



AVISO



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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-3-0770

GPR-003470

Página 1 de 3

NOTIFICACIÓN POR AVISO No.:

GPR-003470

15/01/2025

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

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

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

HACE SABER

Que, por ser requerido para la ejecución del Proyecto, mediante el oficio número **GPR-003161** del **19 de noviembre de 24**, 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 SEGUNDO EN EL PITAL (Lo, Según Catastro)**, ubicado en la vereda **CALDONO, (EL PITAL, según PBOT)**, municipio de **CALDONO**, departamento del **CAUCA**, identificado con el Número Predial Nacional **19-137-00-020000-0005-0414-0-00000000** y la Matrícula Inmobiliaria número **132-19492**, 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-3-0770

GPR-003470

Página 2 de 3

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

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

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

Que de conformidad con lo establecido en los artículos 68 y 69 de la Ley 1437 de 2011 (CPACA), mediante comunicación No. **GPR-003162** del **19 de noviembre de 2024**, se citó a la señora **AGUSTINA LIZCANO VDA DE SANDOVAL**, para notificarla de la Oferta Formal de Compra, siendo recibida directamente en el Predio objeto de la Oferta Formal de Compra, el día **19 de diciembre de 2024**, por la señora **ANA MARÍA CHICO SANDOVAL**, identificada con la cédula de ciudadanía No. **34.568.640**.

Que una vez vencido el término legalmente establecido en el artículo 68 de la Ley 1437 de 2011 (CPACA) y ante la imposibilidad de notificar personalmente a la señora **AGUSTINA LIZCANO VDA DE SANDOVAL**, se procederá a Notificar por Aviso, conforme a lo dispuesto en el artículo 69 de la Ley 1437 de 2011.

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

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

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

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



AVISO



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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-3-0770

GPR-003470

Página 3 de 3

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

Se adjunta copia íntegra la Oferta Formal de Compra contenida en el oficio número **GPR-003161** del **19 de noviembre de 2024** y de sus documentos anexos.

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

SE FIJA EL	<u>17 ENE. 2025</u>	A LAS 7:30 a.m.
SE DESFIJA EL	<u>23 ENE. 2025</u>	A LAS 5:30 p.m.

JULIÁN ANTONIO NAVARRO HOYOS

Gerente General de NUEVO CAUCA S.A.S.

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

Proyectó: Bynaria S.A.S.
Revisó: Fredy Ernesy Echavarría Bastidas – Subdirector Predial
Juanita Arias Rodríguez – Abogada Junior
Aprobó: Santiago Rojas Parra – Jefe Jurídico
Anexo: Lo enunciado
Copia: Archivo



**OFERTA FORMAL
DE COMPRA**



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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-3-0770

GPR-003161

Página 1 de 5

Bogotá D.C., 19 de noviembre de 2024

Señora

AGUSTINA LIZCANO VDA DE SANDOVAL

LT Segundo, vereda El Pital

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 SEGUNDO EN EL PITAL (Lo, Según Catastro)**, ubicado en la vereda **CALDONO, (EL PITAL, según PBOT)**, municipio de **CALDONO**, departamento del **CAUCA**, identificado con el Número Predial Nacional **19-137-00-020000-0005-0414-0-00000000** y la Matrícula Inmobiliaria número **132-19492**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **SANTANDER DE QUILICHAO**.

Respetada señora,

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

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

Para la ejecución del Proyecto, por motivo de utilidad pública, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** requiere comprar el predio del asunto, conforme a la afectación de la Ficha Predial No. **POSQ-3-0770**, de la **Unidad Funcional 3 Pescador - Mondomo**, de la cual se anexa copia.

Esta zona de terreno tiene un área de **2.069,02 m²**; incluidos: 6,25 m² de M1-Ramada, 28 Un de Árbol de Farnesiana, 25 Un de Árbol de Mango, 2 Un de Árbol de Guanábano, 364 Un de Árbol de Café 3 años, 38 Un de Planta de Plátano, 7 Un de Árbol de Limón, 13 Un de Árbol de Aguacate, 7 Un de Planta de Bijao, 9 Un de Arbol de Guamo, 2 Un de Arbol de Yarumo, 7 Un de Planta de Papayo, 1 Un de Bejuco de Zapallo, 46 Un de Caña brava, 8 Un de Planta de Banano, 5 Un de Planta de Yuca, 12 Un de Árbol de Cucharro, 3 Un de Árbol



CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-3-0770**

GPR-003161

Página 2 de 5

de Cascarillo, 7 Un de Planta de Lulo, 2 Un de Planta de Papa sidra, 75 Un de Planta de Guadua, 1 Un de Arbol de Mandarino, 2 Un de Arbusto de Lechero, 6 Un de Arbusto de Carbonero, 6 Un de Árbol de Igua, 3 Un de Planta de Pitahaya, 88 Un de Planta Botón de oro, 120 Un de Pasto elefante, 1 Un de Árbol Sangre de drago y 1 Un de Planta de Higuillo; y se encuentra debidamente delimitado y alindado dentro de las abscisas inicial **K51+090,67 I** y final **K51+209,96 I**, de la mencionada Unidad Funcional.

El valor de la Oferta de Compra es la suma de **CIENTO TREINTA Y OCHO MILLONES VEINTITRÉS MIL QUINIENTOS VEINTISIETE PESOS (\$138.023.527) 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 **DOS MILLONES OCHOCIENTOS NUEVE MIL OCHOCIENTOS PESOS (\$2.809.800) 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.

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-3-0770**, de fecha **20 de mayo de 2024**, en su parte pertinente.

Teniendo en cuenta que el parágrafo segundo del artículo 24 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 9 de la Ley 1882 de 2018, dispone que "El avalúo comercial tendrá una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su comunicación a la entidad solicitante o desde la fecha en que fue decidida y notificada la revisión y/o, impugnación de este [...]"; la vigencia del avalúo inicia a partir del **28 de mayo de 2024**, fecha en la cual fue comunicado por la Lonja a la entidad solicitante.

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



CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILCHAO. **PREDIO POSQ-3-0770**

GPR-003161

Página 3 de 5

Igualmente, según lo dispuesto en el parágrafo segundo del artículo 23 de la Ley 1682 de 2013, (adicionado por el artículo 18 de la Ley 1882 de 2018), no procede indemnización, compensación o reconocimiento alguno por obras nuevas o mejoras, derechos, 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 **13 de noviembre de 2022**, la propietaria de la zona de terreno que se requiere es: **AGUSTINA LIZCANO VDA DE SANDOVAL**, identificada con la cédula de ciudadanía No. 25.662.638.

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

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

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

En esta etapa, según lo dispuesto por el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 4 de la Ley 1742 de 2014 y el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018, cuenta con un plazo máximo de quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad en relación con la misma, bien sea aceptándola o rechazándola, lo cual puede hacerse mediante oficio dirigido a **NUEVO CAUCA S.A.S.**, en las oficinas ubicadas en la Avenida Calle 26 No. 59 – 51, Torre 3, Oficina 203, Complejo Ciudad Empresarial Sarmiento Angulo, Bogotá D.C., o en la oficina de **Atención al Usuario**, ubicada en 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**.

Ja



CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-3-0770**

GPR-003161

Página 4 de 5

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

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

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

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

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

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

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

Esta figura se encuentra definida en el artículo 12 de la Ley 1682 de 2013, de conformidad con lo establecido en los artículos 21 y 22 de la Ley en comento, reglamentados en los artículos 2.4.2.1. a 2.4.2.8. del Decreto 1079 del 26 de mayo de 2015 (que compiló las disposiciones contenidas en el Decreto Reglamentario 737 del 10 de abril de 2014), de tal forma que adquiere 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



**OFERTA FORMAL
DE COMPRA**



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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-3-0770

GPR-003161

Página 5 de 5

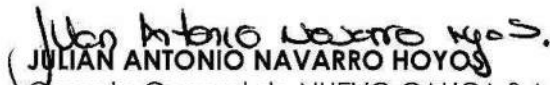
conflictos que puedan existir entre terceros sobre el inmueble, los cuales se resolverán a través de las diferentes formas de resolución de conflictos.

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

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

Agradezco la atención que le brinde a la presente.

Cordialmente,


JULIAN ANTONIO NAVARRO HOYOS

Gerente General de NUEVO CAUCA S.A.S.

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

Proyectó: Bynaria S.A.S.

