



AVISO



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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-3-0698**

GPR-004200

Página 1 de 3

NOTIFICACIÓN POR AVISO No.:

GPR-004200

17/06/2025

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

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

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

HACE SABER

Que por ser requerido para la ejecución del Proyecto, mediante el oficio número **GPR-003808** del **05 de mayo de 2025**, se formuló Oferta Formal de Compra mediante la cual se dispuso “[...] la adquisición de una zona de terreno a segregarse de un predio rural denominado **Lt de terreno (La Buitrera, según catastro) ubicado en la Vereda El Pescador (hoy Cabuyal), Municipio de Caldono, Departamento del Cauca, identificado con el Número Predial Nacional 19-137-00-030000-0009-0157-0-00000000** y la Matrícula Inmobiliaria número **132-15298**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **Santander de Quilichao.**”

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



AVISO



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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-3-0698**

GPR-004200

Página 2 de 3

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

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

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

Que de conformidad con lo establecido en los artículos 68 y 69 de la Ley 1437 de 2011 (CPACA), **NUEVO CAUCA S.A.S.** remitió el oficio de citación número **GPR-003809** del **05 de mayo de 2025**, a la dirección obrante en el expediente, **Lt de terreno (La Buitrera**, según catastro) ubicado en la Vereda **El Pescador** (hoy **Cabuyal**), Municipio de **Caldono**, que corresponde a la del predio objeto de Oferta de Compra, con el fin de notificar personalmente la mencionada Oferta Formal de Compra al propietario, señor **CASIANO MOSQUERA CAMAYO** y/o **HEREDEROS DETERMINADOS e INDETERMINADOS** y a su poseedora regular inscrita, señora **AMPARO SOCORRO ARAUJO DE MELO**, siendo recibido el **07 de mayo de 2025** por la señora **AMPARO SOCORRO ARAUJO DE MELO**, identificada con la cédula de ciudadanía No. **27.219.150**, como consta en la correspondiente prueba de entrega y a quien el mismo día le fue notificada la Oferta de Compra.

Que una vez vencido el término legalmente establecido en el artículo 68 de la Ley 1437 de 2011 (CPACA) y ante la imposibilidad de notificar personalmente al señor **CASIANO MOSQUERA CAMAYO** y/o **HEREDEROS DETERMINADOS e INDETERMINADOS**, se procederá a Notificar por Aviso, conforme a lo dispuesto en el artículo 69 de la Ley 1437 de 2011.

Que, en consecuencia, se procede a realizar la notificación por Aviso al señor **CASIANO MOSQUERA CAMAYO** y/o **HEREDEROS DETERMINADOS e INDETERMINADOS**, que se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del presente aviso en el lugar de destino.

Que de no ser posible la entrega del presente aviso, al desconocer la información de contacto de los destinatarios, se publicará en un lugar visible de las oficinas de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, ubicadas en la Calle 24 A No. 59 – 42, Edificio T3, Torre 4, Piso 2, de la ciudad de Bogotá D.C., y de las oficinas de **NUEVO CAUCA S.A.S.**, en las oficinas 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:



AVISO



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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-3-0698**

GPR-004200

Página 3 de 3

- **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**.
- 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-003808** del **05 de mayo de 2025** y de sus documentos anexos.

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

SE FIJA EL 18 JUN. 2025 A LAS 7:30 a.m.
SE DESFIJA EL 25 JUN. 2025 A LAS 5:30 p.m.

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

Proyectó: Bynaria S.A.S.
Revisó: Fredy Ernesy Echavarría Bastidas – Subdirector Predial
Julián David Pardo Mesa – Profesional jurídico
Aprobó: Santiago Rojas Parra – Jefe Jurídico
Anexo: Lo Anunciado
Copia: Archivo

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



CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-3-0698

GPR-003808

Página 1 de 5

Bogotá D.C., 05 de mayo de 2025

Señores
Propietario
CASIANO MOSQUERA CAMAYO
y/o **HEREDEROS DETERMINADOS e INDETERMINADOS**
Poseedora Regular Inscrita
AMPARO SOCORRO ARAUJO DE MELO
La Buitrera, vereda Cabuyal
Caldono, Cauca

Referencia: Contrato de Concesión bajo el esquema de APP No. 11 del 11 de agosto de 2015. "Popayán – Santander de Quilichao".

Asunto: Oficio por el cual se dispone la adquisición de una zona de terreno a segregarse de un predio rural denominado **Lt de terreno (La Buitrera, según catastro) ubicado en la Vereda El Pescador (hoy Cabuyal), Municipio de Caldono, Departamento del Cauca**, identificado con el Número Predial Nacional **19-137-00-030000-0009-0157-0-00000000** y la Matrícula Inmobiliaria número **132-15298**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **Santander de Quilichao**.

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 motivos de utilidad pública, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** requiere comprar la zona de terreno del asunto, conforme a la afectación de la Ficha Predial No. **POSQ-3-0698**, de la **Unidad Funcional 3 Pescador - Mondomo**, de la cual se anexa copia.



CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-3-0698

GPR-003808

Página 2 de 5

Esta zona de terreno tiene un área de **VEINTE MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y CUATRO COMA CERO SIETE METROS CUADRADOS (20.754,07 m²)**, incluye: 7 Unidades de Aguacatillo 0-30 cm, 5 Unidades de Aguacatillo 31-60 cm, 1 Unidad de Aguacatillo > 81 cm, 3 Unidades de Balso 0-30 cm, 1 Unidad de Balso 31-60 cm, 1 Unidad de Cafetillo 0-30 cm, 1 Unidad de Caspe 31-60 cm, 3 Unidades de Caucho 31-60 cm, 1 Unidad de Caucho 61-80 cm, 1 Unidad de Caucho > 81 cm, 12 Unidades de Cedrillo 0-30 cm, 10 Unidades de Cedrillo 31-60 cm, 11 Unidades de Cedrillo 61-80 cm, 12 Unidades de Cedrillo > 81 cm, 3 Unidades de Cordoncillo 0-30 cm, 3 Unidades de Cucharo 31-60 cm, 2 Unidades de Cucharo > 81 cm, 15 Unidades de Guadua, 11 Unidades de Guamo churimo 0-30 cm, 57 Unidades de Guamo churimo 31-60 cm, 22 Unidades de Guamo churimo 61-80 cm, 1 Unidad de Guamo churimo > 81 cm, 3 Unidades de Guamo machete 0-30 cm, 12 Unidades de Guamo machete 31-60 cm, 5 Unidades de Guamo machete Ø 61-80 cm, 6 Unidades de Guamo machete > 81 cm, 2 Unidades de Hoja de lanza Ø > 81 cm, 6 Unidades de Jigua blanco 0-30 cm, 10 Unidades de Jigua blanco Ø 31-60 cm, 2 Unidades de Jigua blanco Ø 61-80 cm, 5 Unidades de Jigua blanco Ø > 81 cm, 3 Unidades de Mano de oso Ø 0-30 cm, 9 Unidades de Mano de oso Ø 31-60 cm, 5 Unidades de Mano de oso > 81 cm, 1 Unidad de Niguito 0-30 cm, 21 Unidades de Niguito 31-60 cm, 9 Unidades de Niguito 61-80 cm, 1 Unidad de Niguito > 81 cm, 3 Unidades de Palma corozo 0-30 cm, 8 Unidades de Palma corozo 31-60 cm, 44 Unidades de Sangre de drago 0-30 cm, 18 Unidades de Sangre de drago 31-60 cm, 1 Unidad de Sangre de drago Ø 61-80 cm, 1 Unidad de Tachuelo 0-30 cm, 3 Unidades de Tachuelo 31-60 cm, 1 Unidad de Tachuelo > 81 cm, 14 Unidades de Yarumo 0-30 cm, 17 Unidades de Yarumo 31-60 cm, 8 Unidades de Yarumo 61-80 cm, 7 Unidades de Yarumo > 81 cm, 6 Unidades de Zurrumbo 0-30 cm, 5 Unidades de Zurrumbo 31-60 cm, 2 Unidades de Zurrumbo > 81 cm, 7.067 Unidades de Cultivo de café de 4 años y 5.206 Unidades de Caña brava y, se encuentra debidamente delimitada y alinderada dentro de las abscisas inicial **K46+951,81 I** y final **K47+242,44 I**, de la mencionada Unidad Funcional.

El valor de la Oferta de Compra es la suma de **NOVECIENTOS CUARENTA Y CINCO MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS (\$945.485.748) 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 **CATORCE MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS PESOS (\$14.989.800) 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.

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



CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-3-0698**

GPR-003808

Página 3 de 5

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-3-0698**, de fecha **20 de mayo 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 **07 de octubre de 2024**, fecha en la cual fue comunicado por la Lonja a la entidad solicitante.

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

Igualmente, según lo dispuesto en el 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 **22 de enero de 2024**, los titulares inscritos de la zona de terreno que se requiere son: **CASIANO MOSQUERA CAMAYO** (fallecido), identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.450.861 y **AMPARO SOCORRO ARAUJO DE MELO**, identificada con la cédula de ciudadanía No. 27.219.150.

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



CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-3-0698

GPR-003808

Página 4 de 5

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, usted cuenta con un plazo máximo de quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad en relación con la misma, bien sea aceptándola o rechazándola, lo cual puede hacerse mediante oficio dirigido a **NUEVO CAUCA S.A.S.**, en las oficinas ubicadas en la Avenida Calle 26 No. 59 – 51, Torre 3, Oficina 203, Complejo Ciudad Empresarial Sarmiento Angulo, Bogotá D.C., o en la oficina de **Atención al Usuario**, ubicada en el **Parque Industrial, entrada a Metecno, margen derecha**, municipio de **Santander de Quilichao, Cauca**, teléfono **310 704 4144**, correo electrónico **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.



CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-3-0698

GPR-003808

Página 5 de 5

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

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

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

Proyectó: Bynaria S.A.S.

Revisó: Fredy Emesy 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

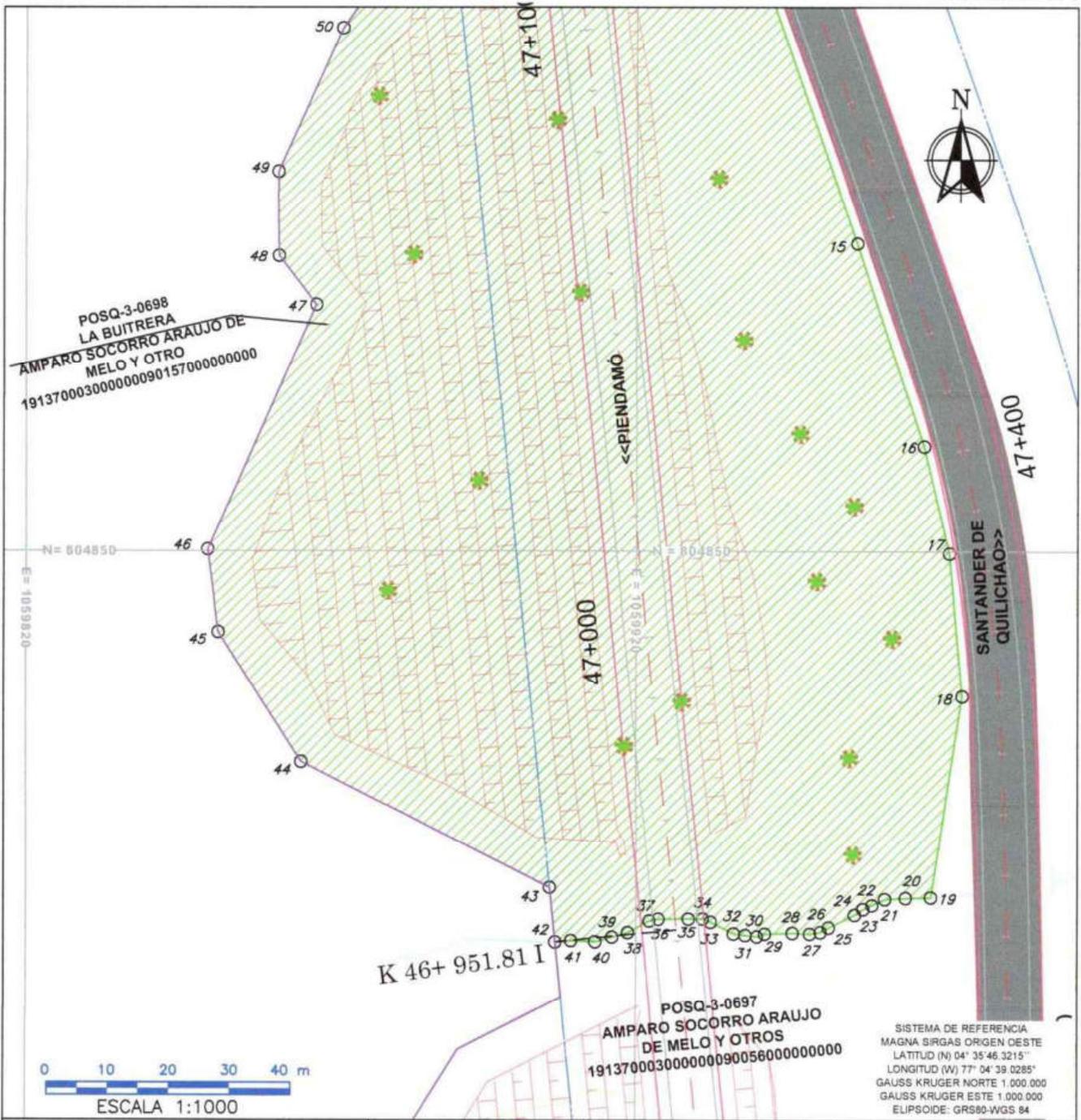
PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	CÓDIGO	GCSP-F-185
FORMATO	FICHA PREDIAL	VERSIÓN	002
		FECHA	6/02/2020

PROYECTO DE CONCESIÓN	POPAYÁN - SANTANDER DE QUILICHAO	UNIDAD FUNCIONAL	3
CONTRATO No.:	11 de 11 de Agosto de 2015	SECTOR O TRAMO	Pescador - Mondomo
PREDIO No.	POSO-3-0698	MARGEN	Izquierda
ABSC. INICIAL	46+951,81 Km	LONGITUD EFECTIVA	290,63 m
ABSC. FINAL	47+242,44 Km		

