
CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-2-0354**

GPR-002660

Página 1 de 3

NOTIFICACIÓN POR AVISO No.:

GPR-002660

29/07/2024

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-002545** del **31 de mayo 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 urbano, denominado **VD El Hogar LT y Casa La Palmera (La Palmera, según Catastro)**, ubicado en la vereda **Tunía (Piendamó)**, (Hoy, **La Palomera**), municipio de **Piendamó**, departamento del **Cauca**, identificado con el Número Predial Nacional **19-548-00-040000-0004-0113-0-00000000** y la Matrícula Inmobiliaria número **120-164284**, 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.

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-2-0354**

GPR-002660

Página 2 de 3

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

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

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

Que de conformidad con lo establecido en los artículos 68 y 69 de la Ley 1437 de 2011 (CPACA), **NUEVO CAUCA S.A.S.** libró el oficio de citación número **GPR-002546** del **31 de mayo de 2024**, con el fin de notificar personalmente la mencionada Oferta Formal de Compra a los señores **CLAUDIA PATRICIA PAREDES OSORIO** y **MURIEL FABARA BETANCOURTH**, siendo remitido el **17 de julio de 2024** a las direcciones de correo electrónico **klaudiez@hotmail.com** y **uriestilos@hotmail.com**.

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 los señores **CLAUDIA PATRICIA PAREDES OSORIO** y **MURIEL FABARA BETANCOURTH**, 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 los destinatarios, 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. 69 – 63, Edificio Torre 26, Oficina 808; así como en sus correspondientes páginas web **www.ani.gov.co** y **www.nuevocauca.com**, por el término de cinco (5) días, entendiéndose que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro del aviso.

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

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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-2-0354**

GPR-002660

Página 3 de 3

- Según lo dispuesto en el artículo 10 de la Ley 1581 de 2012, no se requiere autorización previa, expresa e informada para el uso de sus Datos Personales, toda vez que se trata de información requerida por una entidad pública o administrativa en ejercicio de sus funciones legales.
- Se podrá ejercer los derechos de conocer, actualizar, rectificar y suprimir la información personal, cuando sea procedente, observando la Política de Tratamiento de Datos Personales disponible en www.nuevocauca.com, a través del número de contacto: 323 442 6341 o mediante escrito dirigido a atencion@nuevocauca.com o radicado en la Avenida Calle 26 No. 69 – 63, Edificio Torre 26, Oficina 808, 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-002545** del **31 de mayo 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 **30/07/2024** A LAS 7:30 a.m.

SE DESFIJA EL **05/08/2024** A LAS 5:30 p.m.

JULIÁN ANTONIO NAVARRO HOYOS

Gerente General de NUEVO CAUCA S.A.S.

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

Proyectó: Unión Predial S.A.S.

Revisó: Fredy Ernesy Echavarría Bastidas – Subdirector Predial

Juanita Arias Rodríguez – Abogada Junior

Aprobó: Santiago Rojas Parra – Jefe Jurídico

Anexo: Lo Anunciado

Copia: Archivo

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-2-0354**

GPR-002545

Página 1 de 5

Bogotá D.C., 31 de mayo de 2024

Señores

CLAUDIA PATRICIA PAREDES OSORIO

MURIEL FABARA BETANCOURTH

uriestilos@hotmail.com

Celular: 4425481 - 3164016602

Carrera 22 No. 33 F 51 B/ Santa Fe.

Santiago de Cali (Valle del 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 urbano, denominado **VD El Hogar LT y Casa La Palmera (La Palmera)**, según Catastro), ubicado en la vereda **Tunía (Piendamó)**, (Hoy, **La Palomera**), municipio de **Piendamó**, departamento del **Cauca**, identificado con el Número Predial Nacional **19-548-00-040000-0004-0113-0-00000000** y la Matrícula Inmobiliaria número **120-164284**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **Popayán**.

Respetados señores,

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

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

Para la ejecución del Proyecto, por motivo de utilidad pública, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** requiere comprar la zona de terreno del asunto, conforme a la afectación de la Ficha Predial No. **POSQ-2-0354**, de la **Unidad Funcional 2 Piendamó - Pescador**, de la cual se anexa copia.

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILCHAO. PREDIO POSQ-2-0354

GPR-002545

Página 2 de 5

Esta zona de terreno tiene un área de **41,51 m²**; incluidos: 202,08 m² de construcción de un nivel (Habitacional); 4,25 m de cerca; 1 portal; 4,08 m² de losa; 16,78 m de cerca lateral; 39,30 m² de Losa; 31,62 m² de piso; 10,08 m² de construcción para sauna; 20,48 m² de piscina; 6,26 m² de andén; 0,21 m³ de caja de registro; y, se encuentra debidamente delimitada y alinderada dentro de las abscisas inicial **K27+975,55 I** y final **K27+990,97 I**, de la mencionada Unidad Funcional.

El valor de la Oferta de Compra es la suma de **DOSCIENTOS UN MILLONES CUATROCIENTOS VEINTICINCO MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS (\$201.425.984) M/CTE.**

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 **TRES MILLONES OCHOCIENTOS VEINTITRÉS MIL TRESCIENTOS PESOS (\$3.823.300) M/CTE.**

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

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

Para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 13 de la Ley 9 de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y en los artículos 2.2.2.3.1. a 2.2.2.3.30 del Decreto 1170 del 28 de mayo de 2015, (que compiló las disposiciones contenidas en el Decreto Reglamentario 1420 del 24 de julio de 1998), se anexa el avalúo elaborado por la **Corporación Lonja de Avalúos de Colombia Sede Pasto**, según **Informe de Avalúo Comercial Predio POSQ-2-0354**, de fecha **15 de febrero de 2024** en su parte pertinente.

Teniendo en cuenta que el párrafo segundo del artículo 24 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 9 de la Ley 1882 de 2018, dispone que *"El avalúo comercial tendrá una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su comunicación a la entidad solicitante o desde la fecha en que fue decidida y notificada la revisión y/o, impugnación de este (...)"*, la vigencia del avalúo inicia a partir del **14 de marzo 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.

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-2-0354**

GPR-002545

Página 3 de 5

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

Según el estudio de títulos de fecha **26 de octubre de 2023** los propietarios de la zona de terreno que se requiere son: **CLAUDIA PATRICIA PAREDES OSORIO**, identificada con la cedula de ciudadanía No. 66.826.825 y **MURIEL FABARA BETANCOURTH** identificado con la cedula de ciudadanía No. 91.238.851.

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

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

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

En esta etapa, según lo dispuesto por el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 4 de la Ley 1742 de 2014 y el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018, cuenta con un plazo máximo de quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad en relación con la misma, bien sea aceptándola o rechazándola, lo cual puede hacerse mediante oficio dirigido a **NUEVO CAUCA S.A.S.**, en las oficinas ubicadas en calle 26 No. 69-63 Edificio Torre 26, Oficina 808, 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**.

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-2-0354**

GPR-002545

Página 4 de 5

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

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

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

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

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

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

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

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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILCHAO. PREDIO POSQ-2-0354

GPR-002545

Página 5 de 5

conflictos que puedan existir entre terceros sobre el inmueble, los cuales se resolverán a través de las diferentes formas de resolución de conflictos.

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

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

Agradezco la atención que le brinde a la presente.

Cordialmente,


JULIAN ANTONIO NAVARRO HOYOS

Gerente General de NUEVO CAUCA S.A.S.

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

Proyectó: Johana Narváez Hoyos - UNIÓN PREDIAL S.A.S

Revisó: Luisa Fernanda Pardo Malpica – Abogada Junior
Fredy Ernesy Echavarría Bastidas – Subdirector Predial

Aprobó: Santiago Rojas Parra – Coordinador Jurídico

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

Copia: Archivo



Unión Temporal 4G
NIT: 900.869.950-7



MINISTERIO DE TRANSPORTE
AGENCIA NACIONAL DE
INFRAESTRUCTURA
FICHA PREDIAL

PROYECTO DE CONCESIÓN

POPAYÁN - SANTANDER DE QUILICHAO

11 de 11 de Agosto de 2015

CONTRATO No.

2

UNIDAD FUNCIONAL

PREDIO No.

POSQ-2-0354

ABSCISA INICIAL

K 27+975,55 I

ABSCISA FINAL

K 27+990,97 I

SECTOR O TRAMO

Plendamó - Pescador

MARGEN

Izquierda

LONGITUD EFECTIVA

15,42 m

SI / NO

¿Tiene el inmueble licencia urbanística, urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, intervención, espacio público?

¿Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal. Ley 675 de 2001?

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

¿Aplica informe de análisis de Área Remanente?

No

No

No

No

FECHA DE ELABORACIÓN:

2019-05-24

Elaboró:

CONSORCIO EPC NUEVO CAUCA

FREDY ECHAVARRÍA - MP 15202-10720 BYC

Revisó y Aprobó:

UNIÓN TEMPORAL 4G

Ing. Luis Fredy Duarte C.

MAT. 25222-73793 CND

Firma:

Unión Temporal 4G

NIT: 900.869.950-7

PROF. PREDIAL DE INTERVENTORIA

PROF. PREDIAL DE INTERVENTORIA

Unión Temporal 4G

NIT: 900.869.950-7

Firma:

Ing. Luis Fredy Duarte C.

