



AVISO



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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ- POSQ-2-0381**

GPR-004191

Página 1 de 3

NOTIFICACIÓN POR AVISO No.:

GPR-004191

16/06/2025

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-003748** del **05 de mayo de 2025**, se formuló Oferta Formal de Compra mediante la cual se dispuso “[...] la adquisición de una zona de terreno denominado **Lt Pueblito Viejo con Casa (Villa Marpat Vereda El Pinar según Catastro)**, ubicado en la vereda **El Hogar (Hoy El Pinar)**, municipio de **Piendamó - Tunía**, departamento del **Cauca**, identificado con el Número Predial Nacional **19-548-00-040000-0003-0247-0-00000000** y la Matrícula Inmobiliaria número **120-29835** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **Popayán**”

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ- POSQ-2-0381**

GPR-004191

Página 2 de 3

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

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

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

Que de conformidad con lo establecido en los artículos 68 y 69 de la Ley 1437 de 2011 (CPACA), mediante comunicación No. **GPR-003749** del **05 de mayo de 2025**, se citó al señor **EDGAR ARTURO PRIETO**, para notificarlo de la Oferta Formal de Compra, la cual no fue posible entregar debido al desconocimiento del lugar de residencia del destinatario; por tanto, en cumplimiento de lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 68 de la Ley 1437 de 2011 (CPACA), se procedió a través del oficio **GPR-003954** del 19 de mayo de 2025, 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 **20 de mayo de 2025** a las **07:30 a.m.** y desfijado el **26 de mayo 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 al señor **EDGAR ARTURO PRIETO**, 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 al señor **EDGAR ARTURO PRIETO**, 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 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



AVISO



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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ- POSQ-2-0381

GPR-004191

Página 3 de 3

Pedios 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 4426341 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-003748** del **05 de mayo de 2025** y de sus documentos anexos.

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

SE FIJA EL 18 JUN. 2025 A LAS 7:30 a.m.

SE DESFIJA EL 25 JUN. 2025 A LAS 5:30 p.m.

JULIÁN ANTONIO NAVARRO HOYOS

Gerente General de NUEVO CAUCA S.A.S.

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

Proyectó: Johana Narváez Hoyos – Prof. Jurídico Unión Predial S.A.S.
Revisó: Fredy Ernesy Echavarría Bastidas – Subdirector Predial
Julián David Pardo Mesa – Profesional Jurídico
Aprobó: Santiago Rojas Parra – Jefe Jurídico
Anexo: Lo enunciado
Copia: Archivo



CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-2-0381**

GPR-003748

Página 1 de 5

Bogotá D.C., 05 de mayo de 2025

Señor

EDGAR ARTURO PRIETO

Contacto: 314 789 0037

epicentroelectrico67@hotmail.com

Calle 6A No. 18 – 13 Barrio La Esmeralda

Municipio de Popayán, 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 Pueblito Viejo con Casa (Villa Marpat Vereda El Pinar** según Catastro), ubicado en la vereda **El Hogar** (hoy **El Pinar**), municipio de **Piendamó**, departamento del **Cauca**, identificado con el Número Predial Nacional **19-548-00-040000-0003-0247-0-00000000** y la Matrícula Inmobiliaria número **120-29835** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **Popayán**.

Respetado señor,

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-2-0381**, de la **Unidad Funcional 2 Piendamó-Pescador**, de la cual se anexa copia.

Esta zona de terreno tiene un área de **OCHOCIENTOS TREINTA Y NUEVE COMA CINCUENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (839,55 m²)**; incluidos: 150,61 m² de construcción de dos

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-2-0381**

GPR-003748

Página 2 de 5

niveles (C1), 10,50 m² de materia (M1), 4,00 m de cerramiento frontal (M2), 21,02 m de barrera viva (M3), 16,81 m de barrera viva (M4), 11,30 m de viga de amarre (M5), 1 Unidad de portal de entrada (M6), 1 Unidad de portal de entrada (M7), 1 Unidad de puerta (M8), 51,91 m² de placa huella (M9), 6,69 m² de andén (M10), 6,40m² de Placa de Ladrillo (M11), ; 2,02 m² de cerramiento (M12), 0,97 m² de acceso (M13), 248,99 m de cancha (M14), 15,00 m de cerramiento (M15), 1 Unidad de árbol de pino colombiano, 2 Unidades de helechos, 9 Unidades de palmas decorativas, 15 Unidades de plantas de heliconia, 10 Unidades de árboles de aguacate, 3 Unidades de palmas decorativas, 1 Unidad de palma areca, 3 Unidades de árboles de nogal, 2 Unidades de árboles de cucharo, 3 Unidades de plantas de mayo, 3 Unidades de árboles de yarumo, 3 Unidades de plantas de veranera, 3 Unidades de plantas ornamentales, y; se encuentra debidamente delimitada y alinderada dentro de las abscisas inicial **K29+153,09 D** y final **K29+205,17 D**, de la mencionada Unidad Funcional.

El valor de la Oferta de Compra es la suma de **DOSCIENTOS CATORCE MILLONES CUARENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE PESOS (\$214.044.659) 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 **TRES MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS PESOS (\$3.997.200) MONEDA CORRIENTE.**

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

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

Para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 13 de la Ley 9 de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y en los artículos 2.2.2.3.1. a 2.2.2.3.30 del Decreto 1170 del 28 de mayo de 2015, (que compiló las disposiciones contenidas en el Decreto Reglamentario 1420 del 24 de julio de 1998), se anexa el avalúo elaborado por la **Corporación Lonja de Avalúos de Colombia Sede Pasto**, según **Informe de Avalúo Comercial Predio POSQ-2-0381**, de fecha **27 de septiembre 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 **22 de octubre de 2024**, fecha en la cual fue comunicado por la Lonja a la entidad solicitante.



CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-2-0381**

GPR-003748

Página 3 de 5

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

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

Según el estudio de títulos de fecha **10 de abril de 2017**, el propietario de la zona de terreno que se requiere es: **EDGAR ARTURO PRIETO**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 2.436.641.

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

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

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

En esta etapa, según lo dispuesto por el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 4 de la Ley 1742 de 2014 y el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018, cuenta con un plazo máximo de quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad en relación con la misma, bien sea aceptándola o rechazándola, lo cual puede hacerse mediante oficio dirigido a **NUEVO CAUCA S.A.S.**, en las oficinas ubicadas en la Avenida Calle 26 No. 59 – 51,



OFERTA FORMAL DE COMPRA



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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-2-0381

GPR-003748

Página 4 de 5

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 **3505780257**, e-mail danielparra@jphabogados.com, donde será atendido por **DANIEL PARRA**.

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

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

Del mismo modo, 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

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.



**OFERTA FORMAL
DE COMPRA**



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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-2-0381

GPR-003748

Página 5 de 5

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 adquiriera el pleno dominio de la propiedad del inmueble, quedando resueltas a su favor todas las disputas o litigios relativos a la propiedad. Lo anterior, sin perjuicio de los conflictos que puedan existir entre terceros sobre el inmueble, los cuales se resolverán a través de las diferentes formas de resolución de conflictos.

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

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

Agradezco la atención que le brinde a la presente.

Cordialmente,


JULIÁN ANTONIO NAVARRO HOYOS

Gerente General de NUEVO CAUCA S.A.S.