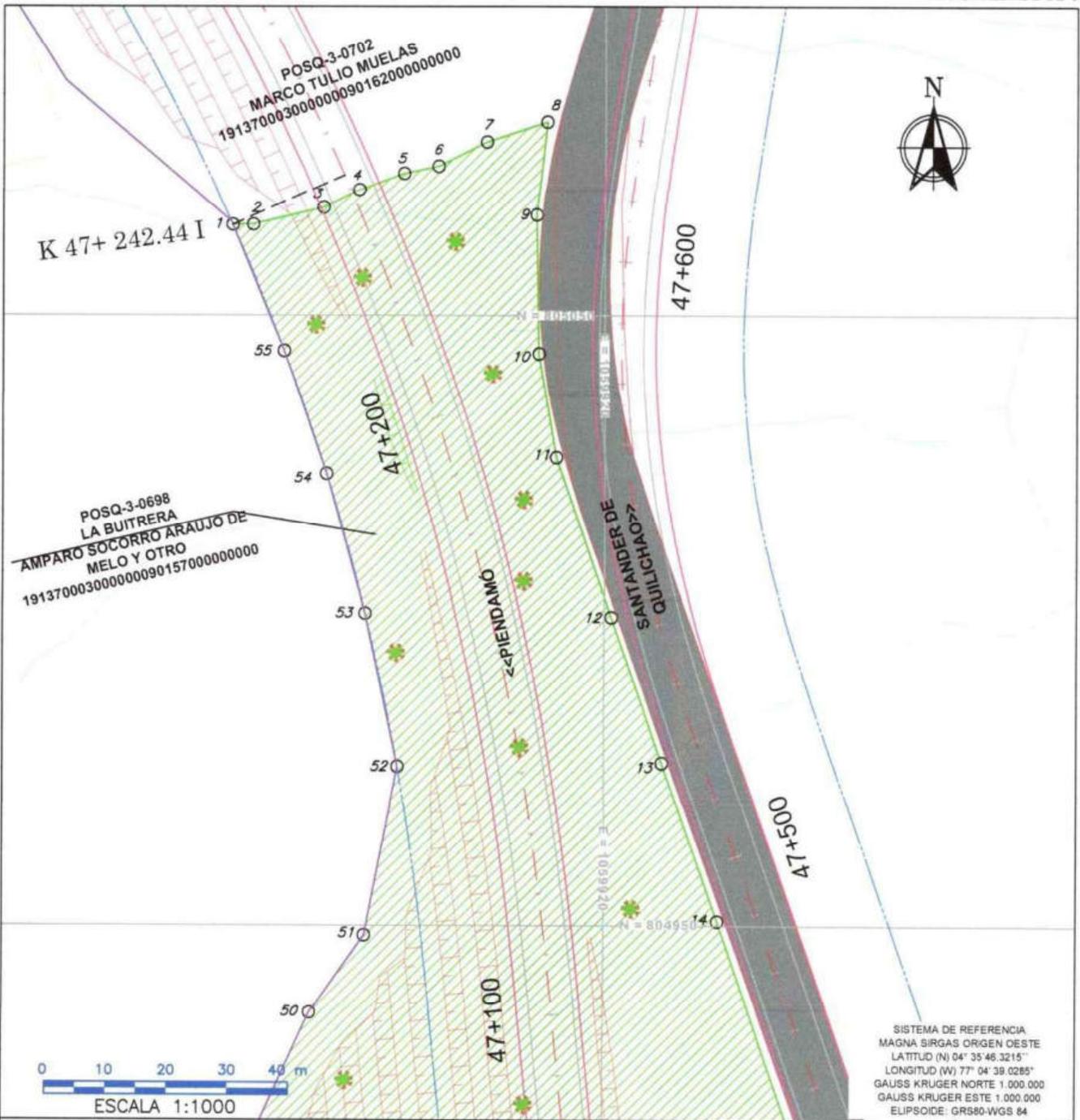
NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO	AMPARO SOCORRO ARAUJO DE MELO Y OTRO (Mirar anexo propietario)	CÉDULA	27.219.150
		DIRECCIÓN / EMAIL	LA Buitrera - Vereda Cabuyan
		DIRECCIÓN DEL PREDIO	La Buitrera
		MATRÍCULA INMOBILIARIA	132-15298
		CÉDULA CATASTRAL	19-137-00-030000-0009-0157-0-00000000

VEREDA/BARRIO:	Cabuyal	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Rural	LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
MUNICIPIO:	Caldono	ACTIVIDAD ECONÓMICA DEL PREDIO	Agropecuaria	NORTE	54,62 m	Puntos 1-8 con predio de Marco Tulio Muelas
DPTO:	Cauca	TOPOGRAFÍA	Segunda calzada	SUR	64,32 m	Puntos 19-42 con predio de Amparo Socorro Araujo de Melo y Otros
Predio requerido para:				ORIENTE	298,86 m	Puntos 8-19 con Via Panamericana
				OCCIDENTE	323,84 m	Puntos 42-1 con Mismo propietario (Área sobrante del predio)

DESCRIPCIÓN	CANT	DENS	UN	ITEM		DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UNID
				NO EXISTEN CONSTRUCCIONES SOBRE EL ÁREA REQUERIDA	TOTAL AREA CONSTRUIDA			
Aguacatillo Ø 0-30 cm	7		Un				0,00	m ²
Aguacatillo Ø 31-60 cm	5		Un					m ²
Aguacatillo Ø > 81 cm	1		Un					
Balso Ø 0-30 cm	3		Un					
Balso Ø 31-60 cm	1		Un					
Cafetillo Ø 0-30 cm	1		Un					
Caspe Ø 31-60 cm	1		Un					
Caucho Ø 31-60 cm	3		Un					
Caucho Ø 61-80 cm	1		Un					
Caucho Ø > 81 cm	1		Un					
Cedrillo Ø 0-30 cm	12		Un					
Cedrillo Ø 31-60 cm	10		Un					
Cedrillo Ø 61-80 cm	11		Un					
Cedrillo Ø > 81 cm	12		Un					
Cordoncillo Ø 0-30 cm	3		Un					
Cucharó Ø 31-60 cm	3		Un					
Cucharó Ø > 81 cm	2		Un					
Guadua	15		Un					
Guamo churimo Ø 0-30 cm	11		Un					
Guamo churimo Ø 31-60 cm	57		Un					
Guamo churimo Ø 61-80 cm	22		Un					
Guamo churimo Ø > 81 cm	1		Un					
Guamo machete Ø 0-30 cm	3		Un					
Guamo machete Ø 31-60 cm	12		Un					
Guamo machete Ø 61-80 cm	5		Un					
Guamo machete Ø > 81 cm	6		Un					
Hoja de lanza Ø > 81 cm	2		Un					
Jigua blanco Ø 0-30 cm	6		Un					



CONCESIÓN POPAYÁN - SANTANDER DE QUILICHAO CONTRATO No. 11 DE 2015		REVISIÓN No. 0	CONVENCIONES CALZADA VÍA PROYECTADA: --- EJE DE VÍA PROYECTADA: - - - BERMA PROYECTADA: --- CALZADA VÍA EXISTENTE: --- CHAFLÁN CORTE/RELLENO: --- CONSTRUCCIONES EXISTENTES: --- QUEBRADAS: --- LINDERO: --- CERCA: --- LINEA DE COMPRA: --- AREA REQUERIDA: --- AREA CONSTRUIDA REQUERIDA: --- AREA REMANENTE: --- AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS: --- ALCANTARILLAS EXISTENTES: --- ARBOL: --- CERCA VIVA: --- LINEA DE RETIRO OBLIGATORIO: ---	
 Agencia Nacional de Infraestructura		 CONCESIONARIA VIAL		
DISEÑO Y CALCULO: BYNARIA SAS		PROPIETARIO: AMPARO SOCORRO ARAUJO DE MELO Y OTRO		
CUADRO DE ÁREAS AREA REQUERIDA: 2 Ha 0.754,07m ² AREA TOTAL: 3 Ha 0.000,00m ² AREA CONSTRUIDA: 00,00m ² AREA REMANENTE: 00,00m ² AREA SOBRIANTE: 0 Ha 9.245,93m ²		FECHA ELAB.: 2024-01-22	UNIDAD FUNCIONAL: 3	NÚMERO PREDIAL NACIONAL: 191370003000000090157000000000
ESCALA: 1:1000		SECTOR: PESCADOR - MONDOMO	FICHA GRÁFICA No. POSQ-3-0698	



SISTEMA DE REFERENCIA
 MAGNA SIRGAS ORIGEN OESTE
 LATITUD (N) 04° 35' 46.3215"
 LONGITUD (W) 77° 04' 39.0265"
 GAUSS KRUGER NORTE 1.000.000
 GAUSS KRUGER ESTE 1.000.000
 ELIPSOIDE: GRS80-WGS 84

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

REVISIÓN No.
 0



DISEÑO Y CALCULÓ:
 BYNARIA SAS

PROPIETARIO:
 AMPARO SOCORRO ARAUJO DE MELO Y OTRO

CONVENCIONES	
CALZADA VÍA PROYECTADA	LINEA DE COMPRA
EJE DE VÍA PROYECTADA	AREA REQUERIDA
BERMA PROYECTADA	AREA CONSTRUIDA REQUERIDA
CALZADA VÍA EXISTENTE	AREA REMANENTE
CHAFLAN CORTE/RELLENO	AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS
CONSTRUCCIONES EXISTENTES	ALCANTARILLAS EXISTENTES
QUEBRADAS	ARBOL
LINDERO	CERCA VMA
CERCA	Linea de Retiro Obligatorio

CUADRO DE ÁREAS				
ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONSTRUIDA:	ÁREA REMANENTE:	ÁREA SOBANTE:
2 Ha 0.754,07m ²	3 Ha 0.000,00m ²	00,00m ²	00,00m ²	0 Ha 9.245,93m ²

FECHA ELAB.:
 2024-01-22
 ESCALA:
 1:1000

UNIDAD FUNCIONAL:
 3
 SECTOR:
 PESCADOR - MONDOMO

NÚMERO PREDIAL NACIONAL
 191370003000000090157000000000
 FICHA GRÁFICA No.
 POSQ-3-0698

CUADRO DE COORDENADAS ÁREA REQUERIDA			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
1	805.064,79	1.059.858,93	3,36 ✓
2	805.064,84	1.059.862,30	11,90 ✓
3	805.067,63	1.059.873,86	6,49 ✓
4	805.070,53	1.059.879,67	7,79 ✓
5	805.073,25	1.059.886,97	5,79 ✓
6	805.074,42	1.059.892,64	8,86 ✓
7	805.078,40	1.059.900,55	10,43 ✓
8	805.081,67	1.059.910,46	15,35 ✓
9	805.066,41	1.059.908,79	22,63 ✓
10	805.043,78	1.059.909,18	17,31 ✓
11	805.026,72	1.059.912,06	27,73 ✓
12	805.000,51	1.059.921,14	25,24 ✓
13	804.976,70	1.059.929,48	27,52 ✓
14	804.950,75	1.059.938,85	53,24 ✓
15	804.900,47	1.059.956,17	35,06 ✓
16	804.867,16	1.059.967,12	17,95 ✓
17	804.849,70	1.059.971,27	23,47 ✓
18	804.826,32	1.059.973,40	33,36 ✓
19	804.793,35	1.059.968,29	4,11 ✓
20	804.793,25	1.059.964,18	3,39 ✓
21	804.793,05	1.059.960,80	2,34 ✓
22	804.792,04	1.059.958,69	1,62 ✓
23	804.791,40	1.059.957,21	1,68 ✓
24	804.790,47	1.059.955,82	4,73 ✓
25	804.788,39	1.059.951,57	1,53 ✓
26	804.787,62	1.059.950,25	1,76 ✓
27	804.787,34	1.059.948,51	2,84 ✓
28	804.787,49	1.059.945,67	4,53 ✓
29	804.787,34	1.059.941,15	1,39 ✓
30	804.786,89	1.059.939,84	1,93 ✓
31	804.787,12	1.059.937,92	1,93 ✓
32	804.787,37	1.059.936,01	4,23 ✓
33	804.789,27	1.059.932,24	1,38 ✓
34	804.789,79	1.059.930,96	2,32 ✓
35	804.789,76	1.059.928,64	4,93 ✓
36	804.789,74	1.059.923,71	1,55 ✓
37	804.789,45	1.059.922,19	4,02 ✓
38	804.787,53	1.059.918,66	2,68 ✓
39	804.786,79	1.059.916,08	2,87 ✓
40	804.786,00	1.059.913,32	3,96 ✓
41	804.786,19	1.059.909,36	2,60 ✓
42	804.785,97	1.059.906,77	8,99 ✓
43	804.794,92	1.059.905,86	45,71 ✓
44	804.815,54	1.059.885,07	25,16 ✓
45	804.836,72	1.059.851,49	13,72 ✓
46	804.850,33	1.059.849,73	43,87 ✓
47	804.890,42	1.059.867,54	10,13 ✓
48	804.898,45	1.059.861,37	13,85 ✓
49	804.912,30	1.059.861,23	25,72 ✓
50	804.935,73	1.059.871,84	15,50 ✓
51	804.948,43	1.059.880,73	28,14 ✓
52	804.976,04	1.059.886,15	25,66 ✓
53	805.001,14	1.059.880,81	23,80 ✓
54	805.024,06	1.059.874,38	21,37 ✓
55	805.044,25	1.059.867,39	22,22 ✓
1	805.064,79	1.059.858,93	
ÁREA REQUERIDA = 20754,07 m ² ✓			

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

REVISIÓN No.
0

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



DISEÑÓ Y CALCULÓ:
BYNARIA SAS

PROPIETARIO:
AMPARO SOCORRO ARAUJO
DE MELO Y OTRO

CUADRO DE ÁREAS				
ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONSTRUIDA:	ÁREA REMANENTE:	ÁREA SOBREPANTE:
2 Ha 0.754,07m ²	3 Ha 0.000,00m ²	00,00m ²	00,00m ²	0 Ha 9.245,93m ²

FECHA ELAB.:
2024-01-22

ESCALA:
1:1000

UNIDAD FUNCIONAL:
3

SECTOR:
PESCADOR - MONDOMO

NÚMERO PREDIAL NACIONAL
19137000300000009015700000000

FICHA GRÁFICA No.
POSQ-3-0698

 REPUBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DEL CAUCA MUNICIPIO DE CALDONO	CERTIFICACION	 Libertad y Orden
	Código: SPIDS-300-48.13	
	Version: 1	
	Fecha de Actualización: 04/11/2015	

**EL SUSCRITO SECRETARIO DE PLANEACIÓN, INFRAESTRUCTURA Y
DESARROLLO SOCIAL DEL MUNICIPIO DE CALDONO – CAUCA,**

CERTIFICADO DE USO DE SUELO RURAL:

Que, de acuerdo a información suministrada por **NUEVO CAUCA S.A.S** y al **PLANO Y MAPA DE USO POTENCIAL DEL SUELO, MAPA DE ZONIFICACION RURAL**, Acuerdo 023 del 2005 Plan Básico de Ordenamiento Territorial **P.B.O.T** el predio con numero predial Nacional: 19-137-00-030000-0009-0157-0-00000000, ubicado en la vereda El Cabuyal, Corregimiento de Pescador, Municipio de Caldonó, para el cual el uso de suelo es:

USO POTENCIAL DEL SUELO: Clase IVes/G-R

Relieve: Planicies disectadas, coluvios de planicies y colinas bajas; fuertemente onduladas y quebradas con pendientes entre el 7 y 50%.