MAT. 25222-73793 CND

OBSERVACIONES:

El número de contacto del propietario es: Tel: 4425481 preguntar por Fabiola Fabara, herrmana. 3164016602

ÁREA TOTAL TERRENO 10.820,00 m²

ÁREA REQUERIDA 41,51 m²

ÁREA REMANENTE - m²

ÁREA SOBRANTE 10.778,49 m²

ÁREA TOTAL REQUERIDA 41,51 m²



**NUEVO
CAUCA**
ABRIENDO PUERTAS PARA EL FUTURO

**MINISTERIO DE TRANSPORTE
AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**

ANEXO A FICHA PREDIAL - PROPIETARIOS

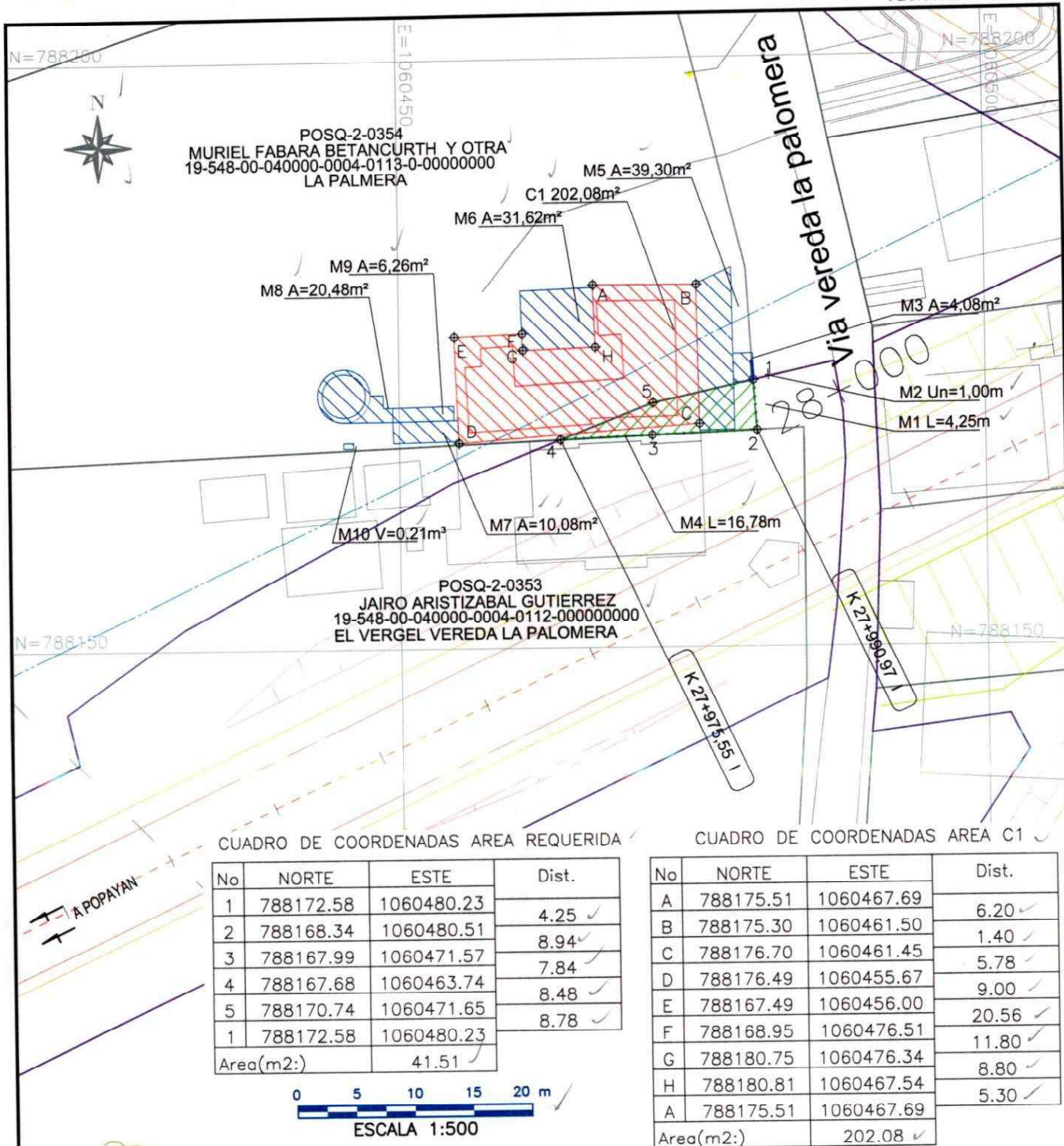
CONCESIÓN POPAYÁN - SANTANDER DE QUILICHAO

Contrato No. 11 de 11 de Agosto de 2015

PREDIO No.

POSQ-2-0354

PROPIETARIO	IDENTIFICACIÓN	DIRECCIÓN	e-mail
MURIEL FABARA BETANCURTH	91.238.851	Cra 22 No. 33 F 51 B/Santa Fe. Cali	uriestilos@hotmail.com
CLAUDIA PATRICIA PAREDES OSORIO	66.826.825	Cra 22 No. 33 F 51 B/Santa Fe. Cali	uriestilos@hotmail.com



CUADRO DE COORDENADAS AREA REQUERIDA

No	NORTE	ESTE	Dist.
1	788172.58	1060480.23	4.25 ✓
2	788168.34	1060480.51	8.94 ✓
3	788167.99	1060471.57	7.84 ✓
4	788167.68	1060463.74	8.48 ✓
5	788170.74	1060471.65	8.78 ✓
1	788172.58	1060480.23	
Area(m2:)		41.51	

CUADRO DE COORDENADAS AREA C1

No	NORTE	ESTE	Dist.
A	788175.51	1060467.69	6.20 ✓
B	788175.30	1060461.50	1.40 ✓
C	788176.70	1060461.45	5.78 ✓
D	788176.49	1060455.67	9.00 ✓
E	788167.49	1060456.00	20.56 ✓
F	788168.95	1060476.51	11.80 ✓
G	788180.75	1060476.34	8.80 ✓
H	788180.81	1060467.54	5.30 ✓
A	788175.51	1060467.69	
Area(m2:)		202.08	

0 5 10 15 20 m
ESCALA 1:500

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

REVISIÓN No.
0



DISEÑO Y CALCULO:

CONSORCIO EPC NUEVO CAUCA

PROPIETARIO:

MURIEL FABARA BETANCURTH Y OTRA

CONVENCIONES

CALZADA VIA PROYECTADA	---	LÍNEA DE COMPRA	---
EJE DE VIA PROYECTADA	---	AREA REQUERIDA	---
BERMA PROYECTADA	---	AREA CONSTRUIDA REQUERIDA	---
CALZADA VIA EXISTENTE	---	AREA REMANENTE	---
CHAFLAN CORTE/RELLENO	---	AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS	---
CONSTRUCCIONES EXISTENTES	---	ALCANTARILLAS EXISTENTES	---
QUEBRADAS	---	ARBOL	---
LINDERO	---	CERCA VNA	---
CERCA	---	Línea de Retiro Obligatorio	---

CUADRO DE ÁREAS

ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONSTRUIDA:	ÁREA REMANENTE:	ÁREA SOBRIANTE:
41,51m²	1 Ha 820,00 m²	208,08 m²	0,00 m²	1 Ha 778,49 m²

FECHA ELAB.:
2019-05-24

ESCALA:
1:500

UNIDAD FUNCIONAL:

2

SECTOR:
PIENDAMÓ-PESCADOR

NÚMERO PREDIAL NACIONAL

19-548-00-040000-0004-0113-0-00000000

FICHA GRÁFICA No.

POSQ-2-0354



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

SECRETARIA DE PLANEACIÓN Y OBRAS PÚBLICAS



Piendamó, 13 AGO 2016

30- 0002008

Doctora:

ELSA CAMPO LOPEZ

Ingeniera Civil

Directora Oficina Cauca

Consorcio Gerencia Socio Predial 4G

Calle 4 No 7-32 Oficina 204

Popayán

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

Cordial saludo,

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

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

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



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



SECRETARIA DE PLANEACIÓN Y OBRAS PÚBLICAS

78	19548-00-04-0004-0216-000	120-119980	Agricultura intensiva
79	19548-00-04-0004-0112-000	120-12827	Agricultura intensiva y Agropecuario semi-intensivo
80	19548-00-04-0004-0113-000	120-164284	Agropecuario semi-intensivo
81	19548-00-04-0004-0220-000	120-76361	Agropecuario semi-intensivo
82	19548-00-04-0004-0219-000	120-76360	Agropecuario semi-intensivo
83	19548-00-04-0004-0218-000	120-76359	Agropecuario semi-intensivo
84	19548-00-04-0004-0002-000	120-3699	Agropecuario semi-intensivo
85	19548-00-04-0004-0136-000	120-111526	Agricultura intensiva y Agropecuario semi-intensivo
86	19548-00-04-0004-0309-000	120-110878	Agropecuario semi-intensivo
87	19548-00-04-0004-0687-000	120-145658	Agropecuario semi-intensivo
88	19548-00-04-0004-0346-000	120-124944	Agricultura intensiva y Agropecuario semi-intensivo
89	19548-00-04-0004-0377-000	120-136830	Agricultura intensiva y Agropecuario semi-intensivo
90	19548-00-04-0003-0122-000	120-15575	Agricultura intensiva y Agropecuario semi-intensivo
91	19548-00-04-0003-1041-000	120-155580	Agricultura intensiva y Agropecuario semi-intensivo
92	19548-00-04-0003-1040-000	120-169943	Agricultura intensiva
93	19548-00-04-0003-0068-000	120-3640	Agricultura intensiva
94	19548-00-04-0003-0069-000	120-42126	Agricultura intensiva
95	19548-00-04-0003-0400-000	120-79189	Agricultura intensiva
96	19548-00-04-0003-1039-000	120-170815	Agricultura intensiva
97	19548-00-04-0003-	120-168130	Agricultura intensiva

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



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



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

SECRETARIA DE PLANEACIÓN Y OBRAS PÚBLICAS

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

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

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

Atentamente,


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

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



CORPORACIÓN LONJA DE AVALÚOS DE COLOMBIA

Afiliada a Asolonjas

**INFORME DE AVALÚO COMERCIAL
PREDIO POSQ-2-0354
DIRECCIÓN: LA PALMERA
VEREDA: LA PALOMERA
MUNICIPIO DE PIENDAMÓ
DEPARTAMENTO DEL CAUCA**

**PROPIETARIO:
MURIEL FABARA BETANCURTH
CLAUDIA PATRICIA PAREDES OSORIO**

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

PIENDAMÓ, FEBRERO DE 2024

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

1. INFORMACIÓN GENERAL		
1.1 SOLICITANTE	CONSORCIO EPC NUEVO CAUCA NUEVO CAUCA S.A.S., 18 de enero de 2024	
1.2 TIPO DE INMUEBLE	Lote de terreno	
1.3 TIPO DE AVALÚO	Comercial Corporativo	
1.4 DEPARTAMENTO	Cauca	
1.5 MUNICIPIO	Piendamó	
1.6 VEREDA O CORREGIMIENTO	La Palomera	
1.7 DIRECCIÓN DEL INMUEBLE	La Palmera	
1.8 ABSCISAS	Inicial: K 27+975,55 I Final: K 27+990,97 I	
1.9 USO ACTUAL DEL INMUEBLE	Habitacional	
1.10 USO POR NORMA	Agropecuario semi-intensivo	
1.11 INFORMACIÓN CATASTRAL	Número Predial	19-548-00-04-00-00-0004-0113-0-00-00-0000
	Área de Terreno	1 Ha 820.0 m ²
	Área Construida	115.0 m ²
	Avalúo 2024	\$ 11,516,000
1.12 FECHA VISITA AL PREDIO	23 de enero de 2024	
1.13 FECHA DEL INFORME DE AVALÚO	15 de febrero de 2024	

2. DOCUMENTOS	
DOCUMENTO	FECHA
2.1 FICHA PREDIAL POSQ-2-0354	24 de mayo de 2019
2.2 PLANO DE AFECTACIÓN POSQ-2-0354	24 de mayo de 2019
2.3 CERTIFICADO DE USO DEL SUELO	13 de agosto de 2016
2.4 ESTUDIO DE TÍTULOS	26 de octubre de 2023