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

Proyectó: Juliana Hurtado Flórez – Unión Predial S.A.S

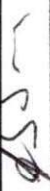
Revisó: Fredy Ernesy Echavarría Bastidas – Subdirector Predial
Juanita Arias Rodríguez– Abogada Junior

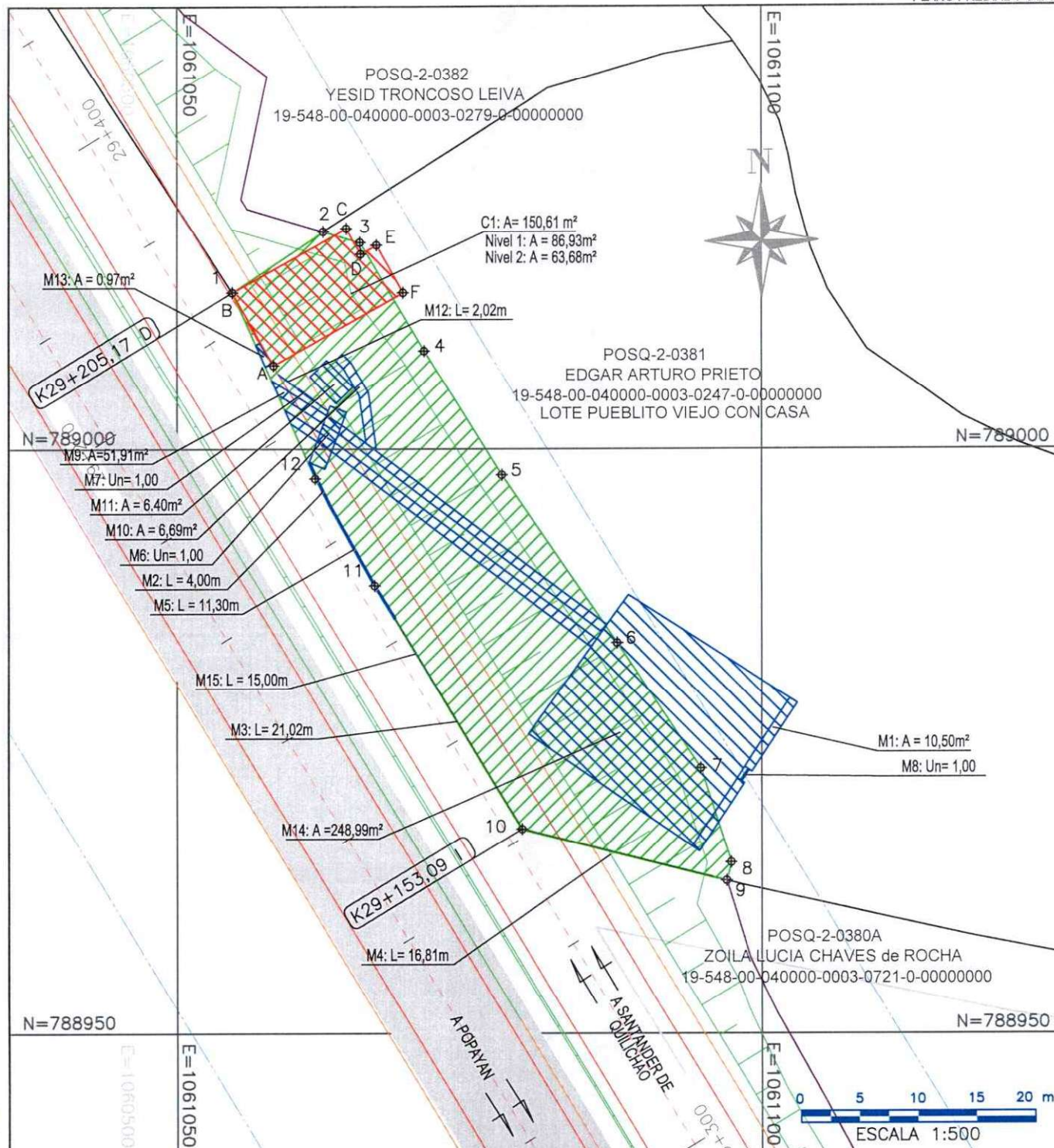
Aprobó: Santiago Rojas Parra – Jefe Jurídico

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

Copia: Archivo

		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 POSQ-2-0381		SECTOR O TRAMO Piendamó - Pescador	
PRECIO No. K 29+153,09 D		PREDIO No. K 29+205,17 D		MARGEN 52,08 m	
ABSICISA INICIAL		ABSICISA FINAL		LONGITUD EFECTIVA	
SI / NO		SI / NO		SI / NO	
¿Tiene el inmueble licencia urbanística, urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, intervención, espacio público?		No		No	
¿Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal, Ley 675 de 2001?		No		No	
¿Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?		No		No	
¿Aplica informe de análisis de Área Remanente?		No		No	
OBSERVACIONES: El número de contacto del propietario es: 3147890037 El predio se localiza en corredor suburbano según el artículo 19 del PBOT del Municipio de Piendamó, contenido en el acuerdo 019 del 04 de diciembre de 2002, que define: "DELIMITACION DEL SUELO SUBURBANO: El suelo suburbano en el municipio de Piendamó se localiza sobre el corredor urbano inter-regional de la vía arterial principal denominada Vía Panamericana"		ÁREA TOTAL TERRENO 3.218,00 m² ÁREA REQUERIDA 839,55 m² ÁREA REMANENTE - m² ÁREA SOBRANTE 2.378,45 m² ÁREA TOTAL REQUERIDA 839,55 m²		OBSERVACIONES: El número de contacto del propietario es: 3147890037 El predio se localiza en corredor suburbano según el artículo 19 del PBOT del Municipio de Piendamó, contenido en el acuerdo 019 del 04 de diciembre de 2002, que define: "DELIMITACION DEL SUELO SUBURBANO: El suelo suburbano en el municipio de Piendamó se localiza sobre el corredor urbano inter-regional de la vía arterial principal denominada Vía Panamericana"	

Firma: 
 Ing. Luis Fredy Duarte C.
 MAT. 25222-73793 CND


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

 REVISIÓN No.
 0

 DISEÑO Y CALCULO:
 CONSORCIO GERENCIA SOCIOPREDIAL 4G

 PROPIETARIO:
 EDGAR ARTURO PRIETO

CONVENCIONES

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

CUADRO DE ÁREAS

ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONSTRUIDA:	ÁREA REMANENTE:	ÁREA SOBANTE:
839,55 m²	3.218,00 m²	150,61 m²	0,00 m²	2.378,45 m²

 FECHA ELAB.:
 2017-04-04

 ESCALA:
 1:500

UNIDAD FUNCIONAL:

2

 SECTOR:
 PIENDAMÓ - PESCADOR

NÚMERO PREDIAL NACIONAL

19-548-00-040000-0003-0247-0-00000000

FICHA GRÁFICA No.

POSQ-2-0381

CUADRO DE COORDENADAS AREA REQUERIDA

No	NORTE	ESTE	Dist.
1	789013.39	1061054.77	9.34
2	789018.58	1061062.53	3.27
3	789017.65	1061065.67	10.76
4	789008.38	1061071.14	12.50
5	788997.79	1061077.77	17.43
6	788983.42	1061087.64	12.87
7	788972.70	1061094.78	8.48
8	788964.63	1061097.37	1.61
9	788963.06	1061096.99	18.06
10	788967.46	1061079.48	24.36
11	788988.33	1061066.92	10.45
12	788997.46	1061061.83	17.42
1	789013.39	1061054.77	
Area(m2:)		839.55	

CUADRO DE COORDENADAS AREA C1

No	NORTE	ESTE	Dist.
A	789007.15	1061058.27	7.15
B	789013.39	1061054.77	11.15
C	789018.84	1061064.49	2.50
D	789016.66	1061065.72	1.55
E	789017.42	1061067.07	4.65
F	789013.37	1061069.35	12.70
A	789007.15	1061058.27	
Nivel 1 (m2)		86.93	
Nivel 2 (m2)		63.68	
Total (m2)		150.61	

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

REVISIÓN No.
0



DISEÑO Y CALCULO:

CONSORCIO GERENCIA SOCIOPREDIAL 4G

PROPIETARIO:

DORIS AMILBIA REYES DE SALAZAR

CONVENCIONES

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

CUADRO DE ÁREAS

ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONSTRUIDA:	ÁREA REMANENTE:	ÁREA SOBANTE:
839,55 m²	3.218,00 m²	150,61 m²	0,00 m²	2.378,45 m²

FECHA ELAB.:
2017-04-04

ESCALA:
1:500

UNIDAD FUNCIONAL:

2

SECTOR:

PIENDAMÓ - PESCADOR

NÚMERO PREDIAL NACIONAL

19-548-00-040000-0003-0247-0-00000000

FICHA GRÁFICA No.

