Lote,** según Catastro), ubicado en la vereda **El Túnel**, municipio de **Cajibío**, departamento del **Cauca**, identificado con el Número Predial Nacional **19-130-00-010000-0012-0154-000000000** y la Matrícula Inmobiliaria número **120-63471** 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-1-0227**, de la **Unidad Funcional 1 Popayán-Piendamó**, de la cual se anexa copia.

Este predio tiene un área de **2.774,38 m²**; incluidos: 93,08 m² de Construcción (vivienda), 77,76 m² de Construcción (vivienda), 8,84 m² de ramada, 5,72 m² de ramada, 0,35 m² de estructura para afiladero, 2,70 m² de matera, 1 aljibe, 0,88 m² de lavadero, 2,08 m² de ramada, 215,10 m de cerramiento, 9,70 m de cerramiento, 1 pozo séptico, 1940 arbustos de Café, 69,70 m² de Guadua, 1 árbol de Cascarillo Ø = 0,20m, 8 árboles de Aguacate Ø = 0,20m, 11 árboles de Níspero Ø = 0,20m, 18 plantas de Cabuya, 7 árboles de Roble Ø > 0,50m, 15 árboles de Roble Ø = 0,25m – 0.50m, 25 árboles de Roble Ø < 0,25m, 3 árboles de

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

Arrayán Ø = 0,15m, 14 árboles de Guayacán de Manizales Ø=0,35m, 8 árboles de Nacedero Ø = 0,20m, 14 árboles de Mango Ø = 0,15m, 6 árboles de Eucalipto Ø = 0,25m, 1 árbol de Nogal Cafetero, 7 árboles de Garrocho Ø = 0,10m, 5 árboles de Aguacatillo Ø = 0,15m, 7 árboles de Pino Ciprés Ø = 0,15m, 1 árbol de Guásimo Ø = 0,20m, 6 árboles de Guayacán Amarillo Ø = 0,80m, 88 plantas de Piña, 1 árbol de Mayo Ø = 0,15m, 41 árboles de Guamo Ø = 0,15m, 3 árboles de Naranjo Ø = 0,15m, 5 árboles de Cucharo Ø = 0,20m, 1 planta de Papayo Ø = 0,10m, 2 plantas de Lulo , 2 palmas de Chontaduro Ø = 0,25m, 47 árboles de Limón Ø = 0,15m, 6 árboles de Naranjuelo Ø = 0,20m, 3 árboles de Guayabo Ø = 0,25m, 80 plantas Ornamentales , 1 árbol de Higuerón Ø = 0,25m, 1 árbol de Balso Ø = 0,30m, 3 árboles de Lechero Ø = 0,15m, 2 árboles de Carbonero Ø = 0,15m, 215 plantas de Plátano , 1 árbol de Pomarrosa Ø = 0,30m, 1 árbol de Pepa de Loro Ø = 0,20m, 3 árboles de Chirimoyo Ø = 0,15m y 1 árbol de Tomate de Árbol Ø = 0,15m; y, se encuentra debidamente delimitada y alinderada dentro de las abscisas inicial **K18+927,26 I** y final **K18+980,49 I**, de la mencionada Unidad Funcional.

Del área total a adquirir, **2.038,35 m²** corresponden al Área Requerida y **736,03 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 **Secretaria 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 subdivido 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 **10 de septiembre de 2020**, 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 critica, 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.*"

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

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

El valor de la Oferta de Compra es la suma de **DOSCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y OCHO PESOS ($259.483.658) 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 TRESCIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL PESOS ($4.334.000) MONEDA CORRIENTE**.

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

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-1-0227**, de fecha **27 de septiembre 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 **01 de octubre de 2024**, fecha en la cual fue comunicado por la Lonja a la entidad solicitante.

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

Igualmente, según lo dispuesto en el parágrafo segundo del artículo 23 de la Ley 1682 de 2013, (adicionado por el artículo 18 de la Ley 1882 de 2018), no procede indemnización, compensación o reconocimiento alguno por obras nuevas o mejoras, derechos,

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

Ja

prerrogativas o autorizaciones que hayan sido levantadas, hechas o concedidas en las fajas o zonas reservadas en los términos del artículo 4 de la Ley 1228 de 2008.

Según el estudio de títulos de fecha **10 de septiembre de 2020** la propietaria de la zona de terreno que se requiere es: **MAURICIA RIVERA GÜETIO**, identificada en vida con la cedula de ciudanía No. 25.337.000.

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**

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

INFRAESTRUCTURA, a través del Concesionario **NUEVO CAUCA S.A.S.**, dispone de un plazo de noventa (90) días contados a partir de la suscripción del contrato de compraventa del bien objeto de la presente Oferta de Compra, para realizar el pago correspondiente. Si no se efectúa el pago dentro de este plazo, usted podrá acudir al proceso ejecutivo y se causarán intereses de mora.

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

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

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

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

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

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

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

Ja

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

Agradezco la atención que le brinde a la presente.

Cordialmente,

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

Proyectó: 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

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

MINISTERIO DE TRANSPORTE

AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

FICHA PREDIAL

PROYECTO DE CONCESIÓN	POPAYÁN - SANTANDER DE QUILICHAO
CONTRATO No.	11 de 11 de Agosto de 2015
UNIDAD FUNCIONAL	1
SECTOR O TRAMO	Popayán - Piendamó
PREDIO No.	POSQ-1-0227
MARGEN	Izquierda
ABSCISA INICIAL	K 18+927,26 I
LONGITUD EFECTIVA	53,23 m
ABSCISA FINAL	K 18+980,49 I

NOMBRE DEL(DE LOS) PROPIETARIO(S) DEL PREDIO

MAURICIA RIVERA GÜETIO

CÉDULA	25.337.000
DIRECCIÓN/TELEFONO	Sector El Túnel - Predio Lote
E-MAIL	
DIRECCIÓN DEL PREDIO	Lote

MATRÍCULA INMOBILIARIA: 120-63471

NÚMERO PREDIAL NACIONAL: 19-130-00-010000-0012-0154-0-00000000

VEREDA / BARRIO	El Túnel
MUNICIPIO	Cajibío
DEPARTAMENTO	Cauca
PREDIO REQUERIDO PARA	Segunda calzada
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Rural
ACTIVIDAD ECONÓMICA DEL PREDIO	Residencial-Agricola
TOPOGRAFÍA	0% - 7% Plana

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE		VER ANEXO
SUR		VER ANEXO
ORIENTE		VER ANEXO
OCCIDENTE		VER ANEXO

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCIÓN	CANT.	DENS.	UNIDAD
Café variedad castilla de 3 años	1940	0,83	Un
Guadua	67,9	0,50	m²
Cascarillo Ø = 0,20m	1		Un
Aguacate Ø = 0,20m	8		Un
Níspero Ø = 0,20m	11		Un
Cabuya	18		Un
Roble Ø > 0,50m	7		Un
Roble Ø = 0,25m – 0.50m	15		Un
Roble Ø < 0,25m	25		Un
Arrayán Ø = 0,15m	3		Un
Guayacán de Manizales Ø=0,35m	14		Un
Nacedero Ø = 0,20m	8		Un
Mango Ø = 0,15m	14		Un
Eucalipto Ø = 0,25m	6		Un
Nogal Cafetero	1		Un
Garrocho Ø = 0,10m	7		Un
Aguacatillo Ø = 0,15m	5		Un
Pino Ciprés Ø = 0,15m	7		Un
Guásimo Ø = 0,20m	1		Un
Guayacán Amarillo Ø = 0,80m	6		Un
Piña	88		Un
Mayo Ø = 0,15m	1		Un
Guamo Ø = 0,15m	41		Un
Naranjo Ø = 0,15m	3		Un
Cucharo Ø = 0,20m	5		Un
Papayo Ø = 0,10m	1		Un
Lulo	2		Un
Palma de Chontaduro Ø = 0,25m	2		Un
Limón Ø = 0,15m	47		Un

ÍTEM	DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD UNIDAD
C1	**Construcción de un nivel: Habitacional** **Cubierta:** en teja de fibrocemento soportada por estructura en madera, culatas laterales e internas. **Estructura:** 45% vigas y columnas en concreto, 55% en madera. **Muros:** 45% en ladrillo a la vista y 55% en bahareque y pintura. **Puertas**: tres (3) en madera. **Ventanas:** tres (3) en madera. **Pisos:** 50% en concreto primario, 50% en tierra. **Cocina:** muros en bahareque, pisos en tierra, hornilla de (1.70m x 0.90m x 0.90m de h) en ladrillo y barro, estructura de soporte en madera, mesón en madera de (1.00mx 0.50m x 0.70m de h) con lavaplatos metálico y soportes en madera. **Baños:** con muros en ladrillo a la vista, pisos en concreto esmaltado, batería sanitaria completa en porcelana. **Distribución**: 3 habitaciones, cocina-comedor, sala, andenes y corredores. Construcción de 20 Años. Del área total construida, 23.26 m² corresponden a andenes y corredores.	93,08 m²
C2	**Construcción de un nivel: Habitacional** **Cubierta**: en cinc soportada por estructura en madera, culatas laterales e internas. **Estructura:** en madera. **Muros:** 70% en tabla, 30% en polisombra (divisiones internas). **Puertas:** Una (1) en madera. **Ventanas:** : tres (3) en madera, Una (1) con marco en madera y polietileno. **Pisos:** en tierra. **Cocina:** muros 60% en tabla, 40% en polisombra, pisos en tierra, hornilla de (0.900m x 1.55m x 1.10m de h) en ladrillo y barro, estructura de soporte en madera. **Distribución:** 1 habitaciones, cocina-comedor, sala, andenes y corredores. Construcción de 2 Años. Del área total construida, 19,71m² corresponden a andenes y corredores.	77,76 m²
	TOTAL ÁREA CONSTRUIDA	**170,84 m²**

ÍTEM	DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	
M1	Ramada de (2.60m x 3.40m) Cubierta en cinc soportada por estructura en madera, estructura en madera, muros en bahareque, pisos en tierra, una (1) puerta en madera. Construcción de 5 Años.	8,84 m²
M2	Ramada de (2.20m x 2.60m) Cubierta en cinc, estructura en guadua, muros en esterilla de guadua recubierta con polisombra y malla gallinera, pisos en tierra con estructura para gallinero de dos niveles en esterilla. Construcción de 2 Años.	5,72 m²
M3	Estructura para afiladero de (0.70m x 0.80m x 0.60m d h) con estructura en guadua y tendido en esterilla de guadua.	0,35 m²
M4	Matera de (1.80m x 1.50m x 1.0m de h) estructura en guadua y tendido en guadua.	2,70 m²
M5	Aljibe de (Ø=0.90m x32m de profundidad)	1,00 Un
M6	Lavadero de (1.10m x 0.80m x 1.20m de h) losa en concreto, tendido de guadua, estructura en guadua, pisos en tierra.	0,88 m²

MINISTERIO DE TRANSPORTE

AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

FICHA PREDIAL

PROYECTO DE CONCESIÓN	POPAYÁN - SANTANDER DE QUILICHAO
CONTRATO No.	11 de 11 de Agosto de 2015
UNIDAD FUNCIONAL	1
SECTOR O TRAMO	Popayán - Piendamó
PREDIO No.	POSQ-1-0227
MARGEN	Izquierda
ABSCISA INICIAL	K 18+927,26 I
LONGITUD EFECTIVA	53,23 m
ABSCISA FINAL	K 18+980,49 I

Naranjuelo Ø = 0,20m	6		Un
Guayabo Ø = 0,25m	3		Un
Ornamentales	80		Un
Higuerón Ø = 0,25m	1		Un
Balso Ø = 0,30m	1		Un
Lechero Ø = 0,15m	3		Un
Carbonero Ø = 0,15m	2		Un
Plátano	215		Un
Pomarrosa Ø = 0,30m	1		Un
Pepa de Loro Ø = 0,20m	1		Un
Chirimoyo Ø = 0,15m	3		Un
Tomate de Árbol Ø = 0,15m	1		Un

M7	Ramada de (1.30m x 1.60m) cubierta en polietileno, estructura en guadua, pisos en tierra.	2,08 m²
M8	Cerramiento perimetral con 85 postes de madera rolliza, 3 hilos de alambre de púas, esterillado intermedio, puerta de (1.60m x 1.70m) en esterilla de guadua y marco en madera.	215,10 m
M9	Cerramiento interno con 9 postes de guadua y polietileno calibre 8 de 1.00m de h.	9,70 m
M10	Pozo séptico	1,00 Un
		m

	SI / NO
¿Tiene el inmueble licencia urbanística, urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, intervención, espacio público?	No
¿Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal, Ley 675 de 2001?	No
¿Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?	No
¿Aplica informe de análisis de Área Remanente?	Si

FECHA DE ELABORACIÓN: 2020-09-10

Elaboró:

NUEVO CAUCA S.A.S. FREDY ECHAVARRÍA - MP 15202-110720 BYC

Revisó y Aprobó:

UNIÓN TEMPORAL 4G

ÁREA TOTAL TERRENO	0 Ha 2774,38 m²
ÁREA REQUERIDA	0 Ha 2038,35 m²
ÁREA REMANENTE	0 Ha 0736,03 m²
ÁREA SOBRANTE	0 Ha 0000,00 m²
ÁREA TOTAL REQUERIDA	0 Ha 2774,38 m²

OBSERVACIONES:

El numero de contacto : 3137398672 Constanza Santaliz (hija).