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

Aprobó: Santiago Rojas Parra – Jefe Jurídico

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

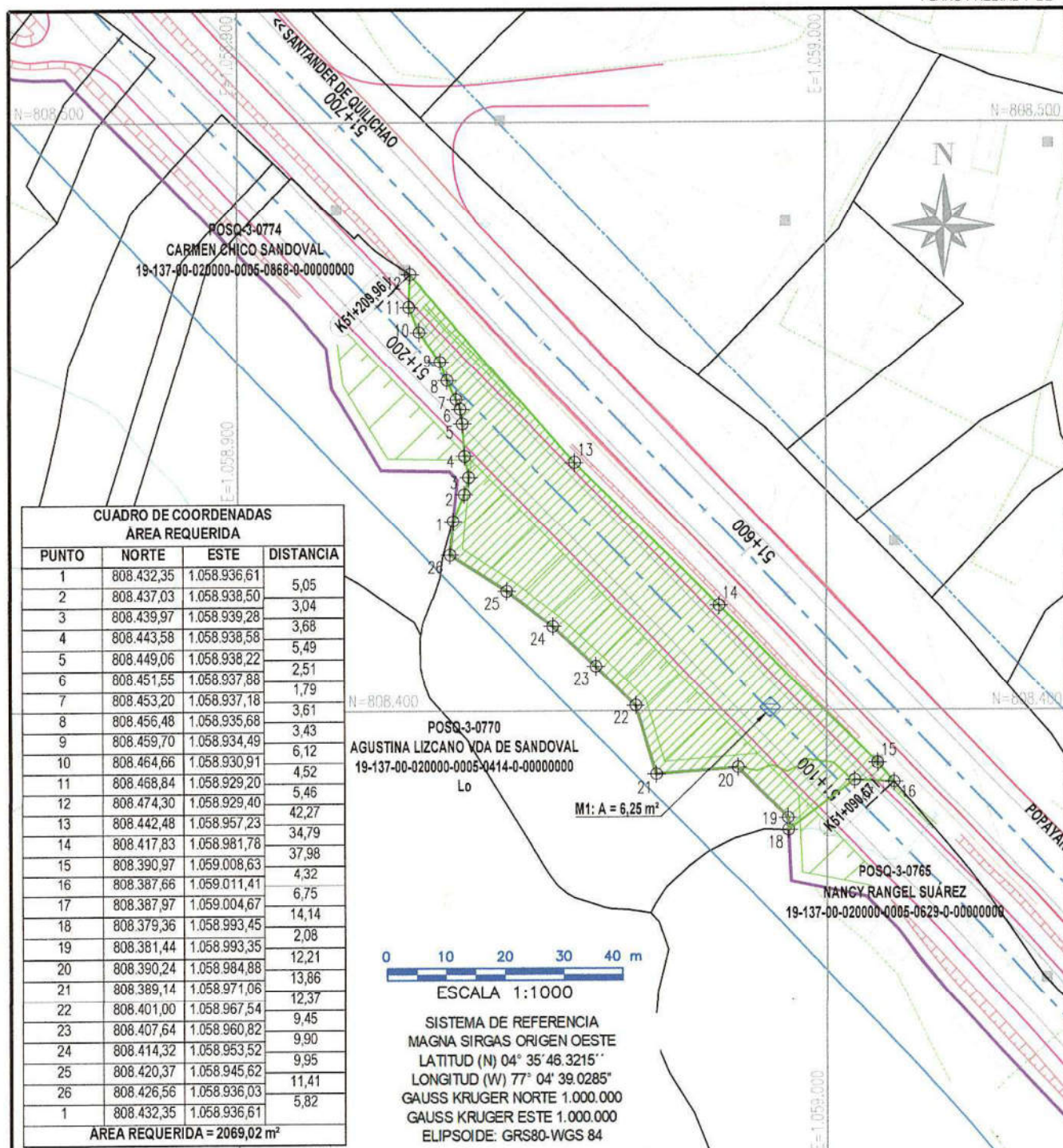
Copia: Archivo

ja

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

Pasto elefante. 120 Un Árbol Sangre de drago. 1 Un Planta de Higuillo. 1 Un	Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, intervención, Espacio Público? Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001? Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial? Aplica Informe de análisis de Área Remanente? Tiene el área requerida afectación por servidumbres? Tiene el área requerida afectación por área protegida?, ronda hídrica?	SI/NO No No No No No No
---	--	---

FECHA DE ELABORACIÓN: 13/nov/2022 Elaboró: Jhonatan Ordóñez BYNARIA S.A.S. Ing. JHONATAN ORDÓÑEZ - MP 061037-0615526 CAU Revisó y Aprobó: UNIJUN TEMPORAL 46	ÁREA TOTAL PREDIO 11.428,00 m ² ÁREA REQUERIDA POR DISEÑO 2.069,02 m ² ÁREA REMANENTE 0,00 m ² TOTAL ÁREA REQUERIDA 2.069,02 m ² ÁREA SOBRANTE 9.358,98 m ²	OBSERVACIONES:
---	--	-----------------------



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

REVISIÓN No.
0



DISEÑO Y CALCULO:

BYNARIA S.A.S.

L

PROPIETARIO:

AGUSTINA LIZCANO VDA DE SANDOVAL

CONVENCIONES

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

CUADRO DE ÁREAS

ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONSTRUIDA:	ÁREA REMANENTE:	ÁREA SOBANTE:
0 Ha 2.069,02 m²	1 Ha 1.428,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	0 Ha 9.358,98 m²

FECHA ELAB.:
2022-10-20

ESCALA:
1:1000

UNIDAD FUNCIONAL:

3

SECTOR:

PESCADOR - MONDOMO

NÚMERO PREDIAL NACIONAL

19-137-00-020000-0005-0414-0-00000000

FICHA GRÁFICA No.

POSQ-3-0770

POSG-3-0770

 REPUBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DEL CAUCA MUNICIPIO DE CALDONO	Certificación Uso de Suelo		 Libertad y Orden
	Código: SP-01-08		
	Versión: 1		
Fecha de Actualización: 04/11/2015			

**EL SECRETARIO DE PLANEACIÓN, INFRAESTRUCTURA Y DESARROLLO SOCIAL DEL
MUNICIPIO DE CALDONO CAUCA, a petición de la parte interesada,**

HACE CONSTAR:

Que en la Vereda el Pital – Zona Pital del Municipio de Caldonó – se encuentra el predio identificado con Numero de matricula inmobiliaria 132-0019492 de la oficina de Instrumentos públicos, con Numero Predial Nacional 191370002000000050414000000000, de propiedad del señor; **LISCANO SANDOVAL AGUSTINA**, Dicho predio se encuentra localizado en suelo Rural.

Según el Plan Básico de Ordenamiento Territorial – PBOT en el capítulo **Uso Potencial** del suelo, en dicha zona existe el **suelo**: CLASE IVhs/G-Ct, cuyas características se determinan así:

Relieve: Coluvial y Valles coluviales, ligeramente inclinados a inclinados con pendientes entre el 3 - 12%. Fuertemente inclinado 7-12 y quebrado de 12-25-50%.

Clima: frio semihúmedo.

Características de los suelos: Moderadamente profundos de textura franco arcillosa y arcillosa, Drenaje imperfecto. Fertilidad moderada a muy baja. Muy baja en fósforo aprovechable

Vocación: para cultivos de cebolla, ullucos, papa, haba, alverja y maíz y reforestación protectora En áreas de mayor pendientes y erosión y tul tradicional

En constancia se firma en Caldonó Cauca, a los Veinticinco (25) días del mes de Mayo de Dos mil Dieciséis (2.016)

Atentamente,


ELÍAS CLAROS TRUJILLO
 Secretario de Planeación, I. Y D.S
 Municipio de Caldonó, Cauca

Elabora y Proyecto: ECTrujillo

" CONSTRUCCION SOCIAL CON RESPETO Y EQUIDAD"

Telefax (928) 473484 y 8473485 A.A 1746 Popayán

Email: alcaldia@caldono-cauca.gov.co, -contactenos@caldono-cauca.gov.co



CORPORACIÓN LONJA DE AVALÚOS DE COLOMBIA

Afiliada a Asolonjas

**INFORME DE AVALÚO COMERCIAL
PREDIO AV POSQ-3-0770
DIRECCIÓN: LO
VEREDA: EL PITAL
MUNICIPIO DE CALDONO
DEPARTAMENTO DEL CAUCA**

**PROPIETARIO:
AGUSTINA LIZCANO VDA DE SANDOVAL**

**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	El Pital ✓	
1.7 DIRECCIÓN DEL INMUEBLE	Lo	
1.8 ABSCISAS	Inicial: K 51+090,67 I ✓ Final: K 51+209,96 I ✓	
1.9 USO ACTUAL DEL INMUEBLE	Agrícola	
1.10 USO POR NORMA	Vocación: Para cultivos de cebolla, ullucos, papa, haba, alverja y maíz y reforestación protectora en áreas de mayor pendiente y erosión y tul tradicional. ✓	
1.11 INFORMACIÓN CATASTRAL	Número Predial	19-137-00-02-00-00-0005-0414-0-00-00-0000 ✓
	Área de Terreno	1 Ha 1138.0 m²
	Área Construida	76.0 m²
	Avalúo 2024	\$ 4,364,000 ✓
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-3-0770	13 de noviembre de 2022 ✓	
2.2 PLANO DE AFECTACIÓN POSQ-3-0770	20 de octubre de 2022 ✓	
2.3 CERTIFICADO DE USO DEL SUELO	25 de mayo de 2016 ✓	
2.4 ESTUDIO DE TÍTULOS	13 de noviembre de 2022 ✓	
3. INFORMACIÓN JURÍDICA		
3.1 PROPIETARIOS	Agustina Lizcano Vda De Sandoval C.C. 25.662.638 Fuente: Documento citado en el numeral 2.4	
3.2 TÍTULO DE ADQUISICIÓN	Escritura Pública No. 159 del 24 de agosto de 1975 de la Notaría Única de Caldono (Cauca). ✓	
3.3 MATRÍCULA INMOBILIARIA	132-19492 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santander de Quilichao (Cauca). ✓	
3.4 OBSERVACIONES JURÍDICAS	Ninguna	

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR	
4.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR	El predio se encuentra en la Vereda El Pital la cual se encuentra en un sector determinado de la siguiente manera • Norte: Vereda El Tablón y Vereda Caloteño • Sur: Vereda La Buitrera y Vereda Las Mercedes • Oriente: Vereda Monterilla • Occidente: Vereda El Rosal y Vereda Puente Real.
4.2 ACTIVIDAD PREDOMINANTE	Sector que presenta uso agropecuario y vivienda.
4.3 TOPOGRAFÍA	Ondulada 8 % - 25 %
4.4 CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS	• Altura: 1.685 m.s.n.m. • Temperatura: 18°C.
4.5 CONDICIONES AGROLÓGICAS¹	• Tipo de suelo: Clase IVhs/G-Ct • Clima: Frío semihúmedo. • Relieve: Coluvial y Valles coluviales, ligeramente inclinados a inclinados con pendientes entre el 3-12 % Fuertemente inclinado 7-12 y quebrado de 12-25-50%. • Características de suelos: Moderadamente profundos de textura franco arcillosa y arcillosa, Drenaje imperfecto. Fertilidad moderada a muy baja. Muy baja 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**

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: ✓

Vocación: Para cultivos de cebolla, ullucos, papa, haba, alverja y maíz y reforestación protectora en áreas de mayor pendiente y erosión y tul tradicional. ✓

Nota: Se aclara que según el PBOT no existen usos complementarios ni prohibidos establecidos en el sector donde se localiza el predio objeto de avalúo.

