



AVISO



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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-3-0780**

GPR-004326

Página 1 de 3

NOTIFICACIÓN POR AVISO No.:

GPR-004326

17/07/2025

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-004287** del **27 de junio 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 Casa San Fabián (El Pital, según Catastro)**, ubicado en la Vereda **El Pital**, Municipio de **Caldono**, Departamento del **Cauca**, identificado con el Número Predial Nacional **19-137-00-020000-0005-0209-0-00000000** y la Matrícula Inmobiliaria número **132-7665**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **Santander de Quilichao**.”



AVISO



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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-3-0780**

GPR-004326

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-004288** del **27 de junio de 2025**, a la dirección obrante en el expediente, **LT Casa San Fabián (El Pital, según Catastro)**, ubicado en la Vereda **El Pital**, 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 señor **RUBÉN DARÍO CHICO SANDOVAL**, siendo recibido el **07 de julio de 2025** por el señor **RUBÉN DARÍO CHICO SANDOVAL**, identificado con la cédula de ciudadanía No. **10.489.768**, como consta en la correspondiente prueba de entrega.

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 **RUBÉN DARÍO CHICO 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 al señor **RUBÉN DARÍO CHICO SANDOVAL**, 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, o en la oficina de **Atención al Usuario**, ubicada en el Parque Industrial, entrada a Metecno, margen derecha, municipio de Santander de Quilichao, Cauca; 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

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-3-0780**

GPR-004326

Página 3 de 3

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 de los números de contacto **310 704 4144**, correo electrónico **contactenos@bynariasas.com.co**, o radicado en 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, o en la oficina de Atención al Usuario, ubicada en el Parque Industrial, entrada a Metecno, margen derecha, municipio de Santander de Quilichao, Cauca.

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-004287** del **27 de junio 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 21 JUL. 2025 A LAS 7:30 a.m.
SE DESFIJA EL 25 JUL. 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



CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-3-0780

GPR-004287

Página 1 de 5

Bogotá D.C., 27 de junio de 2025

Señor

RUBÉN DARÍO CHICO SANDOVAL

LT Casa San Fabián, 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 Casa San Fabián (El Pital)**, según Catastro), ubicado en la Vereda **El Pital**, Municipio de **Caldono**, Departamento del **Cauca**, identificado con el Número Predial Nacional **19-137-00-020000-0005-0209-0-00000000** y la Matrícula Inmobiliaria número **132-7665**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **Santander de Quilichao**.

Respetado señor,

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

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

Para la ejecución del Proyecto, por 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-3-0780**, de la **Unidad Funcional 3 – Pescador - Mondomo**, de la cual se anexa copia.

Esta zona de terreno tiene un área de **DOSCIENTOS VEINTINUEVE COMA TREINTA Y SIETE METROS CUADRADOS (229,37 m²)**; incluidos: 113,75 m² de C1 – Casa, 34,08 m² de Enramada (M1), 8,89 m² de Andén (M2), 25,40 m² de Enramada (M3), 101,84 m² de Enramada (M4), 1,20 m³ de Lavadero (M5), 77,90 m³ de Relleno (M6), 13,00 m de Muro (M7), 7,60 m² de

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-3-0780**

GPR-004287

Página 2 de 5

Escaleras (M8), 1 Pozo séptico (M9), 22.17 m² de Bodega (M10), 14.23 m² de Andén (M11) y, 1 árbol de Limón; y se encuentra debidamente delimitado y alinderado dentro de las abscisas inicial **K 51+273,49 I** y final **K 51+287,61 I**, de la mencionada Unidad Funcional.

