



AVISO



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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-3-0616**

GPR-003590

Página 1 de 3

NOTIFICACIÓN POR AVISO No.:

GPR-003590

31/01/2025

Como es de conocimiento general, mediante el Decreto 4165 del 03 de noviembre de 2011, se cambió la naturaleza jurídica del Instituto Nacional de Concesiones (INCO), de establecimiento público a agencia nacional estatal de naturaleza especial del sector descentralizado de la Rama Ejecutiva del Orden Nacional, con personería jurídica, patrimonio propio y autonomía administrativa, financiera y técnica, pasando a denominarse **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA (ANI)**, adscrita al Ministerio de Transporte; quien, en cumplimiento de los objetivos y fines señalados por la ley a esta entidad, y como uno de los proyectos prioritarios dentro de las obras viales de la actual Administración, aprobó el Proyecto **Popayán – Santander de Quilichao**, el cual se encuentra adelantando, en coordinación con **NUEVO CAUCA S.A.S.**, en virtud del Contrato de Concesión bajo el esquema de APP No. 11 del 11 de agosto de 2015, como parte de la modernización de la Red Vial Nacional y en cumplimiento de las disposiciones contenidas en el artículo 58 de la Constitución Política de Colombia, el literal e) del artículo 58 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 19 de la Ley 1682 de 2013.

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

En virtud de lo anterior, y con el objeto de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 69 de la Ley 1437 de 2011, Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (CPACA), el Representante Legal de **NUEVO CAUCA S.A.S.**

HACE SABER

Que, por ser requerido para la ejecución del Proyecto, mediante el oficio número **GPR-003155** del **19 de noviembre de 2024**, se formuló Oferta Formal de Compra mediante la cual se dispuso “[...] la adquisición de una zona de terreno a segregarse de un predio rural denominado **LOTE (EL ACERO, según Catastro)** ubicado en la vereda **EL MANGO**, municipio de **PIENDAMÓ-TUNÍA**, departamento del **CAUCA**, identificado con el Número Predial Nacional **19-548-00-040000-0001-0321-0-00000000 ME** y la Matrícula Inmobiliaria número **120-244091**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **POPAYÁN**.”



AVISO



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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-3-0616**

GPR-003590

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-003156** del **19 de noviembre de 2024**, se citó al **RESGUARDO INDÍGENA LA LAGUNA SIBERIA**, para notificarlo de la Oferta Formal de Compra, siendo remitida el **14 de enero de 2024** a la dirección de correo electrónico resguardolalaguna@hotmail.com, que figura en su Registro Único Tributario, reportando el sistema de "informe de entregas" del correo electrónico, que fue entregado al destinatario a las 9:47 a.m., y el resultado es de "Aceptado".

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 **RESGUARDO INDÍGENA LA LAGUNA SIBERIA**, se procederá a Notificar por Aviso, conforme a lo dispuesto en el artículo 69 de la Ley 1437 de 2011.

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

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

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

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



AVISO



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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-3-0616**

GPR-003590

Página 3 de 3

- Según lo dispuesto en el artículo 10 de la Ley 1581 de 2012, no se requiere autorización previa, expresa e informada para el uso de sus Datos Personales, toda vez que se trata de información requerida por una entidad pública o administrativa en ejercicio de sus funciones legales.
- Se podrá ejercer los derechos de conocer, actualizar, rectificar y suprimir la información personal, cuando sea procedente, observando la Política de Tratamiento de Datos Personales disponible en www.nuevocauca.com, a través del número de contacto: 323 442 6341 o mediante escrito dirigido a atencion@nuevocauca.com o radicado en la Avenida Calle 26 No. 59 – 51, Torre 3, Oficina 203, Complejo Ciudad Empresarial Sarmiento Angulo, Bogotá D.C.
- **NUEVO CAUCA S.A.S.** garantiza la confidencialidad, libertad, seguridad, veracidad, transparencia, acceso y circulación restringida a los datos y se reserva el derecho de modificar su Política de Tratamiento de Datos Personales en cualquier momento. Cualquier cambio será informado y publicado oportunamente.

Se adjunta copia íntegra la Oferta Formal de Compra contenida en el oficio número **GPR-003155** del **19 de noviembre de 2024** y de sus documentos anexos.

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

SE FIJA EL 03 FEB. 2025 A LAS 7:30 a.m.
SE DESFIJA EL 07 FEB. 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: Bynaria S.A.S.
Revisó: Fredy Ernesy Echavarría Bastidas – Subdirector Predial
Juanita Arias Rodríguez – Abogada Junior
Aprobó: Santiago Rojas Parra – Jefe Jurídico
Anexo: Lo enunciado
Copia: Archivo



**OFERTA FORMAL
DE COMPRA**



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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-3-0616

GPR-003155

Página 1 de 5

Bogotá D.C., 19 de noviembre de 2024

Señores

RESGUARDO INDÍGENA LA LAGUNA SIBERIA

resguardolalaguna@hotmail.com

El Acero, vereda El Mango

Piendamó - Tunía, 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 **LOTE (EL ACERO)**, según Catastro) ubicado en la vereda **EL MANGO**, municipio de **PIENDAMÓ-TUNÍA**, departamento del **CAUCA**, identificado con el Número Predial Nacional **19-548-00-040000-0001-0321-0-00000000 ME** y la Matrícula Inmobiliaria número **120-244091**, 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 el predio del asunto, conforme a la afectación de la Ficha Predial No. **POSQ-3-0616**, de la **Unidad Funcional 3 –Pescador - Mondomo**, de la cual se anexa copia.

Esta zona de terreno tiene un área de **1.619,23 m²**; incluidos: 91,14 m² de C1 – Vivienda, 37,37 m de M1 – Cerca, 1,00 Un de M2-Perrera, 36,00 m² de M3-Enramada, 1,00 Un de M4 – Pozo, 6,90 m² de M5-Enramada, 2,53 m² de M6-Enramada, 25,16 m² de M7 Beneficiario, 9,52 m² de M8-Enramada, 46,00 m² de M9-Enramada, 1,00 Un de M10-Porton, 18,80 m² de M11-Zona Dura, 11,48 m² de M12-Enramada, 684,37 m² de Caña, 1 Un de Mortiño (0-30 cm), 3 Un de Cucharó (0-30 cm), 5 Un de Guamo (0-30 cm), 10 Un de Nacadero (0-30 cm), 2 Un de



CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-3-0616**

GPR-003155

Página 2 de 5

Mandarino (0-30 cm), 1 Un de Cascarillo (0-30 cm), 3 Un de Carbonero (0-30 cm), 3 un de Carbonero (31-60 cm), 2 Un de Zapote (0-30 cm), 2 Un de Aguacate (0-30 cm), 2 Un de Pino (31-60 cm), 24 Un de Piperacea, 6 Un de Heliconia, 42 Un de Resucitado, 6 Un de Pinos Omentales, 1 Un de Veranera, 1 Un de Croto, 2 Un de Chontaduro (0-30 cm), 5 Un de Yuca, 1 Un de Limoncillo, 80 un de Pasto de corte, 5 Un de Piña, 1 Un de Sauco (0-30 cm), 1 Un de Mango (0-30 cm), 1 Un de Limón (0-30 cm), 60 Un de Café 6 años, 1 Un de Guanábano (0-30 cm); y se encuentra debidamente delimitado y alinderado dentro de las abscisas inicial **K41+200,03 I** y final **K41+270,31 I**, de la mencionada Unidad Funcional.

El valor de la Oferta de Compra es la suma de **CIENTO NOVENTA Y OCHO MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y SIETE PESOS (\$198.777.467) 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 SETECIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL SETECIENTOS PESOS (\$3.786.700) 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 Inmobiliaria de Avalúos de Colombia Sede Pasto**, según **Informe de Avalúo Comercial Predio POSQ-3-0616**, 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 **18 de septiembre 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



CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-3-0616

GPR-003155

Página 3 de 5

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 **27 de enero de 2024**, la propietaria de la zona de terreno que se requiere es: **RESGUARDO INDÍGENA LA LAGUNA SIBERIA**, identificada con la **NIT No. 900.043.154-5**.

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, Torre 3, Oficina 203, Complejo Ciudad Empresarial Sarmiento Angulo, Bogotá D.C., o en la oficina de **Atención al Usuario**, ubicada en la oficina de **Atención al Usuario**, ubicada en el **Parque Industrial, entrada a Metecno, margen derecha**, municipio de **Santander de Quilichao, Cauca**, teléfono **310 704 4144**, correo electrónico

ja



CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-3-0616**

GPR-003155

Página 4 de 5

contactenos@bynariasas.com.co, donde será atendida por **REINER ESNEIDER ECHAVARRÍA BASTIDAS**.

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 **Saneario 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



**OFERTA FORMAL
DE COMPRA**



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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-3-0616

GPR-003155

Página 5 de 5

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

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

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

Agradezco la atención que le brinde a la presente.

Cordialmente,

Julian Antonio Navarro Hoyos
JULIAN ANTONIO NAVARRO HOYOS

Gerente General de NUEVO CAUCA S.A.S.

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

Proyectó: Bynaria S.A.S.