POSQ-2-0381



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

SECRETARIA DE PLANEACIÓN Y OBRAS PÚBLICAS



Piendamó, 13 ARO 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 – Tunía, Tierra de Paz, Cultura y Desarrollo
El Cambio es Posible"**



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



SECRETARIA DE PLANEACIÓN Y OBRAS PÚBLICAS

	0116-000		
98	19548-00-04-0003-0238-000	120-4034	Agricultura intensiva
99	19548-00-04-0003-0233-000	120-5321	Agricultura intensiva y Agropecuario semi-intensivo
100	19548-00-04-0003-0236-000	120-188144	Agricultura intensiva y Agropecuario semi-intensivo
101	19548-00-04-0003-0115-000	120-1181	Agropecuaria semi-intensiva
102	19548-00-04-0003-0200-000	120-14370	Agricultura intensiva
103	19548-00-04-0003-0433-000	120-84150	Agropecuaria semi-intensiva
104	19548-00-04-0003-0186-000	120-63581	Agropecuaria semi-intensiva
105	19548-00-04-0003-0197-000	120-20767	Agropecuaria semi-intensiva
106	19548-00-04-0003-0306-000	120-24646	Agropecuaria semi-intensiva
107	19548-00-04-0003-0247-000	120-54150	Agropecuaria semi-intensiva
108	19548-00-04-0003-0279-000	120-54150	Agropecuaria semi-intensiva
109	19548-00-04-0003-0226-000	120-45509	Agropecuaria semi-intensiva
110	19548-00-04-0003-0815-000	120-131385	Agropecuaria semi-intensiva
111	19548-00-04-0003-0108-000	120-136835	Agropecuaria semi-intensiva y zona de bosque nativo
112	19548-00-04-0003-0392-000	120-73708	Agropecuaria semi-intensiva
113	19548-00-04-0003-0355-000	120-64309	Agropecuaria semi-intensiva
114	19548-00-04-0003-0298-000	120-42016	Agropecuaria semi-intensiva y zona de bosque nativo
115	19548-00-04-0003-0968-000	120-157491	Agropecuaria semi-intensiva
116	19548-00-04-0003-0205-000	120-57271	Agropecuaria semi-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



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-2-0381 ✓
DIRECCIÓN: VILLA MARPAT VEREDA EL PINAR ✓
VEREDA: EL PINAR ✓
MUNICIPIO DE PIENDAMÓ ✓
DEPARTAMENTO DEL CAUCA ✓**

**PROPIETARIO:
EDGAR ARTURO PRIETO ✓**

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

PIENDAMÓ, SEPTIEMBRE 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., 30 de agosto de 2024 ✓	
1.2 TIPO DE INMUEBLE	Lote de terreno con construcciones – Suburbano	
1.3 TIPO DE AVALÚO	Comercial Corporativo ✓	
1.4 DEPARTAMENTO	Cauca ✓	
1.5 MUNICIPIO	Piendamó ✓	
1.6 VEREDA O CORREGIMIENTO	El Pinar ✓	
1.7 DIRECCIÓN DEL INMUEBLE	Villa Marpat Vereda El Pinar ✓	
1.8 ABSCISAS	Inicial: K 29+153,09 D ✓ Final: K 29+205,17 D ✓	
1.9 USO ACTUAL DEL INMUEBLE	Habitacional ✓	
1.10 USO POR NORMA	Agropecuario Semi-intensivo ✓	
1.11 INFORMACIÓN CATASTRAL	Número Predial	19-548-00-04-00-00-0003-0247- 0-00-00-0000 ✓
	Área de Terreno	3050.00 m ² ✓
	Área Construida	284.0 m ² ✓
	Avalúo 2024	\$ 32,946,000 ✓
1.12 FECHA VISITA AL PREDIO	09 de septiembre de 2024 ✓	
1.13 FECHA DEL INFORME DE AVALÚO	27 de septiembre de 2024 ✓	

2. DOCUMENTOS	
DOCUMENTO	FECHA
2.1 FICHA PREDIAL POSQ-2-0381	04 de abril de 2017 ✓
2.2 PLANO DE AFECTACIÓN POSQ-2-0381	04 de abril de 2017 ✓
2.3 CERTIFICADO DE USO DEL SUELO	13 de agosto de 2016 ✓
2.4 ESTUDIO DE TÍTULOS	10 de abril de 2017 ✓

3. INFORMACIÓN JURÍDICA	
3.1 PROPIETARIOS	Edgar Arturo Prieto C.C. 2.436.641 ✓ Fuente: Documento citado en el numeral 2.4
3.2 TÍTULO DE ADQUISICIÓN	Escritura Pública No. 677 del 24 de octubre de 1980 de la Notaria de Piendamó. ✓
3.3 MATRÍCULA INMOBILIARIA	120-29835 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 El Pinar, la cual se encuentra delimitada de la siguiente manera: • Norte: Veredas Los Arados ✓ • Oriente: Veredas Los Arados ✓ • Sur: Vereda La Vivas Balcazar. ✓ • Occidente: Veredas La Esmeralda y El Hogar. ✓
4.2 ACTIVIDAD PREDOMINANTE	Sector que presenta uso residencial. ✓
4.3 TOPOGRAFÍA	Ondulada 8% - 25% ✓
4.4 CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS	• Altura: 1.685 m.s.n.m. ✓ • Temperatura: 18°C.
4.5 CONDICIONES AGROLÓGICAS¹	• 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, en la categoría de Suburbano.
Adicionalmente, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 019 del PBOT, el predio se ubica dentro del corredor urbano inter-regional de la vía arteria principal, denominada Vía Panamericana., que se extiende hasta 300 m desde el eje de la vía existente, permitiendo

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.

un manejo especial, dándole connotaciones suburbanas a esta franja, con los siguientes usos:

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."*

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO						
6.1 UBICACIÓN	Villa Marpat Vereda El Pinar, Vereda El Pinar					
6.2 ÁREA DEL TERRENO	Área Total:		3.218,00 m² ✓			
	Área Requerida:		839,55 m² ✓			
	Área Remanente:		- m²			
	Área Sobrante:		2.378,45 m² ✓			
	Área Total Requerida:		839,55 m² ✓			
Fuente: Documento citado en el numeral 2.1						
6.3 LINDEROS:						
Linderos identificados con base en la Ficha Predial POSQ-2-0381 levantada por Consorcio Gerencia Socio Predial 4G, sujetos a verificación por parte de la entidad solicitante. ✓	NORTE: - En longitud de 9,34 m, Puntos 1-2 Yesid Troncoso Leiva. SUR: - En longitud de 18,06 m, Puntos 9-10 Zoila Lucia Chaves de Rocha. ORIENTE: - En longitud de 66,92 m, Puntos 2-9 mismo predio (área sobrante) Edgar Arturo Prieto. ✓ OCCIDENTE: - En longitud de 52,23 m, Puntos 10-12, 1 Vía Panamericana. ✓					
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 acueducto Veredal y energía eléctrica.					
6.6 UNIDADES FISOGRÁFICAS	Unidad Fisiográfica	Topografía	Uso Actual	Norma		
	1 ✓	8% - 25% Ondulada ✓	Habitacional ✓	Agropecuario Semi-intensivo ✓		
6.7 ÁREAS CONSTRUIDAS						
		Uso	Área (m²)	Edad (Años)	Estado de conservación	Vida útil (Años)
	C1	Habitacional	150,61 ✓	27 ✓	Bueno a Regular	100
6.8 CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS	Construcción de dos niveles: Residencial. Cubierta: en fibrocemento soportada en teleros de madera. Estructura: con columnas y vigas de amarre en concreto. Muros: en ladrillo repellido y pintado. Ventanas: (6) ventanas metálicas con reja y vidrio. Puertas: (6)					

	puertas metálicas y un portón de 2.00m metálico de dos naves. Pisos: en concreto esmaltado, Cocina: con un mesón en ladrillo y concreto de un nivel, lavaplatos metálico. Baño: dos (2) con unidad sanitaria completa enchapado en cerámica y con división en acrílico. Lavadero en granito pulido con tanque adicional enchapado en cerámica. Distribución primer nivel: dos cuartos, cocina, dos baños. segundo nivel: dos cuartos. Los corredores perimetrales y el balcón tienen un área de 41,46m² Área nivel 1=86,93m² Área nivel 2=63,68m²
--	--