El valor de la Oferta de Compra es la suma de **DOSCIENTOS CUATRO MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA MIL NOVECIENTOS TREINTA Y OCHO PESOS (\$204.650.938) MONEDA CORRIENTE.**

Adicionalmente, según lo dispuesto por la normatividad vigente en la materia, se ha determinado la aplicación de una indemnización por Daño Emergente, por concepto de Notariado y Registro, tasada, para efectos de efectuar la reserva presupuestal, en la suma de **TRES MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS PESOS (\$3.867.700) MONEDA CORRIENTE.**

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

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

Para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 13 de la Ley 9 de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y en los artículos 2.2.2.3.1. a 2.2.2.3.30 del Decreto 1170 del 28 de mayo de 2015, (que compiló las disposiciones contenidas en el Decreto Reglamentario 1420 del 24 de julio de 1998), se anexa el avalúo elaborado por la **Corporación Lonja Inmobiliaria de Avalúos de Colombia Sede Pasto**, según **Informe de Avalúo Comercial Predio POSQ-3-0780**, de fecha **27 de septiembre de 2024**, en su parte pertinente.

Teniendo en cuenta que el párrafo segundo del artículo 24 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 9 de la Ley 1882 de 2018, dispone que *"El avalúo comercial tendrá una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su comunicación a la entidad solicitante o desde la fecha en que fue decidida y notificada la revisión y/o, impugnación de este [...]"*, la vigencia del avalúo inicia a partir del **01 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,



CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-3-0780**

GPR-004287

Página 3 de 5

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 **07 de noviembre de 2022**, el propietario de la zona de terreno que se requiere es: **RUBÉN DARÍO CHICO SANDOVAL**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 10.489.768.

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, 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, Edificio Torre 3, Oficina 203, Complejo Ciudad Empresarial Sarmiento Angulo- CEMSA 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 atendido 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.



CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-3-0780

GPR-004287

Página 4 de 5

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

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

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

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

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

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

Esta figura se encuentra definida en el artículo 12 de la Ley 1682 de 2013, de conformidad con lo establecido en los artículos 21 y 22 de la Ley en comento, reglamentados en los artículos 2.4.2.1. a 2.4.2.8. del Decreto 1079 del 26 de mayo de 2015 (que compiló las disposiciones contenidas en el Decreto Reglamentario 737 del 10 de abril de 2014), de tal forma que adquiera el pleno dominio de la propiedad del inmueble, quedando resueltas a su favor todas las disputas o litigios relativos a la propiedad. Lo anterior, sin perjuicio de los conflictos que puedan existir entre terceros sobre el inmueble, los cuales se resolverán a través de las diferentes formas de resolución de conflictos.



CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-3-0780

GPR-004287

Página 5 de 5

Bajo la anterior premisa, se ha identificado que el predio soporta el siguiente **gravamen** y por tanto, se informará sobre la existencia del presente proceso de adquisición a la **Caja de Crédito Agrario** (Hoy Banco Agrario de Colombia S.A.), quien tiene a su favor una **Hipoteca Abierta Indeterminada**, mediante la **Escritura Pública No 188** del 06 de diciembre de 1988 de la Notaría Única de Caldoño, Cauca, inscrita en la anotación **No. 002** del folio de matrícula inmobiliaria **No 132-7665** de la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de Santander de Quilichao.

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

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

Agradezco la atención que le brinde a la presente.

Cordialmente,


JULIÁN ANTONIO NAVARRO HOYOS

Gerente General de NUEVO CAUCA S.A.S.

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

Proyectó: Bynaria S.A.S.

Revisó: Fredy Ernesy Echavarría Bastidas – Subdirector Predial
Julián David Pardo Mesa – Profesional Jurídico