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

Aprobó: Santiago Rojas Parra – Jefe Jurídico

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

Copia: Archivo

SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN

PROCESO: GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE
 FORMATO: FICHA PREDIAL - ALCANCE

CODIGO: GCSF-F-185
 VERSIÓN: 002
 FECHA: 6/02/2020

PROYECTO DE CONCESIÓN: POPAYÁN - SANTANDER DE QUILICHAO

CONTRATO No.: 11 de 11 de Agosto de 2015

PREDIO No. **POSQ-3-0616**

ABSC. INICIAL: 41+200.03 Km
 ABSC. FINAL: 41+270.31 Km

UNIDAD FUNCIONAL: 3

SECTOR O TRAMO: Pescador - Mondomo

MARGEN: Izquierda
 LONGITUD EFECTIVA: 70,28 m

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO

RESGUARDO INDÍGENA LA LAGUNA SIBERIA

CÉDULA: 900.043.154-5
 DIRECCIÓN / EMAIL: resguardolajaguna@hotmail.com
 DIRECCIÓN DEL PREDIO: El Acero

MATRÍCULA INMOBILIARIA: 120-244091
 CÉDULA CATASTRAL: 15-548-00-040000-0001-0021-0-00000000 ME

VEREDA/BARRIO: El Mango

MUNICIPIO: Piendamó - Tunia

DPTO: Cauca

PREDIO TOPOGRAFÍA: Segunda Calzada

CLASIFICACIÓN DEL SUELO: Rural

ACTIVIDAD ECONÓMICA DEL PREDIO: Residencial - Agrícola

TOPOGRAFÍA: 0 - 7 % Plana

LINDEROS

NORTE: 37,37 m

SUR: 21,99 m

ORIENTE: 70,20 m

OCIDENTE: 73,47 m

LONGITUD

37,37 m

21,99 m

70,20 m

73,47 m

COLINDANTES

Puntos 1-2 con predio de Oscar Benavides Solarte.

Puntos 7-10 con predio de Antonio Edgar Alvear y Otra.

Puntos 2-7 con Vía Panamericana.

Puntos 10-1 con mismo propietario (área sobrante del predio)

ITEM

DESCRIPCIÓN	CANT	DENS	UN
Caña.	684,37	0,8Un* ² m ²	m ²
Mortino (ø 0-30 cm)	1		Un
Cucharó (ø 0-30 cm)	3		Un
Guamo (ø 0-30 cm)	5		Un
Nacedero (ø 0-30 cm)	10		Un
Mandarino (ø 0-30 cm)	2		Un
Cascarillo (ø 0-30 cm)	1		Un
Carbonero (ø 0-30 cm)	3		Un
Carbonero (ø 31-60 cm)	3		Un
Zapote (ø 0-30 cm)	2		Un
Aguacate (ø 0-30 cm)	2		Un
Pino (ø 31-60 cm)	24		Un
Piperácea.	6		Un
Heliconia.	42		Un
Resucitado.	6		Un
Pinos Ornamentales.	1		Un
Veranera.	1		Un
Croto.	1		Un
Chontaduro (ø 0-30 cm)	2		Un
Yuca.	5		Un
Limoncillo.	1		Un
Pasto de corte.	80		Un
Piña.	5		Un
Sauco (ø 0-30 cm)	1		Un
Mango (ø 0-30 cm)	1		Un
Limón (ø 0-30 cm)	1		Un

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

ITEM	DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UNID
C1	Construcción: Fachada pañetada y pintada, Sistema estructural aporticado, piso 50% en concreto afinado y 50% enchapado en cerámica, paredes en bloque farol pintado y semi pañetado, cubierta en madera y teja de asbesto cemento, cielo raso 80% en bahareque. Cocina comedor: Mesón de dimensiones 3.75*0.60*0.90 m en concreto reforzado, enchapado en cerámica, de 2 niveles, con salpicadero. Baño: piso en concreto afinado en mineral, paredes en bloque de concreto pañetado y pintado, cubierta en guadua, teja de zinc, 2 servicios. (4) puertas en madera y (1) puerta metálica, (4) ventanas metálicas con reja, (2) ventanas en madera, una de ellas con reja metálica.	91,14	m ²
	TOTAL AREA CONSTRUIDA	91,14	m ²

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

ITEM	DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UNID
M1	Cerca perimetral en malla gallinero.	37,37	m
M2	Perrera en guadua y madera, teja asbesto cemento.	1,00	Un
M3	Enramada: Piso en concreto primario, estructura en guadua, teja de zinc. Tanque lavadero en ladrillo cocido pañetado de dimensiones 0.90*1.85*0.85 m.	36,00	m ²
M4	Pozo séptico de dimensiones 2.00*2.00*6.00 m, con placa en concreto y paredes sin revestimiento.	1,00	Un
M5	Enramada: Estructura en guadua, techo en plástico, cerramiento en teja de zinc, malla para gallinero y polisombra.	6,90	m ²
M6	Beneficiadero distribuido así: Estructura en guadua con cerramiento en malla gallinero y techo en teja de zinc.	2,53	m ²
M7	Piso 1 (12,58 m ²): Sistema estructural aporticado, piso en concreto primario, paredes en bloque farol a la vista, techo en guadua, tanque para lavado de café de dimensiones 1.80*1.10*0.70 m en bloque pañetado externamente y enchapado internamente en baldosa tipo gres.	25,16	m ²
M8	Piso 2 (12,58 m ²): Piso en guadua, estructura en guadua, teja de zinc. Enramada: Con piso en tierra 90% y en concreto primario 10%, estructura en guadua, cubierta en guadua, teja de asbesto cemento. Incluye galpón en estructura de guadua de dimensiones 1.20*1.30 m.	9,52	m ²

PROCESO
FORMATO

GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE
FICHA PREDIAL - ALCANCE

VERSIÓN 002
FECHA 6/02/2020

PROYECTO DE CONCESIÓN

POPAYÁN - SANTANDER DE QUILICHAO

UNIDAD FUNCIONAL

3

CONTRATO No.: 11 de 11 de Agosto de 2015

11 de 11 de Agosto de 2015

PREDIO No. POSQ-3-0616

SECTOR O TRAMO

Pescador - Mondomo

Café 6 años Guanábano (ø 0-30 cm)	60 1	Un Un	M9 Enramada con estructura en guadua y cubierta en teja de zinc, piso en tierra, utilizada como garaje. M10 Portón de entrada a una hoja con marco en ángulo metálico y malla, soportado en guadua, con una longitud de 3.50*1.30 m de altura. M11 Zona dura en concreto y piedra pegada. M12 Enramada con piso en mortero afinado, cubierta con estructura en madera y guadua y teja de asbesto.	46,00 1,00 18,80 11,48	✓ ✓ ✓ ✓	m ² Un m ² m ²
			Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, Intervención, Espacio Público? Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001? Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial? Aplica Informe de análisis de Área Remanente? Tiene el área requerida afectación por servidumbres? Tiene el área requerida afectación por área protegida?, ronda hídrica?	SI/NO No No No No No No		

FECHA DE ELABORACIÓN:

27/ene/2024

Elaboró:

Jhonatan Ordóñez

BYNARIA S.A.S.

Ing. JHONATAN ORDÓÑEZ - MP 081037-0815526 CAU

Revisó y Aprobó:

UNIÓN TEMPORAL 4G

Unión Temporal 4G

TEL: 900-337-750-7

02 AGO 2024

Gestión Predial Interventoría
Profesional Predial:

OBSERVACIONES:

1). Teniendo en cuenta que existieron modificaciones jurídicas y técnicas, las cuales se exponen ampliamente en el "INFORME TÉCNICO MODIFICACIONES INSUMOS PREDIALES", se debió dar alcance a los insumos prediales aprobados por la Intermentoría de fecha 15 de enero de 2020, en los términos de lo dispuesto en la Sección 5.3 (a) (v) y 4.3 (c) (ii) (4) del Apéndice Técnico 7. 2). El predio se localiza en un corredor suburbano, según el artículo 19 del PBOT del municipio, contenido en el Acuerdo 19 del 04 de diciembre de 2002, que define: " DELIMITACIÓN DEL SUELO SUBURBANO. El suelo suburbano en el Municipio de Piedadmó se localiza sobre el corredor urbano inter-regional de la vía arterial principal, denominada Vía Panamericana."

ÁREA TOTAL PREDIO	8.691,00 m ² /
ÁREA REQUERIDA POR DISEÑO	1.619,23 m ² /
ÁREA REMANENTE	0,00 m ² /
TOTAL ÁREA REQUERIDA	1.619,23 m ² /
ÁREA SOBRANTE	7.071,77 m ² /

N= 799905

CUADRO DE COORDENADAS ÁREA CONSTRUIDA - CONSTRUCCIÓN C1			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
A	799.828.97	1.058.291.72	4.58
B	799.827.53	1.058.296.07	2.20
C	799.825.44	1.058.295.38	5.21
D	799.823.80	1.058.300.33	7.50
E	799.816.68	1.058.297.98	11.50
F	799.820.29	1.058.287.06	4.46
G	799.824.52	1.058.288.46	1.70
H	799.823.98	1.058.290.07	5.26
A	799.828.97	1.058.291.72	
ÁREA CONSTRUIDA - C1= 91,14 m ²			