6.9 CONSTRUCCIONES ANEXAS

	DESCRIPCIÓN	CANTIDA D	UNIDAD	EDAD	ESTADO DE CONSERVACIÓN
M1	Materia en ladrillo a la vista de 14,00m x 0.75m de ancho) con muros de (0.25m de alto x 0.12m de ancho).	10,50	m ²	14	Bueno
M2	Cerramiento frontal con muro en concreto ciclópeo de (4,00m x 1,0m x 0.30m de ancho).	4,00	m	17	Bueno
M3	Barrera viva en resucitado, single, helechos y bambú. De 2.50m de altura 1.50m de ancho espaciados a 0.20m	21,02	m	-	-
M4	Barrera viva en resucitado, single, helechos y bambú. De 2.50m de altura 1.50m de ancho espaciados a 0.20m	16,81	m	-	-
M5	Viga de amarre en concreto para cerco de 11,30m x 0.30m x 0.20m con 5 postes de concreto de 2,50m, malla eslabonada de 1,50m de altura	11,30	m	14	Bueno a regular
M6	Portal de entrada en malla eslabonada y tubo galvanizado de 2 pulgadas de 3.50m de altura x 4.50m de ancho. Dos columnas en concreto y piedra colocada de (0.6m x0.50m x 3.5m de alto), cubierta en teja de 5.5m de largo x 1.50 de ancho soportada en estructura de madera.	1,00	Un	17	Bueno
M7	Portal de entrada en malla eslabonada y tubo galvanizado de 2 pulgadas de 2,00m de altura x 0.80m de ancho. Dos columnas en concreto y piedra colocada de (0.6m x0.60m x 2,10m de alto), cubierta en materia de concreto de 2,00m de largo x 0.6 de ancho. Con muro de y malla eslabonada de	1,00	Un	17	Bueno
M8	Puerta en reja metálica de 1.75 de largo x 0.80m de alta soportada sobre 2 tubos galvanizados de 2 pulgadas.	1,00	Un	14	Bueno
M9	Placa huella en concreto de 2,30 de ancho, con dos huellas de 0.60m.	51,91	m ²	12	Bueno
M10	Anden en concreto de (8,37m x 0,80m x0.10m).	6,69	m ²	17	Bueno a regular
M11	Placa en ladrillo tablón de (2,00m x 3,20m).	6,40	m ²	17	Bueno a regular
M12	Cerramiento en malla eslabonada de 1.50 m con postes en concreto.	2,02	m ²	17	Bueno
M13	Acceso y gradas de acceso en concreto de (3,30m x 2,00).	0,97	m ²	14	Bueno a regular
M14	Cancha de básquet en losa en concreto primario de (15,50m x 17,00 m x 0.10m de espesor.	248,99	m	12	Bueno a regular
M15	Cerramiento en malla eslabonada de 1.50 m con Cerramiento frontal con 7 postes de concreto y 4 hilos de alambre de púas.	15,00	m	12	Bueno a regular

6.10 CULTIVOS, ESPECIES	Especie	Descripción	Cantidad	Unidad
	Pino Colombiano Ø=0,60m	Pino Colombiano Ø=0,60m en buen estado fitosanitario.	1	Un
	Helechos Ø=0,60m	Helechos Ø=0,60m en buen estado fitosanitario.	2	Un
	Palmas decorativas Ø=0,60m	Palmas decorativas Ø=0,60m en buen estado fitosanitario.	9	Un
	Heliconias	Heliconias en buen estado fitosanitario.	15	Un
	Aguacate Ø=0,25m	Aguacate Ø=0,25m en buen estado fitosanitario.	10	Un
	Palmas decorativas Ø=0,12m	Palmas decorativas Ø=0,12m en buen estado fitosanitario.	3	Un
	Palma Areca Ø=0,12m	Palma Areca Ø=0,12m en buen estado fitosanitario.	1	Un
	Nogal Ø=0,35m	Nogal Ø=0,35m en buen estado fitosanitario.	3	Un
	Cucharo Ø=0,20m	Cucharo Ø=0,20m en buen estado fitosanitario.	2	Un
	Mayo Ø=0,15m	Mayo Ø=0,15m en buen estado fitosanitario.	3	Un
	Yarumos Ø=0,20m	Yarumos Ø=0,20m en buen estado fitosanitario.	3	Un
	Veraneras	Veraneras en buen estado fitosanitario.	3	Un
	Ornamentales	Ornamentales en buen estado fitosanitario.	3	Un
Nota: Las especies frutales evidenciadas en el predio se encuentran en estado de producción.				

7. MÉTODOS VALUATORIOS

ANÁLISIS VALUATORIO:

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

PARA EL TERRENO

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

PARA LAS CONSTRUCCIONES

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

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)

8.1 RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS:

No. Fuente	Localización	Fuente	Teléfono	Valor Pedido	Área de Terreno	Área Construida
1	Vereda La Florida - Piendamó a 1 kilómetro de la Vía Panamericana.	https://www.puntopropiedad.com/inmueble/9367-b258-22837d9e-c3a7cc9419f9-3b45	310 442 62 40	\$ 65.000.000	1.000 m²	0 m²
2	Piendamó - A 600 metros de la Vía Panamericana	https://inmueble.mercadolibre.com.co/MCO-1303065273-piendamó-23-plazas-ganaderas-JM#position=3&search_layout=grid&type=item&tracking_id=fe6ad920-3baa-4a7e-8adf-e43c25503c0a	311 400 00 00	\$ 950.000.000	15.000 m²	100 m²
3	Vereda Camilo Torres - Piendamó. A 700 metros del antiguo peaje de Tunia.	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/lote-en-venta/camilo-torres/piendamó/10081076	314 700 22 27	\$ 260.000.000	3.718 m²	0 m²

8.2 DEPURACIÓN DEL MERCADO:

No. Fuente	Valor Pedido	Margen de Negociación	Valor Depurado	Área de Terreno	Área Construida
1	\$ 65.000.000	7%	\$ 60.450.000	1.000 m²	0 m²
2	\$ 950.000.000	3%	\$ 921.500.000	15.000 m²	100 m²
3	\$ 260.000.000	20%	\$ 208.000.000	3.718 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	\$ 60.450.000	0 m²	\$ -	\$ -	\$ 60.450.000	1.000 m²	\$ 60.450
2	\$ 921.500.000	100 m²	\$ 864.000	\$ 86.400.000	\$ 835.100.000	15.000 m²	\$ 55.673
3	\$ 208.000.000	0 m²	\$ -	\$ -	\$ 208.000.000	3.718 m²	\$ 55.944
Promedio							\$ 57.356
Desviación Estándar							\$ 2.683
Coeficiente de Variación							4,68%
Límite Superior							\$ 60.039
Límite Inferior							\$ 54.673
Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)							\$ 57.400

Se adopta el valor del promedio encontrado en la zona (\$ 57.400 por metro cuadrado)



10.2 ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:

Oferta 1: Lote ubicado en Piendamó, con acceso a través de la vía Panamericana. Cuenta con un área de terreno de 1.000 m². ✓

Oferta 2: Finca ubicada en Piendamó, con fácil acceso a través de la vía Panamericana. Cuenta con un área de terreno de 15.000 m² y una construcción de 100 m². La información de edad y áreas de construcción se encuentran acorde a lo informado en llamada telefónica y lo evidenciado en el registro fotográfico del inmueble. ✓

Oferta 3: Lote ubicado en Piendamó, vereda Camilo Torres con acceso a través de la vía Panamericana. Cuenta con un área de terreno de 3.718 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 120-29835 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	27	100	27%	2,5	23,83%	\$ 1.071.100	\$ 255.243	\$ 815.857	\$ 815.900
M1 Madera	14	50	28%	2	19,99%	\$ 22.600	\$ 4.518	\$ 18.082	\$ 18.100
M2 Cerramiento	17	50	34%	2	24,73%	\$ 158.500	\$ 39.197	\$ 119.303	\$ 119.300
M5 Viga	14	70	20%	2,5	19,11%	\$ 191.100	\$ 36.519	\$ 154.581	\$ 154.600
M6 Portal	17	50	34%	2	24,73%	\$ 5.521.100	\$ 1.365.368	\$ 4.155.732	\$ 4.155.700
M7 Portal	17	50	34%	2	24,73%	\$ 3.493.900	\$ 864.041	\$ 2.629.859	\$ 2.629.900
M8 Puerta	14	20	70%	2	60,58%	\$ 429.900	\$ 260.433	\$ 169.467	\$ 169.500
M9 Placa huella	12	30	40%	2	29,82%	\$ 33.900	\$ 10.109	\$ 23.791	\$ 23.800
M10 Andén	17	30	57%	2,5	48,84%	\$ 83.200	\$ 40.635	\$ 42.565	\$ 42.600
M11 Placa	17	30	57%	2,5	48,84%	\$ 151.700	\$ 74.090	\$ 77.610	\$ 77.600
M12 Cerramiento	17	35	49%	2	37,71%	\$ 193.600	\$ 73.007	\$ 120.593	\$ 120.600
M13 Acceso	14	30	47%	2,5	39,50%	\$ 1.201.400	\$ 474.553	\$ 726.847	\$ 726.800
M14 Cancha	12	30	40%	2,5	33,79%	\$ 96.700	\$ 32.675	\$ 64.025	\$ 64.000
M15 Cerramiento	12	35	34%	2,5	29,22%	\$ 117.200	\$ 34.246	\$ 82.954	\$ 83.000

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.