Clima: Templado húmedo.

Características de los suelos: muy profundos, drenaje moderado a bien drenado. Fertilidad moderada a muy baja. Muy bajo en fósforo aprovechable.

Tierras aptas: para ganadería en las zonas de menor pendiente, reforestación con especies nativas y aislamiento en áreas con problemas de erosión.

Vocación: Ganadería semiintensiva, café tradicional, caña panelera, cacao, plátano y frutales y reforestación con especies nativas y aislamiento en áreas con problemas de erosión y tul tradicional.

Los usos generales del suelo determinan la aptitud general del suelo, indicando qué actividades socioeconómicas y de utilización de la tierra más aptas o menos aptas en una determinada zona o unidad de tierra del municipio, distinguiendo cuatro categorías: principal, compatible, condicionado y prohibido (*artículos 26 al 30*).

La carretera Panamericana está catalogada como una vía de primer orden que atraviesa el municipio en sentido sur-norte, eje vial sobre el cual se mueven las actividades económicas y sociales de la región (*artículo 47*).

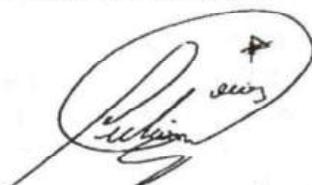
Para el desarrollo de las áreas de reserva urbana se definieron usos principal, complementario, compatible y como prohibidos los restantes (*artículo 76*), siendo las únicas para las que fueron establecidos en el Acuerdo No. 023 de 2005.

 REPUBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DEL CAUCA MUNICIPIO DE CALDONO	CERTIFICACION	 Libertad y Orden
	Código: SPIDS-300-48.13	
	Version: 1	
	Fecha de Actualización: 04/11/2015	

Los usos potenciales del suelo se encuentran especificados en el Mapa No. 10 del PBOT, con base en los cuales se ha expedido los certificados de uso del suelo.

La vivienda de interés social rural se aplica en todas las zonas definidas como de suelo rural (artículo 82).

Dado en el Municipio de Caldonó, departamento del Cauca, a los diez (10) días del mes de noviembre de 2023.



JULIÁN OCTAVIO RUIZ MAMIAN

*Secretario de Planeación, Infraestructura Y Desarrollo Social
 Municipio de Caldonó, Cauca*

**INFORME DE AVALÚO COMERCIAL
PREDIO AV POSQ-3-0698
DIRECCIÓN: LA BUITRERA
VEREDA: CABUYAL
MUNICIPIO DE CALDONO
DEPARTAMENTO DEL CAUCA**

**PROPIETARIO:
AMPARO SOCORRO ARAUJO DE MELO
CASIANO MOSQUERA CAMAYO**

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

CALDONO, MAYO 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., 22 de abril de 2024	
1.2 TIPO DE INMUEBLE	Lote de terreno	
1.3 TIPO DE AVALÚO	Comercial Corporativo	
1.4 DEPARTAMENTO	Cauca	
1.5 MUNICIPIO	Caldono	
1.6 VEREDA O CORREGIMIENTO	Cabuyal	
1.7 DIRECCIÓN DEL INMUEBLE	La Buitrera	
1.8 ABSCISAS	Inicial: K 46+951,81 I ✓ Final: K 46+242,44 I ✓	
1.9 USO ACTUAL DEL INMUEBLE	Agropecuario ✓	
1.10 USO POR NORMA	Tierras aptas: Para ganadería en las zonas de menor pendiente, reforestación con especies nativas y aislamiento en áreas con problemas de erosión.	
1.11 INFORMACIÓN CATASTRAL	Número Predial	19-137-00-03-00-00-0009-0157-0-00-00-0000 ✓
	Área de Terreno	5 Ha 6752.0 m ² ✓
	Área Construida	0.0 m ²
	Avalúo 2024	\$ 5,774,000 ✓
1.12 FECHA VISITA AL PREDIO	23 de abril de 2024	
1.13 FECHA DEL INFORME DE AVALÚO	20 de mayo de 2024 ✓	
2. DOCUMENTOS		
DOCUMENTO	FECHA	
2.1 FICHA PREDIAL POSQ-3-0698	22 de enero de 2024 ✓	
2.2 PLANO DE AFECTACIÓN POSQ-3-0698	22 de enero de 2024 ✓	
2.3 CERTIFICADO DE USO DEL SUELO	10 de noviembre de 2023 ✓	
2.4 ESTUDIO DE TÍTULOS	22 de enero de 2024 ✓	
3. INFORMACIÓN JURÍDICA		
3.1 PROPIETARIOS ✓	Casiano Mosquera Camayo C.C: 1.450.861 (Fallecido) Poseedor Regular Inscrito: Amparo Socorro Araujo De Melo C.C: 27.219.150 Fuente: Documento citado en el numeral 2.4	
3.2 TÍTULO DE ADQUISICIÓN ✓	Escritura Pública No. 96 del 18 de julio de 1986 de la Notaría Única de Caldono - Cauca.	

	Escritura Pública No. 3898 del 25 de noviembre de 2016 de la Notaría Segunda de Palmira – V. del Cauca.
3.3 MATRÍCULA INMOBILIARIA	132-15298 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santander de Quilichao.
3.4 OBSERVACIONES JURÍDICAS	Ninguna

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR	
4.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR	El predio se encuentra en la Vereda Cabuyal, la cual se encuentra delimitada de la siguiente manera: <ul style="list-style-type: none"> • Norte: Vereda El Rosal. • Oriente: Vereda Puente Real y vereda La Buitrera. • Sur: Vereda Potrerillo. • Occidente: Vereda La Isla.
4.2 ACTIVIDAD PREDOMINANTE	Sector que presenta uso agropecuario y vivienda.
4.3 TOPOGRAFÍA	Ondulada 8 - 25%
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: Clase IVes/G-R • Clima: templado húmedo. • Relieve: Planicies disectadas, coluvios de planicies y colinas bajas; fuertemente onduladas y quebradas con pendientes entre 7 y 50% • Características de suelos: Muy profundos, drenaje moderado a bien drenado. Fertilidad moderada a muy baja. Muy bajo en fósforo aprovechable.
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).

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

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA				
<p>Según Acuerdo Municipal 023 del 16 de diciembre de 2005 "PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL DE CALDONO" y el certificado de uso de suelo expedido la Secretaría de Planeación, Infraestructura y Desarrollo Social del municipio, el predio se clasifica como Rural, con los siguientes usos:</p> <p>USO PRINCIPAL: Tierras aptas: Para ganadería en las zonas de menor pendiente, reforestación con especies nativas y aislamiento en áreas con problemas de erosión.</p>				
6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO				
6.1 UBICACIÓN	La Buitrera, Vereda Cabuyal			
6.2 ÁREA DEL TERRENO	Área Total:	30.000,00 m ²	✓	
	Área Requerida diseño:	20.754,07 m ²	✓	
	Área Remanente:	0,00 m ²	✓	
	Área Sobrante:	9.245,93 m ²	✓	
	Área Total Requerida:	20.754,07 m ²	✓	
Fuente: Documento citado en el numeral 2.1				
6.3 LINDEROS: Linderos identificados con base en la Ficha Predial POSQ-3-0698 levantada por BYNARIA S.A.S., sujetos a verificación por parte de la entidad solicitante.	NORTE: en longitud de 54,62 m, Puntos 1-8 con predio de Marco Tulio Muelas ✓			
	SUR: en longitud de 64,32 m, Puntos 19-42 con predio de Amparo Socorro Araujo de Melo y Otros ✓			
	ORIENTE: en longitud de 298,86 m, Puntos 8-19 con Vía Panamericana ✓			
	OCCIDENTE: en longitud de 323,84 m, Puntos 42-1 con Mismo propietario (Área sobrante del predio) ✓			
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 FISIAGRÁFICAS	Unidad Fisiográfica	Topografía	Uso Actual	Norma
	1	Área: 14.160,06 m ²	8 - 25% Ondulada	Agropecuario
	2	Área: 6.594,01 m ²	8 - 25% Ondulada	Agropecuario
<p>Tierras aptas: ✓ Para ganadería en las zonas de menor pendiente, reforestación con especies nativas y aislamiento en áreas con problemas de erosión.</p> <p>Tierras aptas: ✓ Para ganadería en las zonas de menor pendiente, reforestación con especies nativas y aislamiento en</p>				

					áreas con problemas de erosión.
<p>Nota: Las Unidades Fisiográficas se encuentran diferenciadas acorde al uso actual del suelo, influencia de vías y disponibilidad de aguas superficiales permanentes. (Ver Anexo 15.3)²</p>					
6.7 ÁREAS CONSTRUIDAS	Uso	Área (m ²)	Edad (Años)	Estado de conservación	Vida útil (Años)
	Sobre el área requerida por el proyecto no se encuentran construcciones.				
6.8 CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS	Sobre el área requerida por el proyecto no se encuentran construcciones.				
6.9 CONSTRUCCIONES ANEXAS					
	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	EDAD	ESTADO DE CONSERVACIÓN
-	Sobre el área requerida por el proyecto no se encuentran construcciones anexas.	-	-	-	-
6.10 CULTIVOS, ESPECIES	Especie	Descripción	Cantidad	Unidad	
	Aguacatillo Ø 0-30 cm	Aguacatillo Ø 0-30 cm en buen estado fitosanitario.	7	Un	
	Aguacatillo Ø 31-60 cm	Aguacatillo Ø 31-60 cm en buen estado fitosanitario.	5	Un	
	Aguacatillo Ø > 81 cm	Aguacatillo Ø > 81 cm en buen estado fitosanitario.	1	Un	
	Balso Ø 0-30 cm	Balso Ø 0-30 cm en buen estado fitosanitario.	3	Un	
	Balso Ø 31-60 cm	Balso Ø 31-60 cm en buen estado fitosanitario.	1	Un	
	Cafetillo Ø 0-30 cm	Cafetillo Ø 0-30 cm en buen estado fitosanitario.	1	Un	
	Caspe Ø 31-60 cm	Caspe Ø 31-60 cm en buen estado fitosanitario.	1	Un	
	Caucho Ø 31-60 cm	Caucho Ø 31-60 cm en buen estado fitosanitario.	3	Un	
	Caucho Ø 61-80 cm	Caucho Ø 61-80 cm en buen estado fitosanitario.	1	Un	
	Caucho Ø > 81 cm	Caucho Ø > 81 cm en buen estado fitosanitario.	1	Un	
	Cedrillo Ø 0-30 cm	Cedrillo Ø 0-30 cm en buen estado fitosanitario.	12	Un	
	Cedrillo Ø 31-60 cm	Cedrillo Ø 31-60 cm en buen estado fitosanitario.	10	Un	
	Cedrillo Ø 61-80 cm	Cedrillo Ø 61-80 cm en buen estado fitosanitario.	11	Un	
	Cedrillo Ø > 81 cm	Cedrillo Ø > 81 cm en buen estado fitosanitario.	12	Un	
	Cordoncillo Ø 0-30 cm	Cordoncillo Ø 0-30 cm en buen estado fitosanitario.	3	Un	
	Cucharo Ø 31-60 cm	Cucharo Ø 31-60 cm en buen estado fitosanitario.	3	Un	
	Cucharo Ø > 81 cm	Cucharo Ø > 81 cm en buen estado fitosanitario.	2	Un	
	Guadua	Guadua en buen estado fitosanitario.	15	Un	

² Estudio de Precios por Zonas Homogéneas Geoeconómicas Transecto Popayán-Santander de Quilichao doble calzada a con fecha de diciembre de 2018.