POSQ-3-0615
ÓSCAR BENAVIDES SOLARTE
19-548-00-040000-0001-0015-0-00000000

POSQ-3-0616
RESGUARDO INDÍGENA LA LAGUNA SIBERIA
19-548-00-040000-0001-0321-0-00000000
EL ACERO



POSQ-3-0614
ANTONIO ÉDGAR ALVEAR Y OTRA
19-548-00-040000-0001-0683-0-00000000

CUADRO DE COORDENADAS ÁREA REQUERIDA			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
1	799.857.47	1.058.282.86	37,37
2	799.833.97	1.058.311.91	19,17
3	799.818.73	1.058.300.28	11,95
4	799.807.88	1.058.295.73	16,21
5	799.797.01	1.058.283.53	16,63
6	799.784.08	1.058.273.07	6,24
7	799.779.32	1.058.269.04	13,61
8	799.789.71	1.058.260.25	7,13
9	799.794.96	1.058.255.43	1,25
10	799.795.83	1.058.254.63	13,68
11	799.806.43	1.058.263.18	18,40
12	799.821.07	1.058.274.32	13,04
13	799.831.70	1.058.281.87	10,65
14	799.840.53	1.058.287.82	1,51
15	799.842.02	1.058.287.56	8,60
16	799.850.08	1.058.284.57	7,59
1	799.857.47	1.058.282.86	
ÁREA REQUERIDA = 1619,23 m ²			



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

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

REVISIÓN No.
0



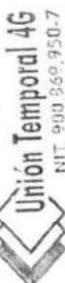
DISEÑO Y CALCULO:
BYNARIA SAS

PROPIETARIO:
RESGUARDO INDÍGENA LA LAGUNA SIBERIA

CONVENCIONES

- CALZADA VÍA PROYECTADA
- EJE DE VÍA PROYECTADA
- BERMA PROYECTADA
- CALZADA VÍA EXISTENTE
- CHAFLÁN CORTE/RELLENO
- CONSTRUCCIONES EXISTENTES
- QUEBRADAS
- LINDERO
- CERCA
- LÍNEA DE COMPRA
- ÁREA REQUERIDA
- ÁREA CONSTRUIDA REQUERIDA
- ÁREA REMANENTE
- ÁREA CONSTRUCCIONES ANEXAS
- ALCANTARILLAS EXISTENTES
- ÁRBOL
- CERCA VIVA
- LÍNEA DE RETIRO OBLIGATORIO

CUADRO DE ÁREAS					FECHA ELAB.:	UNIDAD FUNCIONAL:	NÚMERO PREDIAL NACIONAL
ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONSTRUIDA:	ÁREA REMANENTE:	ÁREA SOBRANTE:	2024-01-27	3	19-548-00-040000-0001-0321-0-00000000
1.619,23 m ²	8.691,00 m ²	91,14 m ²	0,00 m ²	7.071,77 m ²	ESCALA:		FICHA GRÁFICA No.
					1:1000	SECTOR:	POSQ-3-0616
						PESCADOR - MONDOMO	





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

Piendamó, 13 AGO 2016

30- 0002007

Doctor:
LIBARDO SANDOVAL PACHECO
Director del Proyecto
Nuevo Cauca S.A.S
Kilómetro 21 – Autopista Norte Interior Olímpica
Municipio de Chía - Cundinamarca

Asunto: Oficio No 001760 del 07 de abril de 2016.

Cordial saludo,

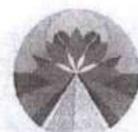
Atendiendo el oficio de la referencia, me permito informar que en el archivo revisado no se encuentran licencias de construcción o en trámite para los predios que se mencionan a continuación y se da a conocer los Usos del suelo que según el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, aprobado por el Honorable Concejo Municipal mediante Acuerdo 019 del 04 de diciembre del 2002, corresponden a los predios solicitados:

No.	No. CATASTRAL	USO DE SUELO
1	000400010005000	Zona de bosque nativo
2	000400010006000	Zona agropecuaria semi-intensiva y Zona de bosque nativo
3	000400010007000	Zona agropecuaria semi-intensiva y Zona de bosque nativo
4	000400010010000	Zona agropecuaria semi-intensiva y Zona de bosque nativo
5	000400010011000	Zona agropecuaria semi-intensiva y Zona de bosque nativo
6	000400010015000	Zona agropecuaria semi-intensiva y Zona

**"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



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

SECRETARIA DE PLANEACIÓN Y OBRAS PÚBLICAS

		de bosque nativo
7	000400010018000	Zona agropecuaria semi-intensiva y Zona de bosque nativo
8	000400010142000	Zona agropecuaria semi-intensiva
9	000400010100000	Zona agropecuaria semi-intensiva
10	000400010242000	Zona agropecuaria semi-intensiva
11	000400010321000	Zona agropecuaria semi-intensiva
12	000400010328000	Zona agropecuaria semi-intensiva
13	000400010334000	Zona agropecuaria semi-intensiva
14	000400010341000	Zona agropecuaria semi-intensiva
15	000400010346000	Zona agropecuaria semi-intensiva
16	000400010347000	Zona agropecuaria semi-intensiva y Zona de bosque nativo
17	000400010348000	Zona agropecuaria semi-intensiva y Zona de bosque nativo
18	000400010491000	Zona agropecuaria semi-intensiva
19	000400010492000	Zona agropecuaria semi-intensiva
20	000400010493000	Zona agropecuaria semi-intensiva
21	000400010494000	Zona agropecuaria semi-intensiva
22	000400010533000	Zona agropecuaria semi-intensiva
23	000400010534000	Zona agropecuaria semi-intensiva
24	000400010552000	Zona agropecuaria semi-intensiva
25	000400010554000	Zona agropecuaria semi-intensiva
26	000400010555000	Zona agropecuaria semi-intensiva y Zona de bosque nativo
27	000400010556000	Zona agropecuaria semi-intensiva y Zona de bosque nativo
28	000400010683000	Zona agropecuaria semi-intensiva
29	000400010684000	Zona agropecuaria semi-intensiva
30	000400010698000	Zona agropecuaria semi-intensiva
31	000400010710000	Zona agropecuaria semi-intensiva y Zona de bosque nativo
32	000400010759000	Zona agropecuaria semi-intensiva y Zona de bosque nativo
33	000400010760000	Zona agropecuaria semi-intensiva y Zona de bosque nativo

**"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



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

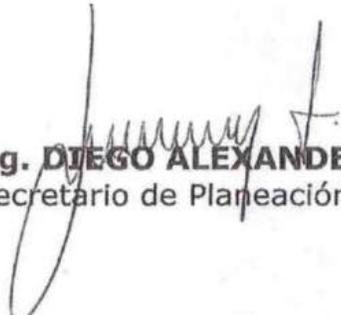
SECRETARIA DE PLANEACIÓN Y OBRAS PÚBLICAS

34	000400010771000	Zona agropecuaria semi-intensiva y Zona de bosque nativo
35	000400010853000	Zona agropecuaria semi-intensiva y Zona de bosque nativo
36	00400010857000	Zona agropecuaria semi-intensiva
37	000400010882000	Zona agropecuaria semi-intensiva

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-3-0616

DIRECCIÓN: EL ACERO

VEREDA: EL MANGO *verificación*

MUNICIPIO DE PIENDAMÓ

DEPARTAMENTO DEL CAUCA

PROPIETARIO:

RESGUARDO INDIGENA LA LAGUNA SIBERIA

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	
1.3 TIPO DE AVALÚO	Comercial Corporativo	
1.4 DEPARTAMENTO	Cauca	
1.5 MUNICIPIO	Piendamó - Tunia	
1.6 VEREDA O CORREGIMIENTO	El Mango	
1.7 DIRECCIÓN DEL INMUEBLE	El Acero	
1.8 ABSCISAS	Inicial: K 41+200,03 I Final: K 41+270,31 I	
1.9 USO ACTUAL DEL INMUEBLE	Residencial - Agrícola	
1.10 USO POR NORMA	Zona agropecuaria semi-intensiva	
1.11 INFORMACIÓN CATASTRAL	Número Predial	19-548-00-04-00-00-0001-0321-0-00-00-0000 ME
	Área de Terreno	1 Ha 2800.0 m ²
	Área Construida	0.0 m ²
	Avalúo 2024	\$ 5,154,000
1.12 FECHA VISITA AL PREDIO	03 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-3-0616	27 de enero de 2024
2.2 PLANO DE AFECTACIÓN POSQ-3-0616	27 de enero de 2024
2.3 CERTIFICADO DE USO DEL SUELO	13 de agosto de 2016
2.4 ESTUDIO DE TÍTULOS	27 de enero de 2024

3. INFORMACIÓN JURÍDICA	
3.1 PROPIETARIOS	Resguardo Indígena La Laguna Siberia. NIT: 900.043.154-5 Fuente: Documento citado en el numeral 2.4
3.2 TÍTULO DE ADQUISICIÓN	Sentencia 18 proferida el 08 de julio de 2021.
3.3 MATRÍCULA INMOBILIARIA	120-244091 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 Mango, la cual se encuentra delimitada de la siguiente manera: <ul style="list-style-type: none"> • Norte: Vereda Pescador del municipio de Caldoño. • Oriente: Vereda La María del municipio de Piendamó y vereda La Laguna del municipio de Caldoño. • Sur: Vereda El Hogar del municipio de Piendamó. • Occidente: Veredas Melcho y San Pedro del municipio de Piendamó.
4.2 ACTIVIDAD PREDOMINANTE	Sector que presenta uso agropecuario y vivienda.
4.3 TOPOGRAFÍA	0% - 7% Plana
4.4 CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS	<ul style="list-style-type: none"> • Altura: 1.685 m.s.n.m. • Temperatura: 18°C.
4.5 CONDICIONES AGROLÓGICAS¹	<ul style="list-style-type: none"> • 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:	
Principal: Agropecuario Semi-intensivo	