3. INFORMACIÓN JURÍDICA	
3.1 PROPIETARIOS	Muriel Fabara Betancurth C.C: 91.238.851 Claudia Patricia Paredes Osorio C.C: 66.826.825 Fuente: Documento citado en el numeral 2.4
3.2 TÍTULO DE ADQUISICIÓN	Escritura Pública No. 1061 del 11 de octubre de 2013 de la Notaría Dieciséis de Cali (Valle del Cauca).
3.3 MATRÍCULA INMOBILIARIA	120-164284 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán.
3.4 OBSERVACIONES JURÍDICAS	Ninguna



4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR	
4.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR	El predio se encuentra en la Vereda La Palomera, la cual se encuentra en un sector determinado de la siguiente manera • Norte: Vereda la Esmeralda. • Sur: La Tunía y Quebrada Grande. • Oriente: Vereda el Pinar y Vivas Belalcázar. • Occidente: Veredas Media Loma y Octavio.
4.2 ACTIVIDAD PREDOMINANTE	Sector que presenta uso agropecuario y vivienda.
4.3 TOPOGRAFÍA	Plana 0 - 7 %
4.4 CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS	Altura: 2.393 m.s.n.m. Temperatura: 18 °C.
4.5 CONDICIONES AGROLÓGICAS ¹	• Tipo de suelo: AQCd2 • Clima: Templado Húmedo. • Litología: Typic Hapludands, Typic Dystrudepts, Typic Paleudults. • Características de suelos: Moderadamente Profundos, bien drenados. • Erosión: Moderada.
4.6 SERVICIOS PÚBLICOS	Acueductos Veredales y energía eléctrica.
4.7 SERVICIOS COMUNALES	Los servicios de educación, así como los servicios básicos de salud, asistencias técnicas y financieras se encuentran en la cabecera urbana del municipio de Piendamó.
4.8 VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE	El sector se ubica al Norte del municipio, por lo cual es de fácil acceso tanto vehicular como peatonal. El sector cuenta con acceso desde la carretera Panamericana que comunica a Piendamó con Santander de Quilichao. Al sector se puede acceder en servicio particular y público colectivo (rutas intermunicipales).

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

Según Acuerdo Municipal 019 del 4 de diciembre de 2002 "PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE PIENDAMÓ" y el certificado de uso de suelo expedido la Secretaría de Planeación e Infraestructura del municipio, el predio se clasifica como Rural, con los siguientes usos: "**Zonificación:** Zona agropecuaria semi-intensiva." **Artículo 45: USOS.** "**Principal:** Agropecuario semi-intensivo, semi-tradicional y forestal. Se debe dedicar como mínimo el 15% del predio para uso forestal protector-productor para promover la formación de la malla vial. **Compatible:** Construcciones de establecimientos institucionales de tipo rural, granjas avícolas o cunículas, beneficiaderos ecológicos del café y vivienda del propietario. **Condicionado:** Cultivos de flores, minera, recreación general, vías de comunicación, infraestructura de servicios y parcelaciones rurales con fines de construcción de vivienda campestre siempre y cuando no resulten predios menores a los autorizados por el municipio para tal fin. **Prohibido:** Usos urbanos y suburbanos, industriales y loteo con fines de construcción de vivienda."

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.



6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO					
6.1 UBICACIÓN	La Palmera, Vereda La Palomera				
6.2 ÁREA DEL TERRENO	Área Total: 10.820,00 m² Área Requerida: 41,51 m² Área Remanente: 0,00 m² Área Sobrante: 41,51 m² Área Total Requerida: 10.778,49 m² Fuente: Documento citado en el numeral 2.1				
6.3 LINDEROS: Linderos identificados con base en la Ficha Predial POSQ-2-0354 levantada por CONSORCIO EPC NUEVO CAUCA, sujetos a verificación por parte de la entidad solicitante.	NORTE: • En longitud de 17,26 m, Puntos 4-5,1 mismo predio (área sobrante) Muriel Fabara Betancurth y otra. SUR: • En longitud de 16,78 m, Puntos 2-4 Jairo Aristizabal Gutiérrez. ORIENTE: • En longitud de 4,25 m, Puntos 1-2 Vía vereda La Palomera. OCCIDENTE: • En longitud de 0,00 m, Punto 4 mismo predio (área sobrante) Muriel Fabara Betancurth y otra.				
6.4 VÍAS DE ACCESO AL PREDIO	Cuenta con acceso desde la carretera Panamericana que comunica a Piendamó con Santander de Quilichao.				
6.5 SERVICIOS PÚBLICOS	El predio cuenta con disponibilidad de acueducto Veredal y energía eléctrica.				
6.6 UNIDADES FISIográficas	Unidad Fisiográfica	Topografía	Uso Actual	Norma	
	1	0 - 7 % Plana	Habitacional	Agropecuario semi-intensivo	
6.7 ÁREAS CONSTRUIDAS		Uso	Área (m ²)	Edad (Años)	Estado de conservación
	C1	Residencial	202,08	20	Bueno
6.8 CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS	Construcción de un nivel: Habitacional. Cubierta: en teja de barro soportada en estructura de madera y cielo falso en bahareque. Estructura: (75%) en bahareque (25%) en columnas y vigas de concreto. Muros: (75%) en bahareque con repello y pintura (25%) en ladrillo con repello y pintura. Puertas: nueve (9) en madera. Ventanas: cinco (5) en madera con reja metálica, una (1) metálica con reja y vidrio. Pisos: en concreto esmaltado. Cocina: con mesón de dos niveles y alacena enchapados en cerámica, lavaplatos en acero, pared frontal enchapada. Baños: con paredes enchapadas en cerámica y con batería sanitaria completa. Distribución: cinco (5) habitaciones, sala, comedor, cocina y corredores. Área construida: 202,08 m² Del área total construida el 45% son corredores (91 m²).				



6.9 CONSTRUCCIONES ANEXAS

	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	EDAD	ESTADO DE CONSERVACIÓN
M1	Cerca con postes de madera rolliza y 4 hilos de alambre de púas, cerca viva en pino ciprés espaciado cada 0.40m x 1,60 m de altura.	4,25	m	8	Bueno
M2	Portal de entrada: puerta con reja metálica de una nave de (1.70m x 2.10m de h), soportada en dos columnas metálicas.	1,00	Un	8	Bueno
M3	Losa de acceso en concreto esmaltado de (1,70m x 2.40m)	4,08	m ²	12	Bueno
M4	Cerca lateral: con 10 postes de concreto de 2,20m, cinco hilos de alambre de púas y esterillado intermedio.	16,78	m	12	Bueno
M5	Losa en concreto esmaltado con cuneta lateral de (13,10m x 3,00m x 0.12m)	39,30	m ²	12	Bueno
M6	Piso en concreto y piedra a la vista de (6,20m x 5,10m)	31,62	m ²	12	Bueno
M7	Construcción para sauna: de (1.80m x 5,60m) con cubierta en teja de fibrocemento, estructura con vigas y columnas en concreto, paredes en ladrillo a la vista pintadas, pisos en concreto esmaltado, tres puertas metálicas. Distribución: sala de sauna con paredes revestidas en machimbre, pisos en cerámica, un baño con batería sanitaria en porcelana, y zona con estufa para calentamiento de agua. Viga en concreto de 0.22m x 0,22m x 0,22m con losa circular de 1,00m de diámetro x 0.10m de espesor y tanque de almacenamiento de agua en fibrocemento.	10,08	m ²	20	Bueno
M8	Piscina: muros en ladrillo a la vista, piso en arena, pisos laterales y gradas de acceso en concreto esmaltado. De (Ø=3.70m x 0.90m de h)	20,48	m ²	15	Bueno
M9	Andén en concreto esmaltado de (5,20m x 1,20m x 0.10m).	6,26	m ²	12	Bueno
M10	Caja de registro en concreto y ladrillo a la vista de (0.46m x 0,83m x 0,54m)	0,21	m ³	12	Bueno a regular

6.10 CULTIVOS, ESPECIES

Especie

Descripción

Cantidad

Unidad

NO EXISTEN CULTIVOS Y ESPECIES DENTRO DEL AREA REQUERIDA

7. MÉTODOS VALUATORIOS

ANÁLISIS VALUATORIO:

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

PARA EL TERRENO

Artículo 1º.-Método de comparación o de mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo.

PARA LAS CONSTRUCCIONES

Artículo 3º.-Método de costo de reposición. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)

8.1 RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS:

No. Fuente	Coordenadas	Fuente	Teléfono	Valor Pedido	Área de Terreno	Área Construida
1	2° 40' 7.680" N 76° 32' 8.120" W	https://www.veracruz.com.co/de/7442463_vendo-permuta---finca-vereda-la-puentecita---tunia---piendam	316 876 6880	\$ 250.000.000	640 m²	340 m²
2	2° 41' 2,1" N 76° 31' 42,9" W	http://www.doomos.com.co/de/8293617_broker--casa-campestre-en-venta-finca-el-arado-en-tunia-cauca.html?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer	311 359 69 88	\$ 380.000.000	3.200 m²	150 m²
3	2° 40' 57,6" N 76° 31' 46,5" W	https://www.clasf.co/se-vende-lote-tunia-cauca-en-piendam%C3%B3-5779375/	-	\$ 50.000.000	200 m²	80 m²

8.2 DEPURACIÓN DEL MERCADO:

No. Fuente	Valor Pedido	Margen de Negociación	Valor Depurado	Área de Terreno	Área Construida
1	\$ 250.000.000	1%	\$ 247.500.000	640 m²	340 m²
2	\$ 380.000.000	3%	\$ 368.600.000	3.200 m²	150 m²
3	\$ 50.000.000	3%	\$ 48.500.000	200 m²	80 m²

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS)

9.1 PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO (INVESTIGACIÓN DIRECTA):

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

**10. CÁLCULOS VALOR TERRENO****10.1 PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN):**

No. Fuente	Valor total depurado	Área Construida	Vr. m ² Construc.	Vr. Total Construcción	Valor Total Terreno	Área de Terreno	Vr. m ² Terreno
1	\$ 247.500.000	340 m ²	\$ 544.000	\$ 184.960.000	\$ 62.540.000	640 m ²	\$ 97.719
2	\$ 368.600.000	150 m ²	\$ 488.000	\$ 73.200.000	\$ 295.400.000	3.200 m ²	\$ 92.313
3	\$ 48.500.000	80 m ²	\$ 365.000	\$ 29.200.000	\$ 19.300.000	200 m ²	\$ 96.500
Promedio							\$ 95.511
Desviación Estándar							\$ 2.836
Coeficiente de Variación							2,97%
Limite Superior							\$ 98.347
Limite Inferior							\$ 92.675
Valor Adoptado por m ² (Ajustado a la Centena)							\$ 95.500

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

10.2 ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:

Oferta 1: Finca ubicada en Piendamó, sector Tunia con fácil acceso a través de la vía Panamericana. Cuenta con un área de terreno de 640 m² y una construcción de dos pisos con un total de 340 m².