Afiliada a Asolonjas

Guamo churimo Ø 0-30 cm ✓	Guamo churimo Ø 0-30 cm en buen estado fitosanitario. ✓	11 ✓	Un
Guamo churimo Ø 31-60 cm ✓	Guamo churimo Ø 31-60 cm en buen estado fitosanitario. ✓	57 ✓	Un
Guamo churimo Ø 61-80 cm ✓	Guamo churimo Ø 61-80 cm en buen estado fitosanitario. ✓	22 ✓	Un
Guamo churimo Ø > 81 cm ✓	Guamo churimo Ø > 81 cm en buen estado fitosanitario. ✓	1 ✓	Un
Guamo machete Ø 0-30 cm ✓	Guamo machete Ø 0-30 cm en buen estado fitosanitario. ✓	3 ✓	Un
Guamo machete Ø 31-60 cm ✓	Guamo machete Ø 31-60 cm en buen estado fitosanitario. ✓	12 ✓	Un
Guamo machete Ø 61-80 cm ✓	Guamo machete Ø 61-80 cm en buen estado fitosanitario. ✓	5 ✓	Un
Guamo machete Ø > 81 cm ✓	Guamo machete Ø > 81 cm en buen estado fitosanitario. ✓	6 ✓	Un
Hoja de lanza Ø > 81 cm ✓	Hoja de lanza Ø > 81 cm en buen estado fitosanitario. ✓	2 ✓	Un
Jigua blanco Ø 0-30 cm ✓	Jigua blanco Ø 0-30 cm en buen estado fitosanitario. ✓	6 ✓	Un
Jigua blanco Ø 31-60 cm ✓	Jigua blanco Ø 31-60 cm en buen estado fitosanitario. ✓	10 ✓	Un
Jigua blanco Ø 61-80 cm ✓	Jigua blanco Ø 61-80 cm en buen estado fitosanitario. ✓	2 ✓	Un
Jigua blanco Ø > 81 cm ✓	Jigua blanco Ø > 81 cm en buen estado fitosanitario. ✓	5 ✓	Un
Mano de oso Ø 0-30 cm ✓	Mano de oso Ø 0-30 cm en buen estado fitosanitario. ✓	3 ✓	Un
Mano de oso Ø 31-60 cm ✓	Mano de oso Ø 31-60 cm en buen estado fitosanitario. ✓	9 ✓	Un
Mano de oso Ø > 81 cm ✓	Mano de oso Ø > 81 cm en buen estado fitosanitario. ✓	5 ✓	Un
Niguito Ø 0-30 cm ✓	Niguito Ø 0-30 cm en buen estado fitosanitario. ✓	1 ✓	Un
Niguito Ø 31-60 cm ✓	Niguito Ø 31-60 cm en buen estado fitosanitario. ✓	21 ✓	Un
Niguito Ø 61-80 cm ✓	Niguito Ø 61-80 cm en buen estado fitosanitario. ✓	9 ✓	Un
Niguito Ø > 81 cm ✓	Niguito Ø > 81 cm en buen estado fitosanitario. ✓	1 ✓	Un
Palma corozo Ø 0-30 cm ✓	Palma corozo Ø 0-30 cm en buen estado fitosanitario. ✓	3 ✓	Un
Palma corozo Ø 31-60 cm ✓	Palma corozo Ø 31-60 cm en buen estado fitosanitario. ✓	8 ✓	Un
Sangre de drago Ø 0-30 cm ✓	Sangre de drago Ø 0-30 cm en buen estado fitosanitario. ✓	44 ✓	Un
Sangre de drago Ø 31-60 cm ✓	Sangre de drago Ø 31-60 cm en buen estado fitosanitario. ✓	18 ✓	Un
Sangre de drago Ø 61-80 cm ✓	Sangre de drago Ø 61-80 cm en buen estado fitosanitario. ✓	1 ✓	Un
Tachuelo Ø 0-30 cm ✓	Tachuelo Ø 0-30 cm en buen estado fitosanitario. ✓	1 ✓	Un

Tachuelo Ø 31-60 cm ✓	Tachuelo Ø 31-60 cm en buen estado fitosanitario. ✓	3 ✓	Un
Tachuelo Ø > 81 cm ✓	Tachuelo Ø > 81 cm en buen estado fitosanitario. ✓	1 ✓	Un
Yarumo Ø 0-30 cm ✓	Yarumo Ø 0-30 cm en buen estado fitosanitario. ✓	14 ✓	Un
Yarumo Ø 31-60 cm ✓	Yarumo Ø 31-60 cm en buen estado fitosanitario. ✓	17 ✓	Un
Yarumo Ø 61-80 cm ✓	Yarumo Ø 61-80 cm en buen estado fitosanitario. ✓	8 ✓	Un
Yarumo Ø > 81 cm ✓	Yarumo Ø > 81 cm en buen estado fitosanitario. ✓	7 ✓	Un
Zurrumbo Ø 0-30 cm ✓	Zurrumbo Ø 0-30 cm en buen estado fitosanitario. ✓	6 ✓	Un
Zurrumbo Ø 31-60 cm ✓	Zurrumbo Ø 31-60 cm en buen estado fitosanitario. ✓	5 ✓	Un
Zurrumbo Ø > 81 cm ✓	Zurrumbo Ø > 81 cm en buen estado fitosanitario. ✓	2 ✓	Un
Cultivo de café de 4 años ✓	Cultivo de café de 4 años en buen estado fitosanitario. (Densidad 0,65 Un/m ²) ✓	7067 ✓	Un
Caña brava ✓	Caña brava en buen estado fitosanitario. (Densidad 0,8 Un/m ²) ✓	5206 ✓	Un
Nota 2: 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:

Unidad Fisiográfica 1

No. Fuente	Coordenadas	Fuente	Teléfono	Valor Pedido	Área de Terreno	Área Construida
1 ✓	Corregimiento de Pescador - Caldono	https://www.clasf.co/venta-finca-cauca-caldono-corregimiento-de-pescador-en-cali-6009723/7p-4	317 579 3141	\$ 200.000.000	3.423 m ²	200 m ²
2 ✓	Mondomo - Kilometro 57	https://es-la.facebook.com/marketplace/item/790391532844543/?ref=category_feed&referral_code=undefined&referral_story_type=listing&tracking=%7B%22qid%22%3A%22708601267098216973%22%2C%22mf_story_key%22%3A%227964491660310631%22%2C%22commerce_rank_obj%22%3A%22%7B%5C%22appear_id%5C%22%3A%227964491660310631%22%7D%7D	-	\$ 395.000.000	5.600 m ²	250 m ²
3 ✓	Finca en Santander de Quilichao - a 15 minutos de Mondomo	https://colombia.inmobiliaria.com/finca-en-santander-de-quilichao-2-alcobas-4000m2-1-bano-F2506745	310 621 12 44	\$ 200.000.000	4.000 m ²	60 m ²

Unidad Fisiográfica 2

No. Fuente	Coordenadas	Fuente	Teléfono	Valor Pedido	Área de Terreno	Área Construida
1 ✓	A 3 Kilometros de Pescador - Vereda El Mango	https://es-la.facebook.com/marketplace/item/2212012719152842/?ref=category_feed&referral_code=undefined&referral_story_type=listing&tracking=%7B%22qid%22%3A%221537590565402787392%22%2C%22mf_story_key%22%3A%227964491660310631%22%2C%22commerce_rank_obj%22%3A%22%7B%5C%22appear_id%5C%22%3A%227964491660310631%22%7D%7D	-	\$ 180.000.000	3.500 m ²	100 m ²
2 ✓	Mondomito	https://lote-casalote.mercadolibre.com.co/MCO-2442635234-venta-finca-en-mondomito-cauca-JM@polycard_client=search-nordic&position=2&search_layout=grid&type=item&tracking_id=6c668c47-7dce-4244-b814-a840276fe138	315 892 56 84 318 891 77 12	\$ 120.000.000	6.400 m ²	60 m ²
3 ✓	Vereda Los Arados	https://www.properati.com.co/detalle/14032-32-e854-503ee11176-4c6a4193-b881-4a83	-	\$ 110.000.000	2.000 m ²	120 m ²

8.2 DEPURACIÓN DEL MERCADO:

Unidad Fisiográfica 1

No. Fuente	Valor Pedido	Margen de Negociación	Valor Depurado	Área de Terreno	Área Construida
1	\$ 200.000.000	1% ✓	\$ 198.000.000	3.423 m ²	200 m ²
2	\$ 395.000.000	1% ✓	\$ 391.050.000	5.600 m ²	250 m ²
3	\$ 200.000.000	1% ✓	\$ 198.000.000	4.000 m ²	60 m ²

Unidad Fisiográfica 2

No. Fuente	Valor Pedido	Margen de Negociación	Valor Depurado	Área de Terreno	Área Construida
1	\$ 180.000.000	1% ✓	\$ 178.200.000	3.500 m ²	100 m ²
2	\$ 120.000.000	1% ✓	\$ 118.800.000	6.400 m ²	60 m ²
3	\$ 110.000.000	1% ✓	\$ 108.900.000	2.000 m ²	120 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):

Unidad Fisiográfica 1

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	\$ 198.000.000	200 m ²	\$ 292.000	\$ 58.400.000	\$ 139.600.000	3.423 m ²	\$ 40.783	
2	\$ 391.050.000	250 m ²	\$ 547.000	\$ 136.750.000	\$ 254.300.000	5.600 m ²	\$ 45.411	
3	\$ 198.000.000	60 m ²	\$ 378.000	\$ 22.680.000	\$ 175.320.000	4.000 m ²	\$ 43.830	
							Promedio \$	43.341
							Desviación Estándar \$	2.352
							Coefficiente de Variación	5,43%
							Límite Superior \$	45.693
							Límite Inferior \$	40.989
							Valor Adoptado por m ² (Ajustado a la Centena) \$	43.300

Se adopta el valor del promedio encontrado en la zona (\$43.300 por metro cuadrado).

Unidad Fisiográfica 2

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	\$ 178.200.000	100 m ²	\$ 1.242.000	\$ 124.200.000	\$ 54.000.000	3.500 m ²	\$ 15.429	
2	\$ 118.800.000	60 m ²	\$ 441.000	\$ 26.460.000	\$ 92.340.000	6.400 m ²	\$ 14.428	
3	\$ 108.900.000	120 m ²	\$ 654.000	\$ 78.480.000	\$ 30.420.000	2.000 m ²	\$ 15.210	
							Promedio \$	15.022
							Desviación Estándar \$	526
							Coefficiente de Variación	3,50%
							Límite Superior \$	15.548
							Límite Inferior \$	14.496
							Valor Adoptado por m ² (Ajustado a la Centena) \$	15.000

Se adopta el valor del promedio encontrado en la zona (\$15.000 por metro cuadrado).

10.2 ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:

Unidad Fisiográfica 1

Oferta 1: Finca ubicada en Caldoño sector Pescador, con acceso a través de la vía Panamericana. Cuenta con un área de terreno de 3.423 m² y una construcción de 200 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 2: Finca ubicada en Caldoño sector Mondomo, con acceso a través de la vía Panamericana. Cuenta con un área de terreno de 5.600 m² y una construcción de 250 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: Finca ubicada en Caldoño sector Mondomo, con acceso a través de la vía Panamericana. Cuenta con un área de terreno de 4.000 m² y una construcción de 60 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. ✓

Unidad Fisiográfica 2

Oferta 1: Finca ubicada en Piendamó sector El Mango, con acceso a través de la vía Panamericana. Cuenta con un área de terreno de 3.500 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 2: Finca ubicada en Caldoño sector Mondomito, con acceso a través de la vía Panamericana. Cuenta con un área de terreno de 6.400 m² y una construcción de 60 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: Finca ubicada en Piendamó sector Los Arados, con acceso a través de la vía Panamericana. Cuenta con un área de terreno de 2.000 m² y una construcción de 120 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. ✓

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 132-15298 el predio no cuenta con servidumbres.

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

El área requerida NO cuenta con áreas en ronda hídrica. ✓

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS

11.1 COSTOS DE REPOSICIÓN: ✓

La determinación de los costos de las construcciones ubicadas dentro del área requerida se realiza mediante la Metodología de costo de reposición teniendo en cuenta el tipo de los materiales y la tipología constructiva, lo que produce como resultado el valor final adoptado. Como fuentes de los precios se tomaron el Índice de precios de la vivienda nueva (IPVNBR) de Cali emitido por el Banco de la República de Colombia del año 2024, el sistema de base de costos de infraestructura que sirve de soporte y referencia a la actividad de la ingeniería civil en el departamento del Cauca - DATAUCA, que se encuentra en construcción por parte de la Gobernación del Cauca, y los Análisis de Precios Unitarios para el departamento del Cauca, publicados por el Instituto Nacional de Vías – INVIAS. Sin embargo, sobre el área requerida por el proyecto no se encuentran construcciones.

11.2 DEPRECIACIÓN (FITTO Y CORVINNI): ✓

Sobre el área requerida por el proyecto no se encuentran construcciones.