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	El Acero, Vereda El Mango					
6.2 ÁREA DEL TERRENO	Área Total:	8.691,00 m ²				
	Área Requerida:	1.619,23 m ²				
	Área Remanente:	0,00 m ²				
	Área Sobrante:	7.071,77 m ²				
	Área Total Requerida:	1.619,23 m ²				
	Fuente: Documento citado en el numeral 2.1					
6.3 LINDEROS: Linderos identificados con base en la Ficha Predial POSQ-3-0616 levantada por BYNARIA S.A.S., sujetos a verificación por parte de la entidad solicitante.	<p>NORTE: en longitud de 37,37 m, Puntos 1-2 con predio Óscar Benavides Solarte.</p> <p>SUR: en longitud de 21,99 m, Puntos 7-10 con predio de Antonio Édgar Alvear y otra.</p> <p>ORIENTE: en longitud de 70,20 m, Puntos 2-7 con Vía Panamericana</p> <p>OCCIDENTE: en longitud de 73,47 m, Puntos 10-1 con Mismo propietario (Área Sobrante del predio)</p>					
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	Residencial - Agrícola	Agropecuario Semi-intensivo		
6.7 ÁREAS CONSTRUIDAS		Uso	Área (m ²)	Edad (Años)	Estado de conservación	Vida útil (Años)
	C1	Residencial	91,14	27	Bueno a regular	100
6.8 CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS	<p>Construcción: Fachada pañetada y pintada, Sistema estructural aporticado, piso 50% en concreto afinado y 50% enchapado en cerámica, paredes en bloque farol pintado y semi pañetado, cubierta en madera y teja de asbesto cemento, cielo raso 80% en bahareque. Cocina comedora: Mesón de dimensiones 3.75*0.60*0.90 m en concreto reforzado, enchapado en cerámica, de 2 niveles, con salpicadero. Baño: piso en concreto afinado en mineral, paredes en bloque de concreto pañetado y pintado, cubierta en guadua, teja de zinc, 2 servicios. (4) puertas en madera y (1) puerta metálica, (4) ventanas metálicas con reja, (2) ventanas en madera, una de ellas con reja metálica.</p>					

6.9 CONSTRUCCIONES ANEXAS					
	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	EDAD	ESTADO DE CONSERVACIÓN
M1	Cerca perimetral en malla gallinero.	37,37	m	17	Bueno a regular
M2	Perrera en guadua y madera, teja asbesto cemento	1,00	Un	17	Regular
M3	Enramada: Piso en concreto primario, estructura en guadua, teja de zinc. Tanque lavadero en ladrillo cocido pañetado de dimensiones 0.90*1.85*0.85 m	36,00	m ²	10	Regular
M4	Pozo séptico de dimensiones 2.00*2.00*6.00 m, con placa en concreto y paredes sin revestimiento.	1,00	Un	12	Bueno a regular
M5	Enramada: Estructura en guadua, techo en plástico, cerramiento en teja de zinc, malla para gallinero y polisombra.	6,90	m ²	20	Bueno a regular
M6	Enramada: Estructura en guadua con cerramiento en malla gallinero y techo en teja de zinc.	2,53	m ²	12	Bueno a regular
M7	Beneficiadero distribuido así: Piso 1 (12,58 m ²): Sistema estructural aporticado, piso en concreto primario, paredes en bloque farol a la vista, techo en guadua, tanque para lavado de café de dimensiones 1.80*1.10*0.70 m en bloque pañetado externamente y enchapado internamente en baldosa tipo gres. Piso 2 (12,58 m ²): Piso en guadua, estructura en guadua, teja de zinc	25,16	m ²	10	Bueno a Regular
M8	Enramada. Con piso en tierra 90% y en concreto primario 10%, estructura en guadua, cubierta en guadua, teja de asbesto cemento. Incluye galpón en estructura de guadua de dimensiones 1.20*1.30 m.	9,52	m ²	15	Regular
M9	Enramada con estructura en guadua y cubierta en teja de zinc, piso en tierra, utilizada como garaje	46,00	m ²	15	Bueno
M10	Portón de entrada a una hoja con marco en ángulo metálico y malla, soportado en guadua, con una longitud de 3.50*1.30 m de altura	1,00	Un	8	Bueno
M11	Zona dura en concreto y piedra pegada	18,80	m ²	12	Bueno
M12	Enramada con piso en mortero afinado, cubierta con estructura en madera y guadua y teja de asbesto	11,48	m ²	12	Bueno
6.10 CULTIVOS, ESPECIES	Especie	Descripción	Cantidad	Unidad	
	Caña.	Caña, en buen estado fitosanitario. (Densidad 0,8 Un/m ²)	684,37	m ²	
	Mortiño (0-30 cm)	Mortiño (0-30 cm), en buen estado fitosanitario.	1	Un	



Afiliada a Asolonjas

Cucharo (0-30 cm)	Cucharo (0-30 cm), en buen estado fitosanitario.	3	Un
Guamo (0-30 cm)	Guamo (0-30 cm), en buen estado fitosanitario.	5	Un
Nacedero (0-30 cm)	Nacedero (0-30 cm), en buen estado fitosanitario.	10	Un
Mandarino (0-30 cm)	Mandarino (0-30 cm), en buen estado fitosanitario.	2	Un
Cascarillo (0-30 cm)	Cascarillo (0-30 cm), en buen estado fitosanitario.	1	Un
Carbonero (0 - 30 cm)	Carbonero (0 - 30 cm), en buen estado fitosanitario.	3	Un
Carbonero (31 - 60 cm)	Carbonero (31 - 60 cm), en buen estado fitosanitario.	3	Un
Zapote (0-30 cm)	Zapote (0-30 cm), en buen estado fitosanitario.	2	Un
Aguacate (0-30 cm)	Aguacate (0-30 cm), en buen estado fitosanitario.	2	Un
Pino (31-60 cm)	Pino (31-60 cm), en buen estado fitosanitario.	2	Un
Piperacea	Piperacea, en buen estado fitosanitario.	24	Un
Heliconia.	Heliconia, en buen estado fitosanitario.	6	Un
Resucitado.	Resucitado, en buen estado fitosanitario.	42	Un
Pinos Ornamentales	Pinos Ornamentales, en buen estado fitosanitario.	6	Un
Veranera.	Veranera, en buen estado fitosanitario.	1	Un
Croto.	Croto, en buen estado fitosanitario.	1	Un
Chontaduro (0-30 cm)	Chontaduro (0-30 cm), en buen estado fitosanitario.	2	Un
Yuca.	Yuca, en buen estado fitosanitario.	5	Un
Limoncillo	Limoncillo, en buen estado fitosanitario.	1	Un
Pasto de corte	Pasto de corte, en buen estado fitosanitario.	80	Un
Piña	Piña, en buen estado fitosanitario.	5	Un
Sauco (0-30 cm)	Sauco (0-30 cm), en buen estado fitosanitario.	1	Un
Mango (0-30 cm)	Mango (0-30 cm), en buen estado fitosanitario.	1	Un
Limón (0-30 cm)	Limón (0-30 cm), en buen estado fitosanitario.	1	Un
Café 6 años	Café 6 años, en buen estado fitosanitario.	60	Un
Guanábano (0 -30 cm)	Guanábano (0 -30 cm), en buen estado fitosanitario.	1	Un
Nota: Las especies frutales evidenciadas en el predio se encuentran en estado de producción.			

7. MÉTODOS VALUATORIOS
ANÁLISIS VALUATORIO:

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

PARA EL TERRENO

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	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 m ²	0 m ²
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 m ²	100 m ²
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 m ²	0 m ²

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 m ²	0 m ²
2	\$ 950.000.000	3%	\$ 921.500.000	15.000 m ²	100 m ²
3	\$ 260.000.000	20%	\$ 208.000.000	3.718 m ²	0 m ²



9. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS)

9.1 PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO (INVESTIGACIÓN DIRECTA):

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

10. CÁLCULOS VALOR TERRENO

10.1 PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN):

No. Fuente	Valor total depurado	Área Construida	Vr. m ² Construc.	Vr. Total Construcción	Valor Total Terreno	Área de Terreno	Vr. m ² Terreno
1	\$ 60.450.000	0 m ²	\$ -	\$ -	\$ 60.450.000	1.000 m ²	\$ 60.450
2	\$ 921.500.000	100 m ²	\$ 864.000	\$ 86.400.000	\$ 835.100.000	15.000 m ²	\$ 55.673
3	\$ 208.000.000	0 m ²	\$ -	\$ -	\$ 208.000.000	3.718 m ²	\$ 55.944
Promedio							\$ 57.356
Desviación Estándar							\$ 2.683
Coeficiente de Variación							4,68%
Limite Superior							\$ 60.039
Limite Inferior							\$ 54.673
Valor Adoptado por m ² (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 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 120-244091 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 (IPVNB) de Cali emitido por el Banco de la República de Colombia del año 2024, el sistema de base de costos de infraestructura que sirve de soporte y referencia a la actividad de la ingeniería civil en el departamento del Cauca - DATAUCA, que se encuentra en construcción por parte de la Gobernación del Cauca, y los Análisis de Precios Unitarios para el departamento del Cauca, publicados por el Instituto Nacional de Vías – INVIAS.