Teniendo en cuenta que el área identificada físicamente (2,774,38 m²) es diferente a la reportada en títulos (3.200 m²), se adelantó aclaración de áreas ante el IGAC.

MINISTERIO DE TRANSPORTE

AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

ANEXO A FICHA PREDIAL - LINDEROS

CONCESIÓN POPAYÁN - SANTANDER DE QUILICHAO

Contrato No. 11 de 11 de Agosto de 2015

PREDIO No.
POSQ-1-0227

ÁREA REQUERIDA

ÁREA	2038,35 m²

ABSCISAS	
INICIAL	K 18+927,26 I
FINAL	K 18+980,49 I

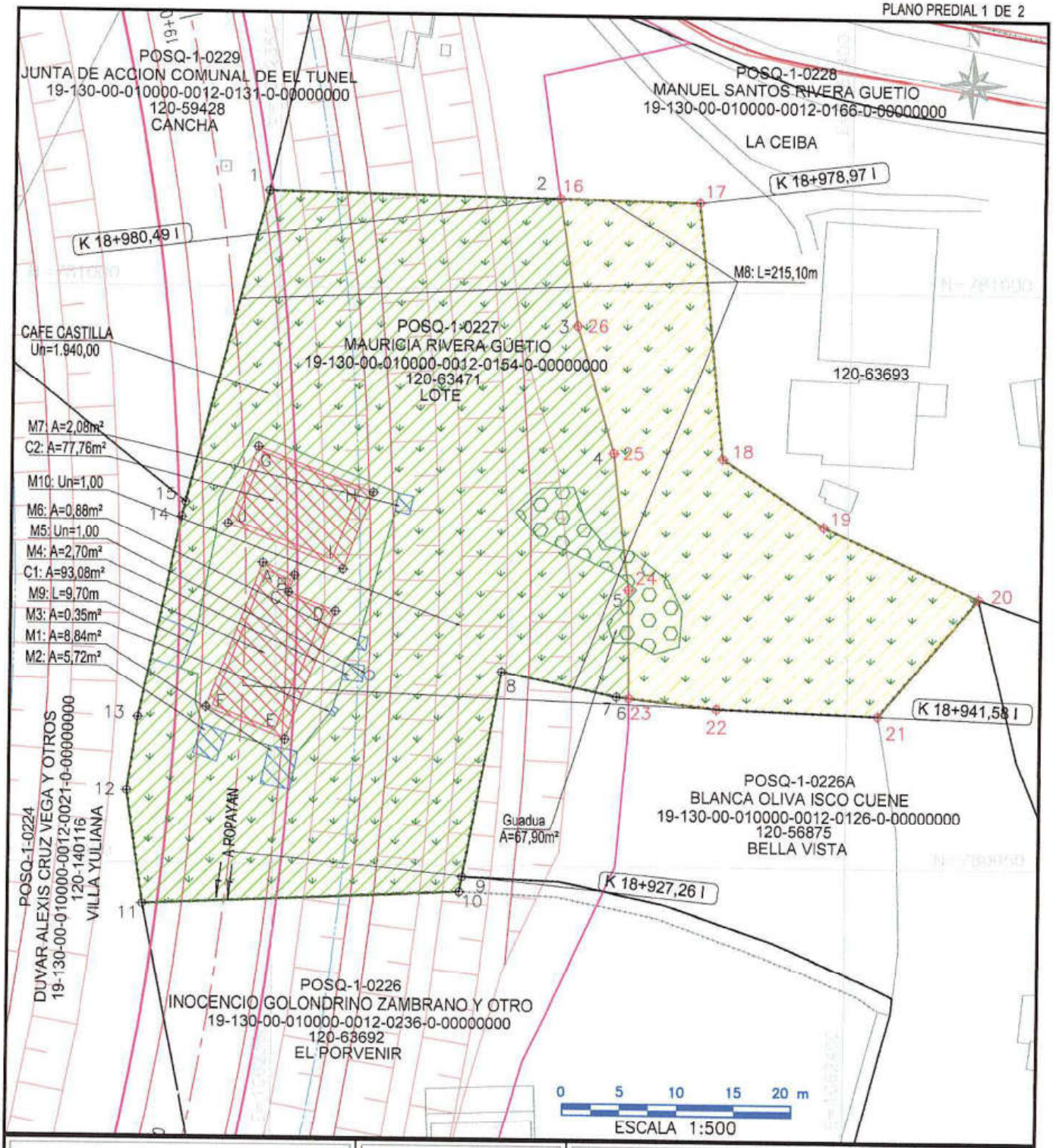
LINDERO	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	25,42 m	Puntos 1-2 Manuel Santos Rivera Guetio
SUR	58,56 m	Puntos 6-9 Long=29,54m Blanca Olivia Isco Cuene
		Puntos 9-11 Long=29,02m Inocencio golondrino Zambrano y Otro
ORIENTE	44,08 m	Puntos 2-6 Mismo predio (area remanente)
OCCIDENTE	63,49 m	Puntos 11-15 long=35,45m Duvar Alexis Cruz Vega y Otros
		Puntos 15,1 long=28,00 Junta de Accion Comunal Vereda de el Tunel

ÁREA REMANENTE

ÁREA	736,03 m²

ABSCISAS	
INICIAL	K 18+941,58 I
FINAL	K 18+978,97 I

LINDERO	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	12,18 m	Puntos 16-17 Manuel Santos Rivera Guetio
SUR	35,28 m	Puntos 20-23 Blanca Oliva Isco Cuene
ORIENTE	47,88 m	Puntos 17-20 Manuel Santos Rivera Guetio
OCCIDENTE	44,08 m	Puntos 23-26,16 Mismo predio (area requerida)



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

REVISIÓN No.
0

ANI Agencia Nacional de Infraestructura

NUEVO CAUCA

DISEÑÓ Y CALCULÓ:
NUEVO CAUCA S.A.S.

PROPIETARIO:
MAURICIA RIVERA GÜETIO

CONVENCIONES

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

CUADRO DE ÁREAS

ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONSTRUIDA:	ÁREA REMANENTE:	ÁREA SOBRANTE:
2.038,35 m²	2.774,38 m²	170,84 m²	736,03 m²	0,00 m²

FECHA ELAB.: 2020-09-10

ESCALA: 1:500

UNIDAD FUNCIONAL: 1

SECTOR: POPAYÁN - PIENDAMÓ

NÚMERO PREDIAL NACIONAL
19-130-00-010000-0012-0154-0-00000000

FICHA GRÁFICA No.
POSQ-1-0227

CUADRO DE COORDENADAS AREA REQUERIDA

No	NORTE	ESTE	Dist.
1	781008.44	1062349.04	
2	781008.05	1062374.46	25.42
3	780996.99	1062376.11	11.18
4	780985.97	1062379.45	11.51
5	780974.08	1062380.83	11.97
6	780964.65	1062380.93	9.42
7	780964.77	1062379.88	1.06
8	780966.86	1062369.80	10.29
9	780948.96	1062366.55	18.19
10	780947.67	1062366.32	1.31
11	780946.43	1062338.64	27.71
12	780956.32	1062337.18	10.00
13	780962.62	1062338.08	6.36
14	780980.07	1062341.74	17.83
15	780981.33	1062342.06	1.30
1	781008.44	1062349.04	28.00
Area(m2:)		2038.35	

CUADRO DE COORDENADAS AREA C1

No	NORTE	ESTE	Dist.
A	780976.10	1062348.86	
B	780975.02	1062351.67	3.01
C	780973.59	1062351.12	1.53
D	780972.01	1062355.22	4.40
E	780960.87	1062350.93	11.94
F	780963.53	1062344.01	7.41
A	780976.10	1062348.86	13.47
Area(m2:)		93.08	

CUADRO DE COORDENADAS AREA C2

No	NORTE	ESTE	Dist.
1	780986.22	1062348.38	
2	780982.34	1062358.46	10.80
3	780975.62	1062355.87	7.20
4	780979.51	1062345.79	10.80
1	780986.22	1062348.38	7.20
Area(m2:)		77.76	

CUADRO DE COORDENADAS AREA REMANENTE

No	NORTE	ESTE	Dist.
16	781008.05	1062374.46	
17	781007.86	1062386.63	12.18
18	780985.58	1062388.97	22.40
19	780979.70	1062397.84	10.64
20	780973.61	1062411.37	14.84
21	780963.32	1062402.68	13.47
22	780963.80	1062388.61	14.08
23	780964.65	1062380.93	7.73
24	780974.08	1062380.83	9.42
25	780985.97	1062379.45	11.97
26	780996.99	1062376.11	11.51
16	781008.05	1062374.46	11.18
Area(m2:)		736.03	

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

REVISIÓN No.
0

ANI Agencia Nacional de Infraestructura

NUEVO CAUCA
ABRIENDO PUERTAS PARA EL FUTURO

DISEÑÓ Y CALCULÓ:
NUEVO CAUCA S.A.S.

PROPIETARIO:
MAURICIA RIVERA GÜETIO

CONVENCIONES

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

CUADRO DE ÁREAS

ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONSTRUIDA:	ÁREA REMANENTE:	ÁREA SOBRANTE:
2.038,35 m²	2.774,38 m²	170,84 m²	736,03 m²	0,00 m²

FECHA ELAB.:
2020-09-10

ESCALA:
1:500

UNIDAD FUNCIONAL:
1

SECTOR:
POPAYÁN - PIENDAMÓ

NÚMERO PREDIAL NACIONAL
19-130-00-010000-0012-0154-0-00000000

FICHA GRÁFICA No.
POSQ-1-0227

MUNICIPIO DE CAJIBÍO CAUCA
ALCALDÍA MUNICIPAL
NIT. 891500864-5

Cajibio, 04 de Mayo de 2016

S.P.I. 600 - 01143

Ingeniera:
ELSA CAMPO LOPEZ
Consorcio Gerencia Socio Predial 4G

Asunto: Respuesta a oficio con radicado 01529 del 20 de Abril de 2016 – Solicitud de información.