Nota 2: En la visita realizada al predio se evidencia que éste ya se encuentra intervenido por el proyecto Vial corredor Popayán – Santander de Quilichao. ✓

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
Aguacatillo Ø 0-30 cm	7,00	Un	\$ 70.000	\$ 490.000
Aguacatillo Ø 31-60 cm	5,00	Un	\$ 163.000	\$ 815.000
Aguacatillo Ø > 81 cm	1,00	Un	\$ 644.000	\$ 644.000
Balso Ø 0-30 cm	3,00	Un	\$ 70.000	\$ 210.000
Balso Ø 31-60 cm	1,00	Un	\$ 163.000	\$ 163.000
Cafetillo Ø 0-30 cm	1,00	Un	\$ 70.000	\$ 70.000
Caspe Ø 31-60 cm	1,00	Un	\$ 82.000	\$ 82.000
Caucho Ø 31-60 cm	3,00	Un	\$ 163.000	\$ 489.000
Caucho Ø 61-80 cm	1,00	Un	\$ 394.000	\$ 394.000
Caucho Ø > 81 cm	1,00	Un	\$ 644.000	\$ 644.000
Cedrillo Ø 0-30 cm	12,00	Un	\$ 70.000	\$ 840.000
Cedrillo Ø 31-60 cm	10,00	Un	\$ 163.000	\$ 1.630.000
Cedrillo Ø 61-80 cm	11,00	Un	\$ 394.000	\$ 4.334.000
Cedrillo Ø > 81 cm	12,00	Un	\$ 644.000	\$ 7.728.000
Cordoncillo Ø 0-30 cm	3,00	Un	\$ 28.100	\$ 84.300
Cucharo Ø 31-60 cm	3,00	Un	\$ 163.000	\$ 489.000
Cucharo Ø > 81 cm	2,00	Un	\$ 644.000	\$ 1.288.000
Guadua	15,00	Un	\$ 19.900	\$ 298.500
Guamo churimo Ø 0-30 cm	11,00	Un	\$ 57.500	\$ 632.500
Guamo churimo Ø 31-60 cm	57,00	Un	\$ 57.500	\$ 3.277.500
Guamo churimo Ø 61-80 cm	22,00	Un	\$ 57.500	\$ 1.265.000
Guamo churimo Ø > 81 cm	1,00	Un	\$ 57.500	\$ 57.500
Guamo machete Ø 0-30 cm	3,00	Un	\$ 57.500	\$ 172.500
Guamo machete Ø 31-60 cm	12,00	Un	\$ 57.500	\$ 690.000
Guamo machete Ø 61-80 cm	5,00	Un	\$ 57.500	\$ 287.500
Guamo machete Ø > 81 cm	6,00	Un	\$ 57.500	\$ 345.000
Hoja de lanza Ø > 81 cm	2,00	Un	\$ 28.100	\$ 56.200
Jigua blanco Ø 0-30 cm	6,00	Un	\$ 70.000	\$ 420.000
Jigua blanco Ø 31-60 cm	10,00	Un	\$ 163.000	\$ 1.630.000
Jigua blanco Ø 61-80 cm	2,00	Un	\$ 394.000	\$ 788.000
Jigua blanco Ø > 81 cm	5,00	Un	\$ 644.000	\$ 3.220.000
Mano de oso Ø 0-30 cm	3,00	Un	\$ 28.100	\$ 84.300
Mano de oso Ø 31-60 cm	9,00	Un	\$ 28.100	\$ 252.900
Mano de oso Ø > 81 cm	5,00	Un	\$ 28.100	\$ 140.500
Niguito Ø 0-30 cm	1,00	Un	\$ 70.000	\$ 70.000
Niguito Ø 31-60 cm	21,00	Un	\$ 163.000	\$ 3.423.000
Niguito Ø 61-80 cm	9,00	Un	\$ 394.000	\$ 3.546.000
Niguito Ø > 81 cm	1,00	Un	\$ 644.000	\$ 644.000
Palma corozo Ø 0-30 cm	3,00	Un	\$ 191.800	\$ 575.400
Palma corozo Ø 31-60 cm	8,00	Un	\$ 191.800	\$ 1.534.400
Sangre de drago Ø 0-30 cm	44,00	Un	\$ 70.000	\$ 3.080.000
Sangre de drago Ø 31-60 cm	18,00	Un	\$ 163.000	\$ 2.934.000
Sangre de drago Ø 61-80 cm	1,00	Un	\$ 394.000	\$ 394.000
Tachuelo Ø 0-30 cm	1,00	Un	\$ 172.000	\$ 172.000
Tachuelo Ø 31-60 cm	3,00	Un	\$ 394.000	\$ 1.182.000
Tachuelo Ø > 81 cm	1,00	Un	\$ 1.559.000	\$ 1.559.000
Yarumo Ø 0-30 cm	14,00	Un	\$ 70.000	\$ 980.000
Yarumo Ø 31-60 cm	17,00	Un	\$ 163.000	\$ 2.771.000
Yarumo Ø 61-80 cm	8,00	Un	\$ 394.000	\$ 3.152.000
Yarumo Ø > 81 cm	7,00	Un	\$ 644.000	\$ 4.508.000
Zurumbo Ø 0-30 cm	6,00	Un	\$ 70.000	\$ 420.000
Zurumbo Ø 31-60 cm	5,00	Un	\$ 163.000	\$ 815.000
Zurumbo Ø > 81 cm	2,00	Un	\$ 644.000	\$ 1.288.000
Cultivo de café de 4 años	7.067,00	Un	\$ 9.400	\$ 66.429.800
Caña brava	5.206,00	Un	\$ 19.200	\$ 99.955.200
				\$ 233.445.000

13. CONSIDERACIONES GENERALES

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

- El predio esta ubicado en un sector donde hay presencia de desarrollo agropecuario, recreacional, institucional y de vivienda. ✓
- El sector cuenta con disponibilidad de los servicios de energía eléctrica y acueducto veredal. ✓
- El predio presenta un topografía definida como Ondulada 8 - 25% ✓
- El valor definido en este estudio es el más probable en un contexto normal del mercado inmobiliario, es decir, donde se presenta interés de compra y venta de un bien inmueble, sin presiones externas y manteniendo las condiciones típicas de transacciones comerciales por cada una de las partes interesadas.
- En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, asumimos que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de éste.

Aclaremos 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 UF1	14.160,06	m ²	\$ 43.300	\$ 613.130.598 ✓
Terreno UF2	6.594,01	m ²	\$ 15.000	\$ 98.910.150 ✓
Cultivos y/o Especies	1,00	GI	\$ 233.445.000	\$ 233.445.000 ✓
VALOR TOTAL				\$ 945.485.748 ✓

RESUMEN	
ÍTEM	SUBTOTAL
Terreno	\$ 712.040.748 ✓
Cultivos y/o Especies	\$ 233.445.000 ✓
VALOR TOTAL \$ 945.485.748 ✓	

SON: NOVECIENTOS CUARENTA Y CINCO MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS (\$ 945.485.748,00) M/CTE.

AVALÚO COMERCIAL MÁS DAÑO EMERGENTE

AVALÚO COMERCIAL MÁS DAÑO EMERGENTE	
ÍTEM	SUBTOTAL
Avalúo Comercial	\$ 945.485.748 ✓
Daño Emergente por Notariado y Registro	\$ 14.989.800 ✓
VALOR TOTAL \$ 960.475.548 ✓	

SON: NOVECIENTOS SESENTA MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS (\$ 960.475.548,00) M/CTE.

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

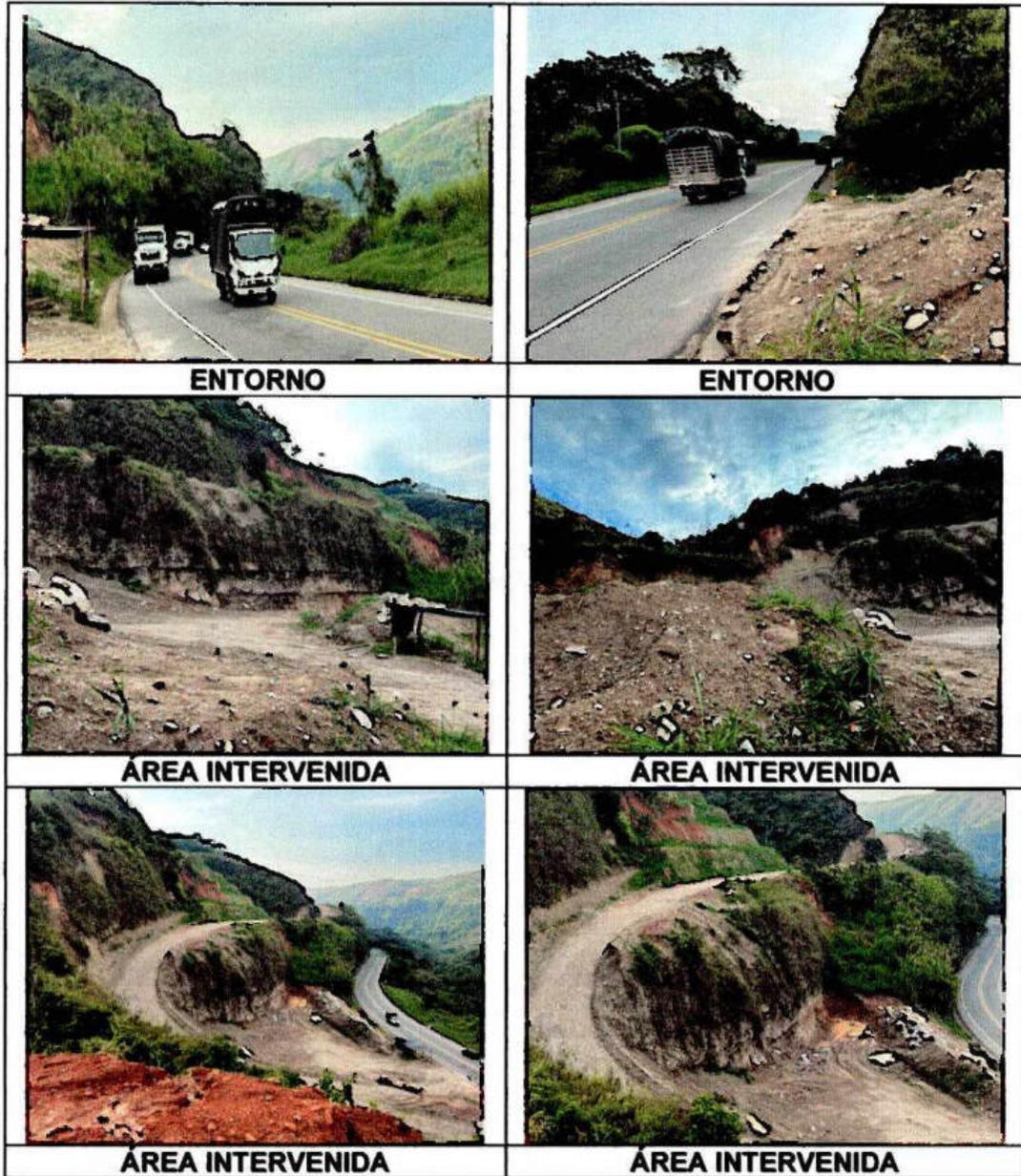

JOSÉ FERNANDO BERMEO NOGUERA
Representante Legal (S)
Corporación Lonja Inmobiliaria de Avalúos de Colombia Sede Pasto

Caldono, mayo de 2024

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

15. ANEXOS

15.1 REGISTRO FOTOGRÁFICO DEL PREDIO





15.2 SOPORTE CULTIVOS Y ESPECIES

15.2.1 FRUTALES

Cultivo / Especie	Desarrollo			Producción			Decadencia		
	Bueno	Regular	Malo	Bueno	Regular	Malo	Bueno	Regular	Malo
Guamo Churimo	\$ 34.500	\$ 24.200	\$ 5.200	\$ 57.500	\$ 40.300	\$ 6.000	\$ 23.000	\$ 16.100	\$ 3.500
Guamo Machete	\$ 34.500	\$ 24.200	\$ 5.200	\$ 57.500	\$ 40.300	\$ 6.000	\$ 23.000	\$ 16.100	\$ 3.500
Corozo	\$ 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 - Emgasa 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.asohortucool.com.co

15.2.2 MADERABLES

PRECIO ADOPTADO PARA LAS ESPECIES MADERABLES

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

Especie	Tipo de Madera	DAP (m)	Valor Adoptado
Agucatlillo	Segunda	0,30 m	\$ 70.000
Agucatlillo	Segunda	0,60 m	\$ 394.000
Agucatlillo	Segunda	0,81 m	\$ 644.000
Balso	Segunda	0,30 m	\$ 70.000
Balso	Segunda	0,31 m	\$ 163.000
Cafetillo	Segunda	0,30 m	\$ 70.000
Caspe	Sombra	0,60 m	\$ 197.000
Caucho	Segunda	0,31 m	\$ 163.000
Caucho	Segunda	0,81 m	\$ 394.000
Caucho	Segunda	0,81 m	\$ 644.000
Cedrillo	Segunda	0,30 m	\$ 70.000
Cedrillo	Segunda	0,31 m	\$ 163.000
Cedrillo	Segunda	0,80 m	\$ 394.000
Cedrillo	Segunda	0,81 m	\$ 644.000
Cucharo	Segunda	0,31 m	\$ 163.000
Cucharo	Segunda	0,81 m	\$ 644.000
Jigua blanco	Segunda	0,30 m	\$ 70.000
Jigua blanco	Segunda	0,31 m	\$ 163.000
Jigua blanco	Segunda	0,61 m	\$ 394.000
Jigua blanco	Segunda	0,81 m	\$ 644.000
Niguito	Segunda	0,30 m	\$ 70.000
Niguito	Segunda	0,31 m	\$ 163.000
Niguito	Segunda	0,81 m	\$ 394.000
Niguito	Segunda	0,81 m	\$ 644.000
Sangre de drago	Segunda	0,30 m	\$ 70.000
Sangre de drago	Segunda	0,31 m	\$ 163.000
Sangre de drago	Segunda	0,80 m	\$ 394.000
Tachuelo	Primera	0,30 m	\$ 172.000
Tachuelo	Primera	0,31 m	\$ 394.000
Tachuelo	Primera	0,81 m	\$ 1.559.000
Yarumo	Segunda	0,30 m	\$ 70.000
Yarumo	Segunda	0,31 m	\$ 163.000
Yarumo	Segunda	0,61 m	\$ 394.000
Yarumo	Segunda	0,81 m	\$ 644.000
Zurumbo	Segunda	0,30 m	\$ 70.000
Zurumbo	Segunda	0,31 m	\$ 163.000
Zurumbo	Segunda	0,81 m	\$ 644.000

Fuentes Precios:

* Universidad del Tolima. Cadenas Forestales en Colombia. http://mederes.u. Tolima.edu.co/comercializacion/pagina_com_items.php?tema=5.&subtema=5.4&tem=3.4.1

* Ministerio de Agricultura. Ventanilla Única Forestal. <https://vuf.mingricultura.gov.co/Style%20Library/Styles/VUF/index.aspx>

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

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

<https://www.inesistibundi.com/precio-de-mercado/?mercancia=madera-dura&masa=60&moneda=cop>

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



15.2.3 ESPECIES

Cultivo / Especie	Valor Unitario	Unidad
✓ Cordoncillo	\$ 28.100	Un
✓ Guadua	\$ 19.900	Un
✓ Hoja de lanza	\$ 28.100	Un
✓ Mano de oso	\$ 28.100	Un
✓ Caña Brava	\$ 19.200	Un

Fuentes Precios:

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

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

DETALLE CAFE					DETALLE CAFE						
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				\$ 26.589.659	1.1	COSTOS DIRECTOS				\$ 2.852.291
1.1.1	Mano de Obra				\$ 6.147.709	1.1.1	Mano de Obra				\$ 1.671.109
	Preparación Terreno	Jornal	20	\$ 69.300	\$ 1.386.000		Fertilización	Jornal	5	\$ 69.300	\$ 346.500
	Construcción de Canales y Mantenimiento	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 Arverozes	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 Sombrío	Jornal	1	\$ 69.300	\$ 69.300
	Siembra y Resiembra	Jornal	20	\$ 69.300	\$ 1.386.000		Podas y Desplumados	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						
	Puntas de Formación y Producción	Jornal	5	\$ 69.300	\$ 346.500						
1.1.2	Insumos				\$ 20.421.959	1.1.2	Insumos				\$ 981.191
	Plantulas	Un	5500	\$ 3.200	\$ 17.600.000		Fertilizante Orgánico	Bulto	2	\$ 79.000	\$ 158.000
	Fertilizante Orgánico (Gallinaza)	Bulto	20	\$ 55.000	\$ 1.100.000		Fertilizante Compuesto	Bulto	1	\$ 254.000	\$ 254.000
	Urea	Bulto	5	\$ 122.500	\$ 612.500		Fungicida - Oxicloruro de Cobalt	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	\$ 44.825	\$ 448.250						
	Fungicida - Dithane	kg	2	\$ 39.100	\$ 78.200						
1.2	COSTOS INDIRECTOS				\$ 3.074.785	1.2	COSTOS INDIRECTOS				\$ 701.029
	Administración (10% de Costos Directos)			\$ 2.658.985			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				\$ 29.664.415		TOTAL COSTOS SOSTENIMIENTO				\$ 3.553.329

Tiempo de Recuperación del Cultivo en Años	Costos Instalación por Ha	Costos Sostenimiento por Ha	Rendimiento		Precio de Venta \$/kg	Valor Planta en Producción	
			Producción Promedio kg/Ha/Año	Producción Máxima kg/Ha/Año		Promedio por planta	Máxima por planta
3	\$ 29.664.415	\$ 3.553.329	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

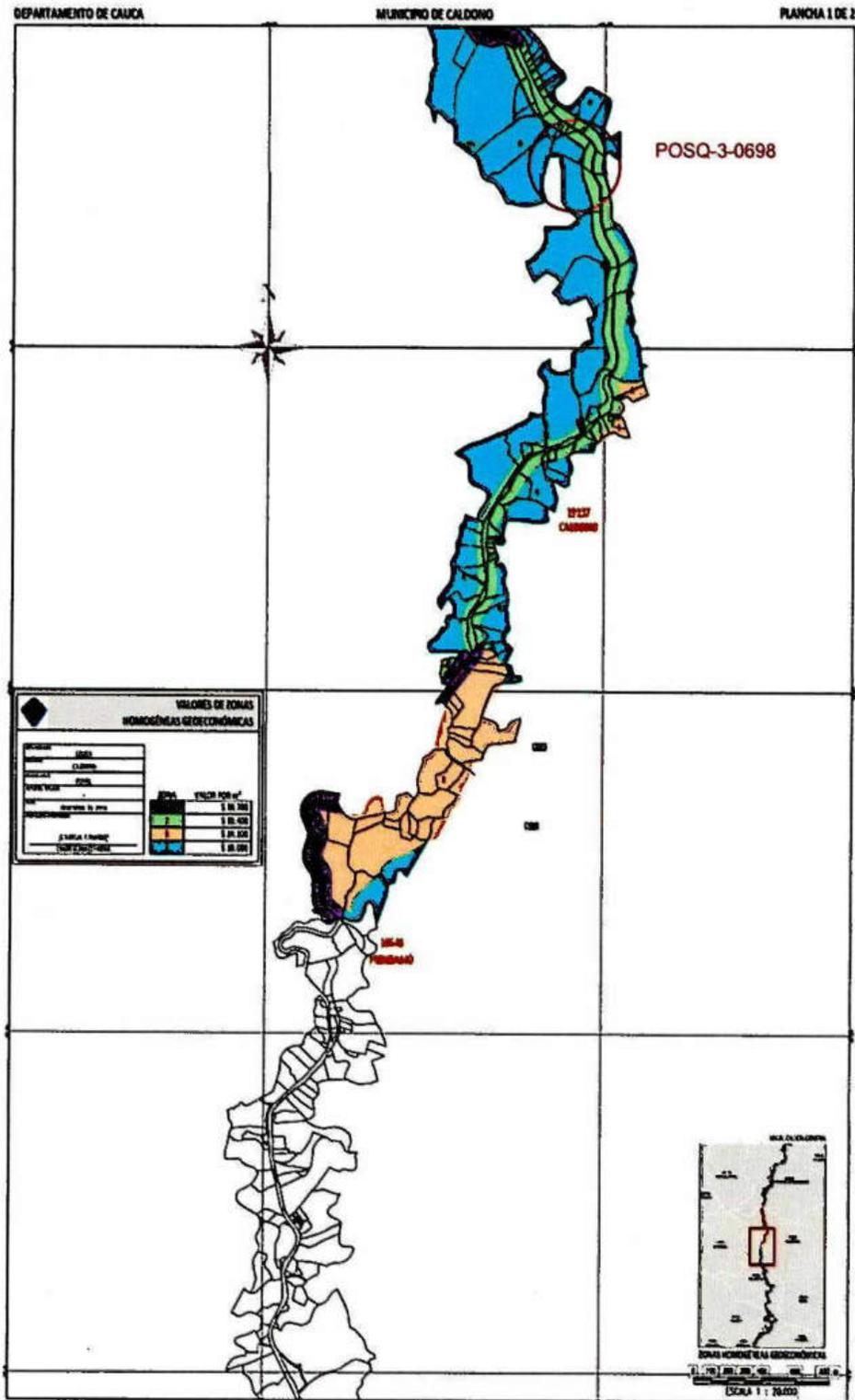
Valor Adoptado por Planta =	\$ 9.400	Valor Adoptado por m² =	\$ 5.200
-----------------------------	----------	-------------------------	----------

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/archivosSDI/Informe_final_costos_2018.pdf*
- * *Fondo para el Financiamiento del Sector Agropecuario- FINAGRO. <https://www.finagro.com.co/informoc/C3%B3n-sectorial/ta/C3%A9>*
- * *La Casa del Granjero - <https://www.lacasadeldelgranjero.com/products/oxicloruro-de-cobre-fungicida-dibonox-1kg>*
- * *Tierragro - El Supermercado Agropecuario. <https://www.tierragro.com/collections/tgno/>*
- * *Eriagricola - <https://eragricola.net/tienda/producto/yara-18-18-18-x-50-kg/>*
- * *Dolar Web. <https://dolar.wikinsonpc.com/cafe.html>*
- * *MercadoLibre - https://articulo.mercadolibre.com.co/MCO-915869229-plantulas-de-cafe-variedad-castillo-certificado-_JM?position=1&search_layout=stack&type=item&tracking_id=0157dcd0-f6fc-4dcd-9b8c-871ad5e716f4*



15.3 PLANO UNIDADES FISIOGRAFICAS





15.4 UNIDAD FISIOGRAFICA 1 - CONSTRUCCIÓN OFERTA DE MERCADO 1

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO DE LA CONSTRUCCIÓN - FUENTE No. 1					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
01	PRELIMINARES DE OBRA				
1.01.0361	Localización y replanteo para edificaciones	200,00	m2	\$ 2.600	\$ 520.000
1.01.0362	Descapeo a máquina hasta 30 cm.	200,00	m2	\$ 4.900	\$ 980.000
02	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN				
1.01.0364	Excavación manual en material común	18,63	m3	\$ 20.100	\$ 374.463
1.03.0380	Vigas de cimentación en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	10,02	m3	\$ 774.100	\$ 7.758.482
1.04.0383	Acero de refuerzo 420 MPa (60000 psi), incluye figurado, amarra e instalación.	1765,89	kg	\$ 4.600	\$ 8.123.094
03	ESTRUCTURAS				
1.04.0384	Columnas en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	5,68	m3	\$ 856.200	\$ 5.034.456
1.04.0386	Viga aérea en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	7,74	m3	\$ 898.600	\$ 6.939.684
1.04.0383	Acero de refuerzo 420 MPa (60000 psi), incluye figurado, amarra e instalación.	1449,89	kg	\$ 4.900	\$ 6.669.954
ME0105	MEZCLA CONCRETO 1:2:3 3100 PSI 21 MPA	7,97	M3	\$ 409.800	\$ 3.264.512
130111	MALLA ELECTROSOLDADA	159,80	KLS	\$ 8.200	\$ 1.308.720
04	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES				
1.05.0590	Muro en ladrillo común en Soga	127,05	m2	\$ 56.500	\$ 7.178.325
1.06.0403	Pañeta para muros con mortero 1:3, espesor 1.5 cm.	254,10	m2	\$ 18.300	\$ 4.650.030
05	CUBIERTAS				
1.13.0434	Teja ondulada fibrocemento P7	200,00	m2	\$ 32.500	\$ 6.500.000
180202	ENTRAMADO TEJA FIBRO CEMENTO	200,00	M2	\$ 81.300	\$ 12.260.000
181210	INSTALACION TEJA ASBESTO CEMENTO	200,00	M2	\$ 14.500	\$ 2.900.000
190412	C.F.MADERA LISTON MACH.PINO CIPREX-MADER	180,00	M2	\$ 60.500	\$ 10.690.000
1.14.0438	Entramado madera para cielo raso	13,20	m2	\$ 21.400	\$ 282.480
181207	INSTALACION CIELO FALSO EXISTENTE	180,00	M2	\$ 11.000	\$ 1.980.000
290915	INMUNIZACION MACHMBRE-CIELOS MADERA	180,00	M2	\$ 7.800	\$ 1.404.000
290905	BARNEZ MACHMBRE-CIELO MADERA (2M)	180,00	M2	\$ 14.600	\$ 2.628.000
1.06.0400	Pañeta con mortero 1:3 para cielo raso con malla. Espesor 1.5 cm	13,20	m2	\$ 26.900	\$ 355.080
06	PIOSOS Y ENCHAPES				
1.06.0577	Placa base en concreto 17 MPa (2500 psi) (e=0.08 m).	175,68	m2	\$ 48.600	\$ 8.537.076
200225	CERAMICA 30.01-32.50x30.01-32.50 TRAF.3	190,00	M2	\$ 56.200	\$ 10.118.000
200508	BALDOSA VINILO 30X30 1.8 MM	20,00	M2	\$ 46.900	\$ 938.000
190505	CERAMICO PISO-PARED 20-50X20-50CM	28,20	M2	\$ 71.500	\$ 2.018.300
190504	CENIFA CER.: LISTELLO COC 4 COMPL. 25 C	15,80	ML	\$ 29.500	\$ 468.100
190539	MURETE DUCHA EN CERAMICA 20X20 ML	2,40	ML	\$ 68.800	\$ 166.320
190541	RESANE CERAMICA	15,80	ML	\$ 26.700	\$ 421.860
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]	2,00	PTO	\$ 208.000	\$ 416.000
250450	COMBO SANITARIO LINEA MEDIA (S+L+G+H)	2,00	JGO	\$ 635.600	\$ 1.271.200
250810	INSTALACION SANITARIO	2,00	UND	\$ 28.800	\$ 57.600
160801	PUNTO AGUA FRIA PVC 1/2	6,00	PTO	\$ 51.100	\$ 306.600
250444	LAVAMANOS COLGAR PEDESTAL LINEA MEDIA	2,00	JGO	\$ 186.700	\$ 373.400
250518	GRIFO LAVAMANOS LINEA MEDIA SENC	2,00	UND	\$ 52.600	\$ 105.200
250807	INSTALACION LAVAMANOS	2,00	UND	\$ 28.500	\$ 57.000
250522	MEZCLADOR DUCHA LINEA MEDIA	2,00	UND	\$ 121.000	\$ 242.000
250104	INCRUST. CERAM. JGO 4 PZ ESTILO (A)	2,00	JGO	\$ 115.600	\$ 231.200
250808	INSTALACION INCRUSTACION CERAMICA	2,00	UND	\$ 8.800	\$ 17.600
240311	DIV.METALICA BANDO LAM.COLD ROLL C. 18 LL.	5,68	M2	\$ 310.700	\$ 1.828.816
140404	MESON EN CONCRETO H=8, 1-10CM	2,40	M2	\$ 163.100	\$ 391.440
250709	LAVAPLATOS A INOX. 50X 60CM PESTA. GRIFO	1,00	UND	\$ 125.600	\$ 125.600
250525	GRIFO SENCILLO LAVAPLATOS LINEA MEDIA	1,00	UND	\$ 99.500	\$ 99.500
161005	TANQUE AGUA 1000 LTS PLASTICO-COMPLETO	1,00	UND	\$ 824.500	\$ 824.500
08	INSTALACIONES ELÉCTRICAS				
170533	SALIDA S2 PVC	7,00	UND	\$ 155.200	\$ 1.086.400
170722	SAL TOMA 120 PVC	7,00	UND	\$ 98.800	\$ 691.600
09	CARPINTERÍA Y MUEBLES EN MADERA				
210174	NAVE MAD. TRIPLEX 4MM 80- 75CM-NORMAL	6,00	UND	\$ 220.800	\$ 1.323.600
210803	MARCO MACHARE 80-80 H=210C	6,00	UND	\$ 207.200	\$ 1.243.200
210101	COLOC. PUERTA MADERA	6,00	UND	\$ 68.100	\$ 408.600
10	CARPINTERÍA METÁLICA				
221237	NAVE ALUM. ENTAMORADA-LLENA BAT.	0,00	M2	\$ 632.300	\$ -
221301	MARCO ALUM. 0.61-0.80 M LISO CALUCETA	0,00	UND	\$ 261.300	\$ -
220903	INSTALACION MARCO PUERTA LAMINA CAL. 20	0,00	UND	\$ 38.700	\$ -
220904	INSTALACION NAVE PUERTA LAMINA	0,00	UND	\$ 19.500	\$ -
220102	VENTANA LAM.VIDRO SENCILLA CAL.20 COR.	5,40	M2	\$ 291.100	\$ 1.571.940
220202	MARCO VENTANA LAM.CEL.H >0.51 M CAL.20	5,40	M2	\$ 151.000	\$ 815.400
220906	INSTALACION VENTANA EXISTENTE LAMINA	5,40	M2	\$ 22.400	\$ 120.960
11	PINTURAS Y ESTUCOS				
290110	ESTUCO PLASTICO [PASTA]	254,10	M2	\$ 11.300	\$ 2.871.330
290303	VINILO MURO TIPO 1 (2M)	254,10	M2	\$ 7.300	\$ 1.854.930
				Total Costo Directo	\$ 133.147.352
				AUI	25% \$ 33.286.838
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 166.434.190
				Costo de Reposición por m²	\$ 832.171
				Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)	\$ 832.200

Fuentes Precios:

*Banco de la República de Colombia. Índice de precios de la vivienda nueva (IPVNER) de Cali. <https://www.banrep.gov.co/boletines/indicadores/indice-precios-vivienda-nueva-querer>.