Aprobó: Santiago Rojas Parra – Jefe Jurídico

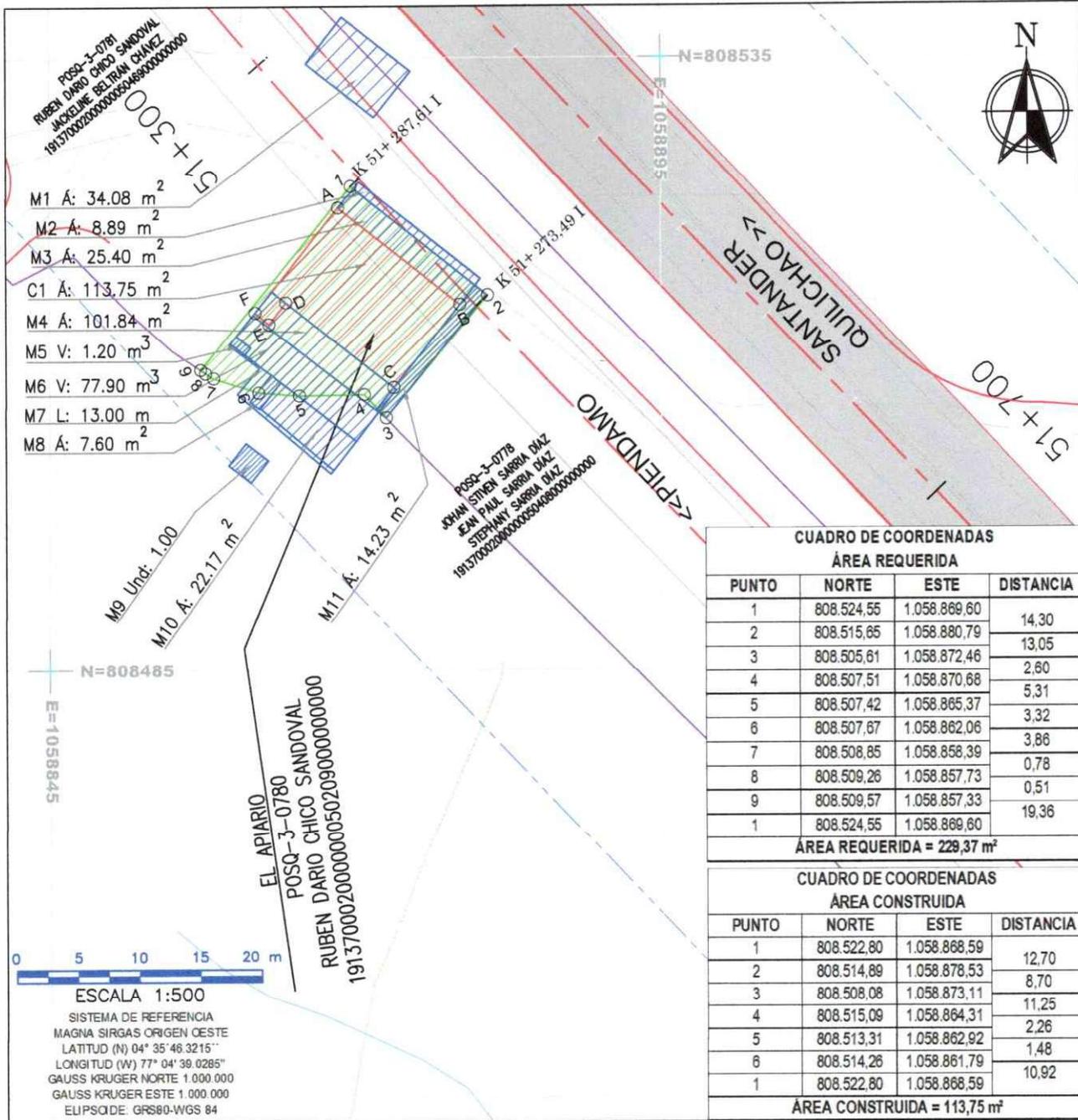
Anexo: Copia de: Ficha Predial, Plano Predial, Avalúo Comercial Corporativo y Certificado de Uso del Suelo

Copia: Archivo

SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		CÓDIGO	GCSP-F-185
PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE		VERSIÓN
FORMATO	FICHA PREDIAL		FECHA
		SI/NO	6/02/2020
		No	