Cordial Saludo,

En atención al oficio de la referencia me permito enviar a usted la información solicitada correspondiente a certificados de uso de suelo para los predios de la unidad funcional y que se relacionan a continuación

NUMERO	USO DE SUELO
1 al 61	Agrícola, pecuario y forestal
62	Institucional (Predio de la Nación)
63 al 73	Agrícola, pecuario y forestal
74	Institucional (Predio de INVIAS)
75 al 88	Agrícola, pecuario y forestal
89	Institucional (Predio de INVIAS)
90	Institucional (Predio de Ferrocarriles Nacionales)
91 al 93	Agrícola, pecuario y forestal
94	Institucional (Predio de la Nación)
95	Institucional (Predio de Ferrocarriles Nacionales)
96 al 106	Agrícola, pecuario y forestal
107	Institucional (Predio de Ferrocarriles Nacionales)
108 al 110	Agrícola, pecuario y forestal
111	Institucional (Predio de Ferrocarriles Nacionales)
112 al 120	Agrícola, pecuario y forestal
121	Institucional (Predio de INVIAS)

MUNICIPIO DE CAJIBÍO CAUCA
ALCALDÍA MUNICIPAL
NIT. 891500864-5

122	Agrícola, pecuario y forestal
123	Institucional (Predio de la Nación)
124 al 136	Agrícola, pecuario y forestal
137	Institucional (Predio de la Nación)
138 al 162	Agrícola, pecuario y forestal
163	Institucional (Predio de la JAC El Túnel)

Sin otro particular

Atentamente,

Ing. HERNAN DARÍO ZAMORA LEON
Secretario de Planeación e Infraestructura.

CORPORACIÓN LONJA DE AVALÚOS DE COLOMBIA

Afiliada a Asolonjas

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL
PREDIO POSQ-1-0227
DIRECCIÓN: LOTE
VEREDA EL TÚNEL
MUNICIPIO DE CAJIBIO
DEPARTAMENTO DEL CAUCA

PROPIETARIOS:
MAURICIA RIVERA GÜETIO

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

CAJIBÍO, SEPTIEMBRE DE 2024

Unión Temporal 4G
NIT. 900.869.950-7

CAPÍTULO 1. PARA LA VALORACIÓN COMERCIAL DE TERRENO, CONSTRUCCIONES

1. INFORMACIÓN GENERAL			
1.1	SOLICITANTE	CONSORCIO EPC NUEVO CAUCA NUEVO CAUCA S.A.S.,30 de septiembre de 2024	
1.2	TIPO DE INMUEBLE	Lote de terreno con construcciones	
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	
1.8	ABSCISAS	Inicial: K 18+927,26 I Final: K 18+980,49 I	
1.9	USO ACTUAL DEL PREDIO	Residencial-Agrícola	
1.10	USO POR NORMA	Sistemas agrícolas y pecuarios semi intensivos que conserven y mantengan una cobertura protectora del suelo.	
1.11	INFORMACIÓN CATASTRAL	Numero Predial	19-130-00-01-00-00-0012-0154-0-00-00-0000
		Área de Terreno	2774.00 m2
		Área Construida	69.00 m2
		Avalúo 2024	$ 4,628,000
1.12	FECHA DE VISITA AL PREDIO	03 de septiembre de 2024	
1.13	FECHA DEL INFORME DE AVALÚO	27 de septiembre de 2024	

2. DOCUMENTOS		
2.1	FICHA PREDIAL POSQ-1-0227	10 de septiembre de 2020
2.2	PLANO DE AFECTACIÓN POSQ-1-0227	10 de septiembre de 2020
2.3	CERTIFICADO DE USO DEL SUELO DE FECHA	08 de marzo de 2024
2.4	ESTUDIO DE TÍTULOS	10 de septiembre de 2020

3. INFORMACIÓN JURÍDICA		
3.1	PROPIETARIOS	Mauricia Rivera Güetio C.C: 25.337.000 **Fuente:** Documento citado en el numeral 2.4
3.2	TÍTULO DE ADQUISICIÓN	Escritura Pública No. 329 del 18 de junio de 1987 de la Notaria Única de Piendamó.
3.3	MATRICULA INMOBILIARIA	120-63471 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán.
3.4	OBSERVACIONES JURÍDICAS	Ninguna.

Unión Temporal 4G
NIT. 900 869.950-7

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 ACTIVIDADES PREDOMINANTES	Sector que presenta uso agropecuario, recreacional, institucional y de vivienda.
4.3 TOPOGRAFÍA	0% - 7% Plana
4.4 CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS	Altura: 1.765 m.s.n.m. Temperatura: 19 °C. Precipitación: 2.000 mm y 2.700 mm/año
4.5 CONDICIONES AGROLÓGICAS[1]	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	Escuela, Centro de Salud, 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 AL SECTOR 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).

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

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

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

Unión Temporal 4G
NIT. 900.869.950-7

Zona Rural: Áreas Económicas
Uso Principal: Sistemas agrícolas y pecuarios semi intensivos que conserven y mantengan una cobertura protectora del suelo.
Uso Compartido: Sistemas Silvopastoriles y agroforestales.
Uso Prohibido: Sistemas de producción agrícolas pecuarios o forestales no sostenibles.

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	
6.1 UBICACIÓN	Lote, Vereda El Túnel
6.2 ÁREA DEL PREDIO	Área Total: 2774,38 m² Área Requerida: 2038,35 m² Área Remanente: 736,03 m² Área Sobrante: 0,00 m² Área Total Requerida: 2774,38 m² **Fuente:** Documento citado en el numeral 2.1
6.3 LINDEROS: Linderos identificados con base en la Ficha Predial POSQ-1-0227 levantada por NUEVO CAUCA S.A.S., sujetos a verificación por parte de la entidad solicitante.	**ÁREA REQUERIDA**: 2038,35 m² **Abscisa Inicial:** K 18+927,26 I **Abscisa Final:** K 18+980,49 I **Norte**: En longitud de 25,42 m, Puntos 1-2 Manuel Santos Rivera Guetio **Sur:** En longitud de 58,56 m, Puntos 6-9 Long=29,54m Blanca Olivia Isco Cuene. Puntos 9-11 Long=29,02m Inocencio golondrino Zambrano y Otro **Oriente**: En longitud de 44,08 m, Puntos 2-6 Mismo predio (área remanente). **Occidente:** En longitud de 63,49 m, Puntos 11-15 long=35,45m Duvar Alexis Cruz Vega y Otros. Puntos 15,1 long=28,00 Junta de Acción Comunal Vereda de el Túnel **ÁREA REMANENTE**: 736,03 m² **Abscisa Inicial:** K 18+941,58 I **Abscisa Final:** K 18+978,97 I **Norte**: En longitud de 12,18 m, Puntos 16-17 Manuel Santos Rivera Guetio **Sur:** En longitud de 35,28 m, Puntos 20-23 Blanca Oliva Isco Cuene **Oriente**: En longitud de 47,88 m, Puntos 17-20 Manuel Santos Rivera Guetio.

Unión Temporal 4G
NIT. 900.369.950-7

	Occidente: En longitud de 44,08 m, Puntos 23-26,16 Mismo predio (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, energía eléctrica y transporte público intermunicipal.

6.6 UNIDADES FISIOGRÁFICAS

Unidad Fisiográfica	Topografía	Uso Actual	Norma
1	0% - 7% Plana	Residencial - Agrícola	Sistemas agrícolas y pecuarios semi intensivos que conserven y mantengan una cobertura protectora del suelo.

6.7 ÁREAS CONSTRUIDAS

	Uso	Área (m^2)	Edad	Estado de conservación	Vida útil (años)
C1	Residencial	93,08	24	Bueno	50
C2	Residencial	77,76	6	Bueno	50

6.8 ESPECIFICACIONES

Construcción de un nivel: Habitacional
Cubierta: en teja de fibrocemento soportada por estructura en madera, culatas laterales e internas. **Estructura:** 45% vigas y columnas en concreto, 55% en madera. **Muros:** 45% en ladrillo a la vista y 55% en bahareque y pintura. **Puertas**: tres (3) en madera. Ventanas: tres (3) en madera. **Pisos:** 50% en concreto primario, 50% en tierra. **Cocina:** muros en bahareque, pisos en tierra, hornilla de (1.70m x 0.90m x 0.90m de h) en ladrillo y barro, estructura de soporte en madera, mesón en madera de (1.00mx 0.50m x 0.70m de h) con lavaplatos metálico y soportes en madera. **Baños:** con muros en ladrillo a la vista, pisos en concreto esmaltado, batería sanitaria completa en porcelana. **Distribución:** 3 habitaciones, cocina-comedor, sala, andenes y corredores.
Construcción de 20 Años.
Del área total construida, 23.26 m^2 corresponden a andenes y corredores.

Construcción de un nivel: Habitacional
Cubierta: en cinc soportada por estructura en madera, culatas laterales e internas. **Estructura**: en madera. **Muros**: 70% en tabla, 30% en polisombra (divisiones internas). **Puertas**: Una (1) en madera. **Ventanas**: tres (3) en madera, Una (1) con marco en madera y polietileno. **Pisos**: en tierra. **Cocina**: muros 60% en tabla, 40% en polisombra, pisos en tierra, hornilla de (0.900m x 1.55m x 1.10m de h) en ladrillo y barro, estructura de soporte en madera. **Distribución**: 1 habitaciones, cocina-comedor, sala, andenes y corredores.
Construcción de 2 Años.
Del área total construida, 19,71m^2 corresponden a andenes y corredores.

6.9 CONSTRUCCIONES ANEXAS

	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	EDAD	ESTADO DE CONSERVACIÓN
M1	Ramada de (2.60m x 3.40m) Cubierta en cinc soportada por estructura en madera, estructura en	8,84	m^2	9	Bueno a Regular

Unión Temporal 4G
NIT. 900.369.950-7

	madera, muros en bahareque, pisos en tierra, una (1) puerta en madera. Construcción de 5 Años.				
M2	Ramada de (2.20m x 2.60m) Cubierta en cinc, estructura en guadua, muros en esterilla de guadua recubierta con polisombra y malla gallinera, pisos en tierra con estructura para gallinero de dos niveles en esterilla. Construcción de 2 Años.	5,72	m²	6	Bueno a Regular
M3	Estructura para afiladero de (0.70m x 0.80m x 0.60m d h) con estructura en guadua y tendido en esterilla de guadua.	0,35	m²	10	Bueno a regular
M4	Matera de (1.80m x 1.50m x 1.0m de h) estructura en guadua y tendido en guadua.	2,70	m²	7	Bueno a regular
M5	Aljibe de (Ø=0.90m x32m de profundidad)	1,00	Un	17	Bueno a regular
M6	Lavadero de (1.10m x 0.80m x 1.20m de h) losa en concreto, tendido de guadua, estructura en guadua, pisos en tierra.	0,88	m²	12	Bueno a regular
M7	Ramada de (1.30m x 1.60m) cubierta en polietileno, estructura en guadua, pisos en tierra.	2,08	m²	17	Regular
M8	Cerramiento perimetral con 85 postes de madera rolliza, 3 hilos de alambre de púas, esterillado intermedio, puerta de (1.60m x 1.70m) en esterilla de guadua y marco en madera.	215,10	m	10	Bueno a regular
M9	Cerramiento interno con 9 postes de guadua y polietileno calibre 8 de 1.00m de h.	9,70	m	10	Bueno
M10	Pozo séptico	1,00	Un	17	Bueno a regular

6.10 CULTIVOS / ESPECIES

Especie	Descripción	Cantidad	Unidad
Café variedad castilla de 3 años (Densidad 0,83)	Café variedad castilla de 3 años (Densidad 0,83) en buen estado fitosanitario.	1940	Un
Guadua (Densidad 0,50)	Guadua (Densidad 0,50) en buen estado fitosanitario.	67,9	m²