Oferta 2: Finca ubicada en Piendamó, sector Tunia con fácil acceso a través de la vía Panamericana. Cuenta con un área de terreno de 3.200 m² y una construcción de dos pisos con un total de 150 m².

Oferta 3: Finca ubicada en Piendamó, sector Tunia con fácil acceso a través de la vía Panamericana. Cuenta con un área de terreno de 200 m² y una construcción de 80 m².

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 120-164284 el predio no cuenta con servidumbres.

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

El área requerida no cuenta con zonas de protección.

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS

11.1 COSTOS DE REPOSICIÓN:

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

11.2 DEPRECIACIÓN (FITTO Y CORVINI):

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI									
DESCRIPCIÓN	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIACIÓN	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
C1 - Construcción	20	50	40%	2	29,82%	\$ 1.019.000	\$ 303.866	\$ 715.134	\$ 715.100
M1 - Cerca	8	15	53%	2	42,40%	\$ 236.300	\$ 100.191	\$ 136.109	\$ 136.100
M2 - Portal	8	20	40%	2	29,82%	\$ 1.084.900	\$ 323.517	\$ 761.383	\$ 761.400
M3 - Losa	12	30	40%	2	29,82%	\$ 104.200	\$ 31.072	\$ 73.128	\$ 73.100
M4 - Cerca	12	20	60%	2	49,35%	\$ 91.300	\$ 45.057	\$ 46.243	\$ 46.200
M5 - Losa	12	30	40%	2	29,82%	\$ 109.200	\$ 32.563	\$ 76.637	\$ 76.600
M6 - Piso	12	30	40%	2	29,82%	\$ 82.000	\$ 24.452	\$ 57.548	\$ 57.500
M7 - Construcción	20	100	20%	2	14,22%	\$ 4.934.400	\$ 701.672	\$ 4.232.728	\$ 4.232.700
M8 - Piscina	15	50	30%	2	21,53%	\$ 151.600	\$ 32.639	\$ 118.961	\$ 119.000
M9 - Andén	12	30	40%	2	29,82%	\$ 121.200	\$ 36.142	\$ 85.058	\$ 85.100
M10 - Caja	12	30	40%	2,5	33,79%	\$ 554.300	\$ 187.298	\$ 367.002	\$ 367.000

12. CALCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

12.1 SOPORTE DE LOS VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES:

En la valoración de los cultivos o especies, de conformidad con lo dispuesto en el literal C del artículo 22 del Decreto 1420 del 24 de julio de 1998, (compilado en el Decreto Reglamentario 1170 del 28 de mayo de 2015), se considera su variedad, densidad, vida remanente en concordancia con el ciclo vegetativo del mismo, estado fitosanitario y productividad asociada a las condiciones climáticas donde se encuentre localizado. Sin embargo, no existen cultivos ni especies dentro del área requerida del predio.

13. CONSIDERACIONES GENERALES

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

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



14. RESULTADO DE AVALÚO

Luego de analizar las características del inmueble, el resultado obtenido por las metodologías valuatorias utilizadas y nuestra experiencia profesional, se estima el valor comercial del inmueble en las condiciones actuales, encontrándose en consecuencia la siguiente liquidación:

RESULTADO DE AVALÚO COMERCIAL

RESULTADO DE AVALÚO COMERCIAL				
ÍTEM	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNITARIO	SUBTOTAL
Terreno	41,51	m ²	\$ 95.500	\$ 3.964.205
C1 - Construcción	202,08	m ²	\$ 715.100	\$ 144.507.408
M1 - Cerca	4,25	m	\$ 136.100	\$ 578.425
M2 - Portal	1,00	Un	\$ 761.400	\$ 761.400
M3 - Losa	4,08	m ²	\$ 73.100	\$ 298.248
M4 - Cerca	16,78	m	\$ 46.200	\$ 775.236
M5 - Losa	39,30	m ²	\$ 76.600	\$ 3.010.380
M6 - Piso	31,62	m ²	\$ 57.500	\$ 1.818.150
M7 - Construcción	10,08	m ²	\$ 4.232.700	\$ 42.665.616
M8 - Piscina	20,48	m ²	\$ 119.000	\$ 2.437.120
M9 - Andén	6,26	m ²	\$ 85.100	\$ 532.726
M10 - Caja	0,21	m ³	\$ 367.000	\$ 77.070
VALOR TOTAL				\$ 201.425.984

RESUMEN	
ÍTEM	SUBTOTAL
Terreno	\$ 3.964.205
Construcciones Principales	\$ 144.507.408
Construcciones Anexas	\$ 52.954.371
VALOR TOTAL	\$ 201.425.984

SON: DOSCIENTOS UN MILLONES CUATROCIENTOS VEINTICINCO MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS (\$ 201.425.984) M/CTE.

AVALÚO COMERCIAL MÁS DAÑO EMERGENTE

AVALÚO COMERCIAL MÁS DAÑO EMERGENTE	
ÍTEM	SUBTOTAL
Avalúo Comercial	\$ 201.425.984
Daño Emergente por Notariado y Registro	\$ 3.823.300
VALOR TOTAL	\$ 205.249.284

SON: DOSCIENTOS CINCO MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS (\$ 205.249.284) M/CTE.

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



22 MAY 2024



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

Cordialmente,


JOSÉ OMAR BERMEO PARRA

Avaluador Comisionado
RAA AVAL-12950688


JULIO CÉSAR BRAVO GARRETA

Miembro del Comité de Avalúos
RAA AVAL-12975725


JOSÉ FERNANDO BERMEO NOGUERA

Representante Legal (S)
Corporación Lonja Inmobiliaria de Avalúos de Colombia Sede Pasto

Piendamó, febrero 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.

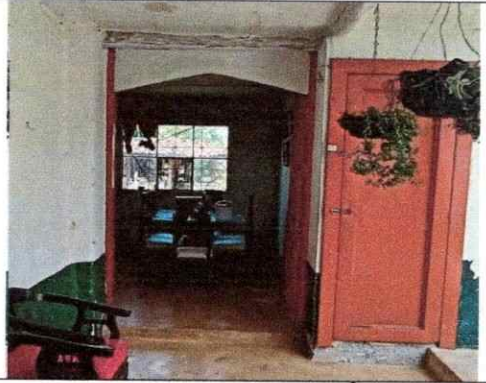
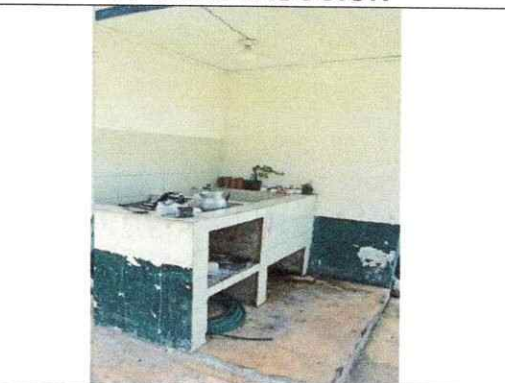


22 MAY 2024

Gestión Predial Interventoría

Profesional Predial: 