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO

6.1 UBICACIÓN	Lo, Vereda El Pital			
6.2 ÁREA DEL TERRENO	Área Total:		11.428,00 m² ✓	
	Área Requerida diseño:		2.069,02 m² ✓	
	Área Remanente:		0,00 m²	
	Área Sobrante:		9.358,98 m² ✓	
	Área Total Requerida:		2.069,02 m² ✓	
	Fuente: Documento citado en el numeral 2.1			
6.3 LINDEROS: Linderos identificados con base en la Ficha Predial POSQ-3-0770 levantada por BYNARIA S.A.S., sujetos a verificación por parte de la entidad solicitante.	NORTE: en longitud de 44,70 m, Carmen Chico Sandoval (Puntos 1-12). ✓			
	SUR: en longitud de 20,89 m, Nancy Rangel Suárez (Puntos 16-18). ✓			
	ORIENTE: en longitud de 119,36 m, Zona de vía de la carretera Panamericana (Puntos 12-16). ✓			
	OCCIDENTE: en longitud de 87,05 m, Mismo Predio de Agustina Lizcano Vda. De Sandoval (Área Sobrante) (Puntos 18-26, 1). ✓			
6.4 VÍAS DE ACCESO AL PREDIO	Cuenta con acceso desde la carretera Panamericana que comunica a Piendamó con Santander de Quilichao. ✓			
6.5 SERVICIOS PÚBLICOS	El predio cuenta con disponibilidad de acueducto Veredal y energía eléctrica. ✓			
6.6 UNIDADES FISIOGRÁFICAS	Unidad Fisiográfica	Topografía	Uso Actual	Norma
	1	8 - 25 % Ondulada ✓	Agrícola	Vocación: Para cultivos de cebolla, ullucos, papa, haba, alverja y maíz y reforestación protectora en áreas de mayor pendiente y erosión y tul tradicional. ✓



6.7 ÁREAS CONSTRUIDAS		Uso	Área (m ²)	Edad (Años)	Estado de conservación	Vida útil (Años)
	-	No existen construcciones en el área requerida	-	-	-	-
6.8 CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS	No existen construcciones en el área requerida					
6.9 CONSTRUCCIONES ANEXAS						
	DESCRIPCIÓN		CANTIDAD	UNIDAD	EDAD	ESTADO DE CONSERVACIÓN
M1	Enramada: estructura en guadua, piso en tierra, cerramiento del 50% en plástico, techo en zinc.		6,25	m ²	11	Regular a Malo
6.10 CULTIVOS, ESPECIES	Especie		Descripción		Cantidad	Unidad
	Árbol de Farneceana.	Árbol de Farneceana en buen estado fitosanitario.	28	✓	Un	
	Árbol de Mango.	Árbol de Mango en buen estado fitosanitario.	25	✓	Un	
	Árbol de Guanábano.	Árbol de Guanábano en buen estado fitosanitario.	2	✓	Un	
	Árbol de Café 3 años.	Árbol de Café 3 años en buen estado fitosanitario.	364	✓	Un	
	Planta de Plátano.	Planta de Plátano en buen estado fitosanitario.	38	✓	Un	
	Árbol de Limón.	Árbol de Limón en buen estado fitosanitario.	7	✓	Un	
	Árbol de Aguacate.	Árbol de Aguacate en buen estado fitosanitario.	13	✓	Un	
	Planta de Bijao.	Planta de Bijao en buen estado fitosanitario.	7	✓	Un	
	Árbol de Guamo.	Árbol de Guamo en buen estado fitosanitario.	9	✓	Un	
	Árbol de Yarumo.	Árbol de Yarumo en buen estado fitosanitario.	2	✓	Un	
	Planta de Papayo.	Planta de Papayo en buen estado fitosanitario.	7	✓	Un	
	Bejuco de Zapallo.	Bejuco de Zapallo en buen estado fitosanitario.	1	✓	Un	
	Caña brava.	Caña brava en buen estado fitosanitario.	46	✓	Un	
	Planta de Banano.	Planta de Banano en buen estado fitosanitario.	8	✓	Un	
	Planta de Yuca.	Planta de Yuca en buen estado fitosanitario.	5	✓	Un	
	Árbol de Cucharo.	Árbol de Cucharo en buen estado fitosanitario.	12	✓	Un	
	Árbol de Cascarillo.	Árbol de Cascarillo en buen estado fitosanitario.	3	✓	Un	
	Planta de Lulo.	Planta de Lulo en buen estado fitosanitario.	7	✓	Un	
	Planta de Papa sidra.	Planta de Papa sidra en buen estado fitosanitario.	2	✓	Un	
	Planta de Guadua.	Planta de Guadua en buen estado fitosanitario.	75	✓	Un	
	Árbol de Mandarino.	Árbol de Mandarino en buen estado fitosanitario.	1	✓	Un	
	Arbusto de Lechero.	Arbusto de Lechero en buen estado fitosanitario.	2	✓	Un	

Arbusto de Carbonero.	Arbusto de Carbonero en buen estado fitosanitario.	6 ✓	Un
Árbol de Igua.	Árbol de Igua en buen estado fitosanitario.	6 ✓	Un
Planta de Pitahaya.	Planta de Pitahaya en buen estado fitosanitario.	3 ✓	Un
Planta Botón de oro.	Planta Botón de oro en buen estado fitosanitario.	88 ✓	Un
Pasto elefante.	Pasto elefante en buen estado fitosanitario.	120 ✓	Un
Árbol Sangre de drago.	Árbol Sangre de drago en buen estado fitosanitario.	1 ✓	Un
Planta de Higuillo.	Planta de Higuillo en buen estado fitosanitario.	1 ✓	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

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

PARA LAS CONSTRUCCIONES

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

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)

8.1 RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS:

No. Fuente	Localización	Fuente	Teléfono	Valor Pedido	Área de Terreno	Área Construida
1	Vereda El Rosal, Caldono - Frente con Vía Panamericana.	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/el-rosal-caldono-via-panamericana-santander-de-quilichao/7782414	316 367 34 77	\$ 180.000.000 ✓	1.250 m² ✓	120 m²
2	Vereda el Cabuyal, Corregimiento Los Andes, Sector Los Bacanes, km 9 vía Yanacón, a 15 minutos de la zona urbana.	https://casas.trovit.com.co/listing/finca-en-ventavereda-el-cabuyal-sector-los-bacanes.e3e7ecc2-98b3-4fed-a286-a6582686196e	+1 (571) 390-9716	\$ 420.000.000 ✓	4.000 m² ✓	220 m²
3	Vereda Mondomito, a 2 Km y medio de la Vía Panamericana.	https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-38b2-5385dee65be8-b980-761719bd-4269?page=1&pos=0&t_sec=206&t_or=2&t_pvid=871cea1f-8375-478b-b14c-ce5393356407	316 537 02 26	\$ 330.000.000 ✓	500 m² ✓	195 m²



8.2 DEPURACIÓN DEL MERCADO:

No. Fuente	Valor Pedido	Margen de Negociación	Valor Depurado	Área de Terreno	Área Construida
1	\$ 180.000.000	7%	\$ 167.400.000	1.250 m ²	120 m ²
2	\$ 420.000.000	10%	\$ 378.000.000	4.000 m ²	220 m ²
3	\$ 330.000.000	20%	\$ 264.000.000	500 m ²	195 m ²

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS)

9.1 PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO (INVESTIGACIÓN DIRECTA):

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

10. CÁLCULOS VALOR TERRENO

10.1 PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN):

No. Fuente	Valor total depurado	Área Construida	Vr. m ² Construc.	Vr. Total Construcción	Valor Total Terreno	Área de Terreno	Vr. m ² Terreno
1	\$ 167.400.000	120 m ²	\$ 821.000	\$ 98.520.000	\$ 68.880.000	1.250 m ²	\$ 55.104
2	\$ 378.000.000	220 m ²	\$ 679.000	\$ 149.380.000	\$ 228.620.000	4.000 m ²	\$ 57.155
3	\$ 264.000.000	195 m ²	\$ 1.214.000	\$ 236.730.000	\$ 27.270.000	500 m ²	\$ 54.540
Promedio							\$ 55.600
Desviación Estándar							\$ 1.376
Coeficiente de Variación							2,47%
Límite Superior							\$ 56.976
Límite Inferior							\$ 54.224
Valor Adoptado por m ² (Ajustado a la Centena)							\$ 55.600

Se adopta el valor del promedio encontrado en la zona (\$55.600 por metro cuadrado).