Unión Temporal 4G
NIT. 900 869 950-7

	Cascarillo Ø = 0,20m	Cascarillo Ø = 0,20m en buen estado fitosanitario.	1	Un
	Aguacate Ø = 0,20m	Aguacate Ø = 0,20m en buen estado fitosanitario.	8	Un
	Níspero Ø = 0,20m	Níspero Ø = 0,20m en buen estado fitosanitario.	11	Un
	Cabuya	Cabuya en buen estado fitosanitario.	18	Un
	Roble Ø > 0,50m	Roble Ø > 0,50m en buen estado fitosanitario.	7	Un
	Roble Ø = 0,25m – 0.50m	Roble Ø = 0,25m – 0.50m en buen estado fitosanitario.	15	Un
	Roble Ø < 0,25m	Roble Ø < 0,25m en buen estado fitosanitario.	25	Un
	Arrayán Ø = 0,15m	Arrayán Ø = 0,15m en buen estado fitosanitario.	3	Un
	Guayacán de Manizales Ø=0,35m	Guayacán de Manizales Ø=0,35m en buen estado fitosanitario.	14	Un
	Nacedero Ø = 0,20m	Nacedero Ø = 0,20m en buen estado fitosanitario.	8	Un
	Mango Ø = 0,15m	Mango Ø = 0,15m en buen estado fitosanitario.	14	Un
	Eucalipto Ø = 0,25m	Eucalipto Ø = 0,25m en buen estado fitosanitario.	6	Un
	Nogal Cafetero	Nogal Cafetero en buen estado fitosanitario.	1	Un
	Garrocho Ø = 0,10m	Garrocho Ø = 0,10m en buen estado fitosanitario.	7	Un
	Aguacatillo Ø = 0,15m	Aguacatillo Ø = 0,15m en buen estado fitosanitario.	5	Un
	Pino Ciprés Ø = 0,15m	Pino Ciprés Ø = 0,15m en buen estado fitosanitario.	7	Un
	Guásimo Ø = 0,20m	Guásimo Ø = 0,20m en buen estado fitosanitario.	1	Un
	Guayacán Amarillo Ø = 0,80m	Guayacán Amarillo Ø = 0,80m en buen estado fitosanitario.	6	Un
	Piña	Piña en buen estado fitosanitario.	88	Un
	Mayo Ø = 0,15m	Mayo Ø = 0,15m en buen estado fitosanitario.	1	Un
	Guamo Ø = 0,15m	Guamo Ø = 0,15m en buen estado fitosanitario.	41	Un
	Naranjo Ø = 0,15m	Naranjo Ø = 0,15m en buen estado fitosanitario.	3	Un
	Cucharo Ø = 0,20m	Cucharo Ø = 0,20m en buen estado fitosanitario.	5	Un
	Papayo Ø = 0,10m	Papayo Ø = 0,10m en buen estado fitosanitario.	1	Un
	Lulo	Lulo en buen estado fitosanitario.	2	Un
	Palma de Chontaduro Ø = 0,25m	Palma de Chontaduro Ø = 0,25m en buen estado fitosanitario.	2	Un

Unión Temporal 4G
NIT. 900.369.950-7

	Limón Ø = 0,15m	Limón Ø = 0,15m en buen estado fitosanitario.	47	Un
	Naranjuelo Ø = 0,20m	Naranjuelo Ø = 0,20m en buen estado fitosanitario.	6	Un
	Guayabo Ø = 0,25m	Guayabo Ø = 0,25m en buen estado fitosanitario.	3	Un
	Ornamentales	Ornamentales en buen estado fitosanitario.	80	Un
	Higuerón Ø = 0,25m	Higuerón Ø = 0,25m en buen estado fitosanitario.	1	Un
	Balso Ø = 0,30m	Balso Ø = 0,30m en buen estado fitosanitario.	1	Un
	Lechero Ø = 0,15m	Lechero Ø = 0,15m en buen estado fitosanitario.	3	Un
	Carbonero Ø = 0,15m	Carbonero Ø = 0,15m en buen estado fitosanitario.	2	Un
	Plátano	Plátano en buen estado fitosanitario.	215	Un
	Pomarrosa Ø = 0,30m	Pomarrosa Ø = 0,30m en buen estado fitosanitario.	1	Un
	Pepa de Loro Ø = 0,20m	Pepa de Loro Ø = 0,20m en buen estado fitosanitario.	1	Un
	Chirimoyo Ø = 0,15m	Chirimoyo Ø = 0,15m en buen estado fitosanitario.	3	Un
	Tomate de Árbol Ø = 0,15m	Tomate de Árbol Ø = 0,15m en buen estado fitosanitario.	1	Un
	Nota: Las especies frutales evidenciadas en el predio se encuentran en estado de producción.			

7. MÉTODOS VALUATORIOS

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

PARA EL TERRENO

Artículo1°.-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

Artículo3°.-Método de costo de reposición. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.

Unión Temporal 4G
NIT. 900.869.950-7

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)

8.1 RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS:

No. Fuente	Coordenadas	Fuente	Teléfono	Valor Pedido	Área de Terreno	Área Construida
1	Parcelación, Vereda La Venta Cajibio. A 400 m de la vía Panamericana.	https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-3df1-6cc5857aa26e-b7db-744cb60d-38e3?page=2&pos=24&t_sec=1&t_or=2&t_pvid=b574a4f9-37a5-4fc5-8470-1c5ee1453e4c&req_sgmt=REVTS1RPUDtTRU87U0V5UDs%3D	310 5117275	$ 180.000.000	4.800 m²	0 m²
2	Parcelación Villa Patricia - Vereda La Venta Cajibio	https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-3800-5ae481126f54-845f-34f5fac1-c1f7?page=1&pos=6&t_sec=1&t_or=2&t_pvid=0549c5d8-fb6b-4cbf-9477-2a3f056f94ba&req_sgmt=REVTS1RPUDtPVEhFUjtTRVJQOw%3D	310 4426240	$ 84.990.000	2.277 m²	0 m²
3	Parcela Lago el Bolsón Cajibio	https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-313c-14f04bbd64ce-a493-34c1b0cd-c7b2?page=1&pos=13&t_sec=1&t_or=2&t_pvid=04b985a1-5e55-45de-8394-e0f227466e45	-	$ 150.000.000	3.664 m²	0 m²

8.2 DEPURACIÓN DEL MERCADO:

No. Fuente	Valor Pedido	Margen de Negociación	Valor Depurado	Área de Terreno	Área Construida
1	$ 180.000.000	5%	$ 171.000.000	4.800 m²	0 m²
2	$ 84.990.000	5%	$ 80.740.500	2.277 m²	0 m²
3	$ 150.000.000	12%	$ 132.000.000	3.664 m²	0 m²

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS)

9.1 PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO (INVESTIGACIÓN DIRECTA):

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

10. CÁLCULOS VALOR TERRENO

10.1 PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN):

No. Fuente	Valor total depurado	Área Construida	Vr. m² Construc.	Vr. Total Construcción	Valor Total Terreno	Área de Terreno	Vr. m² Terreno
1	$ 171.000.000	0 m²	$ -	$ -	$ 171.000.000	4.800 m²	$ 35.625
2	$ 80.740.500	0 m²	$ -	$ -	$ 80.740.500	2.277 m²	$ 35.459
3	$ 132.000.000	0 m²	$ -	$ -	$ 132.000.000	3.664 m²	$ 36.026
						Promedio	$ 35.703
						Desviación Estándar	$ 292
						Coeficiente de Variación	0,82%
						Límite Superior	$ 35.995
						Límite Inferior	$ 35.411
						Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)	**$ 35.700**

Se adopta el valor del promedio encontrado en la zona ($35.700 por metro cuadrado).

Unión Temporal 4G
NIT 900.369.950-7

10.2 ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:

Oferta 1: Lote ubicado en Cajibío, sector La Venta acceso a través de la vía Panamericana. Cuenta con un área de terreno de 4.800 m².

Oferta 2: Lote ubicado en Cajibío, sector Villa Patricia con fácil acceso a través de la vía Panamericana. Cuenta con un área de terreno de 2.277 m².

Oferta 3: Lote ubicado en Cajibío sector la Viuda con fácil acceso a través de la vía Panamericana. Cuenta con un área de terreno de 3.664 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 120-63471 no se encuentran servidumbres dentro del área de adquisición predial.

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

El área requerida no cuenta con zonas de protección.

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS

11.1 COSTOS DE REPOSICIÓN:

La determinación de los costos de las construcciones ubicadas dentro del área requerida se realiza mediante la Metodología de costo de reposición teniendo en cuenta el tipo de los materiales y la tipología constructiva, lo que produce como resultado el valor final adoptado. Como fuentes de los precios se tomaron el Índice de precios de la vivienda nueva (IPVNBR) de Cali emitido por el Banco de la República de Colombia del año 2024, el sistema de base de costos de infraestructura que sirve de soporte y referencia a la actividad de la ingeniería civil en el departamento del Cauca - DATACAUCA, que se encuentra en construcción por parte de la Gobernación del Cauca, y los Análisis de Precios Unitarios para el departamento del Cauca, publicados por el Instituto Nacional de Vías – INVIAS.

Unión Temporal 4G
NIT. 900.369.950-7

11.2 DEPRECIACIÓN (FITTO Y CORVINNI):

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI									
DESCRIPCIÓN	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIACIÓN	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
C1 - Vivienda	24	50	48%	2	37,16%	$ 822.000	$ 305.455	$ 516.545	$ 516.500
C2 - Vivienda	6	50	12%	2	9,08%	$ 387.900	$ 35.221	$ 352.679	$ 352.700
M1 - Ramada	9	30	30%	2,5	25,99%	$ 415.600	$ 108.014	$ 307.586	$ 307.600
M2 - Ramada	6	30	20%	2,5	19,11%	$ 198.200	$ 37.876	$ 160.324	$ 160.300
M3 - Estructura para afiladero	10	30	33%	2,5	28,49%	$ 168.900	$ 48.120	$ 120.780	$ 120.800
M4 - Matera	7	30	23%	2,5	21,30%	$ 36.300	$ 7.732	$ 28.568	$ 28.600
M5 - Aljibe	17	30	57%	2,5	48,84%	$ 9.489.200	$ 4.634.525	$ 4.854.675	$ 4.854.700
M6 - Lavadero	12	30	40%	2,5	33,79%	$ 338.700	$ 114.447	$ 224.253	$ 224.300
M7 - Ramada	17	30	57%	3	54,46%	$ 49.900	$ 27.176	$ 22.724	$ 22.700
M8 - Cerramiento	10	15	67%	2,5	59,09%	$ 62.600	$ 36.990	$ 25.610	$ 25.600
M9 - Cerramiento	10	15	67%	2	56,73%	$ 25.500	$ 14.466	$ 11.034	$ 11.000
M10 - Pozo séptico	17	30	57%	2,5	48,84%	$ 2.506.100	$ 1.223.979	$ 1.282.121	$ 1.282.100

Nota 2: La construcción anexa M10 no es identificable en el momento de la visita por lo tanto se establece un valor promedio acorde a la tipología de dicha construcción.