15. ANEXOS
15.1 REGISTRO FOTOGRÁFICO DEL PREDIO

	
C1 CONSTRUCCIÓN	C1 CONSTRUCCIÓN
	
C1 CONSTRUCCIÓN	C1 CONSTRUCCIÓN
	
C1 CONSTRUCCIÓN	C1 CONSTRUCCIÓN

	
C1 CONSTRUCCIÓN	M1 CERCA
	
M2 PORTÓN	M3 ZONA DURA
	
M4 CERCA	M5 LOSA EN CONCRETO
	
M6 PISO EN CONCRETO	M7 CONSTRUCCIÓN PARA SAUNA



M8 PISCINA



M9 ANDÉN



M10 CAJA DE REGISTRO



15.2 SOPORTES 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	202,08	m2	\$ 2.600	\$ 525.408
1.01.0362	Descapote a máquina hasta 30 cm.	202,08	m2	\$ 4.900	\$ 990.192
02	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN				
1.01.0364	Excavación manual en material común	16,85	m3	\$ 20.100	\$ 338.885
1.03.0380	Vigas de cimentación en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	24,55	m3	\$ 774.100	\$ 19.004.155
1.04.0383	Acero de refuerzo 420 MPa (60000 psi), incluye figurado, amarre e instalación.	2411,44	kg	\$ 4.600	\$ 11.092.624
03	ESTRUCTURAS				
1.04.0384	Columnas en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	2,48	m3	\$ 856.200	\$ 2.123.376
1.04.0386	Viga aérea en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	5,18	m3	\$ 896.600	\$ 4.644.388
1.04.0383	Acero de refuerzo 420 MPa (60000 psi), incluye figurado, amarre e instalación.	967,10	kg	\$ 4.600	\$ 4.448.660
ME0105	MEZCLA CONCRETO 1:2:3 3100 PSI 21 MPA	2,02	M3	\$ 409.600	\$ 827.392
130111	MALLA ELECTROSOLDADA	40,44	KLS	\$ 8.200	\$ 331.608
04	MAMPOSTERÍA Y PANETES				
1.05.0560	Muro en ladrillo común en Soga	239,89	m2	\$ 56.500	\$ 13.553.785
140602	MURO DE BAHAREQUE	79,96	M2	\$ 130.100	\$ 10.402.796
1.08.0403	Pañete para muros con mortero 1:3, espesor 1.5 cm.	639,70	m2	\$ 18.300	\$ 11.706.510
05	CUBIERTAS				
180706	TEJA BARRO NORMAL	202,08	M2	\$ 43.400	\$ 8.770.272
181211	INSTALACION TEJA BARRO	202,08	M2	\$ 15.300	\$ 3.091.824
180204	ENTRAMADO TEJA BARRO CANABRAVA	202,08	M2	\$ 17.800	\$ 3.597.024
1.13.0431	Estructura de madera para teja de barro	113,72	m	\$ 35.900	\$ 4.082.548
180509	C.F. CANA BRAVA Y BAHAREQUE	202,08	M2	\$ 48.900	\$ 9.881.712
1.14.0438	Entramado madera para cielo raso	202,08	m2	\$ 21.400	\$ 4.324.512
181207	INSTALACION CIELO FALSO EXISTENTE	202,08	M2	\$ 11.000	\$ 2.222.880
06	PISOS Y ENCHAPES				
1.06.0577	Placa base en concreto 17 MPa (2500 psi) (e=0.08 m).	177,78	m2	\$ 48.600	\$ 8.640.108
200101	ALISTADO PISO 4 CM	177,78	M2	\$ 29.100	\$ 5.173.398
190505	CERAMICO PISO-PARED 20-50X20-50CM	42,33	M2	\$ 71.500	\$ 3.026.595
190504	CENEFAS CER.: LISTELLO COC 4 COMPL 25 C	17,90	ML	\$ 29.500	\$ 528.050
190539	MURETE DUCHA EN CERAMICA 20X20 ML	1,20	ML	\$ 66.800	\$ 80.160
190541	RESANE CERAMICA	17,90	ML	\$ 26.700	\$ 477.930
07	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES				
150501	PUNTO SANITARIO PVC 1, 1/2 [V]	5,00	PTO	\$ 24.900	\$ 124.500
150508	PUNTO SANITARIO PVC 6" [CODO]	1,00	PTO	\$ 208.000	\$ 208.000
250450	COMBO SANITARIO LINEA MEDIA [S+L+G+I]	1,00	JGO	\$ 635.600	\$ 635.600
250810	INSTALACION SANITARIO	1,00	UND	\$ 28.800	\$ 28.800
160801	PUNTO AGUA FRIA PVC 1/2	6,00	PTO	\$ 51.100	\$ 306.600
250444	LAVAMANOS COLGAR PEDESTAL LINEA MEDIA	1,00	JGO	\$ 186.700	\$ 186.700
250518	GRIFO LAVAMANOS LINEA MEDIA SENC	1,00	UND	\$ 52.600	\$ 52.600
250807	INSTALACION LAVAMANOS	1,00	UND	\$ 28.500	\$ 28.500
250522	MEZCLADOR DUCHA LINEA MEDIA	1,00	UND	\$ 121.000	\$ 121.000
250104	INCRUST. CERAM. JGO 4 PZ ESTILO (A)	1,00	JGO	\$ 115.600	\$ 115.600
250806	INSTALACION INCRUSTACION CERAMICA	1,00	UND	\$ 8.900	\$ 8.900
240311	DIV. METALICA BANO LAM. COLD ROLL C. 18 LL.	2,94	M2	\$ 310.700	\$ 913.458
250710	LAVADERO PR. CONCRETO 100X60-70X15-20C	1,00	UND	\$ 166.100	\$ 166.100
140404	MESON EN CONCRETO H=8.1-10CM	2,40	M2	\$ 163.100	\$ 391.440
190515	ENCHAPE CERAMICA 21.0-40.0 MESON	12,00	ML	\$ 23.400	\$ 280.800
250709	LAVAPLATOS A. INOX 50X60CM PESTA. GRIFO	1,00	UND	\$ 125.600	\$ 125.600
250525	GRIFO SENCILLO LAVAPLATOS LINEA MEDIA	1,00	UND	\$ 99.500	\$ 99.500
161005	TANQUE AGUA 1000 LTS PLASTICO-COMPLETO	1,00	UND	\$ 824.500	\$ 824.500
08	INSTALACIONES ELÉCTRICAS				
170532	SALIDA S1 PVC	10,00	UND	\$ 141.200	\$ 1.412.000
170722	SAL TOMA 120 PVC	10,00	UND	\$ 98.800	\$ 988.000
09	CARPINTERÍA Y MUEBLES EN MADERA				
210174	NAVE MAD. TRIPLEX 4MM 60- 75CM-NORMAL	9,00	UND	\$ 220.600	\$ 1.985.400
210903	MARCO MACHARE 80-90 H=210C	9,00	UND	\$ 207.200	\$ 1.864.800
210101	COLOC. PUERTA MADERA	9,00	UND	\$ 68.100	\$ 612.900
10	CARPINTERÍA METÁLICA				
220102	VENTANA LAM. VIDRIO SENCILLA CAL 20 COR.	10,80	M2	\$ 291.100	\$ 3.143.880
220202	MARCO VENTANA LAM. CEL. H > 0.51 M CAL 20	10,80	M2	\$ 151.000	\$ 1.630.800
220906	INSTALACION VENTANA EXISTENTE LAMINA	10,80	M2	\$ 22.400	\$ 241.920
220801	REJA SEGUR. LAMI. TUB. 1, 1/2"x1, 1/2" CAL 20	10,80	M2	\$ 226.700	\$ 2.448.360
11	PINTURAS Y ESTUCOS				
290110	ESTUCO PLASTICO MURO [PASTA]	639,70	M2	\$ 11.300	\$ 7.228.610
290303	VINOLO MURO TIPO 1 [2M]	639,70	M2	\$ 7.300	\$ 4.669.810
				Total Costo Directo	\$ 164.731.270
				AIU 25%	\$ 41.182.818
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 205.914.088
				Costo de Reposición por m²	\$ 1.018.973
				Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)	\$ 1.019.000

Fuentes Precios:

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

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

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M1 – CERCA					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
100104	CERRAMIENTO ALAMBRE PUAS 5 HILOS	4,25	ML	\$ 16.800	\$ 71.400
301209	ALAMBRE DE PUAS # 12.5 - 1 HILO	4,25	ML	\$ 1.100	\$ 4.675
**	Pino ciprés	11,00	UNIDAD	\$ 70.000	\$ 770.000
				Total Costo Directo	\$ 836.725
				AIU 20%	\$ 167.345
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 1.004.070
				Costo de Reposición por m	\$ 236.252
				Valor Adoptado por m (Ajustado a la Centena)	\$ 236.300

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 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>

**Pino ciprés - Ver anexo de especies

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M2 – PORTAL					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
B0014701	Varilla corrugada No. 6	39,00	m	\$ 11.900	\$ 464.100
B0015010	Soldadura 7018	2,00	kg	\$ 18.300	\$ 36.600
182019	PERFIL CAJON AG C120x 60mm -1.2MM C.18	4,20	ML	\$ 84.600	\$ 355.320
1.13.0434	Teja ondulada fibrocemento P7	1,02	m2	\$ 32.500	\$ 33.150
**	Bisagra Piston 1/2pg 2und	2,00	UNIDAD	\$ 7.450	\$ 14.900
				Total Costo Directo	\$ 904.070
				AIU 20%	\$ 180.814
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 1.084.884
				Costo de Reposición por Un	\$ 1.084.884
				Valor Adoptado por Un (Ajustado a la Centena)	\$ 1.084.900

Fuentes Precios:

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

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

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

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M3 – LOSA					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
1.01.0361	Localización y replanteo para edificaciones	4,08	m2	\$ 2.600	\$ 10.608
1.01.0362	Descapote a máquina hasta 30 cm.	4,08	m2	\$ 4.900	\$ 19.992
1.01.0364	Excavación manual en material común	0,33	m3	\$ 20.100	\$ 6.633
1.06.0577	Placa base en concreto 17 MPa (2500 psi) (e=0.08 m).	4,08	m2	\$ 48.600	\$ 198.288
200101	ALISTADO PISO 4 CM	4,08	M2	\$ 29.100	\$ 118.728
				Total Costo Directo	\$ 354.249
				AIU 20%	\$ 70.850
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 425.099
				Costo de Reposición por m²	\$ 104.191
				Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)	\$ 104.200

Fuentes Precios:

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

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



COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M4 – CERCA					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
2.800.0230	Cerca en Alambre de Púas calibre 12.5, 4 hilos, con Postes de Concreto reforzado.	16,78	m	\$ 21.700	\$ 364.126
301209	ALAMBRE DE PUAS # 12.5 - 1 HILO	16,78	ML	\$ 1.100	\$ 18.458
100105	CERRAMIENTO ESTERILLA	36,92	M2	\$ 24.200	\$ 893.464
				Total Costo Directo	\$ 1.276.048
				AIU 20%	\$ 255.210
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 1.531.258
				Costo de Reposición por m	\$ 91.255
				Valor Adoptado por m (Ajustado a la Centena)	\$ 91.300

Fuentes Precios:

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

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

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M5 – LOSA					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
1.01.0361	Localización y replanteo para edificaciones	39,30	m2	\$ 2.600	\$ 102.180
1.01.0362	Descapote a máquina hasta 30 cm.	39,30	m2	\$ 4.900	\$ 192.570
1.01.0364	Excavación manual en material común	3,14	m3	\$ 20.100	\$ 63.114
1.06.0577	Placa base en concreto 17 MPa (2500 psi) (e=0.08 m).	39,30	m2	\$ 48.600	\$ 1.909.980
200101	ALISTADO PISO 4 CM	39,30	M2	\$ 29.100	\$ 1.143.630
2.671.0368	Cunetas de concreto clase F vaciada in situ; incluye la conformación de la superficie de apoyo	0,31	m3	\$ 535.800	\$ 166.098
				Total Costo Directo	\$ 3.577.572
				AIU 20%	\$ 715.514
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 4.293.086
				Costo de Reposición por m²	\$ 109.239
				Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)	\$ 109.200

Fuentes Precios:

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

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

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M6 – PISO					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
1.01.0361	Localización y replanteo para edificaciones	31,62	m2	\$ 2.600	\$ 82.212
1.01.0362	Descapote a máquina hasta 30 cm.	31,62	m2	\$ 4.900	\$ 154.938
1.01.0364	Excavación manual en material común	2,53	m3	\$ 20.100	\$ 50.853
1.06.0577	Placa base en concreto 17 MPa (2500 psi) (e=0.08 m).	31,62	m2	\$ 48.600	\$ 1.536.732
B0014700	Piedra para concreto ciclópeo (rajón o canto rodado)	4,74	m3	\$ 70.600	\$ 334.644
				Total Costo Directo	\$ 2.159.379
				AIU 20%	\$ 431.876
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 2.591.255
				Costo de Reposición por m²	\$ 81.950
				Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)	\$ 82.000

Fuentes Precios:

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

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



COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M7 - SAUNA					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
01	PRELIMINARES DE OBRA				
1.01.0361	Localización y replanteo para edificaciones	10,08	m2	\$ 2.600	\$ 26.208
1.01.0362	Descapote a máquina hasta 30 cm.	10,08	m2	\$ 4.900	\$ 49.392
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.	8,67	m3	\$ 774.100	\$ 6.711.447
1.04.0383	Acero de refuerzo 420 MPa (60000 psi), incluye figurado, amarre e instalación.	1328,98	kg	\$ 4.600	\$ 6.113.308
03	ESTRUCTURAS				
1.04.0384	Columnas en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	1,38	m3	\$ 856.200	\$ 1.181.556
1.04.0386	Viga aérea en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	5,18	m3	\$ 896.600	\$ 4.644.388
1.04.0383	Acero de refuerzo 420 MPa (60000 psi), incluye figurado, amarre e instalación.	402,96	kg	\$ 4.600	\$ 1.853.616
ME0105	MEZCLA CONCRETO 1:2:3 3100 PSI 21 MPa	2,02	M3	\$ 409.600	\$ 827.392
130111	MALLA ELECTROSOLDADA	40,44	KLS	\$ 8.200	\$ 331.608
04	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES				
1.05.0560	Muro en ladrillo comun en Soga	29,76	m2	\$ 56.500	\$ 1.681.440
200703	PISO MADERA MACHIMBRE CHANUL 1.5-2.0CM	39,69	M2	\$ 97.400	\$ 3.865.806
290905	BARNIZ MACHIMBRE-CIELO MADERA [2M]	39,69	M2	\$ 14.800	\$ 587.412
290915	INMUNIZACION MACHIMBRE-CIELOS MADERA	39,69	M2	\$ 7.800	\$ 309.582
05	CUBIERTAS				
1.13.0434	Teja ondulada fibrocemento P7	10,08	m2	\$ 32.500	\$ 327.600
180202	ENTRAMADO TEJA FIBRO CEMENTO	10,08	M2	\$ 61.300	\$ 617.904
181210	INSTALACION TEJA ASBESTO CEMENTO	10,08	M2	\$ 14.500	\$ 146.160
06	PISOS Y ENCHAPES				
1.06.0577	Placa base en concreto 17 MPa (2500 psi) (e=0.08 m).	10,08	m2	\$ 48.600	\$ 489.888
200101	ALISTADO PISO 4 CM	2,02	M2	\$ 29.100	\$ 58.782
190505	CERAMICO PISO-PARED 20-50X20-50CM	8,06	M2	\$ 71.500	\$ 576.290
07	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES				
150501	PUNTO SANITARIO PVC 1, 1/2 [V]	2,00	PTO	\$ 24.900	\$ 49.800
150508	PUNTO SANITARIO PVC 6" [CODO]	1,00	PTO	\$ 208.000	\$ 208.000
250450	COMBO SANITARIO LINEA MEDIA [S+L+G+I]	1,00	JGO	\$ 635.600	\$ 635.600
250810	INSTALACION SANITARIO	1,00	UND	\$ 28.800	\$ 28.800
160801	PUNTO AGUA FRIA PVC ,1/2	3,00	PTO	\$ 51.100	\$ 153.300
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
1.04.0043	Tanque elevado en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	1,00	m3	\$ 1.032.400	\$ 1.032.400
08	INSTALACIONES ELÉCTRICAS				
170532	SALIDA S1 PVC	2,00	UND	\$ 141.200	\$ 282.400
170722	SAL TOMA 120 PVC	2,00	UND	\$ 98.800	\$ 197.600
08	CARPINTERÍA METÁLICA				
221237	NAVE ALUM.ENTAMBORADA-LLENA BAT.	5,67	M2	\$ 632.300	\$ 3.585.141
221301	MARCO ALUM. 0.61-0.80 M LISO C/LUCETA	3,00	UND	\$ 281.300	\$ 843.900
220903	INSTALACION MARCO PUERTA LAMINA CAL.20	3,00	UND	\$ 38.700	\$ 116.100
220904	INSTALACION NAVE PUERTA LAMINA	3,00	UND	\$ 19.500	\$ 58.500
10	PINTURAS Y ESTUCOS				
290303	VINILO MURO TIPO 1 [2M]	59,52	M2	\$ 7.300	\$ 434.496
				Total Costo Directo	\$ 39.791.259
				AIU 25%	\$ 9.947.815
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 49.739.074
				Costo de Reposición por m²	\$ 4.934.432
				Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)	\$ 4.934.400

Fuentes Precios:

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

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



COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M8 - PISCINA					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
1.01.0361	Localización y replanteo para edificaciones	20,48	m2	\$ 2.600	\$ 53.248
1.01.0362	Descapote a máquina hasta 30 cm.	20,48	m2	\$ 4.900	\$ 100.352
1.01.0364	Excavación manual en material común	1,64	m3	\$ 20.100	\$ 32.964
1.05.0560	Muro en ladrillo comun en Soga	10,46	m2	\$ 56.500	\$ 590.990
2.610.0152	Relleno con arena, incluye transporte 5 km.	4,10	m3	\$ 98.000	\$ 401.800
1.06.0577	Placa base en concreto 17 MPa (2500 psi) (e=0.08 m).	25,13	m2	\$ 48.600	\$ 1.221.318
131206	ESCALERA CONCRETO 3000 PSI	0,16	M3	\$ 1.161.500	\$ 185.840
				Total Costo Directo	\$ 2.586.512
				AIU 20%	\$ 517.302
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 3.103.814
				Costo de Reposición por m ²	\$ 151.553
				Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)	\$ 151.600

Fuentes Precios:

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

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

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M9 - ANDÉN					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
1.01.0361	Localización y replanteo para edificaciones	6,26	m2	\$ 2.600	\$ 16.276
1.06.0581	Andén en concreto de 21 MPa (3000 PSI) e= 0.10 m escobillado y dilatado junta seca	6,26	m2	\$ 69.300	\$ 433.818
200101	ALISTADO PISO 4 CM	6,26	M2	\$ 29.100	\$ 182.166
				Total Costo Directo	\$ 632.260
				AIU 20%	\$ 126.452
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 758.712
				Costo de Reposición por m ²	\$ 121.200
				Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)	\$ 121.200

Fuentes Precios:

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

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

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M10 - CAJA DE REGISTRO					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
1.05.0560	Muro en ladrillo comun en Soga	1,39	m2	\$ 56.500	\$ 78.535
1.06.0577	Placa base en concreto 17 MPa (2500 psi) (e=0.08 m).	0,38	m2	\$ 48.600	\$ 18.468
				Total Costo Directo	\$ 97.003
				AIU 20%	\$ 19.401
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 116.404
				Costo de Reposición por m ²	\$ 554.305
				Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)	\$ 554.300

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 ingeniería civil en el departamento del Cauca, que se encuentra en construcción por parte de la Gobernación del Cauca.
<https://datacauca.gov.co/apu/apu/apu/query>

15.3 SOPORTE ESPECIES MADERABLES

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

Especie	Tipo de Madera	DAP (m)	Valor Adoptado
Pino Ciprés	Segunda	0,10 m	\$ 70.000

Fuentes Precios:

* Universidad del Tolima. Cadenas Forestales en Colombia.

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

* Ministerio de Agricultura. Ventanilla Única Forestal.

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



15.4 CONSTRUCCIÓN OFERTA DE MERCADO 1

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO DE LA CONSTRUCCIÓN - FUENTE No. 1					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
01	PRELIMINARES DE OBRA				
1.01.0361	Localización y replanteo para edificaciones	190,00	m2	\$ 2.600	\$ 494.000
1.01.0362	Descapote a máquina hasta 30 cm.	190,00	m2	\$ 4.900	\$ 931.000
02	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN				
1.01.0364	Excavación manual en material común	18,12	m3	\$ 20.100	\$ 364.212
1.03.0380	Vigas de cimentación en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	20,44	m3	\$ 774.100	\$ 15.822.604
1.04.0383	Acero de refuerzo 420 MPa (60000 psi), incluye figurado, amarre e instalación.	2103,08	kg	\$ 4.600	\$ 9.674.168
03	ESTRUCTURAS				
1.04.0384	Columnas en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	17,30	m3	\$ 856.200	\$ 14.812.260
1.04.0386	Viga aérea en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	20,55	m3	\$ 896.600	\$ 18.425.130
1.04.0383	Acero de refuerzo 420 MPa (60000 psi), incluye figurado, amarre e instalación.	2989,19	kg	\$ 4.600	\$ 13.750.274
ME0105	MEZCLA CONCRETO 1:2:3 3100 PSI 21 MPA	7,54	M3	\$ 409.600	\$ 3.088.384
130111	MALLA ELECTROSOLDADA	151,03	KLS	\$ 8.200	\$ 1.238.446
04	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES				
140216	MURO LAD.SOGA LIMPIO 1C	625,90	M2	\$ 62.700	\$ 39.243.930
1.08.0403	Pañete para muros con mortero 1:3, espesor 1.5 cm.	1127,00	m2	\$ 18.300	\$ 20.624.100
05	CUBIERTAS				
130625	LOSA CASETON ESTERILLA E=21-25CM [TORTA]	190,00	M2	\$ 145.400	\$ 27.626.000
180412	C.F.MADERA LUSTON MACH.PINO CIPREXMADER	310,00	M2	\$ 60.500	\$ 18.755.000
1.14.0438	Entramado madera para cielo raso	19,00	m2	\$ 21.400	\$ 406.600
181207	INSTALACION CIELO FALSO EXISTENTE	321,00	M2	\$ 11.000	\$ 3.531.000
290915	INMUNIZACION MACHIMBRE-CIELOS MADERA	321,00	M2	\$ 7.800	\$ 2.503.800
290905	BARNIZ MACHIMBRE-CIELO MADERA [2M]	321,00	M2	\$ 14.800	\$ 4.750.800
1.08.0400	Pañete con mortero 1:3 para cieloraso con malla. Espesor 1.5 cm	19,00	m2	\$ 26.900	\$ 511.100
06	PISOS Y ENCHAPES				
1.06.0577	Placa base en concreto 17 MPa (2500 psi) (e=0.08 m).	166,53	m2	\$ 48.600	\$ 8.093.358
200225	CERAMICA 30.01-32.50x30.01-32.50 TRAF.3	321,00	M2	\$ 56.200	\$ 18.040.200
200508	BALDOSA VINILO 30X30 1.6 MM	19,00	M2	\$ 46.800	\$ 889.200
190505	CERAMICO PISO-PARED 20-50X20-50CM	38,41	M2	\$ 71.500	\$ 2.746.315
190504	CENEFA CER.; LISTELLO COC 4 COMPL 25 C	21,30	ML	\$ 29.500	\$ 628.350
190539	MURETE DUCHA EN CERAMICA 20X20 ML	2,40	ML	\$ 66.800	\$ 160.320
190541	RESANE CERAMICA	21,30	ML	\$ 26.700	\$ 568.710
07	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES				
150501	PUNTO SANITARIO PVC 1, 1/2 [V]	7,00	PTO	\$ 24.900	\$ 174.300
150508	PUNTO SANITARIO PVC 6" [CODO]	2,00	PTO	\$ 208.000	\$ 416.000
250450	COMBO SANITARIO LINEA MEDIA [S+L+G+I]	2,00	JGO	\$ 635.600	\$ 1.271.200
250810	INSTALACION SANITARIO	2,00	UND	\$ 28.800	\$ 57.600
160801	PUNTO AGUA FRIA PVC, 1/2	8,00	PTO	\$ 51.100	\$ 408.800
250444	LAVAMANOS COLGAR PEDESTAL LINEA MEDIA	2,00	JGO	\$ 186.700	\$ 373.400
250518	GRIFO LAVAMANOS LINEA MEDIA SENC	2,00	UND	\$ 52.600	\$ 105.200
250807	INSTALACION LAVAMANOS	2,00	UND	\$ 28.500	\$ 57.000
250522	MEZCLADOR DUCHA LINEA MEDIA	2,00	UND	\$ 121.000	\$ 242.000
250104	INCRUST.CERAM. JGO 4 PZ ESTILO (A)	2,00	JGO	\$ 115.600	\$ 231.200
250806	INSTALACION INCRUSTACION CERAMICA	2,00	UND	\$ 8.900	\$ 17.800
240311	DIV.METALICA BANO LAM.COLD ROLL C.18 LL	5,88	M2	\$ 310.700	\$ 1.826.916
250710	LAVADERO PR.CONCRETO 100X60-70X15-20C	1,00	UND	\$ 166.100	\$ 166.100
140404	MESON EN CONCRETO H=8.1-10CM	2,40	M2	\$ 163.100	\$ 391.440
250709	LAVAPLATOS A.INOX. 50X60CM PESTA.GRIFO	1,00	UND	\$ 125.600	\$ 125.600
250525	GRIFO SENCILLO LAVAPLATOS LINEA MEDIA	1,00	UND	\$ 99.500	\$ 99.500
161005	TANQUE AGUA 1000 LTS PLASTICO-COMPLETO	1,00	UND	\$ 824.500	\$ 824.500
08	INSTALACIONES ELÉCTRICAS				
170533	SALIDA S2 PVC	11,00	UND	\$ 155.200	\$ 1.707.200
170722	SAL TOMA 120 PVC	6,00	UND	\$ 98.800	\$ 592.800
170725	SAL TOMA 120 EMT ZONA HUMEDA	5,00	UND	\$ 191.700	\$ 958.500
09	CARPINTERÍA Y MUEBLES EN MADERA				
210174	NAVE MAD.TRIPLEX 4MM 60- 75CM-NORMAL	10,00	UND	\$ 220.600	\$ 2.206.000
210903	MARCO MACHARE 80-90 H=210C	10,00	UND	\$ 207.200	\$ 2.072.000
210101	COLOC. PUERTA MADERA	10,00	UND	\$ 68.100	\$ 681.000
10	CARPINTERÍA METÁLICA				
221237	NAVE ALUM. ENTAMBORADA-LLENA BAT.	1,00	M2	\$ 632.300	\$ 632.300
221301	MARCO ALUM. 0.61-0.80 M LISO C/LUCETA	1,00	UND	\$ 281.300	\$ 281.300
220903	INSTALACION MARCO PUERTA LAMINA CAL.20	1,00	UND	\$ 38.700	\$ 38.700
220904	INSTALACION NAVE PUERTA LAMINA	1,00	UND	\$ 19.500	\$ 19.500
220102	VENTANA LAM.VIDRIO SENCILLA CAL.20 COR.	21,60	M2	\$ 291.100	\$ 6.287.760
220202	MARCO VENTANA LAM.CEL.H >0.51 M CAL.20	21,60	M2	\$ 151.000	\$ 3.261.600
220906	INSTALACION VENTANA EXISTENTE LAMINA	21,60	M2	\$ 22.400	\$ 483.840
220608	BARANDA-PASAM. TUB.GALV 1, 1/2x, 1/2 VAR.	39,96	M2	\$ 359.500	\$ 14.365.620
11	PINTURAS Y ESTUCOS				
290110	ESTUCO PLASTICO MURO [PASTA]	1127,00	M2	\$ 11.300	\$ 12.735.100
290303	VINILO MURO TIPO 1 [2M]	1127,00	M2	\$ 7.300	\$ 8.227.100
				Total Costo Directo	\$ 289.018.137
				AIU 25%	\$ 72.254.534
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 361.272.671
				Costo de Reposición por m²	\$ 1.062.567
				Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)	1.062.600