* DataCaucas. 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://atacaucas.gov.co/publicaciones>





CONSTRUCCIÓN OFERTA DE MERCADO 2

COSTO DE REPOSICIÓN COMBO 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	250,00	m2	\$ 2.600	\$ 650.000
1.01.0362	Descapote a máquina hasta 30 cm.	250,00	m2	\$ 4.900	\$ 1.225.000
02	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN				
1.01.0364	Excavación manual en material común	23,43	m3	\$ 20.100	\$ 470.943
1.03.0380	Vigas de cimentación en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	10,94	m3	\$ 774.100	\$ 8.468.654
1.04.0363	Acero de refuerzo 420 MPa (60000 psi), incluye figurado, amarre e instalación.	2843,58	kg	\$ 4.600	\$ 13.080.468
03	ESTRUCTURAS				
1.04.0384	Columnas en concreto 21 MPA (3000 psi). No incluye refuerzo.	12,40	m3	\$ 858.200	\$ 10.618.880
1.04.0386	Viga aérea en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	13,93	m3	\$ 896.600	\$ 12.469.638
1.04.0383	Acero de refuerzo 420 MPa (60000 psi), incluye figurado, amarre e instalación.	2309,75	kg	\$ 4.600	\$ 10.624.650
ME0105	MEZCLA CONCRETO 1:2:3 3100 PSI 21 MPA	9,98	M3	\$ 409.600	\$ 4.079.816
130111	MALLA ELECTROSOLDADA	199,31	MLS	\$ 8.200	\$ 1.634.342
04	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES				
1.05.0560	Muro en ladrillo común en Soga	273,37	m2	\$ 56.500	\$ 15.445.405
1.08.0403	Pañeta para muros con mortero 1:3, espesor 1,5 cm.	548,74	m2	\$ 18.300	\$ 10.005.342
05	CUBIERTAS				
1.13.0133	Teja termoacústica	450,00	m2	\$ 66.400	\$ 29.880.000
180211	ENTRAMADO METAL CF.PER.CHR 4X2-TUB 1.1/2	450,00	M2	\$ 59.400	\$ 26.730.000
181210	INSTALACION TEJA ASBESTO CEMENTO	450,00	M2	\$ 14.500	\$ 6.525.000
180412	C.F.MADERA LISTON MACH.PIÑO CIPREX-MADERA	200,00	M2	\$ 60.500	\$ 12.100.000
1.14.0438	Entramado madera para cielo raso	50,00	m2	\$ 21.400	\$ 1.070.000
181207	INSTALACION CIELO FALSO EXISTENTE	200,00	M2	\$ 11.000	\$ 2.200.000
290915	INMUNIZACION MACHIMBRE-CIELOS MADERA	200,00	M2	\$ 7.800	\$ 1.560.000
290905	BARNIZ MACHIMBRE-CIELO MADERA [2M]	200,00	M2	\$ 14.800	\$ 2.960.000
1.08.0400	Pañeta con mortero 1:3 para cielo raso con malla. Espesor 1,5 cm	50,00	m2	\$ 28.900	\$ 1.345.000
06	PISOS Y ENCHAPES				
1.06.0577	Placa base en concreto 17 MPa (2500 psi) (e=0.08 m).	218,46	m2	\$ 48.600	\$ 10.605.758
200225	CERAMICA 30.01-32.50x30.01-32.50 TRAF.3	200,00	M2	\$ 56.200	\$ 11.240.000
200508	BALDOSA VINILO 30X30 1,6 MM	50,00	M2	\$ 46.800	\$ 2.340.000
190505	CERAMICO PISO-PARED 20-50X20-50CM	60,24	M2	\$ 71.500	\$ 4.307.160
190504	CÉNEFA CER.: LISTELLO CDC 4 COMPL 25 C	33,70	ML	\$ 29.500	\$ 994.150
190538	MURETE DUCHA EN CERAMICA 20X20 ML	3,60	ML	\$ 66.800	\$ 240.480
190541	RESANE CERAMICA	33,70	ML	\$ 26.700	\$ 899.790
07	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES				
150501	PUNTO SANITARIO PVC 1,1/2 [V]	10,00	PTO	\$ 24.900	\$ 249.000
150508	PUNTO SANITARIO PVC 6" [CODO]	3,00	PTO	\$ 208.000	\$ 624.000
250450	COMBO SANITARIO LINEA MEDIA (S+L+G+H)	3,00	JGO	\$ 635.600	\$ 1.906.800
250810	INSTALACION SANITARIO	3,00	UND	\$ 28.800	\$ 86.400
180801	PUNTO AGUA FRIA PVC, 1/2	11,00	PTO	\$ 51.100	\$ 562.100
250444	LAVAMANOS COLGAR PEDESTAL LINEA MEDIA	3,00	JGO	\$ 188.700	\$ 560.100
250518	GRIFO LAVAMANOS LINEA MEDIA SENC	3,00	UND	\$ 52.600	\$ 157.800
250807	INSTALACION LAVAMANOS	3,00	UND	\$ 28.500	\$ 85.500
250522	MEZCLADOR DUCHA LINEA MEDIA	3,00	UND	\$ 121.000	\$ 363.000
250104	INCRUST.CERAM. JGO 4 PZ ESTILO (A)	3,00	JGO	\$ 115.600	\$ 346.800
250806	INSTALACION INCRUSTACION CERAMICA	3,00	UND	\$ 8.900	\$ 26.700
240311	DIV.METALICA BANO LAM.COLD ROLL C.18 LL	8,82	M2	\$ 310.700	\$ 2.740.374
250710	LAVADERO PR.CONCRETO 100X 60-70X15-20C	1,00	UND	\$ 168.100	\$ 168.100
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	\$ 125.900	\$ 251.200
250525	GRIFO SENCILLO LAVAPLATOS LINEA MEDIA	2,00	UND	\$ 99.500	\$ 199.000
161005	TANQUE AGUA 1000 LTS PLASTICO-COMPLETO	1,00	UND	\$ 824.500	\$ 824.500
08	INSTALACIONES ELÉCTRICAS				
170533	SALIDA S2 PVC	12,00	UND	\$ 155.200	\$ 1.862.400
170722	SAL TOMA 120 PVC	12,00	UND	\$ 86.800	\$ 1.041.600
09	CARPINTERÍA Y MUEBLES EN MADERA				
210174	NAVE MAD.TRIPLEX 4MM 60- 75CM-NORMAL	7,00	UND	\$ 220.600	\$ 1.544.200
210903	MARCO MACHARE 80-90 H=210C	7,00	UND	\$ 207.200	\$ 1.450.400
210101	COLOC.PUERTA MADERA	7,00	UND	\$ 68.100	\$ 476.700
10	CARPINTERÍA METÁLICA				
221237	NAVE ALUM.ENTAMBORADA-LLENA BAT.	1,00	M2	\$ 632.300	\$ 632.300
221301	MARCO ALUM. 0.61-0.80 M LISO CALUCETA	1,00	UND	\$ 281.300	\$ 281.300
220903	INSTALACION MARCO PUERTA LAMINA CAL.20	1,00	UND	\$ 38.700	\$ 38.700
220904	INSTALACION NAVE PUERTA LAMINA	1,00	UND	\$ 19.500	\$ 19.500
220102	VENTANA LAM.VIDRIO SENCILLA CAL.20 COR.	9,00	M2	\$ 291.100	\$ 2.619.900
220202	MARCO VENTANA LAM.CEL.H >0.51 M CAL.20	9,00	M2	\$ 151.000	\$ 1.359.000
220906	INSTALACION VENTANA EXISTENTE LAMINA	9,00	M2	\$ 22.400	\$ 201.600
11	PINTURAS Y ESTUCOS				
290110	ESTUCO PLASTICO MURO (PASTA)	548,74	M2	\$ 11.300	\$ 6.178.162
290303	VINILO MURO TIPO 1 [2M]	548,74	M2	\$ 7.300	\$ 3.991.202
				Total Costo Directo	\$ 235.621.692
				AIU	25% \$ 58.905.423
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 294.527.115
				Costo de Reposición por m²	\$ 1.178.108
				Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)	\$ 1.178.100

Fuentes Precios:
 * Banco de la República de Colombia. Índice de precios de la vivienda nueva (IPVNB) de Cali. <https://www.banrep.gov.co/estadisticas/indices-precios-vivienda-nueva-pvnb>.
 * 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/boletines/boletines>





CONSTRUCCIÓN OFERTA DE MERCADO 3

Table with columns: CÓDIGO, ACTIVIDAD, CANTIDAD, UNIDAD, VR. UNIT., VR. TOTAL. Includes categories like PRELIMINARES DE OBRA, EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN, ESTRUCTURAS, etc.

Fuentes Precios: Banco de la República de Colombia. Índice de precios de la vivienda nueva (IPVNB)/0 de Cal. https://www.banrep.gov.co/banrep/indicadores-precios-vivienda-nueva-primar...

15.4.1 DEPRECIACIÓN OFERTAS DE MERCADO

Table titled 'CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI - CONSTRUCCIONES FUENTES'. Columns include DESCRIPCIÓN, EDAD, VIDA ÚTIL, EDAD EN % DE VIDA, ESTADO, DEPRECIACIÓN, VALOR REPOSICIÓN, VALOR DEPRECIACIÓN, VALOR FINAL, VALOR ADOPTADO.





15.5 UNIDAD FISIOGRAFICA 2 - CONSTRUCCIÓN OFERTA DE MERCADO 1

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO DE LA CONSTRUCCIÓN - FUENTE No. 1					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
01	PRELIMINARES DE OBRA				
1.01.0361	Localización y replanteo para edificaciones	80,00	m2	\$ 2.800	\$ 208.000
1.01.0362	Descapote a máquina hasta 30 cm.	80,00	m2	\$ 4.900	\$ 392.000
02	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN				
1.01.0364	Excavación manual en material común	7,37	m3	\$ 20.100	\$ 148.137
1.03.0380	Vigas de cimentación en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	5,10	m3	\$ 774.100	\$ 3.947.910
1.04.0383	Acero de refuerzo 420 MPa (60000 psi). Incluye figurado, amarre e instalación.	697,80	kg	\$ 4.600	\$ 3.209.880
03	ESTRUCTURAS				
1.04.0384	Columnas en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	12,50	m3	\$ 856.200	\$ 10.702.500
1.04.0386	Viga aérea en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	7,38	m3	\$ 896.600	\$ 6.616.908
1.04.0383	Acero de refuerzo 420 MPa (60000 psi). Incluye figurado, amarre e instalación.	781,29	kg	\$ 4.600	\$ 3.501.934
ME0105	MEZCLA CONCRETO 1:2:3 3100 PSI 21 MPA	3,20	M3	\$ 409.600	\$ 1.310.720
130111	MALLA ELECTROSOLDADA	63,96	KL.S	\$ 8.200	\$ 524.472
04	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES				
1.05.0560	Muro en ladrillo común en Soga	259,62	m2	\$ 56.500	\$ 14.668.530
1.08.0403	Pañete para muros con mortero 1:3. espesor 1.5 cm.	519,24	m2	\$ 18.300	\$ 9.502.092
05	CUBIERTAS				
1.13.0434	Teja ondulada fibrocemento P7	80,00	m2	\$ 32.500	\$ 2.600.000
180202	ENTRAMADO TEJA FIBRO CEMENTO	80,00	M2	\$ 61.300	\$ 4.904.000
181210	INSTALACION TEJA ASBESTO CEMENTO	80,00	M2	\$ 14.500	\$ 1.160.000
180412	C.F.MADERA LISTON MACHIPINO CIPREX-MADERA	100,00	M2	\$ 60.500	\$ 6.050.000
1.14.0438	Entramado madera para cielo raso	0,00	m2	\$ 21.400	\$ -
181207	INSTALACION CIELO FALSO EXISTENTE	100,00	M2	\$ 11.000	\$ 1.100.000
290015	INMUNIZACION MACHIMBRE-CIELOS MADERA	100,00	M2	\$ 7.800	\$ 780.000
290005	BARNIZ MACHIMBRE-CIELO MADERA [2M]	100,00	M2	\$ 14.800	\$ 1.480.000
1.08.0400	Pañete con mortero 1:3 para cielo raso con malla. Espesor 1.5 cm	0,00	m2	\$ 26.900	\$ -
06	PISOS Y ENCHAPES				
1.06.0577	Placa base en concreto 17 MPa (2500 psi) (e=0.06 m).	70,34	m2	\$ 48.600	\$ 3.418.524
200225	CERAMICA 30.01-32.50x30.01-32.50 TRAF.3	100,00	M2	\$ 56.200	\$ 5.620.000
200508	BALDOSA VINILO 30X30 1.6 MM	0,00	M2	\$ 46.800	\$ -
190505	CERAMICO PISO-PARED 20-50X20-50CM	30,06	M2	\$ 71.500	\$ 2.150.720
190504	CENEFIA CER. LISTELLO COC 4 COMPL 25 C	17,90	ML	\$ 29.500	\$ 528.050
190539	MURETE DUCHA EN CERAMICA 20X20 ML	1,20	ML	\$ 68.800	\$ 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+H]	1,00	JGO	\$ 635.600	\$ 635.600
250810	INSTALACION SANITARIO	1,00	UND	\$ 28.800	\$ 28.800
160891	PUNTO AGUA FRIA PVC, 1/2	6,00	PTO	\$ 61.100	\$ 366.600
250444	LAVAMANOS COLGAR PEDESTAL LINEA MEDIA	1,00	JGO	\$ 188.700	\$ 188.700
250518	GRIFO LAVAMANOS LINEA MEDIA SENC	1,00	UND	\$ 52.600	\$ 52.600
250807	INSTALACION LAVAMANOS	1,00	UND	\$ 28.500	\$ 28.500
250532	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
149404	MESON EN CONCRETO H=0.1-10CM	2,40	M2	\$ 163.100	\$ 391.440
250799	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				
170533	SALIDA G2 PVC	8,00	UND	\$ 155.200	\$ 1.241.600
170722	SAL TOMA 120 PVC	8,00	UND	\$ 98.800	\$ 790.400
09	CARPINTERÍA Y MUEBLES EN MADERA				
210174	NAVE MAD.TRIPLEX 4MM 60- 75CM-NORMAL	3,00	UND	\$ 220.600	\$ 661.800
210903	MARCO MACHARE 80-90 H=210C	3,00	UND	\$ 207.200	\$ 621.600
210101	COLOC. PUERTA MADERA	3,00	UND	\$ 68.100	\$ 204.300
10	CARPINTERÍA METÁLICA				
221237	NAVE ALUM.ENTAMBORADA-LLENA BAT.	8,00	M2	\$ 632.300	\$ 3.793.800
221301	MARCO ALUM. 0.61-0.80 M LISO CILUCETA	8,00	UND	\$ 281.300	\$ 1.687.800
220903	INSTALACION MARCO PUERTA LAMINA CAL.20	6,00	UND	\$ 38.700	\$ 232.200
220904	INSTALACION NAVE PUERTA LAMINA	6,00	UND	\$ 19.500	\$ 117.000
220102	VENTANA LAM.VIDRIO SENCILLA CAL.20 COR.	14,40	M2	\$ 291.100	\$ 4.191.840
220202	MARCO VENTANA LAM.CEL.H >0.51 M CAL.20	14,40	M2	\$ 151.000	\$ 2.174.400
220906	INSTALACION VENTANA EXISTENTE LAMINA	14,40	M2	\$ 22.400	\$ 322.560
11	PINTURAS Y ESTUCOS				
290110	ESTUCO PLASTICO MURO [PASTA]	519,24	M2	\$ 11.300	\$ 5.867.412
290303	VINILO MURO TIPO 1 [2M]	519,24	M2	\$ 7.300	\$ 3.790.452
				Total Costo Directo	\$ 114.950.929
				ARJ 25%	\$ 28.737.732
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 143.688.661
				Costo de Reposición por m²	\$ 1.438.887
				Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)	\$ 1.438.900