12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

12.1 SOPORTE DE LOS VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES:

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

Unión Temporal 4G
NIT 900 869 950-7

CULTIVO / ESPECIE	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	SUBTOTAL
Café variedad castilla de 3 años(Densidad 0,83)	1940	Un	$ 9.400	$ 18.236.000
Guadua (Densidad 0,50)	67,9	m²	$ 6.400	$ 434.560
Cascarillo Ø = 0,20m	1	Un	$ 70.000	$ 70.000
Aguacate Ø = 0,20m	8	Un	$ 191.800	$ 1.534.400
Níspero Ø = 0,20m	11	Un	$ 57.500	$ 632.500
Cabuya	18	Un	$ 28.800	$ 518.400
Roble Ø > 0,50m	7	Un	$ 954.000	$ 6.678.000
Roble Ø = 0,25m – 0.50m	15	Un	$ 394.000	$ 5.910.000
Roble Ø < 0,25m	25	Un	$ 172.000	$ 4.300.000
Arrayán Ø = 0,15m	3	Un	$ 70.000	$ 210.000
Guayacán de Manizales Ø=0,35m	14	Un	$ 394.000	$ 5.516.000
Nacedero Ø = 0,20m	8	Un	$ 36.000	$ 288.000
Mango Ø = 0,15m	14	Un	$ 230.200	$ 3.222.800
Eucalipto Ø = 0,25m	6	Un	$ 70.000	$ 420.000
Nogal Cafetero	1	Un	$ 172.000	$ 172.000
Garrocho Ø = 0,10m	7	Un	$ 70.000	$ 490.000
Aguacatillo Ø = 0,15m	5	Un	$ 70.000	$ 350.000
Pino Ciprés Ø = 0,15m	7	Un	$ 70.000	$ 490.000
Guásimo Ø = 0,20m	1	Un	$ 70.000	$ 70.000
Guayacán Amarillo Ø = 0,80m	6	Un	$ 954.000	$ 5.724.000
Piña	88	Un	$ 19.200	$ 1.689.600
Mayo Ø = 0,15m	1	Un	$ 28.100	$ 28.100
Guamo Ø = 0,15m	41	Un	$ 57.500	$ 2.357.500
Naranjo Ø = 0,15m	3	Un	$ 57.500	$ 172.500
Cucharo Ø = 0,20m	5	Un	$ 70.000	$ 350.000
Papayo Ø = 0,10m	1	Un	$ 28.800	$ 28.800
Lulo	2	Un	$ 28.800	$ 57.600
Palma de Chontaduro Ø = 0,25m	2	Un	$ 191.800	$ 383.600
Limón Ø = 0,15m	47	Un	$ 57.500	$ 2.702.500
Naranjuelo Ø = 0,20m	6	Un	$ 70.000	$ 420.000
Guayabo Ø = 0,25m	3	Un	$ 57.500	$ 172.500
Ornamentales	80	Un	$ 28.100	$ 2.248.000
Higuerón Ø = 0,25m	1	Un	$ 70.000	$ 70.000
Balso Ø = 0,30m	1	Un	$ 70.000	$ 70.000
Lechero Ø = 0,15m	3	Un	$ 172.000	$ 516.000
Carbonero Ø = 0,15m	2	Un	$ 70.000	$ 140.000
Plátano	215	Un	$ 9.600	$ 2.064.000
Pomarrosa Ø = 0,30m	1	Un	$ 86.300	$ 86.300
Pepa de Loro Ø = 0,20m	1	Un	$ 36.000	$ 36.000
Chirimoyo Ø = 0,15m	3	Un	$ 95.900	$ 287.700
Tomate de Árbol Ø = 0,15m	1	Un	$ 38.900	$ 38.900
			VALOR TOTAL	**$ 69.186.260**

Nota 3: Para la fecha de elaboración de la ficha predial POSQ-1-0227 (10 de septiembre de 2020) las plantas de café tenían 3 años, motivo por el cual para la fecha de visita al inmueble se toma la edad de 7 años.

Unión Temporal 4G
NIT. 900.369.950-7

13. CONSIDERACIONES GENERALES

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

- El predio está ubicado en un sector donde hay presencia de desarrollo agropecuario, recreacional, institucional y de vivienda.
- El sector cuenta con disponibilidad de los servicios de energía eléctrica y acueducto veredal.
- El predio presenta una topografía definida como plana del 0% al 7%.
- El valor definido en este estudio es el más probable en un contexto normal del mercado inmobiliario, es decir, donde se presenta interés de compra y venta de un bien inmueble, sin presiones externas y manteniendo las condiciones típicas de transacciones comerciales por cada una de las partes interesadas.
- En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, asumimos que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de éste.
- Aclaramos que el avaluador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad avaluada en este informe y no tiene interés personal o sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesadas en esta propiedad en la fecha.
- El valor que asigna la Corporación Lonja Inmobiliaria de Avalúos de Colombia Sede Pasto a los inmuebles valuados siempre es el que correspondería a una operación de contado, entendiéndose como tal, la que se refiere al valor actual del bien, cubierto en el momento mismo de efectuarse la operación o transacción comercial, sin consideración alguna referente a la situación financiera de los contratantes.
- El avalúo practicado por la Corporación Lonja Inmobiliaria de Avalúos de Colombia Sede Pasto corresponde al precio comercial del respectivo inmueble, expresado en dinero, entendiéndose por valor comercial aquél que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir de contado por una propiedad, de acuerdo con sus características generales y su localización, y actuando ambas partes libres de toda necesidad y urgencia.
- En cuanto a la incidencia que sobre el precio pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otra índole, la Corporación Lonja Inmobiliaria de Avalúos de Colombia Sede Pasto desecha evaluar tales criterios en el análisis y considera que los inmuebles están sin ocupación asumiendo que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas facultades que de éste se deriven.

Unión Temporal 4G
NIT. 900.869.950-7

14. AVALÚO COMERCIAL

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				
ÍTEM	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNITARIO	SUBTOTAL
Terreno	2.038,35	m²	$ 35.700	$ 72.769.095
Terreno (Área Remanente)	736,03	m²	$ 35.700	$ 26.276.271
C1 - Vivienda	93,08	m²	$ 516.500	$ 48.075.820
C2 - Vivienda	77,76	m²	$ 352.700	$ 27.425.952
M1 - Ramada	8,84	m²	$ 307.600	$ 2.719.184
M2 - Ramada	5,72	m²	$ 160.300	$ 916.916
M3 - Estructura para afiladero	0,35	m²	$ 120.800	$ 42.280
M4 - Matera	2,70	m²	$ 28.600	$ 77.220
M5 - Aljibe	1,00	Un	$ 4.854.700	$ 4.854.700
M6 - Lavadero	0,88	m²	$ 224.300	$ 197.384
M7 - Ramada	2,08	m²	$ 22.700	$ 47.216
M8 - Cerramiento	215,10	m	$ 25.600	$ 5.506.560
M9 - Cerramiento	9,70	m	$ 11.000	$ 106.700
M10 - Pozo séptico	1,00	Un	$ 1.282.100	$ 1.282.100
Cultivos y/o Especies	1,00	Gl	$ 69.186.260	$ 69.186.260
			VALOR TOTAL	**$ 259.483.658**

RESUMEN	
ÍTEM	SUBTOTAL
Terreno	$ 99.045.366
Construcciones Principales	$ 75.501.772
Construcciones Anexas	$ 15.750.260
Cultivos y/o Especies	$ 69.186.260
VALOR TOTAL	**$ 259.483.658**

SON: DOSCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y OCHO PESOS ($ 259.483.658,00) M/CTE.

AVALÚO COMERCIAL MÁS DAÑO EMERGENTE

AVALÚO COMERCIAL MÁS DAÑO EMERGENTE	
ÍTEM	SUBTOTAL
Avalúo Comercial	$ 259.483.658
Daño Emergente por Notariado y Registro	$ 4.334.000
VALOR TOTAL	**$ 263.817.658**

SON: DOSCIENTOS SESENTA Y TRES MILLONES OCHOCIENTOS DIECISIETE MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y OCHO PESOS ($ 263.817.658,00) M/CTE.

Unión Temporal 4G
NIT. 901.369.950-7

22 OCT 2024

Gestión Predial Interventoría
Profesional Predial:

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

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

PERITO AVALUADOR:

JULIO CÉSAR BRAVO GARRETA
Avaluador Comisionado
RAA AVAL-12975725

JOSÉ ÓMAR BERMEO PARRA
Miembro del Comité de Avalúos
RAA AVAL-12950688

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

Cajibío, septiembre de 2024

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

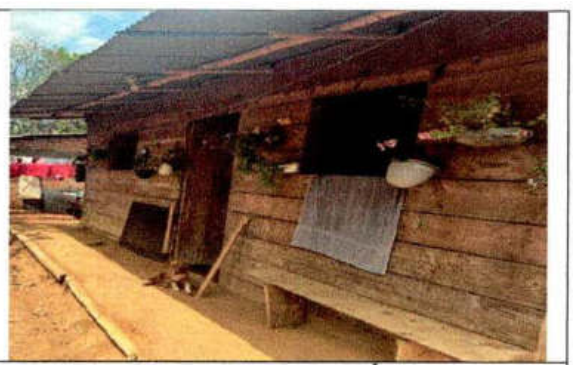
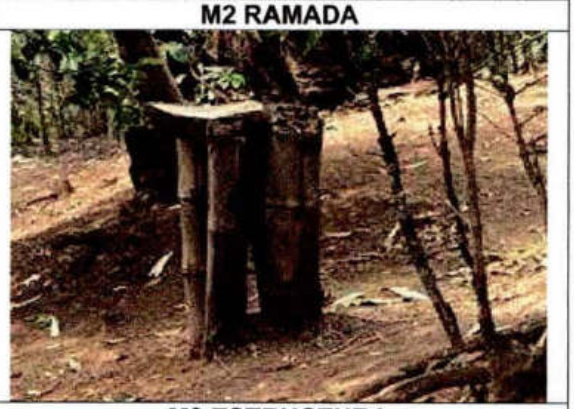
Unión Temporal 4G
NIT. 900 869.950-7

2 2 OCT 2024

Gestión Predial Interventoría
Profesional Predial

15. ANEXOS

15.1 REGISTRO FOTOGRÁFICO DEL PREDIO

	
C1 CONSTRUCCIÓN	C2 CONSTRUCCIÓN
M1 RAMADA	M2 RAMADA
	
M2 RAMADA	M3 ESTRUCTURA

Unión Temporal 4G
NIT. 900.869.950-7

M4 MATERA

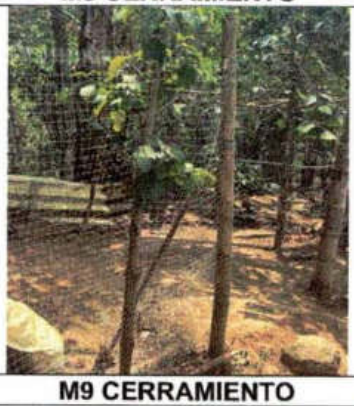
M5 ALJIBE

M6 LAVADERO

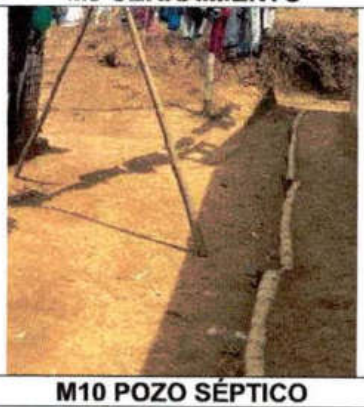
M7 RAMADA

M8 CERRAMIENTO

M9 CERRAMIENTO

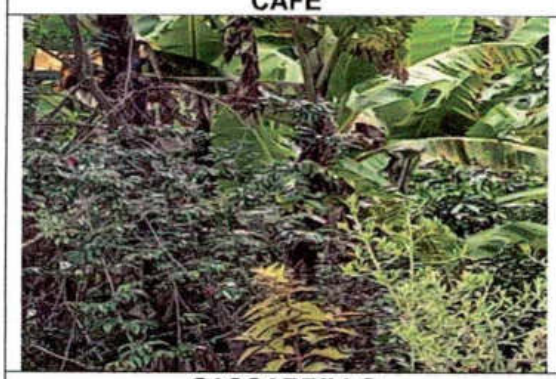
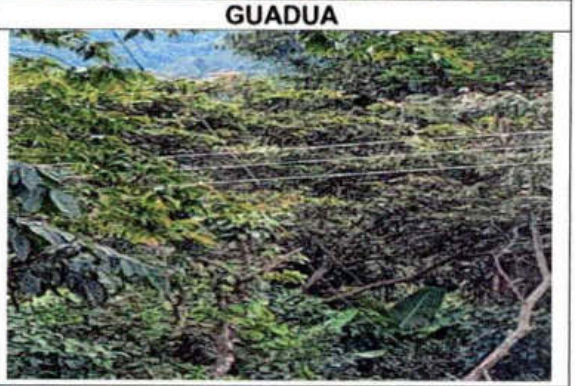