<p>Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, intervención, Espacio Público?</p> <p>Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001?</p> <p>Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?</p> <p>Aplica Informe de análisis de Área Remanente?</p> <p>Tiene el área requerida afectación por servidumbres?</p> <p>Tiene el área requerida afectación por área protegida?, ronda hídrica?</p>	<p>ÁREA TOTAL PREDIO 2.700,00 m²</p> <p>ÁREA REQUERIDA POR DISEÑO 229,37 m²</p> <p>ÁREA REMANENTE 0,00 m²</p> <p>TOTAL ÁREA REQUERIDA 229,37 m²</p> <p>ÁREA SOBRANTE 2.470,63 m²</p>
OBSERVACIONES:	

<p>FECHA DE ELABORACIÓN: 07/nov/2022</p> <p>Elaboró: Jonathan Ordóñez</p> <p>BYNARIA S.A.S. Ing. JHONATAN ORDÓÑEZ - MP 061037-0615526 CAU</p> <p>Revisó y Aprobó: Unión Temporal 4G</p> <p>UNION TEMPORAL 4G RUT: 001139-950-7</p> <p style="text-align: center;">11 ENE 2023</p>	<p>Gestión Predial Interventoría</p> <p>Profesional Predial: </p>
---	--



POSO-3-0780
RUBEN DARIO CHICO SANDOVAL
JACKLINE BELTRAN CHAVEZ
19137000200000000502090000000000

POSO-3-0778
JOHAN STEVEN SARRIA DIAZ
EM PAUL SARRIA DIAZ
STEPHANY SARRIA DIAZ
19137000200000000504080000000000

- M1 A: 34.08 m²
- M2 A: 8.89 m²
- M3 A: 25.40 m²
- C1 A: 113.75 m²
- M4 A: 101.84 m²
- M5 V: 1.20 m³
- M6 V: 77.90 m³
- M7 L: 13.00 m
- M8 A: 7.60 m²

N=808485
E=1058845

ESCALA 1:500

SISTEMA DE REFERENCIA
MAGNA SIRGAS ORIGEN OESTE
LATITUD (N) 04° 35' 48.3215"
LONGITUD (W) 77° 04' 39.0285"
GAUSS KRUGER NORTE 1.000.000
GAUSS KRUGER ESTE 1.000.000
ELIPSOIDE: GRS80-WGS 84

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

REVISIÓN No.
0



DISEÑO Y CALCULO:
BYNARIA SAS

PROPIETARIO:
RUBEN DARIO CHICO SANDOVAL

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	---

CUADRO DE ÁREAS

ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONSTRUIDA:	ÁREA REMANENTE:	ÁREA SOBRANTE:
0 Ha 0229,37 m ²	0 Ha 2.700,00 m ²	113,75 m ²	0 Ha 0.000 m ²	0 Ha 4.770,63 m ²

FECHA ELAB.:
2022-10-21
ESCALA:
1:500

UNIDAD FUNCIONAL:
3
SECTOR:
PESCADOR - MONDOMO

NÚMERO PREDIAL NACIONAL
19137000200000000502090000000000
FICHA GRÁFICA No.
POSQ-3-0780

 <p>REPUBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DEL CAUCA MUNICIPIO DE CALDONO</p>	Certificación Uso de Suelo	 <p>Libertad y Orden</p>
	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 Caldono – se encuentra el predio identificado con Numero de matricula inmobiliaria 132-0007655 de la oficina de Instrumentos públicos, con Numero Predial Nacional 191370002000000050209000000000, de propiedad de la señora; **MERA FAJARDO IDALIA**, 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: frío 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 Caldono Cauca, a los Veinticinco (25) días del mes de Mayo de Dos mil Dieciséis (2.016)

Atentamente,


ELIAS CLAROS TRUJILLO
 Secretario de Planeación, I. Y D.S
 Municipio de Caldono, Cauca

Elaboro y Proyecto; ECTrujillo 



CORPORACIÓN LONJA DE AVALÚOS DE COLOMBIA

Afiliada a Asolonjas

**INFORME DE AVALÚO COMERCIAL
PREDIO AV POSQ-3-0780 ✓
DIRECCIÓN: EL PITAL ✓
VEREDA: EL PITAL ✓
MUNICIPIO DE CALDONO ✓
DEPARTAMENTO DEL CAUCA**