CULTIVO / ESPECIE	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	SUBTOTAL
Pino Colombiano Ø=0,60m	1	Un	\$ 394.000	\$ 394.000
Helechos Ø=0,60m	2	Un	\$ 28.100	\$ 56.200
Palmas decorativas Ø=0,60m	9	Un	\$ 202.900	\$ 1.826.100
Heliconias	15	Un	\$ 28.800	\$ 432.000
Aguacate Ø=0,25m	10	Un	\$ 191.800	\$ 1.918.000
Palmas decorativas Ø=0,12m	3	Un	\$ 202.900	\$ 608.700
Palma Areca Ø=0,12m	1	Un	\$ 202.900	\$ 202.900
Nogal Ø=0,35m	3	Un	\$ 394.000	\$ 1.182.000
Cucharo Ø=0,20m	2	Un	\$ 70.000	\$ 140.000
Mayo Ø=0,15m	3	Un	\$ 28.100	\$ 84.300
Yarumos Ø=0,20m	3	Un	\$ 70.000	\$ 210.000
Veraneras	3	Un	\$ 31.700	\$ 95.100
Ornamentales	3	Un	\$ 28.100	\$ 84.300
M3 y M4 Resucitado	47	Un	\$ 70.000	\$ 3.290.000
M3 y M4 Helechos	47	Un	\$ 28.100	\$ 1.320.700
M3 y M4 Swinglea	47	Un	\$ 14.400	\$ 676.800
M3 y M4 Bambú	47	Un	\$ 19.900	\$ 935.300
VALOR TOTAL				\$ 13.456.400

Nota 2: Acorde a la ficha predial POSQ-2-0381 las Construcciones anexas M3 y M4 corresponden a un cerramiento en cerca viva en Resucitado, Helechos, Swinglea y Bambú por tal motivo se liquida el número de árboles existentes en el presente ítem.



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 Ondulada 8% - 25%.
- El valor definido en este estudio es el más probable en un contexto normal del mercado inmobiliario, es decir, donde se presenta interés de compra y venta de un bien inmueble, sin presiones externas y manteniendo las condiciones típicas de transacciones comerciales por cada una de las partes interesadas.
- En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, asumimos que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de éste. Aclaramos que el evaluador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad 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.

**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	839,55	m ²	\$ 57.400	\$ 48.190.170
C1 Construcción	150,61	m ²	\$ 815.900	\$ 122.882.699
M1 Matera	10,50	m ²	\$ 18.100	\$ 190.050
M2 Cerramiento	4,00	m	\$ 119.300	\$ 477.200
M5 Viga	11,30	m	\$ 154.600	\$ 1.746.980
M6 Portal	1,00	Un	\$ 4.155.700	\$ 4.155.700
M7 Portal	1,00	Un	\$ 2.629.900	\$ 2.629.900
M8 Puerta	1,00	Un	\$ 169.500	\$ 169.500
M9 Placa huella	51,91	m ²	\$ 23.800	\$ 1.235.458
M10 Andén	6,69	m ²	\$ 42.600	\$ 284.994
M11 Placa	6,40	m ²	\$ 77.600	\$ 496.640
M12 Cerramiento	2,02	m ²	\$ 120.600	\$ 243.612
M13 Acceso	0,97	m ²	\$ 726.800	\$ 704.996
M14 Cancha	248,99	m ²	\$ 64.000	\$ 15.935.360
M15 Cerramiento	15,00	m	\$ 83.000	\$ 1.245.000
Cultivos y/o Especies	1,00	Gl	\$ 13.456.400	\$ 13.456.400
VALOR TOTAL				\$ 214.044.659

RESUMEN	
ÍTEM	SUBTOTAL
Terreno	\$ 48.190.170
Construcciones Principales	\$ 122.882.699
Construcciones Anexas	\$ 29.515.390
Cultivos y/o Especies	\$ 13.456.400
VALOR TOTAL	\$ 214.044.659

SON: DOSCIENTOS CATORCE MILLONES CUARENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE PESOS (\$ 214.044.659,00) M/CTE.

AVALÚO COMERCIAL MÁS DAÑO EMERGENTE

AVALÚO COMERCIAL MÁS DAÑO EMERGENTE	
ÍTEM	SUBTOTAL
Avalúo Comercial	\$ 214.044.659
Daño Emergente por Notariado y Registro	\$ 3.997.200
VALOR TOTAL	\$ 218.041.859

SON: DOSCIENTOS DIECIOCHO MILLONES CUARENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE PESOS (\$ 218.041.859,00) M/CTE.

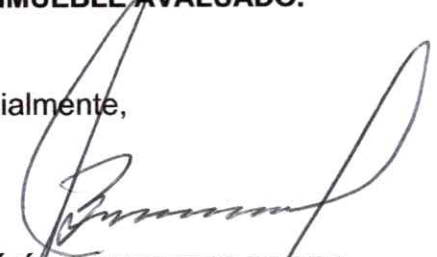
Unión Temporal 4G
NIT. 900.869.950-7

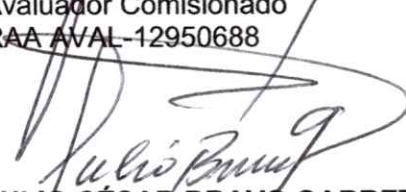
05 DIC 2024

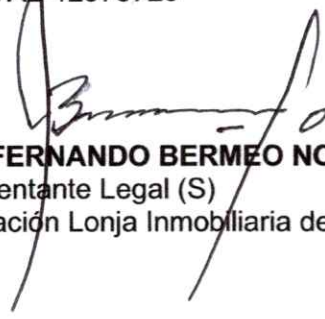
La valuación no crea valor, sino que mide los aspectos que influyen en el valor, tanto factores intrínsecos como externos al inmueble.

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

Cordialmente,


JOSÉ ÓMAR BERMEO PARRA
Avaluador Comisionado
RAA AVAL-12950688


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

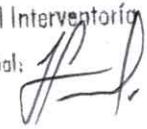

JOSÉ FERNANDO BERMEO NOGUERA
Representante Legal (S)
Corporación Lonja Inmobiliaria de Avalúos de Colombia Sede Pasto

Piendamó, 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.

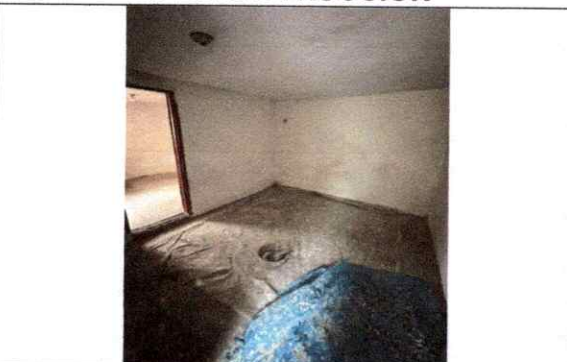
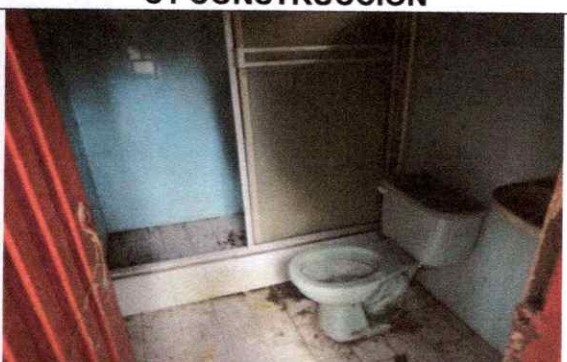
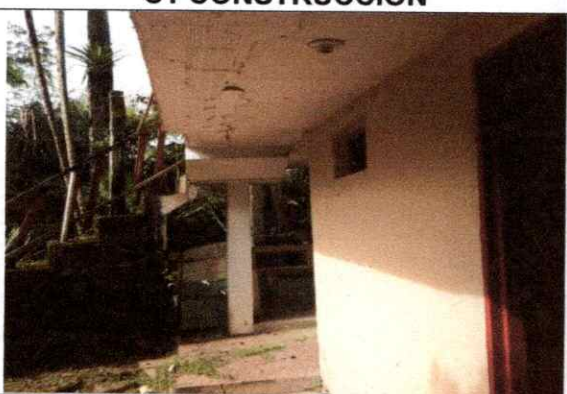
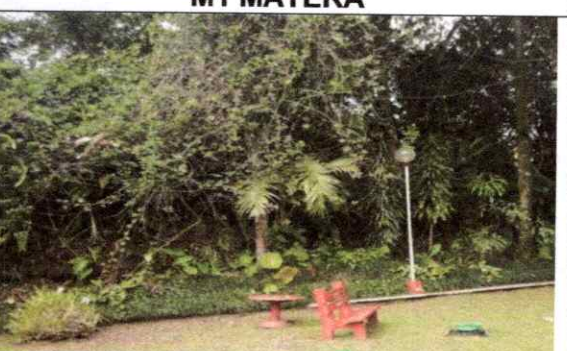