11.2 DEPRECIACIÓN (FITTO Y CORVINI):

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI									
DESCRIPCIÓN	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIACIÓN	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
C1 - Vivienda	27	100	27%	2,5	23,83%	\$ 1.013.200	\$ 241.446	\$ 771.754	\$ 771.800
M1 - Cerca	17	30	57%	2,5	48,84%	\$ 19.900	\$ 9.719	\$ 10.181	\$ 10.200
M2 - Perrera	17	30	57%	3	54,46%	\$ 381.700	\$ 207.874	\$ 173.826	\$ 173.800
M3 - Enramada	10	30	33%	3	36,30%	\$ 235.400	\$ 85.450	\$ 149.950	\$ 150.000
M4 - Pozo	12	30	40%	2,5	33,79%	\$ 1.961.900	\$ 662.926	\$ 1.298.974	\$ 1.299.000
M5 - Enramada	20	30	67%	2,5	59,09%	\$ 83.500	\$ 49.340	\$ 34.160	\$ 34.200
M6 - Enramada	12	30	40%	2,5	33,79%	\$ 145.500	\$ 49.164	\$ 96.336	\$ 96.300
M7 - Beneficiario	10	70	14%	2,5	15,59%	\$ 550.200	\$ 85.776	\$ 464.424	\$ 464.400
M8 - Enramada	15	30	50%	3	48,81%	\$ 55.700	\$ 27.187	\$ 28.513	\$ 28.500
M9 - Enramada	15	30	50%	2	39,10%	\$ 98.500	\$ 38.514	\$ 59.986	\$ 60.000
M10 - Porton	8	20	40%	2	29,82%	\$ 1.920.700	\$ 572.753	\$ 1.347.947	\$ 1.347.900
M11 - Zona Dura	12	30	40%	2	29,82%	\$ 66.400	\$ 19.800	\$ 46.600	\$ 46.600
M12 - Enramada	12	30	40%	2	29,82%	\$ 147.700	\$ 44.044	\$ 103.656	\$ 103.700

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
Caña.	548	Un	\$ 1.900	\$ 1.041.200
Mortiño (0-30 cm)	1	Un	\$ 70.000	\$ 70.000
Cucharo (0-30 cm)	3	Un	\$ 70.000	\$ 210.000
Guamo (0-30 cm)	5	Un	\$ 57.500	\$ 287.500
Nacedero (0-30 cm)	10	Un	\$ 36.000	\$ 360.000
Mandarino (0-30 cm)	2	Un	\$ 57.500	\$ 115.000
Cascarillo (0-30 cm)	1	Un	\$ 36.000	\$ 36.000
Carbonero (0 - 30 cm)	3	Un	\$ 70.000	\$ 210.000
Carbonero (31 - 60 cm)	3	Un	\$ 163.000	\$ 489.000
Zapote (0-30 cm)	2	Un	\$ 95.900	\$ 191.800
Aguacate (0-30 cm)	2	Un	\$ 191.800	\$ 383.600
Pino (31-60 cm)	2	Un	\$ 163.000	\$ 326.000
Piperacea	24	Un	\$ 28.100	\$ 674.400
Heliconia.	6	Un	\$ 28.800	\$ 172.800
Resucitado.	42	Un	\$ 70.000	\$ 2.940.000
Pinos Ornamentales	6	Un	\$ 70.000	\$ 420.000
Veranera.	1	Un	\$ 31.700	\$ 31.700
Croto.	1	Un	\$ 28.100	\$ 28.100
Chontaduro (0-30 cm)	2	Un	\$ 191.800	\$ 383.600
Yuca.	5	Un	\$ 2.300	\$ 11.500
Limoncillo	1	Un	\$ 5.800	\$ 5.800
Pasto de corte	80	Un	\$ 808	\$ 64.640
Piña	5	Un	\$ 19.200	\$ 96.000
Sauco (0-30 cm)	1	Un	\$ 36.000	\$ 36.000
Mango (0-30 cm)	1	Un	\$ 230.200	\$ 230.200
Limón (0-30 cm)	1	Un	\$ 57.500	\$ 57.500
Café 6 años	60	Un	\$ 9.400	\$ 564.000
Guanábano (0 -30 cm)	1	Un	\$ 191.800	\$ 191.800
VALOR TOTAL				\$ 9.628.140

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	1.619,23	m ²	\$ 57.400	\$ 92.943.802
C1 - Vivienda	91,14	m ²	\$ 771.800	\$ 70.341.852
M1 - Cerca	37,37	m	\$ 10.200	\$ 381.174
M2 - Perra	1,00	Un	\$ 173.800	\$ 173.800
M3 - Enramada	36,00	m ²	\$ 150.000	\$ 5.400.000
M4 - Pozo	1,00	Un	\$ 1.299.000	\$ 1.299.000
M5 - Enramada	6,90	m ²	\$ 34.200	\$ 235.980
M6 - Enramada	2,53	m ²	\$ 96.300	\$ 243.639
M7 - Beneficiario	25,16	m ²	\$ 464.400	\$ 11.684.304
M8 - Enramada	9,52	m ²	\$ 28.500	\$ 271.320
M9 - Enramada	46,00	m ²	\$ 60.000	\$ 2.760.000
M10 - Porton	1,00	Un	\$ 1.347.900	\$ 1.347.900
M11 - Zona Dura	18,80	m ²	\$ 46.600	\$ 876.080
M12 - Enramada	11,48	m ²	\$ 103.700	\$ 1.190.476
Cultivos y/o Especies	1,00	Gl	\$ 9.628.140	\$ 9.628.140
VALOR TOTAL				\$ 198.777.467

RESUMEN	
ÍTEM	SUBTOTAL
Terreno	\$ 92.943.802
Construcciones Principales	\$ 70.341.852
Construcciones Anexas	\$ 25.863.673
Cultivos y/o Especies	\$ 9.628.140
VALOR TOTAL \$ 198.777.467	

SON: CIENTO NOVENTA Y OCHO MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y SIETE PESOS (\$ 198.777.467) M/CTE.

AVALÚO COMERCIAL MÁS DAÑO EMERGENTE

AVALÚO COMERCIAL MÁS DAÑO EMERGENTE	
ÍTEM	SUBTOTAL
Avalúo Comercial	\$ 198.777.467
Daño Emergente por Notariado y Registro	\$ 3.786.700
VALOR TOTAL \$ 202.564.167	

SON: DOSCIENTOS DOS MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL CIENTO SESENTA Y SIETE PESOS (\$ 202.564.167) M/CTE.

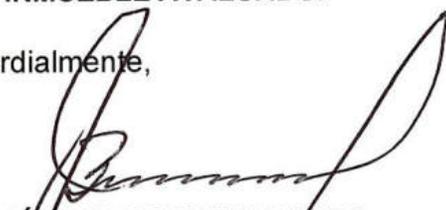
Unión Temporal 4G
NIT. 900 869.950-7

22 OCT 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 OMAR BERMEO PARRA
Avaluator 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 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 (...)"*, siempre que la condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.