Fuentes Precios:

*Banco de la República de Colombia. Índice de precios de la vivienda nueva (IPVNB) de Cali. <https://www.banrep.gov.co/estadisticas/indice-precios-vivienda-nueva-ipvnb/>.*DataCauca. Sistema de base de costos de infraestructura que sirve de soporte y referencia a la actividad de la ingeniería civil en el departamento del Cauca, que se encuentra en construcción por parte de la Gobernación del Cauca. <https://datacauca.gov.co/bpu/bpuquery>



CONSTRUCCIÓN OFERTA DE MERCADO 2

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO DE LA CONSTRUCCIÓN - FUENTE No. 2					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
01	PRELIMINARES DE OBRA				
1.01.0361	Localización y replanteo para edificaciones	100,00	m2	\$ 2.600	\$ 260.000
1.01.0362	Descapote a máquina hasta 30 cm.	100,00	m2	\$ 4.900	\$ 490.000
02	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN				
1.01.0364	Excavación manual en material común	9,83	m3	\$ 20.100	\$ 197.583
1.03.0380	Vigas de cimentación en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	5,90	m3	\$ 774.100	\$ 4.567.190
1.04.0383	Acero de refuerzo 420 MPa (60000 psi), incluye: ligurado, amarre e instalación.	1199,06	kg	\$ 4.600	\$ 5.515.676
03	ESTRUCTURAS				
1.04.0384	Columnas en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	7,96	m3	\$ 856.200	\$ 6.815.352
1.04.0386	Viga aérea en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	9,85	m3	\$ 896.600	\$ 8.831.510
1.04.0383	Acero de refuerzo 420 MPa (60000 psi), incluye: ligurado, amarre e instalación.	1175,33	kg	\$ 4.600	\$ 5.406.518
ME0105	MEZCLA CONCRETO 1:2:3 3100 PSI 21 MPA	3,95	M3	\$ 409.600	\$ 1.617.920
130111	MALLA ELECTROSOLDADA	79,08	KLS	\$ 8.200	\$ 648.456
04	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES				
1.05.0560	Muro en ladrillo común en Soga	244,41	m2	\$ 56.500	\$ 13.809.165
1.08.0403	Pañete para muros con mortero 1:3, espesor 1.5 cm.	483,93	m2	\$ 18.300	\$ 8.855.919
05	CUBIERTAS				
1.13.0133	Teja termoacústica	180,00	m2	\$ 66.400	\$ 11.952.000
180211	ENTRAMADO METAL CF. PER. CHR 4X2-TUB. 1. 1/2	180,00	M2	\$ 59.400	\$ 10.692.000
181210	INSTALACION TEJA ASBESTO CEMENTO	180,00	M2	\$ 14.500	\$ 2.610.000
180412	C.F. MADERA LISTON MACH. PINO CIPREX-MADER	130,00	M2	\$ 60.500	\$ 7.865.000
1.14.0438	Entramado madera para cielo raso	20,00	m2	\$ 21.400	\$ 428.000
181207	INSTALACION CIELO FALSO EXISTENTE	130,00	M2	\$ 11.000	\$ 1.430.000
290915	INMUNIZACION MACHIMBRE-CIELOS MADERA	130,00	M2	\$ 7.800	\$ 1.014.000
290905	BARNIZ MACHIMBRE-CIELO MADERA [2M]	130,00	M2	\$ 14.800	\$ 1.924.000
1.08.0400	Pañete con mortero 1:3 para cieloraso con malla. Espesor 1.5 cm	20,00	m2	\$ 26.900	\$ 538.000
06	PISOS Y ENCHAPES				
1.06.0577	Placa base en concreto 17 MPa (2500 psi) (e=0.08 m).	87,40	m2	\$ 48.600	\$ 4.247.640
200225	CERAMICA 30.01-32.50x30.01-32.50 TRAF.3	130,00	M2	\$ 56.200	\$ 7.306.000
200508	BALDOSA VINILO 30X30 1.6 MM	20,00	M2	\$ 46.800	\$ 936.000
190505	CERAMICO PISO-PARED 20-50X20-50CM	60,24	M2	\$ 71.500	\$ 4.307.160
190504	CENEFA CER.: LISTELLO COC 4 COMPL 25 C	33,70	ML	\$ 29.500	\$ 994.150
190539	MURETE DUCHA EN CERAMICA 20X20 ML	3,60	ML	\$ 66.800	\$ 240.480
190541	RESANE CERAMICA	33,70	ML	\$ 26.700	\$ 899.790
07	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES				
150501	PUNTO SANITARIO PVC 1, 1/2 [V]	10,00	PTO	\$ 24.900	\$ 249.000
150508	PUNTO SANITARIO PVC 6" [CODO]	3,00	PTO	\$ 208.000	\$ 624.000
250450	COMBO SANITARIO LINEA MEDIA [S+L+G+I]	3,00	JGO	\$ 635.600	\$ 1.906.800
250810	INSTALACION SANITARIO	3,00	UND	\$ 28.800	\$ 86.400
160801	PUNTO AGUA FRIA PVC 1, 1/2	11,00	PTO	\$ 51.100	\$ 562.100
250444	LAVAMANOS COLGAR PEDESTAL LINEA MEDIA	3,00	JGO	\$ 186.700	\$ 560.100
250518	GRIFO LAVAMANOS LINEA MEDIA SENC	3,00	UND	\$ 52.600	\$ 157.800
250807	INSTALACION LAVAMANOS	3,00	UND	\$ 28.500	\$ 85.500
250522	MEZCLADOR DUCHA LINEA MEDIA	3,00	UND	\$ 121.000	\$ 363.000
250104	INCRUST. CERAM. JGO 4 PZ ESTILO (A)	3,00	JGO	\$ 115.600	\$ 346.800
250806	INSTALACION INCRUSTACION CERAMICA	3,00	UND	\$ 8.900	\$ 26.700
240311	DIV. METALICA BANO LAM. COLD ROLL C. 18 LL.	8,82	M2	\$ 310.700	\$ 2.740.374
250710	LAVADERO PR. CONCRETO 100X60-70X15-20C	1,00	UND	\$ 166.100	\$ 166.100
140404	MESON EN CONCRETO H=8.1-10CM	4,80	M2	\$ 163.100	\$ 782.880
250709	LAVAPLATOS A INOX. 50X60CM PESTA. GRIFO	2,00	UND	\$ 125.600	\$ 251.200
250525	GRIFO SENCILLO LAVAPLATOS LINEA MEDIA	2,00	UND	\$ 99.500	\$ 199.000
161005	TANQUE AGUA 1000 LTS PLASTICO-COMPLETO	1,00	UND	\$ 824.500	\$ 824.500
08	INSTALACIONES ELÉCTRICAS				
170533	SALIDA S2 PVC	12,00	UND	\$ 155.200	\$ 1.862.400
170722	SAL TOMA 120 PVC	12,00	UND	\$ 98.800	\$ 1.185.600
09	CARPINTERÍA Y MUEBLES EN MADERA				
210174	NAVE MAD. TRIPLEX 4MM 60- 75CM-NORMAL	7,00	UND	\$ 220.600	\$ 1.544.200
210903	MARCO MACHARE 80-90 H=210C	7,00	UND	\$ 207.200	\$ 1.450.400
210101	COLOC. PUERTA MADERA	7,00	UND	\$ 68.100	\$ 476.700
10	CARPINTERÍA METÁLICA				
221237	NAVE ALUM. ENTAMBORADA-LLENA BAT.	1,00	M2	\$ 632.300	\$ 632.300
221301	MARCO ALUM. 0.61-0.80 M LISO C/LUCETA	1,00	UND	\$ 281.300	\$ 281.300
220903	INSTALACION MARCO PUERTA LAMINA CAL. 20	1,00	UND	\$ 38.700	\$ 38.700
220904	INSTALACION NAVE PUERTA LAMINA	1,00	UND	\$ 19.500	\$ 19.500
220102	VENTANA LAM. VIDRIO SENCILLA CAL. 20 COR.	9,00	M2	\$ 291.100	\$ 2.619.900
220202	MARCO VENTANA LAM. CEL. H > 0.51 M CAL. 20	9,00	M2	\$ 151.000	\$ 1.359.000
220906	INSTALACION VENTANA EXISTENTE LAMINA	9,00	M2	\$ 22.400	\$ 201.600
11	PINTURAS Y ESTUCOS				
290110	ESTUCO PLASTICO MURO [PASTA]	483,93	M2	\$ 11.300	\$ 5.468.409
290303	VINILO MURO TIPO 1 [2M]	483,93	M2	\$ 7.300	\$ 3.532.689
				Total Costo Directo	\$ 145.004.461
				AIU 25%	\$ 36.251.115
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 181.255.576
				Costo de Reposición por m²	\$ 1.208.371
				Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)	\$ 1.208.400