10.2 ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:

Oferta 1: Finca ubicada en Caldonó sector El Rosal, con acceso a través de la vía Panamericana. Cuenta con un área de terreno de 1.250 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.

Oferta 2: Finca ubicada en Caldonó Vereda Cabuyal, con acceso a través de la vía Panamericana. Cuenta con un área de terreno de 4.000 m² y una construcción de dos pisos con un total de 220 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 Caldonó sector Mondomito, con acceso a través de la vía Panamericana. Cuenta con un área de terreno de 500 m² y una construcción de 195 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 132-19492 el predio no cuenta con servidumbres.

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

El área requerida no cuenta con zonas de protección.

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS

11.1 COSTOS DE REPOSICIÓN:

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

11.2 DEPRECIACIÓN (FITTO Y CORVINI):

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI									
DESCRIPCIÓN	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIACIÓN	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
M1 - Ramada	11	30	37%	3,5	49,89%	\$ 175.400	\$ 87.507	\$ 87.893	\$ 87.900

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
Árbol de Farnesiana.	28 ✓	Un	\$ 28.100	\$ 786.800
Árbol de Mango.	25 ✓	Un	\$ 230.200	\$ 5.755.000
Árbol de Guanábano.	2 ✓	Un	\$ 191.800	\$ 383.600
Árbol de Café 3 años.	364 ✓	Un	\$ 9.400	\$ 3.421.600
Planta de Plátano.	38 ✓	Un	\$ 9.600	\$ 364.800
Árbol de Limón.	7 ✓	Un	\$ 57.500	\$ 402.500
Árbol de Aguacate.	13 ✓	Un	\$ 191.800	\$ 2.493.400
Planta de Bijao.	7 ✓	Un	\$ 28.800	\$ 201.600
Árbol de Guamo.	9 ✓	Un	\$ 57.500	\$ 517.500
Árbol de Yarumo.	2 ✓	Un	\$ 70.000	\$ 140.000
Planta de Papayo.	7 ✓	Un	\$ 28.800	\$ 201.600
Bejuco de Zapallo.	1 ✓	Un	\$ 28.800	\$ 28.800
Caña brava.	46 ✓	Un	\$ 19.200	\$ 883.200
Planta de Banano.	8 ✓	Un	\$ 9.600	\$ 76.800
Planta de Yuca.	5 ✓	Un	\$ 2.300	\$ 11.500
Árbol de Cucharo.	12 ✓	Un	\$ 70.000	\$ 840.000
Árbol de Cascarillo.	3 ✓	Un	\$ 70.000	\$ 210.000
Planta de Lulo.	7 ✓	Un	\$ 28.800	\$ 201.600
Planta de Papa sidra.	2 ✓	Un	\$ 28.800	\$ 57.600
Planta de Guadua.	75 ✓	Un	\$ 19.900	\$ 1.492.500
Árbol de Mandarino.	1 ✓	Un	\$ 57.500	\$ 57.500
Arbusto de Lechero.	2 ✓	Un	\$ 172.000	\$ 344.000
Arbusto de Carbonero.	6 ✓	Un	\$ 70.000	\$ 420.000
Árbol de Igua.	6 ✓	Un	\$ 70.000	\$ 420.000
Planta de Pitahaya.	3 ✓	Un	\$ 43.200	\$ 129.600
Planta Botón de oro.	88 ✓	Un	\$ 28.100	\$ 2.472.800
Pasto elefante.	30 ✓	m ²	\$ 808	\$ 24.240
Árbol Sangre de drago.	1 ✓	Un	\$ 70.000	\$ 70.000
Planta de Higuillo.	1 ✓	Un	\$ 28.100	\$ 28.100
			VALOR TOTAL	\$ 22.436.640

Nota 2: La densidad del pasto elefante es de 4/m² acorde a lo evidenciado en visita al predio.

13. CONSIDERACIONES GENERALES

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

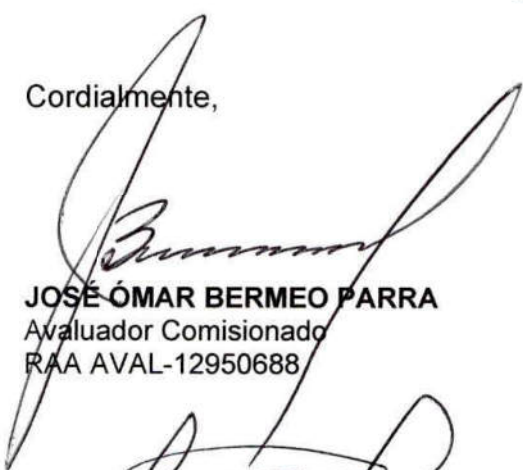
- El predio esta ubicado en un sector donde hay presencia de desarrollo agropecuario, recreacional, institucional y de vivienda.
- El sector cuenta con disponibilidad de los servicios de energía eléctrica y acueducto veredal.
- El predio presenta un topografía definida como Ondulada 8% - 25%
- El valor 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. Aclaramos que el avaluador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad avaluada en este informe y no tiene interés personal o sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesadas en esta propiedad en la fecha.
- El valor que asigna la Corporación Lonja Inmobiliaria de Avalúos de Colombia Sede Pasto a los inmuebles valuados siempre es el que correspondería a una operación de contado, entendiéndose como tal, la que se refiere al valor actual del bien, cubierto en el momento mismo de efectuarse la operación o transacción comercial, sin consideración alguna referente a la situación financiera de los contratantes.
- El avalúo practicado por la Corporación Lonja Inmobiliaria de Avalúos de Colombia Sede Pasto corresponde al precio comercial del respectivo inmueble, expresado en dinero, entendiéndose por valor comercial aquél que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir de contado por una propiedad, de acuerdo con sus características generales y su localización, y actuando ambas partes libres de toda necesidad y urgencia.
- En cuanto a la incidencia que sobre el precio pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otra índole, la Corporación Lonja Inmobiliaria de Avalúos de Colombia Sede Pasto desecha evaluar tales criterios en el análisis y considera que los inmuebles están sin ocupación asumiendo que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas facultades que de éste se deriven.



CORPORACIÓN LONJA DE AVALÚOS DE COLOMBIA

Afiliada a Asolonjas

Cordialmente,


JOSÉ ÓMAR BERMEO PARRA
Avaluador Comisionado
RAA AVAL-12950688


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


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

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.