M9 CERRAMIENTO

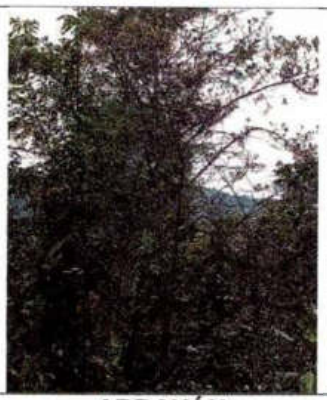
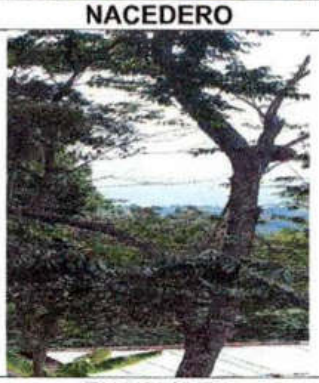


M10 POZO SÉPTICO

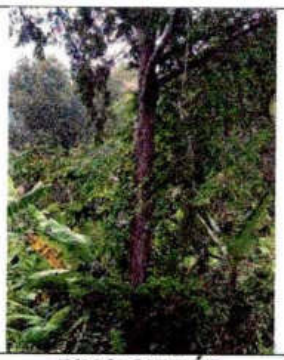
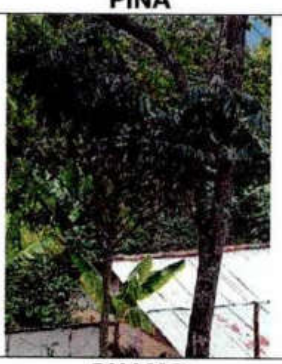
Unión Temporal 4G
NIT. 900.369.950-7

CAFÉ	GUADUA
	
CASCARRILLO	AGUACATE
NÍSPERO	CABUYA
ROBLE	ROBLE

Unión Temporal 4G
NIT. 900.869.950-7

	
ARRAYÁN	GUAYACÁN
NACEDERO	MANGO
	
EUCALIPTO	NOGAL
GARROCHO	AGUACATILLO

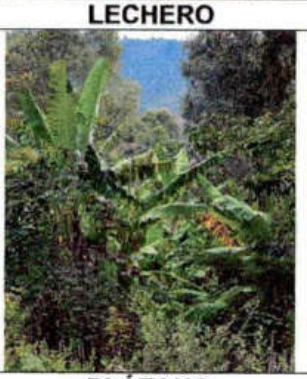
Unión Temporal 4G
NIT. 900.869.950-7

	
PINO CIPRÉS	GUÁSIMO
GUAYACÁN	PIÑA
	
MAYO	GUAMO
NARANJO	CUCHARO

Unión Temporal 4G
NIT 900.369.950-7

PAPAYO	LULO
PALMA DE CHONTADURO	LIMÓN
NARANJUELO	GUAYABO
ORNAMENTALES	HIGUERÓN

Unión Temporal 4G
NIT. 900.869.950-7

BALSO	LECHERO
	
CARBONERO	PLÁTANO
POMARROSA	PEPA DE LORO
CHIRIMOYO	TOMATE DE ARBOL

Unión Temporal 4G
NIT. 900.369.950-7

15.2 PRESUPUESTO 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	93,08	m2	$ 2.600	$ 242.008
1.01.0362	Descapote a máquina hasta 30 cm.	93,08	m2	$ 4.900	$ 456.092
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.	3,85	m3	$ 774.100	$ 2.980.285
1.04.0383	Acero de refuerzo 420 MPa (60000 psi), incluye figurado, amarre e instalación.	482,29	kg	$ 4.600	$ 2.218.534
03	**ESTRUCTURAS**				
1.04.0384	Columnas en concreto 21 MPA (3000 psi). No incluye refuerzo.	4,50	m3	$ 856.200	$ 3.852.900
1.04.0386	Viga aérea en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	2,75	m3	$ 896.600	$ 2.465.650
ME0105	MEZCLA CONCRETO 1:2:3 3100 PSI 21 MPA	2,63	M3	$ 409.600	$ 1.077.248
130111	MALLA ELECTROSOLDADA	52,63	KLS	$ 8.200	$ 431.566
210602	VIGA MADERA CHANUL 3x6x4MTS CEPILL-CANT.	69,46	ML	$ 47.000	$ 3.264.620
04	**MAMPOSTERÍA Y PAÑETES**				
1.05.0560	Muro en ladrillo comun en Soga	71,19	m2	$ 56.500	$ 4.022.235
140602	MURO DE BAHAREQUE	87,01	M2	$ 130.100	$ 11.320.001
05	**CUBIERTAS**				
1.13.0434	Teja ondulada fibrocemento P7	93,08	m2	$ 32.500	$ 3.025.100
180202	ENTRAMADO TEJA FIBRO CEMENTO	93,08	M2	$ 61.300	$ 5.705.804
181210	INSTALACION TEJA ASBESTO CEMENTO	93,08	M2	$ 14.500	$ 1.349.660
180210	ESTRUC. MADERA CUBIERTA CHANUL 3X6 ESP.	93,08	M2	$ 74.800	$ 6.962.384
06	**PISOS Y ENCHAPES**				
1.06.0577	Placa base en concreto 17 MPa (2500 psi) (e=0.08 m).	34,39	m2	$ 48.600	$ 1.671.354
200101	ALISTADO PISO 4 CM	34,39	M2	$ 29.100	$ 1.000.749
07	**ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES**				
150501	PUNTO SANITARIO PVC 1,1/2 [V]	3,00	PTO	$ 24.900	$ 74.700
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
250444	LAVAMANOS COLGAR PEDESTAL LINEA MEDIA	1,00	JGO	$ 186.700	$ 186.700
250518	GRIFO LAVAMANOS LINEA MEDIA SENC	1,00	UND	$ 52.600	$ 52.600
250807	INSTALACION LAVAMANOS	1,00	UND	$ 28.500	$ 28.500
250522	MEZCLADOR DUCHA LINEA MEDIA	1,00	UND	$ 121.000	$ 121.000
250104	INCRUST.CERAM. JGO 4 PZ ESTILO (A)	1,00	JGO	$ 115.600	$ 115.600
250806	INSTALACION INCRUSTACION CERAMICA	1,00	UND	$ 8.900	$ 8.900
240311	DIV.METALICA BANO LAM.COLD ROLL C.18 LL.	2,94	M2	$ 310.700	$ 913.458
140404	MESON EN CONCRETO H=8.1-10CM	2,40	M2	$ 163.100	$ 391.440
250709	LAVAPLATOS A.INOX. 50X 60CM PESTA.GRIFO	1,00	UND	$ 125.600	$ 125.600
250525	GRIFO SENCILLO LAVAPLATOS LINEA MEDIA	1,00	UND	$ 99.500	$ 99.500
08	**INSTALACIONES ELÉCTRICAS**				
170532	SALIDA S1 PVC	7,00	UND	$ 141.200	$ 988.400
170722	SAL TOMA 120 PVC	7,00	UND	$ 98.800	$ 691.600
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**				
220102	VENTANA LAM.VIDRIO SENCILLA CAL.20 COR.	3,00	M2	$ 291.100	$ 873.300
220202	MARCO VENTANA LAM.CEL.H >0.51 M CAL.20	3,00	M2	$ 151.000	$ 453.000
220906	INSTALACION VENTANA EXISTENTE LAMINA	3,00	M2	$ 22.400	$ 67.200
11	**PINTURAS Y ESTUCOS**				
290303	VINILO MURO TIPO 1 [2M]	174,02	M2	$ 7.300	$ 1.270.346
				Total Costo Directo	$ 61.206.819
				AIU 25%	$ 15.301.705
				Costo Directo + Costo Indirecto	$ 76.508.524
				Costo de Reposición por m²	$ 821.965
				Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)	**$ 822.000**

Fuentes Precios:

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

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

Unión Temporal 4G
NIT 901.369.950-7

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO C2 – VIVIENDA					
CÓDIGO	**ACTIVIDAD**	**CANTIDAD**	**UNIDAD**	**VR. UNIT.**	**VR. TOTAL**
01	**PRELIMINARES DE OBRA**				
1.01.0361	Localización y replanteo para edificaciones	77,76	m2	$ 2.600	$ 202.176
1.01.0362	Descapote a máquina hasta 30 cm.	77,76	m2	$ 4.900	$ 381.024
02	**EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN**				
1.01.0364	Excavación manual en material común	4,82	m3	$ 20.100	$ 96.882
03	**ESTRUCTURAS**				
210602	VIGA MADERA CHANUL 3x6x4MTS CEPILL-CANT.	105,82	ML	$ 47.000	$ 4.973.540
04	**MAMPOSTERÍA Y PAÑETES**				
100121	CERRAMIENTO TABLA RUSTICA	63,49	M2	$ 31.000	$ 1.968.190
**	Polisombra Negra 80% 1.0mt x 4.0mt (L x A) Anti-UV	26,45	M2	$ 2.475	$ 65.464
05	**CUBIERTAS**				
180816	TEJA ZINC	77,76	M2	$ 28.700	$ 2.231.712
180209	ENTRAMADO TEJA ZINC	77,76	M2	$ 55.500	$ 4.315.680
180210	ESTRUC. MADERA CUBIERTA CHANUL 3X6 ESP.	77,76	M2	$ 74.800	$ 5.816.448
08	**INSTALACIONES ELÉCTRICAS**				
170532	SALIDA S1 PVC	1,00	UND	$ 141.200	$ 141.200
170722	SAL TOMA 120 PVC	1,00	UND	$ 98.800	$ 98.800
09	**CARPINTERÍA Y MUEBLES EN MADERA**				
210174	NAVE MAD.TRIPLEX 4MM 60- 75CM-NORMAL	1,00	UND	$ 220.600	$ 220.600
210903	MARCO MACHARE 80-90 H=210C	1,00	UND	$ 207.200	$ 207.200
210101	COLOC.PUERTA MADERA	1,00	UND	$ 68.100	$ 68.100
10	**CARPINTERÍA METÁLICA**				
220102	VENTANA LAM.VIDRIO SENCILLA CAL.20 COR.	7,20	M2	$ 291.100	$ 2.095.920
220202	MARCO VENTANA LAM.CEL.H >0.51 M CAL.20	7,20	M2	$ 151.000	$ 1.087.200
220906	INSTALACION VENTANA EXISTENTE LAMINA	7,20	M2	$ 22.400	$ 161.280
				Total Costo Directo	$ 24.131.416
				AIU 25%	$ 6.032.854
				Costo Directo + Costo Indirecto	$ 30.164.270
				Costo de Reposición por m²	$ 387.915
				Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)	**$ 387.900**

Fuentes Precios:

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

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

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

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M1 – RAMADA					
CÓDIGO	**ACTIVIDAD**	**CANTIDAD**	**UNIDAD**	**VR. UNIT.**	**VR. TOTAL**
1.01.0361	Localización y replanteo para edificaciones	8,84	m2	$ 2.600	$ 22.984
180816	TEJA ZINC	8,84	M2	$ 28.700	$ 253.708
180209	ENTRAMADO TEJA ZINC	8,84	M2	$ 55.500	$ 490.620
180205	ENTRAMADO LISTON 2X2 AMARILLO C.FALSO	8,84	M2	$ 19.600	$ 173.264
140602	MURO DE BAHAREQUE	12,49	M2	$ 130.100	$ 1.624.949
210174	NAVE MAD.TRIPLEX 4MM 60- 75CM-NORMAL	1,00	UND	$ 220.600	$ 220.600
210903	MARCO MACHARE 80-90 H=210C	1,00	UND	$ 207.200	$ 207.200
210101	COLOC.PUERTA MADERA	1,00	UND	$ 68.100	$ 68.100
				Total Costo Directo	$ 3.061.425
				AIU 20%	$ 612.285
				Costo Directo + Costo Indirecto	$ 3.673.710
				Costo de Reposición por m²	$ 415.578
				Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)	**$ 415.600**