Fuentes Precios:

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

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



CONSTRUCCIÓN OFERTA DE MERCADO 3

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO DE LA CONSTRUCCIÓN - FUENTE No. 3					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
01	PRELIMINARES DE OBRA				
1.01.0361	Localización y replanteo para edificaciones	80,00	m2	\$ 2.600	\$ 208.000
1.01.0362	Descapote a máquina hasta 30 cm.	80,00	m2	\$ 4.900	\$ 392.000
02	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN				
1.01.0364	Excavación manual en material común	7,37	m3	\$ 20.100	\$ 148.137
1.03.0380	Vigas de cimentación en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	7,77	m3	\$ 774.100	\$ 6.014.757
1.04.0383	Acero de refuerzo 420 MPa (60000 psi), incluye figurado, amarre e instalación.	435,52	kg	\$ 4.600	\$ 2.003.392
04	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES				
140216	MURO LAD.SOGA LIMPIO 1C	134,16	M2	\$ 62.700	\$ 8.411.832
1.08.0403	Pañete para muros con mortero 1:3. espesor 1.5 cm.	201,24	m2	\$ 18.300	\$ 3.682.692
05	CUBIERTAS				
180816	TEJA ZINC	80,00	M2	\$ 28.700	\$ 2.296.000
180209	ENTRAMADO TEJA ZINC	80,00	M2	\$ 55.500	\$ 4.440.000
181209	INSTALACION TEJA ALUMINIO	80,00	M2	\$ 10.500	\$ 840.000
06	PISOS Y ENCHAPES				
1.06.0577	Placa base en concreto 17 MPa (2500 psi) (e=0.08 m).	70,34	m2	\$ 48.600	\$ 3.418.524
200225	CERAMICA 30.01-32.50x30.01-32.50 TRAF.3	72,00	M2	\$ 56.200	\$ 4.046.400
07	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES				
150501	PUNTO SANITARIO PVC 1,1/2 [V]	5,00	PTO	\$ 24.900	\$ 124.500
150508	PUNTO SANITARIO PVC 6" [CODO]	1,00	PTO	\$ 208.000	\$ 208.000
250450	COMBO SANITARIO LINEA MEDIA [S+L+G+I]	1,00	JGO	\$ 635.600	\$ 635.600
250810	INSTALACION SANITARIO	1,00	UND	\$ 28.800	\$ 28.800
160801	PUNTO AGUA FRIA PVC , 1/2	6,00	PTO	\$ 51.100	\$ 306.600
250444	LAVAMANOS COLGAR PEDESTAL LINEA MEDIA	1,00	JGO	\$ 186.700	\$ 186.700
250518	GRIFO LAVAMANOS LINEA MEDIA SENC	1,00	UND	\$ 52.600	\$ 52.600
250807	INSTALACION LAVAMANOS	1,00	UND	\$ 28.500	\$ 28.500
250522	MEZCLADOR DUCHA LINEA MEDIA	1,00	UND	\$ 121.000	\$ 121.000
250104	INCRUST.CERAM. JGO 4 PZ ESTILO (A)	1,00	JGO	\$ 115.600	\$ 115.600
250806	INSTALACION INCRUSTACION CERAMICA	1,00	UND	\$ 8.900	\$ 8.900
240311	DIV.METALICA BANO LAM.COLD ROLL C.18 LL	2,94	M2	\$ 310.700	\$ 913.458
250710	LAVADERO PR.CONCRETO 100X60-70X15-20C	1,00	UND	\$ 166.100	\$ 166.100
140404	MESON EN CONCRETO H=8.1-10CM	2,40	M2	\$ 163.100	\$ 391.440
250709	LAVAPLATOS A INOX 50X60CM PESTA.GRIFO	1,00	UND	\$ 125.600	\$ 125.600
250525	GRIFO SENCILLO LAVAPLATOS LINEA MEDIA	1,00	UND	\$ 99.500	\$ 99.500
161005	TANQUE AGUA 1000 LTS PLASTICO-COMPLETO	1,00	UND	\$ 824.500	\$ 824.500
08	INSTALACIONES ELÉCTRICAS				
170533	SALIDA S2 PVC	9,00	UND	\$ 155.200	\$ 1.396.800
170722	SAL TOMA 120 PVC	4,00	UND	\$ 98.800	\$ 395.200
170725	SAL TOMA 120 EMT ZONA HUMEDA	5,00	UND	\$ 191.700	\$ 958.500
09	CARPINTERÍA Y MUEBLES EN MADERA				
210174	NAVE MAD.TRIPLEX 4MM 60-75CM-NORMAL	8,00	UND	\$ 220.600	\$ 1.764.800
210903	MARCO MACHARE 80-90 H=210C	8,00	UND	\$ 207.200	\$ 1.657.600
210101	COLOC. PUERTA MADERA	8,00	UND	\$ 68.100	\$ 544.800
10	CARPINTERÍA METÁLICA				
221237	NAVE ALUM. ENTAMBORADA-LLENA BAT.	1,00	M2	\$ 632.300	\$ 632.300
221301	MARCO ALUM. 0.61-0.80 M LISO C/LUCETA	1,00	UND	\$ 281.300	\$ 281.300
220903	INSTALACION MARCO PUERTA LAMINA CAL.20	1,00	UND	\$ 38.700	\$ 38.700
220904	INSTALACION NAVE PUERTA LAMINA	1,00	UND	\$ 19.500	\$ 19.500
220102	VENTANA LAM.VIDRIO SENCILLA CAL.20 COR.	14,40	M2	\$ 291.100	\$ 4.191.840
220202	MARCO VENTANA LAM.CEL.H >0.51 M CAL.20	14,40	M2	\$ 151.000	\$ 2.174.400
220906	INSTALACION VENTANA EXISTENTE LAMINA	14,40	M2	\$ 22.400	\$ 322.560
220608	BARANDA-PASAM.TUB.GALV 1,1/2x , 1/2 VAR.	25,93	M2	\$ 359.500	\$ 9.321.835
11	PINTURAS Y ESTUCOS				
290110	ESTUCO PLASTICO MURO [PASTA]	201,24	M2	\$ 11.300	\$ 2.274.012
290303	VINILO MURO TIPO 1 [2M]	201,24	M2	\$ 7.300	\$ 1.469.052
				Total Costo Directo	\$ 67.682.331
				AIU 25%	\$ 16.920.583
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 84.602.914
				Costo de Reposición por m²	\$ 1.057.536
				Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)	\$ 1.057.500

Fuentes Precios:

*Banco de la República de Colombia. Índice de precios de la vivienda nueva (IPVNB) de Cali. <https://www.banrep.gov.co/es/estadisticas/indice-precios-vivienda-nueva-ipvnb>
 * DataCauca. Sistema de base de costos de infraestructura que sirve de soporte y referencia a la actividad de la ingeniería civil en el departamento del Cauca, que se encuentra en construcción por parte de la Gobernación del Cauca. <https://datacauca.gov.co/apu/apu/apuquery>

15.4.1 DEPRECIACIÓN OFERTAS DE MERCADO

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI - CONSTRUCCIONES FUENTES									
DESCRIPCIÓN	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIACIÓN	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
Fuente No. 1	50	100	50%	3	48,81%	\$ 1.062.600	\$ 518.699	\$ 543.901	\$ 544.000
Fuente No. 2	47	70	67%	2,5	59,60%	\$ 1.208.400	\$ 720.237	\$ 488.163	\$ 488.000
Fuente No. 3	48	70	69%	3	65,44%	\$ 1.057.500	\$ 692.048	\$ 365.452	\$ 365.000



CAPITULO 2. INDEMNIZACIONES RESOLUCIONES 898 y 1044 DE 2014

DETERMINACIÓN DAÑO EMERGENTE POR NOTARIADO Y REGISTRO	
CONCEPTO	VALOR
Valor del Inmueble	\$ 201.425.984
Salario Mínimo Mensual Legal Vigente	\$ 1.300.000
Valor de la UVT	\$ 47.065
Número de Zonas de Terreno a Comprar	1
Derechos Notariales	\$ 1.489.400
Derechos Notariales por Compraventa	\$ 631.500
Derechos Notariales por Declaración de Área Restante	\$ 81.900
Copia Original en Papel de Seguridad	\$ 80.000
Copia Protocolo en Papel de Seguridad	\$ 425.000
IVA	\$ 231.500
Recaudos Fondo Especial y SNR	\$ 39.500
Impuesto de Registro	\$ 1.180.400
Impuesto de Registro por Compraventa	\$ 1.007.100
Impuesto de Registro por Declaración de Área Restante	\$ 173.300
Derechos de Registro	\$ 1.153.500
Derechos de Registro por Compraventa	\$ 1.030.300
Derechos de Registro por Declaración de Área Restante	\$ 26.800
Apertura de Folios	\$ 13.900
Constancia de Inscripción	\$ 15.700
Compra de Certificados	\$ 44.200
Conservación Documental	\$ 22.600
Daño Emergente por Notariado y Registro	\$ 3.823.300

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.