05 DIC 2024

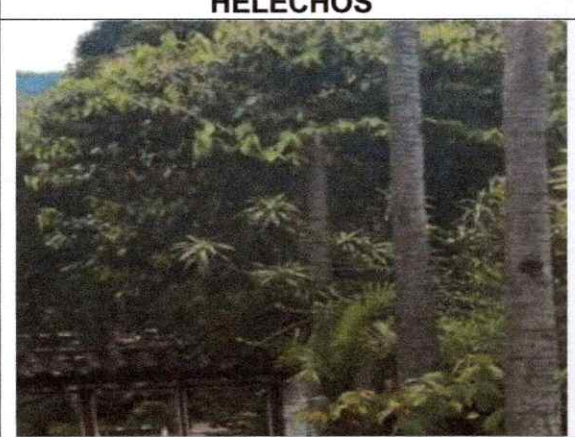
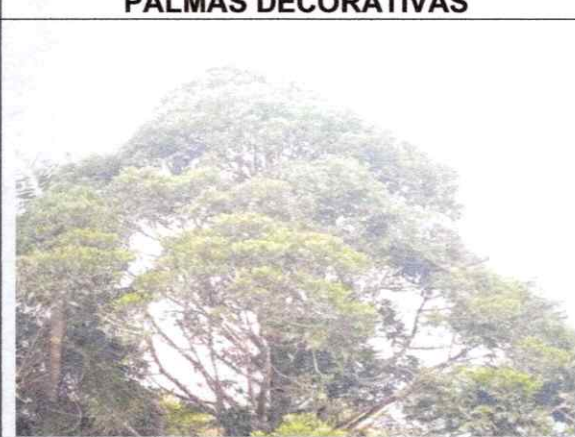
Gestión Predial Interventoría
Profesional Predial: 

15. ANEXOS

15.1 REGISTRO FOTOGRÁFICO DEL PREDIO

	
C1 CONSTRUCCIÓN	C1 CONSTRUCCIÓN
	
C1 CONSTRUCCIÓN	C1 CONSTRUCCIÓN
	
C1 CONSTRUCCIÓN	M1 MATERA
	
M2 CERRAMIENTO	M3 BARRERA VIVA



	
M13 ACCESO Y GRADAS	M14 CANCHA
	
M15 CERRAMIENTO	PINO COLOMBIANO
	
HELECHOS	PALMAS DECORATIVAS
	
AGUACATE	NOGAL

	
CUCHARO	MAYO
	
YARUMOS	VERANERAS
	
ORNAMENTALES	

**15.2 SOPORTE CONSTRUCCIONES**

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO C1 – VIVIENDA					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
01	PRELIMINARES DE OBRA				
1.01.0361	Localización y replanteo para edificaciones	86,93	m2	\$ 2.600	\$ 226.018
1.01.0362	Descapote a máquina hasta 30 cm.	86,93	m2	\$ 4.900	\$ 425.957
02	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN				
1.01.0364	Excavación manual en material común	8,58	m3	\$ 20.100	\$ 172.458
1.03.0380	Vigas de cimentación en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	11,55	m3	\$ 774.100	\$ 8.940.855
1.04.0383	Acero de refuerzo 420 MPa (60000 psi), incluye figurado, amarre e instalación.	990,67	kg	\$ 4.600	\$ 4.557.082
03	ESTRUCTURAS				
1.04.0384	Columnas en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	5,05	m3	\$ 856.200	\$ 4.323.810
1.04.0386	Viga aérea en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	12,50	m3	\$ 896.600	\$ 11.207.500
1.04.0383	Acero de refuerzo 420 MPa (60000 psi), incluye figurado, amarre e instalación.	1206,88	kg	\$ 4.600	\$ 5.551.648
ME0105	MEZCLA CONCRETO 1:2:3 3100 PSI 21 MPA	6,55	M3	\$ 409.600	\$ 2.682.880
04	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES				
1.05.0560	Muro en ladrillo común en Soga	275,32	m2	\$ 56.500	\$ 15.555.580
1.08.0403	Pañete para muros con mortero 1:3. espesor 1.5 cm.	550,64	m2	\$ 18.300	\$ 10.076.712
05	CUBIERTAS				
1.13.0434	Teja ondulada fibrocemento P7	63,68	m2	\$ 32.500	\$ 2.069.600
180202	ENTRAMADO TEJA FIBRO CEMENTO	63,68	M2	\$ 61.300	\$ 3.903.584
181210	INSTALACION TEJA ASBESTO CEMENTO	63,68	M2	\$ 14.500	\$ 923.360
180210	ESTRUC. MADERA CUBIERTA CHANUL 3X6 ESP.	63,68	M2	\$ 74.800	\$ 4.763.264
06	PISOS Y ENCHAPES				
130704	LOSA CONCRETO MACIZA E=15CM	150,61	M2	\$ 142.800	\$ 21.507.108
200140	ALISTADO PISO ESMALTADO 3 CM	150,61	M2	\$ 25.400	\$ 3.825.494
190544	ENCHAPE CERAMICA 20x20 21.0-40.0	36,00	ML	\$ 27.000	\$ 972.000
07	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES				
150501	PUNTO SANITARIO PVC 1,1/2 [V]	7,00	PTO	\$ 24.900	\$ 174.300
150508	PUNTO SANITARIO PVC 6" [CODO]	2,00	PTO	\$ 208.000	\$ 416.000
250450	COMBO SANITARIO LINEA MEDIA [S+L+G+I]	2,00	JGO	\$ 635.600	\$ 1.271.200
250810	INSTALACION SANITARIO	2,00	UND	\$ 28.800	\$ 57.600
160801	PUNTO AGUA FRIA PVC 1,1/2	8,00	PTO	\$ 51.100	\$ 408.800
250444	LAVAMANOS COLGAR PEDESTAL LINEA MEDIA	2,00	JGO	\$ 186.700	\$ 373.400
250518	GRIFO LAVAMANOS LINEA MEDIA SENC	2,00	UND	\$ 52.600	\$ 105.200
250807	INSTALACION LAVAMANOS	2,00	UND	\$ 28.500	\$ 57.000
250522	MEZCLADOR DUCHA LINEA MEDIA	2,00	UND	\$ 121.000	\$ 242.000
250104	INCRUST.CERAM. JGO 4 PZ ESTILO (A)	2,00	JGO	\$ 115.600	\$ 231.200
250806	INSTALACION INCRUSTACION CERAMICA	2,00	UND	\$ 8.900	\$ 17.800
240311	DIV.METALICA BANO LAM.COLD ROLL C.18 LL.	5,88	M2	\$ 310.700	\$ 1.826.916
140404	MESON EN CONCRETO H=8.1-10CM	4,80	M2	\$ 163.100	\$ 782.880
250705	LAVADERO PR.GRANITO PULIDO 100X60CM	1,00	UND	\$ 180.400	\$ 180.400
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	12,00	UND	\$ 141.200	\$ 1.694.400
170722	SAL TOMA 120 PVC	12,00	UND	\$ 98.800	\$ 1.185.600
10	CARPINTERÍA METÁLICA				
220312	NAVE LAM.LLENA CAL.20 BAT.	6,00	M2	\$ 209.100	\$ 1.254.600
221237	NAVE ALUM.ENTAMBORADA-LLENA BAT.	8,00	M2	\$ 632.300	\$ 5.058.400
221301	MARCO ALUM. 0.61-0.80 M LISO C/LUCETA	8,00	UND	\$ 281.300	\$ 2.250.400
220903	INSTALACION MARCO PUERTA LAMINA CAL.20	8,00	UND	\$ 38.700	\$ 309.600
220904	INSTALACION NAVE PUERTA LAMINA	8,00	UND	\$ 19.500	\$ 156.000
220102	VENTANA LAM.VIDRIO SENCILLA CAL.20 COR.	10,80	M2	\$ 291.100	\$ 3.143.880
11	PINTURAS Y ESTUCOS				
290110	ESTUCO PLASTICO MURO [PASTA]	275,32	M2	\$ 11.300	\$ 3.111.116
290303	VINILO MURO TIPO 1 [2M]	275,32	M2	\$ 7.300	\$ 2.009.836
				Total Costo Directo	\$ 129.053.038
				AIU 25%	\$ 32.263.260
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 161.316.298
				Costo de Reposición por m²	\$ 1.071.086
				Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)	\$ 1.071.100