**PROPIETARIO:
RUBEN DARIO CHICO SANDOVAL ✓**

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

CALDONO, SEPTIEMBRE DE 2024 ✓

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

1. INFORMACIÓN GENERAL		
1.1 SOLICITANTE	CONSORCIO EPC NUEVO CAUCA NUEVO CAUCA S.A.S., 30 de agosto de 2024	
1.2 TIPO DE INMUEBLE	Lote de terreno con construcciones	
1.3 TIPO DE AVALÚO	Comercial Corporativo	
1.4 DEPARTAMENTO	Cauca	
1.5 MUNICIPIO	Caldono	
1.6 VEREDA O CORREGIMIENTO	El Pital ✓	
1.7 DIRECCIÓN DEL INMUEBLE	El Pital ✓	
1.8 ABSCISAS	Inicial: K 51+273,49 I ✓ Final: K 51+287,61 I ✓	
1.9 USO ACTUAL DEL INMUEBLE	Residencial - Comercial	
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	19-137-00-02-00-00-0005-0209-0-00-00-0000 ✓
	Área de Terreno	2700.0 m ² ✓
	Área Construida	0.0 m ²
	Avalúo 2024	\$ 644,000 ✓
1.12 FECHA VISITA AL PREDIO	03 de septiembre de 2024	
1.13 FECHA DEL INFORME DE AVALÚO	27 de septiembre de 2024	

2. DOCUMENTOS	
DOCUMENTO	FECHA
2.1 FICHA PREDIAL POSQ-3-0780	07 de noviembre de 2022 ✓
2.2 PLANO DE AFECTACIÓN POSQ-3-0780	21 de octubre de 2022 ✓
2.3 CERTIFICADO DE USO DEL SUELO	25 de mayo de 2016 ✓
2.4 ESTUDIO DE TÍTULOS	07 de noviembre de 2022 ✓

3. INFORMACIÓN JURÍDICA	
3.1 PROPIETARIOS	Rubén Darío Chico Sandoval C.C. 10.489.768 Fuente: Documento citado en el numeral 2.4
3.2 TÍTULO DE ADQUISICIÓN	Escritura Pública No. 178 del 27 de agosto de 2015 de la Notaría Única de Caldoño.
3.3 MATRÍCULA INMOBILIARIA	132-7665 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santander de Quilichao.
3.4 OBSERVACIONES JURÍDICAS	Actualmente sobre el predio recae el siguiente gravamen hipotecario: <ul style="list-style-type: none"> • OSCAR MARINO TROCHEZ SALAZAR, contrajo una HIPOTECA ABIERTA INDETERMINADA a favor del CAJA DE CRÉDITO AGRARIO (Hoy Banco Agrario de Colombia S.A), mediante la Escritura Pública No 188 del 06 de diciembre de 1988 de la Notaría Única de Caldoño – Cauca, inscrita en la anotación No. 002 del folio de matrícula inmobiliaria No. 132-7665 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santander de Quilichao.
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 <ul style="list-style-type: none"> • 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	Plana 0 - 7 %
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 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

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.

	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).
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>Vocación: Para cultivos de cebolla, ullucos, papa, haba, alverja y maíz y reforestación protectora en áreas de mayor pendiente y erosión y tul tradicional.</p>	
6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO	
6.1 UBICACIÓN	El Pital, Vereda El Pital
6.2 ÁREA DEL TERRENO	Área Total: ✓ 2.700,00 m ² Área Requerida diseño: ✓ 229,37 m ² Área Remanente: ✓ 0,00 m ² Área Sobrante: ✓ 2.470,63 m ² Área Total Requerida: ✓ 229,37 m ² Fuente: Documento citado en el numeral 2.1
6.3 LINDEROS: Linderos identificados con base en la Ficha Predial POSQ-3-0780 levantada por BYNARIA S.A.S., sujetos a verificación por parte de la entidad solicitante.	<p>NORTE: en longitud de 14,30 m, Puntos 1-2 con Vía panamericana. ✓</p> <p>SUR: en longitud de 16,38 m, Puntos 3-9 con mismo predio (Área sobrante). ✓</p> <p>ORIENTE: en longitud de 13,05 m, Puntos 2-3 con predio de Johan Stiven Sarria Díaz y otros. ✓</p> <p>OCCIDENTE: en longitud de 19,36 m, Puntos 9-1 con predio de Rubén Darío Chico Sandoval. ✓</p>
6.4 VÍAS DE ACCESO AL PREDIO	Cuenta con acceso desde la carretera Panamericana que comunica a Piendamó con Santander de Quilichao. ✓