Fuentes Precios:

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

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

Unión Temporal 4G
NIT 900.869.950-7

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M2 – RAMADA					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
1.01.0361	Localización y replanteo para edificaciones	5,72	m2	$ 2.600	$ 14.872
180816	TEJA ZINC	5,72	M2	$ 28.700	$ 164.164
180209	ENTRAMADO TEJA ZINC	5,72	M2	$ 55.500	$ 317.460
B0014230	Listón en guadua para empradizar	19,13	m	$ 4.500	$ 86.085
100105	CERRAMIENTO ESTERILLA	13,63	M2	$ 24.200	$ 329.846
**	Polisombra Negra 80% 1.0mt x 4.0mt (L x A) Anti-UV	8,61	M2	$ 2.475	$ 21.310
***	Malla gallinero 1 1/4pulgadas 1,20 x 30 metros	4,78	M2	$ 2.292	$ 10.956
				Total Costo Directo	$ 944.693
				AIU 20%	$ 188.939
				Costo Directo + Costo Indirecto	$ 1.133.632
				Costo de Reposición por m²	$ 198.187
				Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)	**$ 198.200**

Fuentes Precios:

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

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

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

****Malla gallinero 1 1/4pulgadas 1,20 x 30 metros https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/214193/malla-gallinero-1-1-4pulgadas-120-x-30-metros/214193/?kid=goosho_1161562&shop=googleShopping&gclid=CjwKCAiA_vKeBhAdEiwAFb_nrRkCnYdJ8m8LcH3AQA5YWnWP-b_k0dTDolCaAzku3QbMGL1HlOkrgRoC1k4QAvD_BwE*

Estructura para Galladero

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M3 – RAMADA					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
300210	CERCO GUADUA H= 70-80CM	2,00	UND	$ 20.400	$ 40.800
100105	CERRAMIENTO ESTERILLA	0,35	M2	$ 24.200	$ 8.470
				Total Costo Directo	$ 49.270
				AIU 20%	$ 9.854
				Costo Directo + Costo Indirecto	$ 59.124
				Costo de Reposición por m²	$ 168.926
				Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)	**$ 168.900**

Fuentes Precios:

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

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

Materia

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M4 – RAMADA					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
300210	CERCO GUADUA H= 70-80CM	4,00	UND	$ 20.400	$ 81.600
				Total Costo Directo	$ 81.600
				AIU 20%	$ 16.320
				Costo Directo + Costo Indirecto	$ 97.920
				Costo de Reposición por m²	$ 36.267
				Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)	**$ 36.300**

Fuentes Precios:

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

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

Unión Temporal 4G
NIT 900.869.950-7

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M5 – ALJIBE					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
1.01.0364	Excavación manual en material común	100,53	m3	$ 20.100	$ 2.020.653
ME0112	MEZCLA CONCRETO 1:4:7 1560PSI-10.1MPA	9,80	M3	$ 302.200	$ 2.961.560
B021009	Formaleta para cuneta y/o bordillo de concreto	301,59	m2	$ 9.700	$ 2.925.423
				Total Costo Directo	$ 7.907.636
				AIU 20%	$ 1.581.527
				Costo Directo + Costo Indirecto	$ 9.489.163
				Costo de Reposición por Un	$ 9.489.163
				Valor Adoptado por Un (Ajustado a la Centena)	**$ 9.489.200**

Fuentes Precios:

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

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

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M6 – LAVADERO					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
1.01.0361	Localización y replanteo para edificaciones	0,88	m2	$ 2.600	$ 2.288
250711	LAVADERO PR.CONCRETO 80-90X 60-70X15-20C	1,00	UND	$ 162.500	$ 162.500
1.06.0577	Placa base en concreto 17 MPa (2500 psi) (e=0.08 m).	0,88	m2	$ 48.600	$ 42.768
300210	CERCO GUADUA H= 70-80CM	2,00	UND	$ 20.400	$ 40.800
				Total Costo Directo	$ 248.356
				AIU 20%	$ 49.671
				Costo Directo + Costo Indirecto	$ 298.027
				Costo de Reposición por m²	$ 338.667
				Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)	**$ 338.700**

Fuentes Precios:

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

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

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M7 – RAMADA					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
**	Plástico Transparente 20x3m Ancho Cal.3.5	2,08	M2	$ 2.332	$ 4.851
300210	CERCO GUADUA H= 70-80CM	4,00	UND	$ 20.400	$ 81.600
				Total Costo Directo	$ 86.451
				AIU 20%	$ 17.290
				Costo Directo + Costo Indirecto	$ 103.741
				Costo de Reposición por m²	$ 49.875
				Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)	**$ 49.900**

Fuentes Precios:

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

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

***Plástico Transparente 20x3m Ancho Cal.3.5 https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/279670/plastico-transparente-20x3m-ancho-cal35/279670/*

Unión Temporal 4G
NIT 900.869.950-7

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M8- CERCA					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
100104	CERRAMIENTO ALAMBRE PUAS 5 HILOS	215,10	ML	$ 16.800	$ 3.613.680
301209	ALAMBRE DE PUAS # 12.5 - 1 HILO	-430,20	ML	$ 1.100	$ -473.220
100105	CERRAMIENTO ESTERILLA	322,65	M2	$ 24.200	$ 7.808.130
210903	MARCO MACHARE 80-90 H=210C	1,00	UND	$ 207.200	$ 207.200
100105	CERRAMIENTO ESTERILLA	2,72	M2	$ 24.200	$ 65.824
				Total Costo Directo	$ 11.221.614
				AIU 20%	$ 2.244.323
				Costo Directo + Costo Indirecto	$ 13.465.937
				Costo de Reposición por m	$ 62.603
				Valor Adoptado por m (Ajustado a la Centena)	**$ 62.600**

Fuentes Precios:

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

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

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M9 – CERRAMIENTO					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
300210	CERCO GUADUA H= 70-80CM	9,00	UND	$ 20.400	$ 183.600
**	Plástico Transparente 20x3m Ancho Cal.3.5	9,70	M2	$ 2.332	$ 22.620
				Total Costo Directo	$ 206.220
				AIU 20%	$ 41.244
				Costo Directo + Costo Indirecto	$ 247.464
				Costo de Reposición por m	$ 25.512
				Valor Adoptado por m (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 ingenieria civil en el departamento del Cauca, que se encuentra en construcción por parte de la Gobernación del Cauca. https://datacauca.gov.co/apu/apu/apu/query*

***Plástico Transparente 20x3m Ancho Cal.3.5 https://www.homecentor.com.co/homecenter-co/product/279670/plastico-transparente-20x3m-ancho-cal35/279670/*

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M10 – POZO SÉPTICO					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
1.01.0364	Excavación manual en material común	2,40	m3	$ 20.100	$ 48.240
150411	TANQUE SEDIMENTACION PARA POZO SEPTICO	1,00	UND	$ 1.292.900	$ 1.292.900
150412	POZO SEPTICO ETERNIT	1,00	UND	$ 701.400	$ 701.400
ME0112	MEZCLA CONCRETO 1:4:7 1560PSI-10.1MPA	0,11	M3	$ 302.200	$ 33.242
B021009	Formaleta para cuneta y/o bordillo de concreto	1,30	m2	$ 9.700	$ 12.610
				Total Costo Directo	$ 2.088.392
				AIU 20%	$ 417.678
				Costo Directo + Costo Indirecto	$ 2.506.070
				Costo de Reposición por Un	$ 2.506.070
				Valor Adoptado por Un (Ajustado a la Centena)	**$ 2.506.100**

Fuentes Precios:

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

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

Unión Temporal 4G
NIT 901.369.950-7

15.3 SOPORTES CULTIVOS Y ESPECIES

15.3.1 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
Cascarrillo	Segunda	0,20 m	$ 70.000
Roble	Primera	0,60 m	$ 954.000
Roble	Primera	0,50 m	$ 394.000
Roble	Primera	0,30 m	$ 172.000
Arrayán	Segunda	0,15 m	$ 70.000
Guayacán	Primera	0,35 m	$ 394.000
Nacedero	Sombra	0,20 m	$ 36.000
Eucalipto	Segunda	0,25 m	$ 70.000
Nogal cafetero	Primera	0,15 m	$ 172.000
Garrocho	Segunda	0,10 m	$ 70.000
Aguacatillo	Segunda	0,15 m	$ 70.000
Pino ciprés	Segunda	0,15 m	$ 70.000
Guásimo	Segunda	0,20 m	$ 70.000
Guayacán	Primera	0,80 m	$ 954.000
Cucharo	Segunda	0,20 m	$ 70.000
Naranjuelo	Segunda	0,20 m	$ 70.000
Higuerón	Segunda	0,25 m	$ 70.000
Balso	Segunda	0,30 m	$ 70.000
Lechero	Primera	0,15 m	$ 172.000
Carbonero	Segunda	0,15 m	$ 70.000
Pepa de Loro	Sombra	0,20 m	$ 36.000

Fuentes Precios:

** Universidad del Tolima. Cadenas Forestales en Colombia.*
http://maderas.ut.edu.co/comercializacion/pagina_com_items.php?tema=5.&subtema=5.4&item=5.4.1
** Ministerio de Agricultura. Ventanilla Única Forestal.*
https://vuf.minagricultura.gov.co/Style%20Library/StylesVUF/Index.aspx
** Federación Nacional de Industriales de la Madera. https://fedemaderas.org.co/*
** IndexMundi. Portal de datos que recopila hechos y estadísticas.*
https://www.indexmundi.com/es/precios-de-mercado/?mercancia=madera-dura&meses=60&moneda=cop
** Organización Internacional de las Maderas Tropicales. https://www.itto.int/es/*

15.3.2 FRUTALES

Cultivo / Especie	Desarrollo			Producción			Decadencia		
	Bueno	Regular	Malo	Bueno	Regular	Malo	Bueno	Regular	Malo
Aguacate	$ 115.100	$ 80.600	$ 17.300	$ 191.800	$ 134.300	$ 20.100	$ 76.700	$ 53.700	$ 11.500
Níspero	$ 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
Piña	$ 11.500	$ 8.100	$ 1.700	$ 19.200	$ 13.400	$ 2.000	$ 7.700	$ 5.400	$ 1.200
Guamo	$ 34.500	$ 24.200	$ 5.200	$ 57.500	$ 40.300	$ 6.000	$ 23.000	$ 16.100	$ 3.500
Naranja	$ 34.500	$ 24.200	$ 5.200	$ 57.500	$ 40.300	$ 6.000	$ 23.000	$ 16.100	$ 3.500
Papaya	$ 17.300	$ 12.100	$ 2.600	$ 28.800	$ 20.100	$ 3.000	$ 11.500	$ 8.100	$ 1.700
Lulo	$ 17.300	$ 12.100	$ 2.600	$ 28.800	$ 20.100	$ 3.000	$ 11.500	$ 8.100	$ 1.700
Chontaduro	$ 115.100	$ 80.600	$ 17.300	$ 191.800	$ 134.300	$ 20.100	$ 76.700	$ 53.700	$ 11.500
Limón	$ 34.500	$ 24.200	$ 5.200	$ 57.500	$ 40.300	$ 6.000	$ 23.000	$ 16.100	$ 3.500
Guayaba	$ 34.500	$ 24.200	$ 5.200	$ 57.500	$ 40.300	$ 6.000	$ 23.000	$ 16.100	$ 3.500
Plátano	$ 5.800	$ 4.000	$ 900	$ 9.600	$ 6.700	$ 1.000	$ 3.800	$ 2.700	$ 600
Pomarroso	$ 51.800	$ 36.300	$ 7.800	$ 86.300	$ 60.500	$ 9.000	$ 34.500	$ 24.200	$ 5.300
Chirimoya	$ 57.500	$ 40.300	$ 8.600	$ 95.900	$ 67.100	$ 10.100	$ 38.400	$ 26.900	$ 5.800
Tomate de árbol	$ 23.300	$ 16.400	$ 3.500	$ 38.900	$ 27.300	$ 4.100	$ 15.600	$ 10.900	$ 2.400