Fuentes Precios:

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

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



COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M1 – MATERA					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
1.05.0560	Muro en ladrillo comun en Soga	3,50	m2	\$ 56.500	\$ 197.750
Total Costo Directo					\$ 197.750
AIU 20%					\$ 39.550
Costo Directo + Costo Indirecto					\$ 237.300
Costo de Reposición por m²					\$ 22.600
Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)					\$ 22.600

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 M2 – CERRAMIENTO					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
1.02.0375	Concreto Ciclópeo. (Concreto 17Mpa 60% - Piedra 40%)	1,20	m3	\$ 440.200	\$ 528.240
Total Costo Directo					\$ 528.240
AIU 20%					\$ 105.648
Costo Directo + Costo Indirecto					\$ 633.888
Costo de Reposición por m					\$ 158.472
Valor Adoptado por m (Ajustado a la Centena)					\$ 158.500

Fuentes Precios:

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

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

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M5 – VIGA					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
130418	VIGA CONCRETO AMARRE MURO 10-12x20CM	0,68	M3	\$ 1.146.100	\$ 779.348
300601	POSTE DE CONCRETO PREF.-0.10X0.10X 1.80M	5,00	UND	\$ 121.700	\$ 608.500
301205	MALLA ESLABONADA GALV # 12 ROMBO 2, 1/2"	16,95	M2	\$ 24.300	\$ 411.885
Total Costo Directo					\$ 1.799.733
AIU 20%					\$ 359.947
Costo Directo + Costo Indirecto					\$ 2.159.680
Costo de Reposición por m					\$ 191.122
Valor Adoptado por m (Ajustado a la Centena)					\$ 191.100

Fuentes Precios:

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

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



COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M6 PORTAL DE ENTRADA					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
301305	NAVE PUERTA TUBO C.14 MALLA(2x2.51-3.0)	2,00	UND	\$ 960.000	\$ 1.920.000
1.04.0384	Columnas en concreto 21 MPA (3000 psi). No incluye refuerzo.	2,10	m3	\$ 856.200	\$ 1.798.020
1.04.0383	Acero de refuerzo 420 MPa (60000 psi), incluye figurado, amarre e instalación.	31,50	kg	\$ 4.600	\$ 144.900
B0014700	Piedra para concreto ciclópeo (rajón o canto rodado)	1,05	m3	\$ 70.600	\$ 74.130
B0015010	Soldadura 7018	5,00	kg	\$ 18.300	\$ 91.500
**	Bisagra Piston 1/2pg 2und	4,00	UND	\$ 15.900	\$ 63.600
290303	VINILO MURO TIPO 1 [2M]	8,20	M2	\$ 7.300	\$ 59.860
1.13.0432	Teja de barro natural	5,40	m2	\$ 36.600	\$ 197.640
1.13.0431	Estructura de madera para teja de barro	7,00	m	\$ 35.900	\$ 251.300
				Total Costo Directo	\$ 4.600.950
				AIU 20%	\$ 920.190
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 5.521.140
				Costo de Reposición por Un	\$ 5.521.140
				Valor Adoptado por Un (Ajustado a la Centena)	\$ 5.521.100

Fuentes Precios:

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

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

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

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M7 PORTAL DE ENTRADA					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
301201	MALLA ESLABONADA GALV # 10 ROMBO 1,1/2"	3,85	M2	\$ 37.000	\$ 142.450
301004	POSTE TUBO GALV. 2" x2.3MM C.13"	6,40	ML	\$ 32.500	\$ 208.000
1.04.0389	Muro de contención en concreto 21 MPa (3000 psi), h =2 m. No incluye refuerzo.	0,30	m3	\$ 697.600	\$ 209.280
1.04.0384	Columnas en concreto 21 MPA (3000 psi). No incluye refuerzo.	1,51	m3	\$ 856.200	\$ 1.292.862
1.04.0383	Acero de refuerzo 420 MPa (60000 psi), incluye figurado, amarre e instalación.	22,68	kg	\$ 4.600	\$ 104.328
B0014700	Piedra para concreto ciclópeo (rajón o canto rodado)	10,08	m3	\$ 70.600	\$ 711.648
B0015010	Soldadura 7018	3,50	kg	\$ 18.300	\$ 64.050
**	Bisagra Piston 1/2pg 2und	2,00	UND	\$ 15.900	\$ 31.800
290303	VINILO MURO TIPO 1 [2M]	20,16	M2	\$ 7.300	\$ 147.168
				Total Costo Directo	\$ 2.911.586
				AIU 20%	\$ 582.317
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 3.493.903
				Costo de Reposición por Un	\$ 3.493.903
				Valor Adoptado por Un (Ajustado a la Centena)	\$ 3.493.900

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-set-x-2und/16093/>

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M8 PUERTA					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
301004	POSTE TUBO GALV. 2" x2.3MM C.13"	2,00	ML	\$ 32.500	\$ 65.000
222806	REJA SEGURIDAD VAR.CUADRADA 1/2 H<50CM	1,40	ML	\$ 124.000	\$ 173.600
B0015010	Soldadura 7018	4,80	kg	\$ 18.300	\$ 87.840
**	Bisagra Piston 1/2pg 2und	2,00	UND	\$ 15.900	\$ 31.800
				Total Costo Directo	\$ 358.240
				AIU 20%	\$ 71.648
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 429.888
				Costo de Reposición por Un	\$ 429.888
				Valor Adoptado por Un (Ajustado a la Centena)	\$ 429.900

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-set-x-2und/16093/>



COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M9 - LOSA					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
4.01.0077	Localización y Replanteo	51,91	m2	\$ 2.900	\$ 150.539
1.06.0577	Placa base en concreto 17 MPa (2500 psi) (e=0.08 m).	27,08	m2	\$ 48.600	\$ 1.316.088
Total Costo Directo					\$ 1.466.627
AIU 20%					\$ 293.325
Costo Directo + Costo Indirecto					\$ 1.759.952
Costo de Reposición por m ²					\$ 33.904
Valor Adoptado por m ² (Ajustado a la Centena)					\$ 33.900

Fuentes Precios:

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

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

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M10 - ANDÉN					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
1.06.0581	Andén en concreto de 21 MPa (3000 PSI) e= 0.10 m escobillado y dilatado junta seca	1,00	m2	\$ 69.300	\$ 69.300
Total Costo Directo					\$ 69.300
AIU 20%					\$ 13.860
Costo Directo + Costo Indirecto					\$ 83.160
Costo de Reposición por m ²					\$ 83.160
Valor Adoptado por m ² (Ajustado a la Centena)					\$ 83.200

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 M11 - PLACA					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
4.01.0077	Localización y Replanteo	1,00	m2	\$ 2.900	\$ 2.900
1.06.0577	Placa base en concreto 17 MPa (2500 psi) (e=0.08 m).	1,00	m2	\$ 48.600	\$ 48.600
200314	TABLON GRESS 20X20	1,00	M2	\$ 74.900	\$ 74.900
Total Costo Directo					\$ 126.400
AIU 20%					\$ 25.280
Costo Directo + Costo Indirecto					\$ 151.680
Costo de Reposición por m ²					\$ 151.680
Valor Adoptado por m ² (Ajustado a la Centena)					\$ 151.700

Fuentes Precios:

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

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



COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M12 – CERRAMIENTO					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
300601	POSTE DE CONCRETO PREF.-0.10X0.10X 1.80M	2,00	UND	\$ 121.700	\$ 243.400
301209	ALAMBRE DE PUAS # 12.5 - 1 HILO	8,08	ML	\$ 1.100	\$ 8.888
301205	MALLA ESLABONADA GALV # 12 ROMBO 2,1/2"	3,03	M2	\$ 24.300	\$ 73.629
Total Costo Directo					\$ 325.917
AIU 20%					\$ 65.183
Costo Directo + Costo Indirecto					\$ 391.100
Costo de Reposición por m					\$ 193.614
Valor Adoptado por m (Ajustado a la Centena)					\$ 193.600