Fuentes Precios:

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

* DataCauce. 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/tpu/tpuquery>

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	60,00	m2	\$ 2.600	\$ 156.000
1.01.0362	Descapote a máquina hasta 30 cm.	60,00	m2	\$ 4.900	\$ 294.000
02	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN				
1.01.0364	Excavación manual en material común	12,43	m3	\$ 20.100	\$ 249.843
1.03.0380	Vigas de cimentación en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	4,44	m3	\$ 774.100	\$ 3.437.004
1.04.0363	Acero de refuerzo 420 MPa (60000 psi). Incluye figurado, amarra e instalación.	1591,23	kg	\$ 4.600	\$ 7.319.658
03	ESTRUCTURAS				
1.04.0384	Columnas en concreto 21 MPA (3000 psi). No incluye refuerzo.	9,18	m3	\$ 856.200	\$ 7.859.916
1.04.0386	Viga adesa en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	3,77	m3	\$ 896.600	\$ 3.380.182
1.04.0363	Acero de refuerzo 420 MPa (60000 psi). Incluye figurado, amarra e instalación.	802,69	kg	\$ 4.600	\$ 3.692.374
ME0105	MEZCLA CONCRETO 1:2:3 3100 PSI 21 MPA	3,07	M3	\$ 409.600	\$ 1.257.472
130111	MALLA ELECTROSOLDADA	61,39	KLS	\$ 8.200	\$ 503.398
04	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES				
1.05.0560	Muro en ladrillo común en Soga	77,46	m2	\$ 56.900	\$ 4.378.490
05	PISOS Y ENCHAPES				
1.06.0577	Placa base en concreto 17 MPa (2500 psi) (e=0.06 m).	60,00	m2	\$ 48.600	\$ 2.916.000
06	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES				
160801	PUNTO AGUA FRIA PVC. 1/2	1,00	PTO	\$ 51.100	\$ 51.100
161005	TANQUE AGUA 1000 LTS PLASTICO-COMPLETO	1,00	UND	\$ 824.500	\$ 824.500
07	INSTALACIONES ELÉCTRICAS				
170533	SALIDA S2 PVC	8,00	UND	\$ 155.200	\$ 1.241.600
170722	SAL TOMA 120 PVC	8,00	UND	\$ 98.800	\$ 790.400
				Total Costo Directo	\$ 38.349.937
				AJU 25%	\$ 9.587.484
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 47.937.421
				Costo de Reposición por m ²	\$ 798.957
				Valor Adoptado por m ² (Ajustado a la Centena)	\$ 799.000

Fuentes Precios:

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

*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/putpu/putpuquery>



CONSTRUCCIÓN OFERTA DE MERCADO 3

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO DE LA CONSTRUCCIÓN - FUENTE No. 3						
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL	
01	PRELIMINARES DE OBRA					
1.01.0361	Localización y replanteo para edificaciones	120,00	m2	\$ 2.600	\$ 312.000	
1.01.0362	Descapote a máquina hasta 30 cm.	120,00	m2	\$ 4.900	\$ 588.000	
02	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN					
1.01.0364	Excavación manual en material común	12,47	m3	\$ 20.100	\$ 250.647	
1.03.0380	Vigas de cimentación en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	5,86	m3	\$ 774.100	\$ 4.536.226	
1.04.0383	Acero de refuerzo 420 MPa (60000 psi). Incluye figurado, amarro e instalación.	1455,46	kg	\$ 4.600	\$ 6.695.116	
03	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES					
130501	LOSA PREFABRICADA H=10CM 492	78,87	M2	\$ 108.300	\$ 8.541.621	
130502	PLACA EN SUPERBOARD 20MM	96,00	M2	\$ 84.100	\$ 8.073.600	
1.05.0403	Pañeta para muros con mortero 1:3. espesor 1.5 cm.	157,74	m2	\$ 18.300	\$ 2.886.642	
05	CUBIERTAS					
1.13.0434	Teja ondulada fibrocemento P7	120,00	m2	\$ 32.500	\$ 3.900.000	
180202	ENTRAMADO TEJA FIBRO CEMENTO	120,00	M2	\$ 61.300	\$ 7.356.000	
181210	INSTALACION TEJA ASBESTO CEMENTO	120,00	M2	\$ 14.500	\$ 1.740.000	
06	PISOS Y ENCHAPES					
1.06.0577	Placa base en concreto 17 MPa (2500 psi) (e=0.08 m).	104,36	m2	\$ 48.600	\$ 5.071.896	
200225	CERAMICA 30.01-32.50x30.01-32.50 TRAF.3	108,00	M2	\$ 56.200	\$ 6.069.600	
200508	BALDOSA VINILO 30X30 1.5 MM	12,00	M2	\$ 46.800	\$ 561.600	
190505	CERAMICA PISO-PARED 20-50X20-50CM	60,16	M2	\$ 71.500	\$ 4.301.440	
190504	CENEFA CERL: LISTELLO COC 4 COMPL. 25 C	35,80	ML	\$ 29.500	\$ 1.056.100	
190539	MURETE DUCHA EN CERAMICA 20X20 ML	2,40	ML	\$ 68.800	\$ 166.320	
190541	RESANE CERAMICA	35,80	ML	\$ 26.700	\$ 955.860	
07	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES					
150501	PUNTO SANITARIO PVC 1.1/2 [N]	10,00	PTO	\$ 24.900	\$ 249.000	
150508	PUNTO SANITARIO PVC 6" [CODO]	2,00	PTO	\$ 208.000	\$ 416.000	
250450	COMBO SANITARIO LINEA MEDIA [S+L+G+H]	2,00	JGO	\$ 635.600	\$ 1.271.200	
250810	INSTALACION SANITARIO	2,00	UND	\$ 28.800	\$ 57.600	
169801	PUNTO AGUA FRIA PVC 1/2	11,00	PTO	\$ 51.100	\$ 562.100	
250444	LAVAMANOS COLGAR PEDESTAL LINEA MEDIA	2,00	JGO	\$ 186.700	\$ 373.400	
250518	GRIFO LAVAMANOS LINEA MEDIA SENC	2,00	UND	\$ 52.600	\$ 105.200	
250607	INSTALACION LAVAMANOS	2,00	UND	\$ 26.500	\$ 53.000	
250522	MEZCLADOR DUCHA LINEA MEDIA	2,00	UND	\$ 121.000	\$ 242.000	
250104	INCRUST. CERAM. JGO 4 PZ ESTILO (A)	2,00	JGO	\$ 115.600	\$ 231.200	
250908	INSTALACION INCRUSTACION CERAMICA	2,00	UND	\$ 8.900	\$ 17.800	
240311	DIV. METALICA BANO LAM. COLD ROLL C. 18 LL.	5,86	M2	\$ 310.700	\$ 1.828.916	
250710	LAVADERO PR. CONCRETO 100X 60-70X15-20C	2,00	UND	\$ 166.100	\$ 332.200	
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	17,00	UND	\$ 155.200	\$ 2.638.400	
170722	SAL TOMA 120 PVC	12,00	UND	\$ 98.800	\$ 1.185.600	
170725	SAL TOMA 120 EMT ZONA HUMEDA	5,00	UND	\$ 181.700	\$ 908.500	
09	CARPINTERÍA Y MUEBLES EN MADERA					
210174	NAVE MAD. TRIPLEX 4MM 60- TSCM-NORMAL	2,00	UND	\$ 220.600	\$ 441.200	
210903	MARCO MACHARE 80-90 H=210C	2,00	UND	\$ 207.200	\$ 414.400	
210101	COLOC. PUERTA MADERA	2,00	UND	\$ 68.100	\$ 136.200	
10	CARPINTERÍA METÁLICA					
221237	NAVE ALUM. ENTAMORADA-LLENA BAT.	3,00	M2	\$ 632.300	\$ 1.896.900	
221301	MARCO ALUM. 0.61-0.80 M LISO CLICETA	3,00	UND	\$ 281.300	\$ 843.900	
220903	INSTALACION MARCO PUERTA LAMINA CAL.20	3,00	UND	\$ 38.700	\$ 116.100	
220804	INSTALACION NAVE PUERTA LAMINA	3,00	UND	\$ 19.500	\$ 58.500	
220102	VENTANA LAM. VIDRO SENCILLA CAL.20 COR.	7,20	M2	\$ 291.100	\$ 2.095.920	
220202	MARCO VENTANA LAM. CEL. H >0.51 M CAL.20	7,20	M2	\$ 151.000	\$ 1.087.200	
220908	INSTALACION VENTANA EXISTENTE LAMINA	7,20	M2	\$ 22.400	\$ 161.280	
220608	BARANDA-PASAM. TUB. GALV. 1.1/2x .1/2 VAR.	31,78	M2	\$ 359.500	\$ 11.417.720	
11	PINTURAS Y ESTUCOS					
290110	ESTUCO PLASTICO MURO (PASTA)	157,74	M2	\$ 11.300	\$ 1.782.462	
290303	VINILO MURO TIPO 1 [2M]	157,74	M2	\$ 7.300	\$ 1.151.502	
				Total Costo Directo	\$ 97.241.844	
				AJU 25%	\$ 24.310.412	
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 121.552.060	
				Costo de Reposición por m²	\$ 1.012.934	
				Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)	\$ 1.012.900	

Fuentes Precios:
 *Banco de la República de Colombia. Índice de precios de la vivienda nueva (IPVNB) de Cal. <https://www.banrep.gov.co/estadisticas/indice-precios-vivienda-nueva-ipvnr>.
 *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/puq/puq/puq>

15.5.1 DEPRECIACIÓN OFERTAS DE MERCADO

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI - CONSTRUCCIONES FUENTES									
DESCRIPCIÓN	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIACIÓN	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
Fuente No. 1	19	100	19%	2	13,55%	\$ 1.438.900	\$ 194.835	\$ 1.242.265	\$ 1.242.000
Fuente No. 2	45	100	45%	3	44,82%	\$ 799.000	\$ 358.117	\$ 440.883	\$ 441.000
Fuente No. 3	21	50	42%	2,5	35,46%	\$ 1.012.900	\$ 359.189	\$ 653.711	\$ 654.000



CAPITULO 2. INDEMNIZACIONES RESOLUCIONES 898 y 1044 DE 2014

DETERMINACIÓN DAÑO EMERGENTE POR NOTARIADO Y REGISTRO	
CONCEPTO	VALOR
Valor del Inmueble	\$ 945.485.748 ✓
Salario Mínimo Mensual Legal Vigente	\$ 1.300.000 ✓
Valor de la UVT	\$ 47.065 ✓
Número de Zonas de Terreno a Comprar	1 ✓
Derechos Notariales	\$ 4.171.200 ✓
Derechos Notariales por Compraventa	\$ 2.863.700
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	\$ 655.600
Recaudos Fondo Especial y SNR	\$ 65.000
Impuesto de Registro	\$ 4.900.700 ✓
Impuesto de Registro por Compraventa	\$ 4.727.400
Impuesto de Registro por Declaración de Área Restante	\$ 173.300
Derechos de Registro	\$ 5.917.900 ✓
Derechos de Registro por Compraventa	\$ 5.701.300
Derechos de Registro por Declaración de Área Restante	\$ 26.800
Apertura de Folios	\$ 13.900
Constancia de Inscripción	\$ 15.700
Compra de Certificados	\$ 44.200
Conservación Documental	\$ 118.000
Daño Emergente por Notariado y Registro	\$ 14.989.800 ✓

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.