15. ANEXOS
15.1 REGISTRO FOTOGRÁFICO DEL PREDIO



C1 CONSTRUCCIÓN



C1 CONSTRUCCIÓN



C1 CONSTRUCCIÓN



C1 CONSTRUCCIÓN



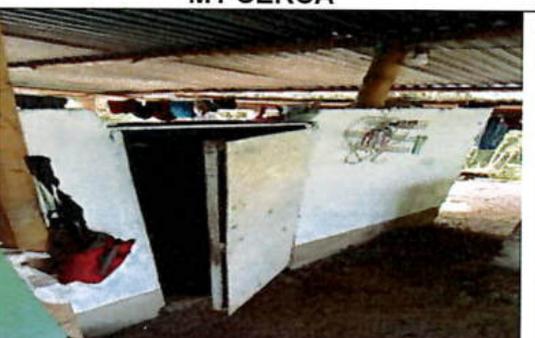
C1 CONSTRUCCIÓN



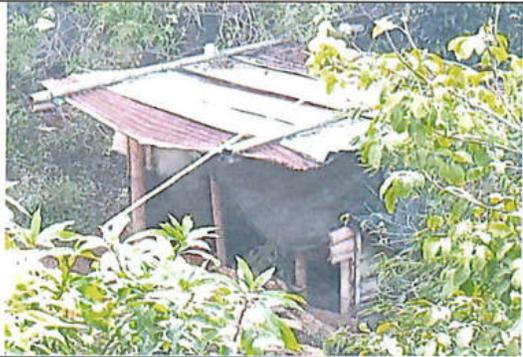
M1 CERCA



M2 PERRERA



M3 ENRAMADA

	
M4 POZO SÉPTICO	M5 ENRAMADA
	
M6 ENRAMADA	M7 BENEFICIADERO
	
M8 ENRAMADA	M9 ENRAMADA
	
M10 PORTÓN	M11 ZONA DURA

	
M12 ENRAMADA	NACEDERO
	
PRADO	CAFÉ
	
PLÁTANO	PALMA CHONTADURO
	
AGUACATE	CARBONERO

	
PINO	ZAPOTE
	
GUANÁBANO	MAMONCILLO
	
NÍSPERO	SAUCO



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	91,14	m2	\$ 2.600	\$ 236.964
1.01.0362	Descapote a máquina hasta 30 cm.	91,14	m2	\$ 4.900	\$ 446.586
02	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN				
1.01.0364	Excavación manual en material común	12,78	m3	\$ 20.100	\$ 256.878
1.03.0380	Vigas de cimentación en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	3,19	m3	\$ 774.100	\$ 2.469.379
1.04.0383	Acero de refuerzo 420 M ² a (60000 psi), incluye figurado, amarre e instalación.	208,76	kg	\$ 4.600	\$ 960.296
03	ESTRUCTURAS				
1.04.0384	Columnas en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	2,03	m3	\$ 856.200	\$ 1.738.086
1.04.0386	Viga aérea en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	4,06	m3	\$ 896.600	\$ 3.640.196
1.04.0383	Acero de refuerzo 420 MPa (60000 psi), incluye figurado, amarre e instalación.	793,82	kg	\$ 4.600	\$ 3.651.572
ME0105	MEZCLA CONCRETO 1:2:3 3100 PSI 21 MPA	3,54	M3	\$ 409.600	\$ 1.449.984
130111	MALLA ELECTROSOLDADA	74,36	KLS	\$ 8.200	\$ 609.752
04	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES				
1.05.0560	Muro en ladrillo común en Soga	85,87	m2	\$ 56.500	\$ 4.851.655
1.08.0403	Pañete para muros con mortero 1:3. espesor 1,5 cm.	171,74	m2	\$ 18.300	\$ 3.142.842
05	CUBIERTAS				
1.13.0434	Teja ondulada fibrocemento P7	91,14	m2	\$ 32.500	\$ 2.962.050
180202	ENTRAMADO TEJA FIBRO CEMENTO	91,14	M2	\$ 61.300	\$ 5.586.862
181210	INSTALACION TEJA ASBESTO CEMENTO	91,14	M2	\$ 14.500	\$ 1.321.530
180412	C.F.MADERA LISTON MACH.PINO CIPREX-MADER	80,34	M2	\$ 60.500	\$ 4.860.570
1.14.0438	Entramado madera para cielo raso	10,80	m2	\$ 21.400	\$ 231.120
181207	INSTALACION CIELO FALSO EXISTENTE	80,34	M2	\$ 11.000	\$ 883.740
290915	INMUNIZACION MACHIMBRE-CIELOS MADERA	80,34	M2	\$ 7.800	\$ 626.652
290905	BARNIZ MACHIMBRE-CIELO MADERA [2M]	80,34	M2	\$ 14.800	\$ 1.189.032
1.08.0400	Pañete con mortero 1:3 para cieloraso con malla. Espesor 1,5 cm	10,80	m2	\$ 26.900	\$ 290.520
06	PISOS Y ENCHAPES				
1.06.0577	Placa base en concreto 17 MPa (2500 psi) (e=0,08 m).	78,95	m2	\$ 48.600	\$ 3.836.970
200101	ALISTADO PISO 4 CM	45,57	M2	\$ 29.100	\$ 1.326.087
200508	BALDOSA VINILO 30X30 1,6 MM	45,57	M2	\$ 46.800	\$ 2.132.676
190505	CERAMICO PISO-PARED 20-50X20-50CM	30,08	M2	\$ 71.500	\$ 2.150.720
190504	CENEFA 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 100X 60-70X15-20C	1,00	UND	\$ 166.100	\$ 166.100
140404	MESON EN CONCRETO H=8.1-10CM	2,70	M2	\$ 163.100	\$ 440.370
250709	LAVAPLATOS A.INOX. 50X 60CM PESTA.GRIFO	1,00	UND	\$ 125.600	\$ 125.600
250525	GRIFO SENCILLO LAVAPLATOS LINEA MEDIA	1,00	UND	\$ 99.500	\$ 99.500
161005	TANQUE AGUA 1000 LTS PLASTICO-COMPLETO	1,00	UND	\$ 824.500	\$ 824.500
08	INSTALACIONES ELÉCTRICAS				
170532	SALIDA S1 PVC	9,00	UND	\$ 141.200	\$ 1.270.800
170722	SAL TOMA 120 PVC	9,00	UND	\$ 98.800	\$ 889.200
09	CARPINTERÍA Y MUEBLES EN MADERA				
210174	NAVE MAD.TRIPLEX 4MM 60- 75CM-NORMAL	4,00	UND	\$ 220.600	\$ 882.400
210903	MARCO MACHARE 80-90 H=210C	4,00	UND	\$ 207.200	\$ 828.800
210101	COLOC.PUERTA MADERA	4,00	UND	\$ 68.100	\$ 272.400
10	CARPINTERÍA METÁLICA				
221237	NAVE ALUM.ENTAMBORADA-LLENA BAT.	5,00	M2	\$ 632.300	\$ 3.161.500
221301	MARCO ALUM. 0.61-0.80 M LISO C/LUCETA	5,00	UND	\$ 281.300	\$ 1.406.500
220903	INSTALACION MARCO PUERTA LAMINA CAL.20	5,00	UND	\$ 38.700	\$ 193.500
220904	INSTALACION NAVE PUERTA LAMINA	5,00	UND	\$ 19.500	\$ 97.500
220102	VENTANA LAM.VIDRIO SENCILLA CAL.20 COR.	11,52	M2	\$ 291.100	\$ 3.353.472
220202	MARCO VENTANA LAM.CEL.H >0.51 M CAL.20	11,52	M2	\$ 151.000	\$ 1.739.520
220906	INSTALACION VENTANA EXISTENTE LAMINA	11,52	M2	\$ 22.400	\$ 258.048
11	PINTURAS Y ESTUCOS				
290110	ESTUCO PLASTICO MURO [PASTA]	171,74	M2	\$ 11.300	\$ 1.940.662
290303	VINILO MURO TIPO 1 [2M]	171,74	M2	\$ 7.300	\$ 1.253.702
				Total Costo Directo	\$ 73.873.211
				AIU 25%	\$ 18.468.303
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 92.341.514
				Costo de Reposición por m ²	\$ 1.013.183
				Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)	\$ 1.013.200

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-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/spu/spu/querer>



COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M1 – Cerca					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
1.01.0361	Localización y replanteo para edificaciones	7,47	m2	\$ 2.600	\$ 19.422
**	Rollo tela verde 50m x 2.10m ancho 55gr/m2	74,74	m2	\$ 2.189	\$ 163.606
B0014790	Poste de madera curada de 2.3m para cercas	26,00	u	\$ 16.800	\$ 436.800
				Total Costo Directo	\$ 619.828
				AIU 20%	\$ 123.966
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 743.794
				Costo de Reposición por m	\$ 19.904
				Valor Adoptado por m (Ajustado a la Centena)	\$ 19.900

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 M2 – PERRERA					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
1.01.0361	Localización y replanteo para edificaciones	2,50	m2	\$ 2.600	\$ 6.500
300210	CERCO GUADUA H= 70-80CM	12,00	UND	\$ 20.400	\$ 244.800
181210	INSTALACION TEJA ASBESTO CEMENTO	2,50	M2	\$ 14.500	\$ 36.250
290620	TEJA ASBESTO- FIBRO CEMENTO - BOARD	2,50	M2	\$ 12.200	\$ 30.500
				Total Costo Directo	\$ 318.050
				AIU 20%	\$ 63.610
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 381.660
				Costo de Reposición por Un	\$ 381.660
				Valor Adoptado por Un (Ajustado a la Centena)	\$ 381.700

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 M3 – ENRAMADA					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
1.01.0361	Localización y replanteo para edificaciones	36,00	m2	\$ 2.600	\$ 93.600
1.06.0577	Placa base en concreto 17 MPa (2500 psi) (e=0.08 m).	36,00	m2	\$ 48.600	\$ 1.749.600
330503	SOBRECUBIERTA EN GUADUA-TEJA ZINC	36,00	M2	\$ 49.600	\$ 1.785.600
180816	TEJA ZINC	36,00	M2	\$ 28.700	\$ 1.033.200
1.05.0560	Muro en ladrillo comun en Soga	21,21	m2	\$ 56.500	\$ 1.198.365
1.08.0403	Paquete para muros con mortero 1:3. espesor 1.5 cm.	32,56	m2	\$ 18.300	\$ 595.848
290110	ESTUCO PLASTICO MURO [PASTA]	32,56	M2	\$ 11.300	\$ 367.928
290303	VINILO MURO TIPO 1 [2M]	32,56	M2	\$ 7.300	\$ 237.688
				Total Costo Directo	\$ 7.061.829
				AIU 20%	\$ 1.412.366
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 8.474.195
				Costo de Reposición por m ²	\$ 235.394
				Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)	\$ 235.400

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 M4 – POZO					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
1.01.0361	Localización y replanteo para edificaciones	3,50	m2	\$ 2.600	\$ 9.100
030508	CONTROL DE NIVEL POZO TIPO GWARRICK	1,00	UND	\$ 332.900	\$ 332.900
150411	TANQUE SEDIMENTACION PARA POZO SEPTICO	1,00	UND	\$ 1.292.900	\$ 1.292.900
				Total Costo Directo	\$ 1.634.900
				AIU 20%	\$ 326.980
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 1.961.880
				Costo de Reposición por Un	\$ 1.961.880
				Valor Adoptado por Un (Ajustado a la Centena)	\$ 1.961.900

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 – ENRAMADA					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
B0014230	Listón en guadua para emradizar	12,00	m	\$ 4.500	\$ 54.000
330503	SOBRECUBIERTA EN GUADUA-TEJA ZINC	6,90	M2	\$ 49.600	\$ 342.240
**	Rollo tela verde 50m x 2.10m ancho 55gr/m2	6,90	m2	\$ 2.189	\$ 15.104
180816	TEJA ZINC	2,40	M2	\$ 28.700	\$ 68.880
				Total Costo Directo	\$ 480.224
				AIU 20%	\$ 96.045
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 576.269
				Costo de Reposición por m ²	\$ 83.517
				Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)	\$ 83.500