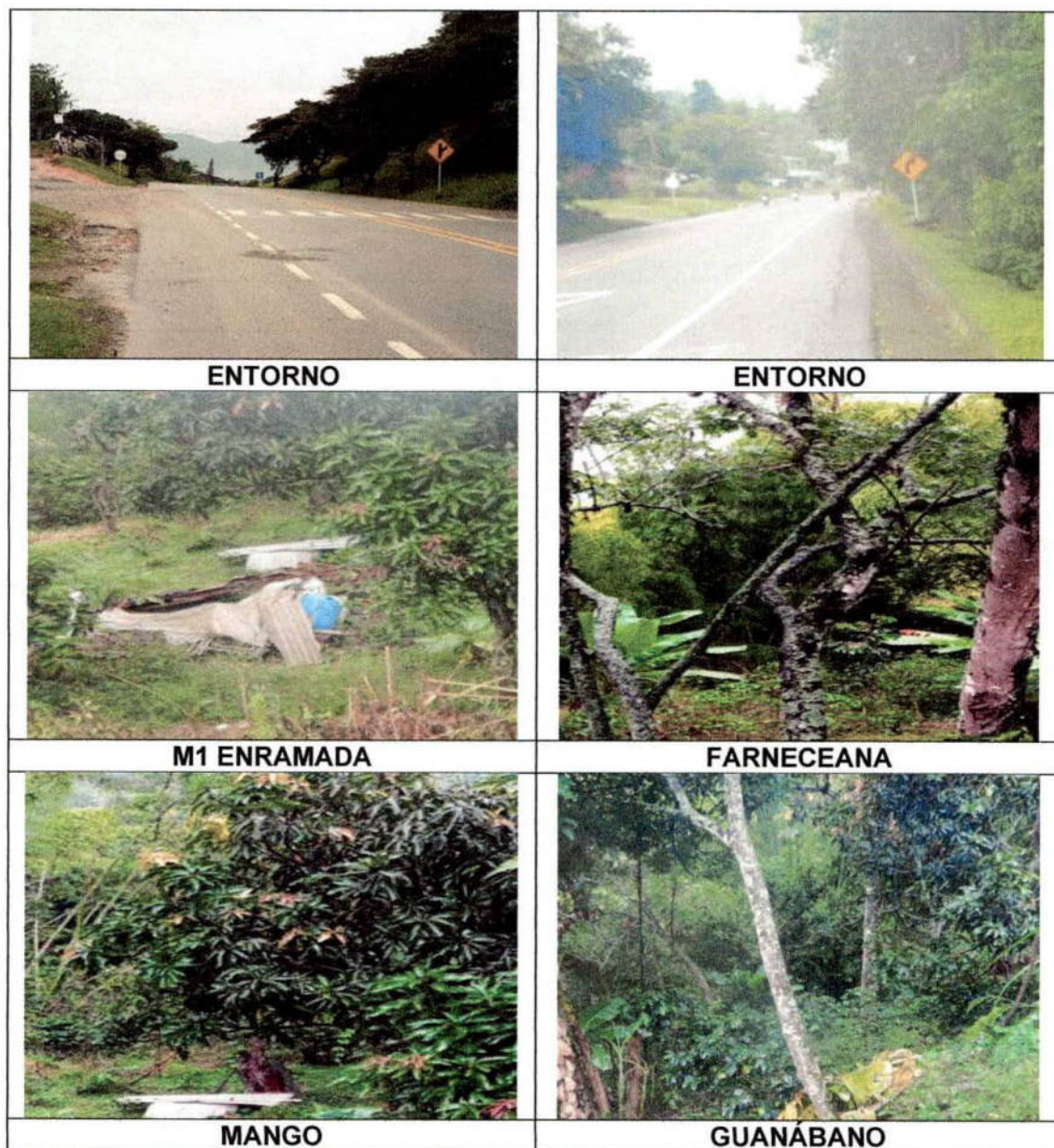


08 OCT 2024

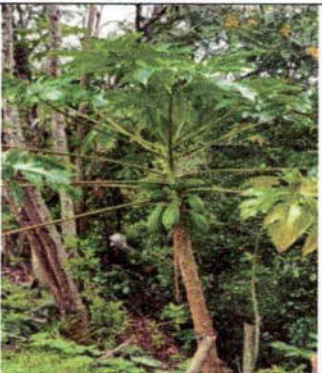
Gestión Predial Interventoría
Profesional Predial: 

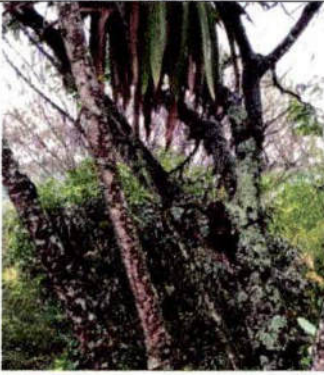
15. ANEXOS

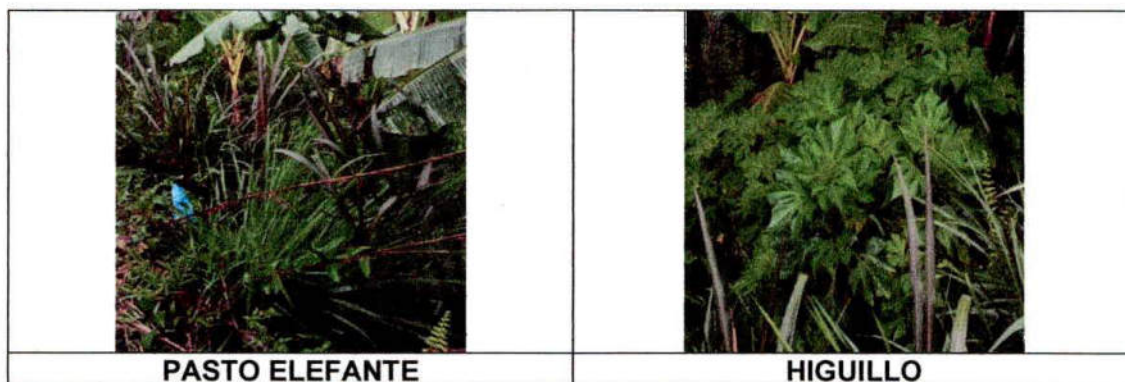
15.1 REGISTRO FOTOGRÁFICO DEL PREDIO





	
CAFÉ	PLÁTANO
	
LIMÓN	AGUACATE
	
GUAMO	YARUMO
	
PAPAYO	ZAPALLO

	
CANA BRAVA	BANANO
	
YUCA	CUCHARO
	
GUADUA	MANDARINO
	
LECHERO	PITAHAYA



15.2 SOPORTES CONSTRUCCIONES

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M1 - RAMADA COCINA					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
1.01.0361	Localización y replanteo para edificaciones	6,25	m2	\$ 2.600	\$ 16.250
B0014230	Listón en guadua para empujar	64,93	m	\$ 4.500	\$ 292.185
300210	CERCO GUADUA H= 70-80CM	8,00	UND	\$ 20.400	\$ 163.200
**	Agrolene uv 1 metros x 10 metros ancho cal 7 invernadero	3,75	M2	\$ 4.190	\$ 15.713
180816	Rollo tela verde 50m x 2.10m ancho 55gr/m2	6,25	M2	\$ 2.190	\$ 13.688
180209	ENTRAMADO TEJA ZINC	6,25	M2	\$ 55.500	\$ 346.875
181209	INSTALACION TEJA ALUMINIO	6,25	M2	\$ 10.500	\$ 65.625
Total Costo Directo				\$	913.536
AIU 20%				\$	182.707
Costo Directo + Costo Indirecto				\$	1.096.243
Costo de Reposición por m²				\$	175.399
Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)				\$	175.400

Fuentes Precios:

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

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

**Agrolene uv 1 metros x 10 metros ancho cal 7 invernadero <https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/142932/agrolene-uv-1-metros-x-10-metros-ancho-cal-7-invernadero/142932/>

15.3 SOPORTES ESPECIES Y/O CULTIVOS

15.3.1 FRUTALES

Cultivo / Especie	Desarrollo			Producción			Decadencia		
	Bueno	Regular	Malo	Bueno	Regular	Malo	Bueno	Regular	Malo
Mango	\$ 138.100	\$ 96.700	\$ 20.700	\$ 230.200	\$ 161.100	\$ 24.200	\$ 92.100	\$ 64.400	\$ 13.800
Guanábana	\$ 115.100	\$ 80.600	\$ 17.300	\$ 191.800	\$ 134.300	\$ 20.100	\$ 76.700	\$ 53.700	\$ 11.500
Plátano	\$ 5.800	\$ 4.000	\$ 900	\$ 9.600	\$ 6.700	\$ 1.000	\$ 3.800	\$ 2.700	\$ 600
Limón	\$ 34.500	\$ 24.200	\$ 5.200	\$ 57.500	\$ 40.300	\$ 6.000	\$ 23.000	\$ 16.100	\$ 3.500
Aguacate	\$ 115.100	\$ 80.600	\$ 17.300	\$ 191.800	\$ 134.300	\$ 20.100	\$ 76.700	\$ 53.700	\$ 11.500
Guamo	\$ 34.500	\$ 24.200	\$ 5.200	\$ 57.500	\$ 40.300	\$ 6.000	\$ 23.000	\$ 16.100	\$ 3.500
Papaya	\$ 17.300	\$ 12.100	\$ 2.600	\$ 28.800	\$ 20.100	\$ 3.000	\$ 11.500	\$ 8.100	\$ 1.700
Zapallo	\$ 17.300	\$ 12.100	\$ 2.600	\$ 28.800	\$ 20.100	\$ 3.000	\$ 11.500	\$ 8.100	\$ 1.700
Banano	\$ 5.800	\$ 4.000	\$ 900	\$ 9.600	\$ 6.700	\$ 1.000	\$ 3.800	\$ 2.700	\$ 600
Lulo	\$ 17.300	\$ 12.100	\$ 2.600	\$ 28.800	\$ 20.100	\$ 3.000	\$ 11.500	\$ 8.100	\$ 1.700
Papa sidra	\$ 17.300	\$ 12.100	\$ 2.600	\$ 28.800	\$ 20.100	\$ 3.000	\$ 11.500	\$ 8.100	\$ 1.700
Mandarina	\$ 34.500	\$ 24.200	\$ 5.200	\$ 57.500	\$ 40.300	\$ 6.000	\$ 23.000	\$ 16.100	\$ 3.500
Pitaya	\$ 25.900	\$ 18.200	\$ 3.900	\$ 43.200	\$ 30.300	\$ 4.500	\$ 17.300	\$ 12.100	\$ 2.700

Fuentes Precios:

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

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

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

15.3.2 MADERABLES

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

Especie	Tipo de Madera	DAP (m)	Valor Adoptado
Yarumo	Segunda ✓	0,10 m ✓	\$ 70.000
Cucharo	Segunda ✓	0,10 m ✓	\$ 70.000
Cascarillo	Segunda ✓	0,10 m ✓	\$ 70.000
Lechero	Primera ✓	0,20 m ✓	\$ 172.000
Carbonero	Segunda ✓	0,10 m ✓	\$ 70.000
Igua	Segunda ✓	0,15 m ✓	\$ 70.000
Sangre de Drago	Segunda ✓	0,10 m ✓	\$ 70.000

Fuentes Precios:

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

15.3.3 ESPECIES Y/O CULTIVOS

Cultivo / Especie	Valor Unitario	Unidad
Farneceana ✓	\$ 28.100	Un
Bijao ✓	\$ 28.800	Un
Caña brava ✓	\$ 19.200	Un
Yuca ✓	\$ 2.300	Un
Guadua ✓	\$ 19.900	Un
Boton de oro ✓	\$ 28.100	Un
Pasto elefante ✓	\$ 808	m ²
Higuillo ✓	\$ 28.100	Un

Fuentes Precios:

- * Establecimiento, Manejo y Utilización de Recursos Forrajeros en Sistemas Ganaderos de Suelos Ácidos - CORPOICA. Actualizado IPC.
- * Agronet - Red de Información y Comunicación del Sector Agropecuario Colombiano. www.agronet.gov.co