Fuentes Precios:

** Manual de Valores Unitarios para el Proyecto Hidroeléctrico El Quimbo, Comisión Tripartita IGAC - Emgesa S.A. ESP - Propietarios, marzo de 2010. Actualizado IPC.*
** Agronet - Red de Información y Comunicación del Sector Agropecuario Colombiano. www.agronet.gov.co*
** Asociación Hortifruticola de Colombia. www.asohofrucol.com.co*

Unión Temporal 4G
NIT 900.359.950-7

15.3.3 ESPECIES

Cultivo / Especie	Valor Unitario	Unidad
Fique (Cabuya)	$ 28.800	Un
Mayo	$ 28.100	Un
Ornamental	$ 28.100	Un

Fuentes Precios:

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

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

DETALLE	CAFÉ
DENSIDAD DE SIEMBRA (Plantas/Ha)	5500

COSTOS DE INSTALACIÓN CAFÉ

	CONCEPTO	UNIDAD	CANT.	VALOR UNITARIO	TOTAL
1.1	**COSTOS DIRECTOS**				$ 26.589.650
1.1.1	**Mano de Obra**				$ 6.167.700
	Preparación Terreno	Jornal	20	$ 69.300	$ 1.386.000
	Construcción de Canales y Mantenimie	Jornal	2	$ 69.300	$ 138.600
	Trazado	Jornal	5	$ 69.300	$ 346.500
	Ahoyado	Jornal	20	$ 69.300	$ 1.386.000
	Aplicación Correctivos	Jornal	5	$ 69.300	$ 346.500
	Siembra y Resiembra	Jornal	20	$ 69.300	$ 1.386.000
	Fertilización	Jornal	2	$ 69.300	$ 138.600
	Control Plagas y Enfermedades	Jornal	10	$ 69.300	$ 693.000
	Podas de Formación y Producción	Jornal	5	$ 69.300	$ 346.500
1.1.2	**Insumos**				$ 20.421.950
	Plántulas	Un	5500	$ 3.200	$ 17.600.000
	Fertilizante Orgánico (Gallinaza)	Bulto	20	$ 55.000	$ 1.100.000
	Urea	Bulto	5	$ 122.500	$ 612.500
	Fertilizante Compuesto (18-18-18)	Bulto	2	$ 254.000	$ 508.000
	Fertilizante Foliar	Litro	2	$ 38.500	$ 77.000
	Correctivo	Bulto	10	$ 44.625	$ 446.250
	Fungicida - Dithane	kg	2	$ 39.100	$ 78.200
1.2	**COSTOS INDIRECTOS**				$ 3.074.765
	Administración (10% de Costos Directos)				$ 2.658.965
	Asistencia Técnica	Visita	2	$ 207.900	$ 415.800
	TOTAL COSTOS INSTALACIÓN				$ 29.664.415

DETALLE	CAFÉ
DENSIDAD DE SIEMBRA (Plantas/Ha)	5500

COSTOS DE SOSTENIMIENTO CAFÉ

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

PRECIO ADOPTADO PARA EL CULTIVO DE CAFÉ

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

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

Valor Adoptado por Planta =	$ 9.400		Valor Adoptado por m² =	$ 5.200	

Fuentes Precios:

** Federación Nacional de Cafeteros de Colombia. https://federacioncafeteros.org/static/files/precio_cafe.pdf*

** Plataforma Comercio Sostenible. https://comerciosostenible.org/sites/default/files/archivosSDL/informe_final_costos_2018.pdf*

** Fondo para el Financiamiento del Sector Agropecuario- FINAGRO. https://www.finagro.com.co/informaci%C3%B3n-sectorial/caf%C3%A9*

** La Casa del Granjero - https://www.lacasadelgranjero.com/products/oxicloruro-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/cafe.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-871ad5a716f4*

Unión Temporal 4G
NIT 900.360.950-7

DETALLE	GUADUA
DENSIDAD DE SIEMBRA (Plantas/Ha)	500

COSTOS DE INSTALACIÓN GUADUA

	CONCEPTO	UNIDAD	CANT.	VALOR UNITARIO	TOTAL
1.1	**COSTOS DIRECTOS**				**$ 11.215.676**
1.1.1	**Mano de Obra**				**$ 6.583.500**
	Preparación Terreno	Jornal	35	$ 69.300	$ 2.425.500
	Construcción de Canales	Jornal	5	$ 69.300	$ 346.500
	Siembra y Resiembra	Jornal	13	$ 69.300	$ 900.900
	Fertilización	Jornal	11	$ 69.300	$ 762.300
	Control Manual de Malezas	Jornal	17	$ 69.300	$ 1.178.100
	Control Quimico de Malezas	Jornal	3	$ 69.300	$ 207.900
	Control Plagas y Enfermedades	Jornal	4	$ 69.300	$ 277.200
	Deshoje	Jornal	7	$ 69.300	$ 485.100
1.1.2	**Insumos**				**$ 4.632.176**
	Semilla	Un	500	$ 1.800	$ 900.000
	Fertilizante Orgánico (Compostado)	Bulto	20	$ 40.000	$ 800.000
	Cloruro de Potasio (KCl)	Bulto	6	$ 264.400	$ 1.586.400
	Correctivo (Cal Dolomita)	Bulto	15	$ 39.900	$ 598.500
	Fungicida (Oxicloruro de Cobre)	kg	2	$ 17.439	$ 34.878
	Control Plagas (Lorsban)	Litro	5	$ 76.880	$ 384.400
	Herbicida (Glifosol)	Litro	6	$ 29.000	$ 174.000
	Análisis de Suelos	Gl	1	$ 153.998	$ 153.998
1.2	**COSTOS INDIRECTOS**				**$ 1.121.568**
	Administración (10% de Costos Directos)				$ 1.121.568
	TOTAL COSTOS INSTALACIÓN				**$ 12.337.244**

DETALLE	GUADUA
DENSIDAD DE SIEMBRA (Plantas/Ha)	500

COSTOS DE SOSTENIMIENTO GUADUA

	CONCEPTO	UNIDAD	CANT.	VALOR UNITARIO	SUBTOTAL
1.1	**COSTOS DIRECTOS**				**$ 4.219.280**
1.1.1	**Mano de Obra**				**$ 2.079.000**
	Fertilización (3 Veces Año)	Jornal	5	$ 69.300	$ 346.500
	Mantenimiento de Canales	Jornal	2	$ 69.300	$ 138.600
	Aplicación Correctivos	Jornal	1	$ 69.300	$ 69.300
	Control Plagas y Enfermedades	Jornal	2	$ 69.300	$ 138.600
	Control Manual de Malezas	Jornal	18	$ 69.300	$ 1.247.400
	Control Quimico de Malezas	Jornal	2	$ 69.300	$ 138.600
1.1.2	**Insumos**				**$ 2.140.280**
	Cloruro de Potasio (KCl)	Bulto	3	$ 264.400	$ 793.200
	Fertilizante Compuesto (15-15-15)	Bulto	5	$ 218.500	$ 1.092.500
	Correctivo (Cal Dolomita)	Bulto	3	$ 39.900	$ 119.700
	Control Plagas (Lorsban)	Litro	1	$ 76.880	$ 76.880
	Herbicida (Glifosol)	Litro	2	$ 29.000	$ 58.000
1.2	**COSTOS INDIRECTOS**				**$ 421.928**
	Administración (10% de Costos Directos)				$ 421.928
	TOTAL COSTOS SOSTENIMIENTO				**$ 4.641.208**

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

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

Valores Adoptados:	Por Planta = $ 128.300	Por Tallo = $ 28.500	Por m² = $ 6.400

Fuentes Precios:

** Federación Nacional de Empresarios de Guadua y Bambú. https://fedeguadua.com/*
** Guadua y Bambú Colombia. https://guaduabambucolombia.com/nosotros/*
** Fondo para el Financiamiento del Sector Agropecuario- FINAGRO. https://www.finagro.com.co/informaci%C3%B3n-sectorial/caf%C3%A9*
** Colombia Compra Eficiente. https://www.colombiacompra.gov.co/tienda-virtual-del-estado-colombiano/ordenes-compra/35307*
** Tierragro - El Supermercado Agropecuario. https://tienda.tierragro.com.co/agro/fertilizantes/*
** Insumos Agricolas. https://www.enfufinca.com/*
** Vecol S.A. https://www.vecol.com.co/uploads/productos/fertilizantes/Fertilizante%20Vecol%2015-15-15-11S.pdf*
** Laboratorio de Suelos UPTC. http://www.uptc.edu.co/facultades/f_agropecuarias/pregrado/agronomia/inf_adicional/Servicios/lab_suelos_agua_agro*
**Bioagroinsumos S.A.S. .https://www.bioagroinsumos.com/producto/bulto-40kg-avisana/*
**Exiagricola JD https://exiagricola.net/tienda/producto/cal-dolomita-x-50-kg/*
**La Casa del Granjero https://www.lacasadelgranjero.com/products/oxicloruro-de-cobre-fungicida-diabonos-1kg*
**Mundo Campo https://mundocampo.com.co/producto/lorsban-4-ec-250cc-1lt/*
**Federación Nacional de cafeteros http://www.federacionnacionaldecafeterosdecolombia.oferto.co/main-producto-id-4841-t-glifosol_x_litro*

Unión Temporal 4G
NIT 900.360.950-7

CAPITULO 2. INDEMNIZACIONES RESOLUCIONES 898 y 1044 DE 2014

DETERMINACIÓN DAÑO EMERGENTE POR NOTARIADO Y REGISTRO		
CONCEPTO	**VALOR**	
Valor del Inmueble	$	259.483.658
Salario Mínimo Mensual Legal Vigente	$	1.300.000
Valor de la UVT	$	47.065
Número de Zonas de Terreno a Comprar		2
Derechos Notariales	**$**	**1.599.100**
Derechos Notariales por Compraventa	$	805.600
Derechos Notariales por Declaración de Área Restante	$	-
Copia Original en Papel de Seguridad	$	80.000
Copia Protocolo en Papel de Seguridad	$	425.000
IVA	$	249.000
Recaudos Fondo Especial y SNR	$	39.500
Impuesto de Registro	**$**	**1.297.400**
Impuesto de Registro por Compraventa	$	1.297.400
Impuesto de Registro por Declaración de Área Restante	$	-
Derechos de Registro	**$**	**1.437.500**
Derechos de Registro por Compraventa	$	1.327.300
Derechos de Registro por Declaración de Área Restante	$	-
Apertura de Folios	$	-
Constancia de Inscripción	$	15.700
Compra de Certificados	$	66.300
Conservación Documental	$	28.200
Daño Emergente por Notariado y Registro	**$**	**4.334.000**

Notas:

1) Los Derechos Notariales se tasaron con base en la Resolución No. 773 del 26 de enero de 2024 de la SNR.

2) Los Derechos de Registro se tasaron con base en la Resolución No. 376 del 19 de enero de 2024 de la SNR.

3) El Impuesto de Registro se tasó con base en el Decreto 650 de 1996.

Unión Temporal 4G
NIT 900 859 950-7