Fuentes Precios:

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

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

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M6 – ENRAMADA					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
1.01.0361	Localización y replanteo para edificaciones	2,53	m2	\$ 2.600	\$ 6.578
300210	CERCO GUADUA H= 70-80CM	5,00	UND	\$ 20.400	\$ 102.000
330503	SOBRECUBIERTA EN GUADUA-TEJA ZINC	2,53	M2	\$ 49.600	\$ 125.488
180816	TEJA ZINC	2,53	M2	\$ 28.700	\$ 72.611
				Total Costo Directo	\$ 306.677
				AIU 20%	\$ 61.335
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 368.012
				Costo de Reposición por m ²	\$ 145.459
				Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)	\$ 145.500

Fuentes Precios:

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

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



COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M7 – BENEFICIADERO					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
01	PRELIMINARES DE OBRA				
1.01.0361	Localización y replanteo para edificaciones	12,58	m2	\$ 2.600	\$ 32.708
1.01.0362	Descapote a máquina hasta 30 cm.	12,58	m2	\$ 4.900	\$ 61.642
02	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN				
1.01.0364	Excavación manual en material común	8,46	m3	\$ 20.100	\$ 170.046
03	ESTRUCTURAS				
1.04.0384	Columnas en concreto 21 MPA (3000 psi). No incluye refuerzo.	2,03	m3	\$ 856.200	\$ 1.738.086
1.04.0386	Viga aérea en concreto 21 MPA (3000 psi). No incluye refuerzo.	5,76	m3	\$ 896.600	\$ 5.164.416
1.04.0383	Acero de refuerzo 420 MPa (60000 psi), incluye figurado, amarre e instalación.	861,89	kg	\$ 4.600	\$ 3.964.694
04	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES				
1.05.0560	Muro en ladrillo común en Soga	35,17	m2	\$ 56.500	\$ 1.987.105
05	CUBIERTAS				
330503	SOBRECUBIERTA EN GUADUA-TEJA ZINC	12,58	M2	\$ 49.600	\$ 623.968
180816	TEJA ZINC	12,58	M2	\$ 28.700	\$ 361.046
06	PISOS Y ENCHAPES				
1.06.0577	Placa base en concreto 17 MPa (2500 psi) (e=0.08 m).	12,58	m2	\$ 48.600	\$ 611.388
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
				Total Costo Directo	\$ 15.195.099
				AIU 25%	\$ 3.798.775
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 18.993.874
				Costo de Reposición por m ²	\$ 550.228
				Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)	\$ 550.200

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-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/apu/query>.

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M8 – RAMADA					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
1.01.0361	Localización y replanteo para edificaciones	9,52	m2	\$ 2.600	\$ 24.752
300210	CERCO GUADUA H= 70-80CM	8,00	UND	\$ 20.400	\$ 163.200
181210	INSTALACION TEJA ASBESTO CEMENTO	9,52	M2	\$ 14.500	\$ 138.040
290620	TEJA ASBESTO- FIBRO CEMENTO - BOARD	9,52	M2	\$ 12.200	\$ 116.144
				Total Costo Directo	\$ 442.136
				AIU 20%	\$ 88.427
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 530.563
				Costo de Reposición por m ²	\$ 55.731
				Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)	\$ 55.700

Fuentes Precios:

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

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M9 – ENRAMADA					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
1.01.0361	Localización y replanteo para edificaciones	46,00	m2	\$ 2.600	\$ 119.600
B0014230	Listón en guadua para empardizar	12,00	m	\$ 4.500	\$ 54.000
180816	TEJA ZINC	46,00	M2	\$ 28.700	\$ 1.320.200
330503	SOBRECUBIERTA EN GUADUA-TEJA ZINC	46,00	M2	\$ 49.600	\$ 2.281.600
				Total Costo Directo	\$ 3.775.400
				AIU 20%	\$ 755.080
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 4.530.480
				Costo de Reposición por m ²	\$ 98.489
				Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)	\$ 98.500

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/apu/query>.



COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M10 – PORTÓN					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
**	Bisagra Piston 1/2pg 2und	2,00	UND	\$ 14.900	\$ 29.800
301008	POSTE ANGULO 2" x 1/4"	12,00	ML	\$ 29.900	\$ 358.800
301202	MALLA ESLABONADA GALV # 10 ROMBO 2"	5,38	M2	\$ 31.000	\$ 166.780
131501	TUBO ESTRUCTURAL 76x 38x2.0MM	18,60	ML	\$ 54.000	\$ 1.004.400
B0015010	Soldadura 7018	1,00	kg	\$ 18.300	\$ 18.300
B0014230	Listón en guadua para empradizar	5,00	m	\$ 4.500	\$ 22.500
Total Costo Directo					\$ 1.600.580
AIU 20%					\$ 320.116
Costo Directo + Costo Indirecto					\$ 1.920.696
Costo de Reposición por Un					\$ 1.920.696
Valor Adoptado por Un (Ajustado a la Centena)					\$ 1.920.700

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 M11 – ZONA DURA					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
060810	EXCAVACION TIERRA A MANO	3,76	M3	\$ 16.300	\$ 61.288
080206	RELLENO-ROCAMUERTA COMP.MAT.SELECC. ST	1,88	M3	\$ 29.000	\$ 54.520
ME0101	MEZCLA CONCRETO 1:2:1 4000 PSI-28.0MPa	1,88	M3	\$ 491.400	\$ 923.832
Total Costo Directo					\$ 1.039.640
AIU 20%					\$ 207.928
Costo Directo + Costo Indirecto					\$ 1.247.568
Costo de Reposición por m ²					\$ 66.360
Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)					\$ 66.400

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 M12 – ENRAMADA					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
1.01.0361	Localización y replanteo para edificaciones	11,48	m2	\$ 2.600	\$ 29.848
B0014230	Listón en guadua para empradizar	12,00	m	\$ 4.500	\$ 54.000
180816	TEJA ZINC	11,48	M2	\$ 28.700	\$ 329.476
ME0202	MORTERO 1:4	1,20	M3	\$ 358.900	\$ 430.680
330503	SOBRECUBIERTA EN GUADUA-TEJA ZINC	11,48	M2	\$ 49.600	\$ 569.408
Total Costo Directo					\$ 1.413.412
AIU 20%					\$ 282.682
Costo Directo + Costo Indirecto					\$ 1.696.094
Costo de Reposición por m ²					\$ 147.743
Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)					\$ 147.700

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>.



15.3 SOPORTES ESPECIES

15.3.1 FRUTALES

Cultivo / Especie	Desarrollo			Producción			Decadencia		
	Bueno	Regular	Malo	Bueno	Regular	Malo	Bueno	Regular	Malo
Caña Panelera	\$ 1.200	\$ 800	\$ 200	\$ 1.900	\$ 1.300	\$ 200	\$ 800	\$ 500	\$ 100
Guamo	\$ 34.500	\$ 24.200	\$ 5.200	\$ 57.500	\$ 40.300	\$ 6.000	\$ 23.000	\$ 16.100	\$ 3.500
Mandarina	\$ 34.500	\$ 24.200	\$ 5.200	\$ 57.500	\$ 40.300	\$ 6.000	\$ 23.000	\$ 16.100	\$ 3.500
Aguacate	\$ 115.100	\$ 80.600	\$ 17.300	\$ 191.800	\$ 134.300	\$ 20.100	\$ 76.700	\$ 53.700	\$ 11.500
Chontaduro	\$ 115.100	\$ 80.600	\$ 17.300	\$ 191.800	\$ 134.300	\$ 20.100	\$ 76.700	\$ 53.700	\$ 11.500
Limón	\$ 34.500	\$ 24.200	\$ 5.200	\$ 57.500	\$ 40.300	\$ 6.000	\$ 23.000	\$ 16.100	\$ 3.500
Zapote	\$ 57.500	\$ 40.300	\$ 8.600	\$ 95.900	\$ 67.100	\$ 10.100	\$ 38.400	\$ 26.900	\$ 5.800
Piña	\$ 11.500	\$ 8.100	\$ 1.700	\$ 19.200	\$ 13.400	\$ 2.000	\$ 7.700	\$ 5.400	\$ 1.200
Mango	\$ 138.100	\$ 96.700	\$ 20.700	\$ 230.200	\$ 161.100	\$ 24.200	\$ 92.100	\$ 64.400	\$ 13.800
Guanábana	\$ 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 - Engesa 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.asohofruco.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
Mortiño (0-30 cm)	Segunda	0,30 m	\$ 70.000
Cucharó (0-30 cm)	Segunda	163000,00 m	\$ 644.000
Nacedero (0-30 cm)	Sombra	0,30 m	\$ 36.000
Cascarillo (0-30 cm)	Sombra	0,30 m	\$ 36.000
Carbonero (0 - 30 cm)	Segunda	0,30 m	\$ 70.000
Carbonero (31 - 60 cm)	Segunda	0,50 m	\$ 163.000
Pino (31-60 cm)	Segunda	0,50 m	\$ 163.000
Resucitado.	Segunda	0,30 m	\$ 70.000
Sauco (0-30 cm)	Sombra	0,30 m	\$ 36.000

Fuentes Precios:

* Universidad del Tolima. Cadenas Forestales en Colombia.