CORPORACIÓN LONJA DE AVALÚOS DE COLOMBIA

Afiliada a Asolonjas

DETALLE					CAFÉ					DETALLE					CAFÉ								
DENSIDAD DE SIEMBRA (Plantas/Ha)					5500					DENSIDAD DE SIEMBRA (Plantas/Ha)					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										\$ 23.653.150		1.1 COSTOS DIRECTOS										\$ 2.096.100	
1.1.1 Mano de Obra										\$ 4.743.700		1.1.1 Mano de Obra										\$ 1.439.100	
Preparación Terreno				Jornal	20	\$	53.300	\$ 1.066.000		Fertilización				Jornal	5	\$	53.300	\$ 266.500					
Construcción de Canales y Mantenimiento				Jornal	2	\$	53.300	\$ 106.600		Control Plagas y Enfermedades				Jornal	5	\$	53.300	\$ 266.500					
Trazado				Jornal	5	\$	53.300	\$ 266.500		Control Manual de Arvernes				Jornal	10	\$	53.300	\$ 533.000					
Ahoyado				Jornal	20	\$	53.300	\$ 1.066.000		Control Mecánico de Malezas				Jornal	5	\$	53.300	\$ 266.500					
Aplicación Correctivos				Jornal	5	\$	53.300	\$ 266.500		Manejo de Sombrio				Jornal	1	\$	53.300	\$ 53.300					
Siembra y Resiembra				Jornal	20	\$	53.300	\$ 1.066.000		Podas y Desplumiles				Jornal	1	\$	53.300	\$ 53.300					
Fertilización				Jornal	2	\$	53.300	\$ 106.600															
Control Plagas y Enfermedades				Jornal	10	\$	53.300	\$ 533.000															
Podas de Formación y Producción				Jornal	5	\$	53.300	\$ 266.500															
1.1.2 Insumos										\$ 18.909.450		1.1.2 Insumos										\$ 657.000	
Plántulas				Un	5500	\$	2.900	\$ 15.950.000		Fertilizante Orgánico				Bulto	2	\$	40.000	\$ 80.000					
Fertilizante Orgánico (Gallinaza)				Bulto	20	\$	40.000	\$ 800.000		Fertilizante Compuesto				Bulto	1	\$	254.000	\$ 254.000					
Úrea				Bulto	5	\$	210.000	\$ 1.050.000		Fungicida - Oxidloruro de Cobre				kg	5	\$	17.320	\$ 86.600					
Fertilizante Compuesto (18-18-18)				Bulto	2	\$	254.000	\$ 508.000		Fungicida - Mancozeb				Litro	4	\$	21.600	\$ 86.400					
Fertilizante Foliar				Litro	2	\$	38.500	\$ 77.000		Insecticidas - Lorsban				kg	6	\$	25.000	\$ 150.000					
Correctivo				Bulto	10	\$	44.625	\$ 446.250															
Fungicida - Dithane				kg	2	\$	39.100	\$ 78.200															
1.2 COSTOS INDIRECTOS										\$ 2.685.115		1.2 COSTOS INDIRECTOS										\$ 529.410	
Administración (10% de Costos Directos)										\$ 2.365.315		Administración (10% de Costos Directos)										\$ 209.610	
Asistencia Técnica				Visita	2	\$	159.900	\$ 319.800		Asistencia Técnica				Visita	2	\$	159.900	\$ 319.800					
TOTAL COSTOS INSTALACIÓN										\$ 26.338.265		TOTAL COSTOS SOSTENIMIENTO										\$ 2.625.510	

PRECIO ADOPTADO PARA EL CULTIVO DE CAFÉ

Tiempo de Recuperación del Cultivo en Años	Costos Instalación por Ha	Costos Sostenimiento por Ha	Rendimiento		Precio de Venta \$/kg	Valor Planta en Producción	
			Producción Promedio kg/Ha/Año	Producción Máxima kg/Ha/Año		Promedio por planta	Máxima por planta
3	\$ 26.338.265	\$ 2.625.510	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	\$ 5.300	\$ 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/archivosSDUInforme_final_costos_2018.pdf
- * Fondo para el Financiamiento del Sector Agropecuario - FINAGRO. <https://www.finagro.com.co/informaci%C3%B3n-sectorial/ca%C3%A9>
- * La Casa del Granjero. <https://www.lacasadelgranjero.com/products/oxicloruro-de-cobre-fungicida-diabonos-1kg>
- * Tierragro - El Supermercado Agropecuario. <https://www.tierragro.com/collections/agro/>
- * Exiagricola. <https://exiagricola.net/tienda/producto/yara-18-18-18-x-50-kg/>
- * Dolar Web. <https://dolar.wilkinsonpc.com.co/caffe.html>
- * Mercadolibre. https://articulo.mercadolibre.com.co/MCO-915869229-plantulas-de-cafe-variedad-castillo-certificado-JM#position=1&search_layout=stack&type=item&tracking_id=0157dcdc-f6fc-4dcd-9b8c-871ad5a716f4



15.4 CONSTRUCCIÓN OFERTA DE MERCADO 1

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO DE LA CONSTRUCCIÓN - FUENTE No. 1					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
01	PRELIMINARES DE OBRA				
1.01.0361	Localización y replanteo para edificaciones	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.	16,85	m3	\$ 774.100	\$ 13.043.585
1.04.0383	Acero de refuerzo 420 MPa (60000 psi), incluye figurado, amarre e instalación.	1531,80	kg	\$ 4.600	\$ 7.046.280
03	ESTRUCTURAS				
1.04.0384	Columnas en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	7,50	m3	\$ 856.200	\$ 6.421.500
1.04.0386	Viga aérea en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	12,50	m3	\$ 896.600	\$ 11.207.500
1.04.0383	Acero de refuerzo 420 MPa (60000 psi), incluye figurado, amarre e instalación.	1269,71	kg	\$ 4.600	\$ 5.840.666
ME0105	MEZCLA CONCRETO 1:2:3 3100 PSI 21 MPA	4,70	M3	\$ 409.600	\$ 1.925.120
130111	MALLA ELECTROSOLDADA	94,02	KLS	\$ 8.200	\$ 770.964
04	MAESTRÍA Y PAÑETES				
1.05.0560	Muro en ladrillo común en Soga	147,31	m2	\$ 56.500	\$ 8.323.015
1.08.0403	Pañete para muros con mortero 1:3. espesor 1.5 cm.	294,62	m2	\$ 18.300	\$ 5.391.546
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
180412	C.F. MADERA LISTON MACH. PINO CIPREX-MADER	108,00	M2	\$ 60.500	\$ 6.534.000
1.14.0438	Entramado madera para cielo raso	12,00	m2	\$ 21.400	\$ 256.800
181207	INSTALACION CIELO FALSO EXISTENTE	108,00	M2	\$ 11.000	\$ 1.188.000
290915	INMUNIZACION MACHIMBRE-CIELOS MADERA	108,00	M2	\$ 7.800	\$ 842.400
290905	BARNIZ MACHIMBRE-CIELO MADERA [2M]	108,00	M2	\$ 14.800	\$ 1.598.400
1.08.0400	Pañete con mortero 1:3 para cieloraso con mall. Espesor 1.5 cm	12,00	m2	\$ 26.900	\$ 322.800
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 1.6 MM	12,00	M2	\$ 46.800	\$ 561.600
190505	CERAMICO PISO-PARED 20-50X20-50CM	35,33	M2	\$ 71.500	\$ 2.526.095
190504	CENEFAS CER. LISTELLO COC 4 COMPL 25 C	21,40	ML	\$ 29.500	\$ 631.300
190539	MURETE DUCHA EN CERAMICA 20X20 ML	1,20	ML	\$ 66.800	\$ 80.160
190541	RESANE CERAMICA	21,40	ML	\$ 26.700	\$ 571.380
07	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES				
150501	PUNTO SANITARIO PVC 1,1/2 [V]	4,00	PTO	\$ 24.900	\$ 99.600
150508	PUNTO SANITARIO PVC 6" [CODO]	1,00	PTO	\$ 208.000	\$ 208.000
250450	COMBO SANITARIO LINEA MEDIA [S+L+G+I]	1,00	JGO	\$ 635.600	\$ 635.600
250810	INSTALACION SANITARIO	1,00	UND	\$ 28.800	\$ 28.800
160801	PUNTO AGUA FRIA PVC 1/2	5,00	PTO	\$ 51.100	\$ 255.500
250444	LAVAMANOS COLGAR PEDESTAL LINEA MEDIA	1,00	JGO	\$ 186.700	\$ 186.700
250518	GRIFO LAVAMANOS LINEA MEDIA SENC	1,00	UND	\$ 52.600	\$ 52.600
250807	INSTALACION LAVAMANOS	1,00	UND	\$ 28.500	\$ 28.500
250522	MEZCLADOR DUCHA LINEA MEDIA	1,00	UND	\$ 121.000	\$ 121.000
250104	INCRUST. CERAM. JGO 4 PZ ESTILO (A)	1,00	JGO	\$ 115.600	\$ 115.600
250806	INSTALACION INCRUSTACION CERAMICA	1,00	UND	\$ 8.900	\$ 8.900
240311	DIV. METALICA BANO LAM. COLD ROLL C. 18 LL	2,94	M2	\$ 310.700	\$ 913.458
140404	MESON EN CONCRETO H=8 1-10CM	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	\$ 95.500	\$ 199.000
161005	TANQUE AGUA 1000 LTS PLASTICO-COMPLETO	1,00	UND	\$ 824.500	\$ 824.500
08	INSTALACIONES ELÉCTRICAS				
170533	SALIDA S2 PVC	10,00	UND	\$ 155.200	\$ 1.552.000
170722	SAL TOMA 120 PVC	10,00	UND	\$ 98.800	\$ 988.000
09	CARPINTERÍA Y MUEBLES EN MADERA				
210174	NAVE MAD. TRIPLEX 4MM 60- 75CM-NORMAL	5,00	UND	\$ 220.600	\$ 1.103.000
210903	MARCO MACHARE 80-90 H=210C	5,00	UND	\$ 207.200	\$ 1.036.000
210101	COLOC. PUERTA MADERA	5,00	UND	\$ 68.100	\$ 340.500
10	CARPINTERÍA METÁLICA				
221237	NAVE ALUM. ENTAMBORADA-LLENA BAT.	1,00	M2	\$ 632.300	\$ 632.300
221301	MARCO ALUM. 0.61-0.80 M LISO C/LUCETA	1,00	UND	\$ 281.300	\$ 281.300
220903	INSTALACION MARCO PUERTA LAMINA CAL 20	1,00	UND	\$ 38.700	\$ 38.700
220904	INSTALACION NAVE PUERTA LAMINA	1,00	UND	\$ 19.500	\$ 19.500
220102	VENTANA LAM. VIDRIO SENCILLA CAL 20 COR.	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 MURO [PASTA]	294,62	M2	\$ 11.300	\$ 3.329.206
290303	VINILO MURO TIPO 1 [2M]	294,62	M2	\$ 7.300	\$ 2.150.726
				Total Costo Directo	\$ 119.062.624
				AIU 25%	\$ 29.765.656
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 148.828.280
				Costo de Reposición por m²	\$ 1.240.236
				Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)	\$ 1.240.200