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 M13 - ACCESO					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
4.01.0077	Localización y Replanteo	0,97	m2	\$ 2.900	\$ 2.813
131206	ESCALERA CONCRETO 3000 PSI	0,75	M3	\$ 1.161.500	\$ 871.125
1.06.0577	Placa base en concreto 17 MPa (2500 psi) (e=0.08 m).	2,00	m2	\$ 48.600	\$ 97.200
Total Costo Directo					\$ 971.138
AIU 20%					\$ 194.228
Costo Directo + Costo Indirecto					\$ 1.165.366
Costo de Reposición por m²					\$ 1.201.408
Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)					\$ 1.201.400

Fuentes Precios:

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

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

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M14 - CANCHA					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
4.01.0077	Localización y Replanteo	1,00	m2	\$ 2.900	\$ 2.900
1.06.0580	Placa base en concreto de 21 MPa (3000 PSI) E=0.10 m. Incluye malla electrosoldada.	1,00	m2	\$ 77.700	\$ 77.700
Total Costo Directo					\$ 80.600
AIU 20%					\$ 16.120
Costo Directo + Costo Indirecto					\$ 96.720
Costo de Reposición por m²					\$ 96.720
Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)					\$ 96.700

Fuentes Precios:

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

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

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M15 – CERRAMIENTO					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
300601	POSTE DE CONCRETO PREF.-0.10X0.10X 1.80M	7,00	UND	\$ 121.700	\$ 851.900
301209	ALAMBRE DE PUAS # 12.5 - 1 HILO	60,00	ML	\$ 1.100	\$ 66.000
301205	MALLA ESLABONADA GALV # 12 ROMBO 2,1/2"	22,50	M2	\$ 24.300	\$ 546.750
Total Costo Directo					\$ 1.464.650
AIU 20%					\$ 292.930
Costo Directo + Costo Indirecto					\$ 1.757.580
Costo de Reposición por m					\$ 117.172
Valor Adoptado por m (Ajustado a la Centena)					\$ 117.200

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>

15.3 SOPORTES ESPECIES

15.3.1 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

Fuentes Precios:

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

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

* Asociación Hortifrutícola de Colombia. www.asohofrucol.com.co

15.3.2 MADERABLES

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

Especie	Tipo de Madera	DAP (m)	Valor Adoptado
Pino Colombiano	Segunda	0,60 m	\$ 394.000
Nogal	Primera	0,35 m	\$ 394.000
Cucharo	Segunda	0,20 m	\$ 70.000
Yarumos	Segunda	0,20 m	\$ 70.000
Resucitado	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/>

15.3.3 ESPECIES

INVESTIGACIÓN DE PRECIOS DE OTROS CULTIVOS / ESPECIES

Cultivo / Especie	Valor Unitario	Unidad
Helechos	\$ 28.100	Un
Palmas decorativas	\$ 202.900	Un
Heliconias	\$ 28.800	Un
Palma Areca	\$ 202.900	Un
Mayo	\$ 28.100	Un
Veraneras	\$ 31.700	Un
Ornamentales	\$ 28.100	Un
Swinglea	\$ 14.400	Un
Bambú	\$ 19.900	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



15.4 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.	13,27	m3	\$ 774.100	\$ 10.272.307
1.04.0383	Acero de refuerzo 420 MPa (60000 psi), incluye figurado, amarre e instalaci	1199,06	kg	\$ 4.600	\$ 5.515.676
03	ESTRUCTURAS				
1.04.0384	Columnas en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	5,51	m3	\$ 856.200	\$ 4.717.662
1.04.0386	Viga aérea en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	10,13	m3	\$ 896.600	\$ 9.082.558
1.04.0383	Acero de refuerzo 420 MPa (60000 psi), incluye figurado, amarre e instalaci	987,98	kg	\$ 4.600	\$ 4.544.708
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	179,22	m2	\$ 56.500	\$ 10.125.930
1.08.0403	Pañete para muros con mortero 1:3, espesor 1.5 cm.	358,44	m2	\$ 18.300	\$ 6.559.452
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.PIÑO CIPREX-MADER	85,00	M2	\$ 60.500	\$ 5.142.500
1.14.0438	Entramado madera para cielo raso	15,00	m2	\$ 21.400	\$ 321.000
181207	INSTALACION CIELO FALSO EXISTENTE	85,00	M2	\$ 11.000	\$ 935.000
290915	INMUNIZACION MACHIMBRE-CIELOS MADERA	85,00	M2	\$ 7.800	\$ 663.000
290905	BARNIZ MACHIMBRE-CIELO MADERA [2M]	85,00	M2	\$ 14.800	\$ 1.258.000
1.08.0400	Pañete con mortero 1:3 para cieloraso con malla. Espesor 1.5 cm	15,00	m2	\$ 26.900	\$ 403.500
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	85,00	M2	\$ 56.200	\$ 4.777.000
200508	BALDOSA VINILO 30x30 1.6 MM	15,00	M2	\$ 46.800	\$ 702.000
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 100X 60-70X15-20C	1,00	UND	\$ 166.100	\$ 166.100
140404	MESON EN CONCRETO H=8.1-10CM	4,80	M2	\$ 163.100	\$ 782.880
250709	LAVAPLATOS A INOX. 50X 60CM PESTA.GRIFO	2,00	UND	\$ 125.600	\$ 251.200
250525	GRIFO SENCILLO LAVAPLATOS LINEA MEDIA	2,00	UND	\$ 99.500	\$ 199.000
161005	TANQUE AGUA 1000 LTS PLASTICO-COMPLETO	1,00	UND	\$ 824.500	\$ 824.500
08	INSTALACIONES ELÉCTRICAS				
170533	SALIDA S2 PVC	11,00	UND	\$ 155.200	\$ 1.707.200
170722	SAL TOMA 120 PVC	11,00	UND	\$ 98.800	\$ 1.086.800
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.ENTAMORADA-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.	18,00	M2	\$ 291.100	\$ 5.239.800
220202	MARCO VENTANA LAM.CEL.H >0.51 M CAL.20	18,00	M2	\$ 151.000	\$ 2.718.000
220906	INSTALACION VENTANA EXISTENTE LAMINA	18,00	M2	\$ 22.400	\$ 403.200
11	PINTURAS Y ESTUCOS				
290110	ESTUCO PLASTICO MURO [PASTA]	358,44	M2	\$ 11.300	\$ 4.050.372
290303	VINILO MURO TIPO 1 [2M]	358,44	M2	\$ 7.300	\$ 2.616.612
				Total Costo Directo	\$ 136.374.810
				AIU 25%	\$ 34.093.703
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 170.468.513
				Costo de Reposición por m²	\$ 1.704.685
				Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)	\$ 1.704.700

Fuentes Precios:

* Banco de la República de Colombia. Índice de precios de la vivienda nueva (IPVNB). 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/epu/epuquery>

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. 2	40	70	57%	2,5	49,30%	\$ 1.704.700	\$ 840.491	\$ 864.209	\$ 864.000

CAPITULO 2. INDEMNIZACIONES RESOLUCIONES 898 y 1044 DE 2014

DETERMINACIÓN DAÑO EMERGENTE POR NOTARIADO Y REGISTRO	
CONCEPTO	VALOR
Valor del Inmueble	\$ 214.044.659
Salario Mínimo Mensual Legal Vigente	\$ 1.300.000
Valor de la UVT	\$ 47.065
Número de Zonas de Terreno a Comprar	1
Derechos Notariales	\$ 1.534.400
Derechos Notariales por Compraventa	\$ 669.300
Derechos Notariales por Declaración de Área Restante	\$ 81.900
Copia Original en Papel de Seguridad	\$ 80.000
Copia Protocolo en Papel de Seguridad	\$ 425.000
IVA	\$ 238.700
Recaudos Fondo Especial y SNR	\$ 39.500
Impuesto de Registro	\$ 1.243.500
Impuesto de Registro por Compraventa	\$ 1.070.200
Impuesto de Registro por Declaración de Área Restante	\$ 173.300
Derechos de Registro	\$ 1.219.300
Derechos de Registro por Compraventa	\$ 1.094.800
Derechos de Registro por Declaración de Área Restante	\$ 26.800
Apertura de Folios	\$ 13.900
Constancia de Inscripción	\$ 15.700
Compra de Certificados	\$ 44.200
Conservación Documental	\$ 23.900
Daño Emergente por Notariado y Registro	\$ 3.997.200

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.