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

* Ministerio de Agricultura. Ventanilla Única Forestal.

<https://vuf.minagricultura.gov.co/Style%20Library/StylesVUF/Index.aspx>* Federación Nacional de Industriales de la Madera. <https://fedemaderas.org.co/>

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

<https://www.indexmundi.com/es/precios-de-mercado/?mercancia=madera-dura&meses=60&moneda=cop>* Organización Internacional de las Maderas Tropicales. <https://www.itto.int/es/>



15.3.3 ESPECIES

Cultivo / Especie	Valor Unitario	Unidad
Ornamental	\$ 28.100	Un
Piperacea	\$ 28.100	Un
Heliconia	\$ 28.800	Un
Pinos Ornamentales	\$ 202.900	Un
veranera	\$ 31.700	Un
Croto.	\$ 28.100	Un
yuca	\$ 2.300	Un
pasto de corte	\$ 808	m2

Fuentes Precios:

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

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

DETALLE CAFÉ					DETALLE CAFÉ				
DENSIDAD DE SIEMBRA (Plantas/Ha)					DENSIDAD DE SIEMBRA (Plantas/Ha)				
5500					5500				
COSTOS DE INSTALACIÓN CAFÉ					COSTOS DE SOSTENIMIENTO CAFÉ				
CONCEPTO	UNIDAD	CANT.	VALOR UNITARIO	TOTAL	CONCEPTO	UNIDAD	CANT.	VALOR UNITARIO	SUBTOTAL
1.1 COSTOS DIRECTOS				\$ 26.589.650	1.1 COSTOS DIRECTOS				\$ 2.852.291
1.1.1 Mano de Obra				\$ 6.167.700	1.1.1 Mano de Obra				\$ 1.871.100
Preparación Terreno	Jornal	20	\$ 69.300	\$ 1.386.000	Fertilización	Jornal	5	\$ 69.300	\$ 346.500
Construcción de Canales y Mantener	Jornal	2	\$ 69.300	\$ 138.600	Control Plagas y Enfermedades	Jornal	5	\$ 69.300	\$ 346.500
Trazado	Jornal	5	\$ 69.300	\$ 346.500	Control Manual de Arvenses	Jornal	10	\$ 69.300	\$ 693.000
Ahoyado	Jornal	20	\$ 69.300	\$ 1.386.000	Control Mecánico de Malezas	Jornal	5	\$ 69.300	\$ 346.500
Aplicación Correctivos	Jornal	5	\$ 69.300	\$ 346.500	Manejo de Sombrio	Jornal	1	\$ 69.300	\$ 69.300
Siembra y Resiembra	Jornal	20	\$ 69.300	\$ 1.386.000	Podas y Desplumilles	Jornal	1	\$ 69.300	\$ 69.300
Fertilización	Jornal	2	\$ 69.300	\$ 138.600					
Control Plagas y Enfermedades	Jornal	10	\$ 69.300	\$ 693.000					
Podas de Formación y Producción	Jornal	5	\$ 69.300	\$ 346.500					
1.1.2 Insumos				\$ 20.421.950	1.1.2 Insumos				\$ 981.191
Plántulas	Un	5500	\$ 3.200	\$ 17.600.000	Fertilizante Orgánico	Bulto	2	\$ 79.000	\$ 158.000
Fertilizante Orgánico (Gallinaza)	Bulto	20	\$ 55.000	\$ 1.100.000	Fertilizante Compuesto	Bulto	1	\$ 254.000	\$ 254.000
Úrea	Bulto	5	\$ 122.500	\$ 612.500	Fungicida - Oxicloruro de Cobro	kg	5	\$ 17.439	\$ 87.195
Fertilizante Compuesto (18-18-18)	Bulto	2	\$ 254.000	\$ 508.000	Fungicida - Mancozeb	Litro	4	\$ 82.999	\$ 331.996
Fertilizante Foliar	Litro	2	\$ 38.500	\$ 77.000	Insecticidas - Lorsban	kg	6	\$ 25.000	\$ 150.000
Correctivo	Bulto	10	\$ 44.625	\$ 446.250					
Fungicida - Dithane	kg	2	\$ 39.100	\$ 78.200					
1.2 COSTOS INDIRECTOS				\$ 3.074.766	1.2 COSTOS INDIRECTOS				\$ 701.029
Administración (10% de Costos Directos)				\$ 2.658.965	Administración (10% de Costos Directos)				\$ 285.229
Asistencia Técnica	Visita	2	\$ 207.900	\$ 415.800	Asistencia Técnica	Visita	2	\$ 207.900	\$ 415.800
TOTAL COSTOS INSTALACIÓN				\$ 29.664.416	TOTAL COSTOS SOSTENIMIENTO				\$ 3.553.320

PRECIO ADOPTADO PARA EL CULTIVO DE CAFÉ

Tiempo de Recuperación del Cultivo en Años	Costos Instalación por Ha	Costos Sostenimiento por Ha	Rendimiento		Precio de Venta \$/kg	Valor Planta en Producción	
			Producción Promedio kg/Ha/Año	Producción Máxima kg/Ha/Año		Promedio por planta	Máxima por planta
3	\$ 29.664.416	\$ 3.553.320	1100	1290	\$ 18.789	\$ 11.300	\$ 13.200

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

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

Fuentes Precios:

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



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	\$ 4.717.602
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. MADERALISTON MACH PINO 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 celosazo 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 - LISTELO C.C.C 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" [C.O.D.O.]	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	LIND	\$ 28.800	\$ 86.400
160801	PUNTO AGUA FRIA PVC, 1/2	11,00	PTO	\$ 51.100	\$ 562.100
250444	LAVAMANOS COLGAR PEDESTAL LINEA MEDIA	3,00	JGO	\$ 188.700	\$ 566.100
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	LIND	\$ 8.900	\$ 26.700
240311	DN 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	LIND	\$ 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
				A.U.	25%
				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 (IPVNBRI) de Cali. <https://www.banrep.gov.co/estadisticas/indice-precios-vivienda-nueva-ignbr>
 *DataCauca. Sistema de base 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/ajpu/ajpuquery>

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

AVALÚO PREDIO POSQ-3-0616



CAPITULO 2. INDEMNIZACIONES RESOLUCIONES 898 y 1044 DE 2014

DETERMINACIÓN DAÑO EMERGENTE POR NOTARIADO Y REGISTRO	
CONCEPTO	VALOR
Valor del Inmueble	\$ 198.777.467
Salario Mínimo Mensual Legal Vigente	\$ 1.300.000
Valor de la UVT	\$ 47.065
Número de Zonas de Terreno a Comprar	1
Derechos Notariales	\$ 1.479.900
Derechos Notariales por Compraventa	\$ 623.500
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	\$ 230.000
Recaudos Fondo Especial y SNR	\$ 39.500
Impuesto de Registro	\$ 1.167.200
Impuesto de Registro por Compraventa	\$ 993.900
Impuesto de Registro por Declaración de Área Restante	\$ 173.300
Derechos de Registro	\$ 1.139.600
Derechos de Registro por Compraventa	\$ 1.016.700
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	\$ 22.300
Daño Emergente por Notariado y Registro	\$ 3.786.700

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.

ACTA DE DISCUSIÓN Y APROBACIÓN DE AVALÚOS

Fecha: 27 de septiembre de 2024

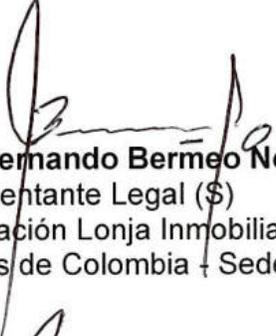
Asistentes: José Fernando Bermeo Noguera - Representante Legal (S)
Omar Bermeo Parra – Avaluador Comisionado
Julio César Bravo Garreta – Coordinador Comité de Aprobación de Avalúos
Carlos Fernando Arango Revelo - Miembro Comité de Avalúos

Los miembros asistentes se reunieron en las instalaciones de la Corporación Lonja Inmobiliaria de Avalúos de Colombia - Sede Pasto, con el fin de analizar los informes valuatorios adelantados. Omar Bermeo Parra, avaluador comisionado, expone las consideraciones al Comité Técnico de cada uno de los informes presentados, correspondientes a los predios relacionados en la siguiente tabla:

Nº	ID PREDIO	TOTAL	DAÑO EMERGENTE
1	POSQ-3-0616	\$ 198.777.467,00	\$ 3.786.700,00

Una vez hecha la sustentación, analizada la información, procedido a deliberar y verificar la correcta aplicación de las metodologías contempladas en las normas vigentes (Decreto 1170 del 28 de mayo de 2015, -que compiló las disposiciones contenidas en el Decreto Reglamentario 1420 del 24 de julio de 1998-, Resoluciones 620 de 2008, 0898 de 2014 y 1044 de 2014, todas proferidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi), el Comité aprueba los avalúos presentados con los valores finales adoptados.

Asistentes a la sesión:



José Fernando Bermeo Noguera
Representante Legal (\$)
Corporación Lonja Inmobiliaria de
Avalúos de Colombia - Sede Pasto



Julio César Bravo Garreta
Coordinador Comité de Aprobación de
Avalúos
RAA AVAL-12975725



Omar Bermeo Parra
Avaluador Comisionado
RAA AVAL-12950688



Carlos Fernando Arango Revelo
Miembro del Comité de Avalúos
RAA AVAL- 98389252