Fuentes Precios:

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

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



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	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.	7,35	m3	\$ 774.100	\$ 5.689.635
1.04.0383	Acero de refuerzo 420 MPa (60000 psi), incluye figurado, amarre e instalación.	1120,22	kg	\$ 4.600	\$ 5.153.012
03	ESTRUCTURAS				
1.04.0384	Columnas en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	13,02	m3	\$ 856.200	\$ 11.147.724
1.04.0386	Viga aérea en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	14,45	m3	\$ 896.600	\$ 12.955.870
1.04.0383	Acero de refuerzo 420 MPa (60000 psi), incluye figurado, amarre e instalación.	1782,54	kg	\$ 4.600	\$ 8.199.684
ME0105	MEZCLA CONCRETO 1:2:3 3100 PSI 21 MPA	4,70	M3	\$ 409.600	\$ 1.925.120
130111	MALLA ELECTROSOLDADA	94,02	KLS	\$ 8.200	\$ 770.964
04	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES				
200703	PISO MADERA MACHIMBRE CHANUL 1.5-2.0CM	131,45	M2	\$ 97.400	\$ 12.803.230
1.05.0560	Muro en ladrillo común en Soga	178,46	m2	\$ 56.500	\$ 10.082.990
1.08.0403	Pañete para muros con mortero 1:3. espesor 1.5 cm.	356,92	m2	\$ 18.300	\$ 6.531.636
05	CUBIERTAS				
1.13.0133	Teja termoacústica	144,00	m2	\$ 66.400	\$ 9.561.600
180211	ENTRAMADO METAL CF.PER.CHR 4X2-TUB.1.1/2	144,00	M2	\$ 59.400	\$ 8.553.600
181210	INSTALACION TEJA ASBESTO CEMENTO	144,00	M2	\$ 14.500	\$ 2.088.000
180412	C.F.MADERA LUSTON MACH.PIPO CIPREX-MADER	210,00	M2	\$ 60.500	\$ 12.705.000
1.14.0438	Entramado madera para cielo raso	10,00	m2	\$ 21.400	\$ 214.000
181207	INSTALACION CIELO FALSO EXISTENTE	210,00	M2	\$ 11.000	\$ 2.310.000
290915	INMUNIZACION MACHIMBRE-CIELOS MADERA	210,00	M2	\$ 7.800	\$ 1.638.000
290905	BARNIZ MACHIMBRE-CIELO MADERA [2M]	210,00	M2	\$ 14.800	\$ 3.108.000
1.08.0400	Pañete con mortero 1:3 para cieloraso con mallla. Espesor 1.5 cm	10,00	m2	\$ 26.900	\$ 269.000
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	210,00	M2	\$ 56.200	\$ 11.802.000
200508	BALDOSA VINILO 30X30 1.6 MM	10,00	M2	\$ 46.800	\$ 468.000
190505	CERAMICO PISO-PARED 20-50X20-50CM	38,41	M2	\$ 71.500	\$ 2.746.315
190504	CENEFAS CER. LISTELLO COC 4 COMPL 25 C	21,30	ML	\$ 29.500	\$ 628.350
190539	MURETE DUCHA EN CERAMICA 20X20 ML	2,40	ML	\$ 66.800	\$ 160.320
190541	RESANE CERAMICA	21,30	ML	\$ 26.700	\$ 568.710
07	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES				
150501	PUNTO SANITARIO PVC 1.1/2 [V]	7,00	PTO	\$ 24.900	\$ 174.300
150508	PUNTO SANITARIO PVC 6" [CODO]	2,00	PTO	\$ 208.000	\$ 416.000
250450	COMBO SANITARIO LINEA MEDIA [S+L+G+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	8,00	PTO	\$ 51.100	\$ 408.800
250444	LAVAMANOS COLGAR PEDESTAL LINEA MEDIA	2,00	JGO	\$ 186.700	\$ 373.400
250518	GRIFO LAVAMANOS LINEA MEDIA SENC	2,00	UND	\$ 52.600	\$ 105.200
250807	INSTALACION LAVAMANOS	2,00	UND	\$ 28.500	\$ 57.000
250522	MEZCLADOR DUCHA LINEA MEDIA	2,00	UND	\$ 121.000	\$ 242.000
250104	INCRUST.CERAM. JGO 4 PZ ESTILO (A)	2,00	JGO	\$ 115.600	\$ 231.200
250806	INSTALACION INCRUSTACION CERAMICA	2,00	UND	\$ 8.900	\$ 17.800
240311	DIV.METALICA BANO LAM.COLD ROLL C.18 LL.	5,88	M2	\$ 310.700	\$ 1.826.916
250710	LAVADERO PR.CONCRETO 100X 60-70X15-20C	1,00	UND	\$ 166.100	\$ 166.100
140404	MESON EN CONCRETO H=8.1-10CM	2,40	M2	\$ 163.100	\$ 391.440
250709	LAVAPLATOS A.INOX. 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	15,00	UND	\$ 155.200	\$ 2.328.000
170722	SAL.TOMA 120 PVC	15,00	UND	\$ 98.800	\$ 1.482.000
09	CARPINTERÍA Y MUEBLES EN MADERA				
210174	NAVE MAD.TRIPLEX 4MM 60-75CM-NORMAL	6,00	UND	\$ 220.600	\$ 1.323.600
210903	MARCO MACHARE 80-90 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.ENTAMBORADA-LLENA BAT.	1,00	M2	\$ 632.300	\$ 632.300
221301	MARCO ALUM. 0.61-0.80 M LISO C/LUCETA	1,00	UND	\$ 281.300	\$ 281.300
220903	INSTALACION MARCO PUERTA LAMINA CAL.20	1,00	UND	\$ 38.700	\$ 38.700
220904	INSTALACION NAVE PUERTA LAMINA	1,00	UND	\$ 19.500	\$ 19.500
220102	VENTANA LAM.VIDRIO SENCILLA CAL.20 COR.	14,40	M2	\$ 291.100	\$ 4.191.840
220202	MARCO VENTANA LAM.CEL.H >0.51 M CAL.20	14,40	M2	\$ 151.000	\$ 2.174.400
220906	INSTALACION VENTANA EXISTENTE LAMINA	14,40	M2	\$ 22.400	\$ 322.560
11	PINTURAS Y ESTUCOS				
290110	ESTUCO PLASTICO MURO [PASTA]	356,92	M2	\$ 11.300	\$ 4.033.196
290303	VINILO MURO TIPO 1 [2M]	356,92	M2	\$ 7.300	\$ 2.605.516
				Total Costo Directo	\$ 166.176.571
				AIU 25%	\$ 41.544.143
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 207.720.714
				Costo de Reposición por m²	\$ 944.185
				Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)	\$ 944.200

Fuentes Precios:

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

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



CONSTRUCCIÓN OFERTA DE MERCADO 3

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO DE LA CONSTRUCCIÓN - FUENTE No. 3						
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL	
01	PRELIMINARES DE OBRA					
1.01.0361	Localización y replanteo para edificaciones	195,00	m2	\$ 2.600	\$ 507.000	
1.01.0362	Descapote a máquina hasta 30 cm.	195,00	m2	\$ 4.900	\$ 955.500	
02	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN					
1.01.0364	Excavación manual en material común	18,37	m3	\$ 20.100	\$ 369.237	
1.03.0380	Vigas de cimentación en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	19,17	m3	\$ 774.100	\$ 14.839.497	
1.04.0383	Acero de refuerzo 420 MPa (60000 psi), incluye figurado, amarre e instalación.	2231,86	kg	\$ 4.600	\$ 10.266.556	
03	ESTRUCTURAS					
1.04.0384	Columnas en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	9,80	m3	\$ 856.200	\$ 8.390.760	
1.04.0386	Viga aérea en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	14,00	m3	\$ 896.600	\$ 12.552.400	
1.04.0383	Acero de refuerzo 420 MPa (60000 psi), incluye figurado, amarre e instalación.	1808,29	kg	\$ 4.600	\$ 8.318.134	
ME0105	MEZCLA CONCRETO 1:2:3 3100 PSI 21 MPA	7,76	M3	\$ 409.600	\$ 3.178.496	
130111	MALLA ELECTROSOLDADA	155,32	KLS	\$ 8.200	\$ 1.273.624	
04	MAMPOSTERÍA Y PANETES					
140216	MURO LAD. SOGA LIMPIO 1C	145,35	M2	\$ 62.700	\$ 9.113.445	
1.08.0403	Pañete para muros con mortero 1:3, espesor 1.5 cm.	250,22	m2	\$ 18.300	\$ 4.579.026	
05	CUBIERTAS					
130625	LOSA CASETON ESTERILLA E=21-25CM [TORTA]	185,00	M2	\$ 145.400	\$ 26.899.000	
180412	C.F. MADERA LISTON MACH. PINO CIPREX-MADER	185,00	M2	\$ 60.500	\$ 11.192.500	
1.14.0438	Enramado madera para cielo raso	10,00	m2	\$ 21.400	\$ 214.000	
181207	INSTALACION CIELO FALSO EXISTENTE	185,00	M2	\$ 11.000	\$ 2.035.000	
290915	INMUNIZACION MACHIMBRE-CIELOS MADERA	185,00	M2	\$ 7.800	\$ 1.443.000	
290905	BARNIZ MACHIMBRE-CIELO MADERA [2M]	185,00	M2	\$ 14.800	\$ 2.738.000	
1.08.0400	Pañete con mortero 1:3 para cielo raso con malla. Espesor 1.5 cm	10,00	m2	\$ 26.900	\$ 269.000	
06	PISOS Y ENCHAPES					
1.06.0577	Placa base en concreto 17 MPa (2500 psi) (e=0.08 m).	171,10	m2	\$ 48.600	\$ 8.315.460	
200225	CERAMICA 30.01-32.50x30.01-32.50 TRAF.3	185,00	M2	\$ 56.200	\$ 10.397.000	
200508	BALDOSA VINILO 30X30 1.6 MM	10,00	M2	\$ 46.800	\$ 468.000	
190505	CERAMICO PISO-PARED 20-50X20-50CM	51,91	M2	\$ 71.500	\$ 3.711.565	
190504	CENEFA CER.: LISTELLO COC 4 COMPL 25 C	30,30	ML	\$ 29.500	\$ 893.850	
190539	MURETE DUCHA EN CERAMICA 20X20 ML	2,40	ML	\$ 66.800	\$ 160.320	
190541	RESANE CERAMICA	30,30	ML	\$ 26.700	\$ 809.010	
07	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES					
150501	PUNTO SANITARIO PVC 1.1/2 [V]	8,00	PTO	\$ 24.900	\$ 199.200	
150508	PUNTO SANITARIO PVC 6" [CODO]	2,00	PTO	\$ 208.000	\$ 416.000	
250450	COMBO SANITARIO LINEA MEDIA [S+L+G+I]	2,00	JGO	\$ 635.800	\$ 1.271.200	
250810	INSTALACION SANITARIO	2,00	UND	\$ 28.800	\$ 57.600	
180601	PUNTO AGUA FRÍA PVC 1/2	9,00	PTO	\$ 51.100	\$ 459.900	
250444	LAVAMANOS COLGAR PEDESTAL LINEA MEDIA	2,00	JGO	\$ 186.700	\$ 373.400	
250518	GRIFO LAVAMANOS LINEA MEDIA SENC	2,00	UND	\$ 52.600	\$ 105.200	
250807	INSTALACION LAVAMANOS	2,00	UND	\$ 28.500	\$ 57.000	
250522	MEZCLADOR DUCHA LINEA MEDIA	2,00	UND	\$ 121.000	\$ 242.000	
250104	INCRUST. CERAM. JGO 4 PZ ESTILO (A)	2,00	JGO	\$ 115.600	\$ 231.200	
250806	INSTALACION INCRUSTACION CERAMICA	2,00	UND	\$ 8.900	\$ 17.800	
240311	DIV. METALICA BANO LAM. COLD ROLL C. 18 LL	5,88	M2	\$ 310.700	\$ 1.826.916	
250710	LAVADERO PR. CONCRETO 100X 60-70X15-20C	1,00	UND	\$ 166.100	\$ 166.100	
140404	MESON EN CONCRETO H=8 1-10CM	4,80	M2	\$ 163.100	\$ 782.880	
250709	LAVAPLATOS A INOX. 50X 60CM PESTA GRIFO	2,00	UND	\$ 125.800	\$ 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	25,00	UND	\$ 155.200	\$ 3.880.000	
170722	SAL. TOMA 120 PVC	20,00	UND	\$ 98.800	\$ 1.976.000	
170725	SAL. TOMA 120 EMT ZONA HUMEDA	5,00	UND	\$ 191.700	\$ 958.500	
09	CARPINTERÍA Y MUEBLES EN MADERA					
210174	NAVE MAD. TRIPLEX 4MM 60-75CM-NORMAL	9,00	UND	\$ 220.600	\$ 1.985.400	
210903	MARCO MACHARE 80-90 H=210C	9,00	UND	\$ 207.200	\$ 1.864.800	
210101	COLOC. PUERTA MADERA	9,00	UND	\$ 68.100	\$ 612.900	
10	CARPINTERÍA METÁLICA					
221237	NAVE ALUM. ENTAMBORADA-LLENA BAT.	15,00	M2	\$ 632.300	\$ 9.484.500	
221301	MARCO ALUM. 0.61-0.80 M LISO CALUCETA	15,00	UND	\$ 281.300	\$ 4.219.500	
220903	INSTALACION MARCO PUERTA LAMINA CAL.20	15,00	UND	\$ 38.700	\$ 580.500	
220904	INSTALACION NAVE PUERTA LAMINA	15,00	UND	\$ 19.500	\$ 292.500	
220102	VENTANA LAM. VIDRIO SENCILLA CAL.20 COR.	14,40	M2	\$ 291.100	\$ 4.191.840	
220202	MARCO VENTANA LAM. CEL. H >0.51 M CAL.20	14,40	M2	\$ 151.000	\$ 2.174.400	
220906	INSTALACION VENTANA EXISTENTE LAMINA	14,40	M2	\$ 22.400	\$ 322.560	
220608	BARANDA-PASAM. TUB. GALV. 1,1/2x 1/2 VAR.	40,48	M2	\$ 359.500	\$ 14.552.560	
11	PINTURAS Y ESTUCOS					
290110	ESTUCO PLASTICO MURO [PASTA]	250,22	M2	\$ 11.300	\$ 2.827.486	
290303	VINILO MURO TIPO 1 [2M]	250,22	M2	\$ 7.300	\$ 1.826.606	
				Total Costo Directo \$ 203.120.528		
				AIU 25% \$ 50.780.132		
				Costo Directo + Costo Indirecto \$ 253.900.660		
				Costo de Reposición por m² \$ 1.302.055		
				Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena) \$ 1.302.100		

Fuentes Precios:

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

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

15.4.1 DEPRECIACIÓN OFERTAS DE MERCADO

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI - CONSTRUCCIONES FUENTES								
DESCRIPCIÓN	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIACIÓN	VALOR FINAL
Fuente No. 1	40	100	40%	2,5	33,79%	\$ 1.240.200	\$ 419.074	\$ 821.126
Fuente No. 2	23	70	33%	2,5	28,12%	\$ 944.200	\$ 265.554	\$ 678.646
Fuente No. 3	8	100	8%	2	6,74%	\$ 1.302.100	\$ 87.802	\$ 1.214.298



CAPITULO 2. INDEMNIZACIONES RESOLUCIONES 898 y 1044 DE 2014

DETERMINACIÓN DAÑO EMERGENTE POR NOTARIADO Y REGISTRO	
CONCEPTO	VALOR
Valor del Inmueble	\$ 138.023.527
Salario Mínimo Mensual Legal Vigente	\$ 1.300.000
Valor de la UVT	\$ 47.065
Número de Zonas de Terreno a Comprar	1
Derechos Notariales	\$ 1.263.100
Derechos Notariales por Compraventa	\$ 441.300
Derechos Notariales por Declaración de Área Restante	\$ 81.900
Copia Original en Papel de Seguridad	\$ 80.000
Copia Protocolo en Papel de Seguridad	\$ 425.000
IVA	\$ 195.400
Recaudos Fondo Especial y SNR	\$ 39.500
Impuesto de Registro	\$ 863.400
Impuesto de Registro por Compraventa	\$ 690.100
Impuesto de Registro por Declaración de Área Restante	\$ 173.300
Derechos de Registro	\$ 683.300
Derechos de Registro por Compraventa	\$ 569.300
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	\$ 13.400
Daño Emergente por Notariado y Registro	\$ 2.809.800

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.