6.5 SERVICIOS PÚBLICOS	El predio cuenta con disponibilidad de acueducto Veredal y energía eléctrica.				
6.6 UNIDADES FISIográfICAS	Unidad Fisiográfica	Topografía	Uso Actual	Norma	
	1	0 - 7 % Plana	Residencial - Comercial	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)
	C1 Residencial	113,75	21	Bueno	100
6.8 CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS	Casa de un nivel con sistema estructural aporticado, piso en concreto enchapado en tableta, paredes en bloque doble ancho de concreto, cielo raso en machimbre 30% y 70% en esterilla de guadua pañetada pintada y estucada, techo en teja de barro, puertas y ventanas metálicas con vidriería, baño con piso enchapado en cerámica, paredes enchapadas en cerámica, techo en concreto, 2 servicios.				
6.9 CONSTRUCCIONES ANEXAS					
	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	EDAD	ESTADO DE CONSERVACIÓN
M1	Enramada: piso en tierra, estructura en guadua, techo con teja de zinc con pintura anticorrosiva.	34,08	m ²	16	Bueno
M2	Andén: en concreto rústico.	8,89	m ²	16	Bueno
M3	Enramada: piso en concreto afinado, estructura metálica, techo con teja de zinc.	25,40	m ²	13	Bueno
M4	Enramada: piso en concreto afinado, estructura en guadua, techo con teja de zinc.	101,84	m ²	16	Bueno
M5	Lavadero: en concreto pañetado y afinado en mineral, de dimensiones 1,50*0,80*1,00 m.	1,20	m ³	11	Bueno
M6	Relleno: en tierra pisada con las siguientes dimensiones 12,97*3,00*2,00 m.	77,90	m ³	11	Bueno
M7	Muro: en concreto reforzado con una altura de 1.90m y una profundidad de 1.00m.	13,00	m	21	Bueno
M8	Escaleras: en concreto de 1,00 m de ancho.	7,60	m ²	16	Bueno
M9	Pozo séptico con placa en concreto reforzada, de dimensiones 2,50*2,30*7,00 m.	1,00	Un	13	Bueno
M10	Bodega: piso en concreto rustico, sistema estructural aporticado, paredes en ladrillo tolete a la vista.	22,17	m ²	21	Bueno
M11	Andén: en concreto rústico.	14,23	m ²	16	Bueno
6.10 CULTIVOS, ESPECIES	Especie	Descripción	Cantidad	Unidad	
	Árbol de Limón.	Árbol de Limón en buen estado fitosanitario.	1	Un	
Nota 1: Las especies frutales evidenciadas en el predio se encuentran en estado de producción.					

7. MÉTODOS VALUATORIOS

ANÁLISIS VALUATORIO:

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

PARA EL TERRENO

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

PARA LAS CONSTRUCCIONES

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

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)

8.1 RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS:

No. Fuente	Localización	Fuente	Teléfono	Valor Pedido	Área de Terreno	Área Construida
1	Vereda El Rosal, Caldoño - Frente con Vía Panamericana.	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/caja-en-venta/el-rosal-caldono-via-panamericana-santander-de-quilichao/7782414	316 367 34 77	\$ 180.000.000 ✓	1.250 m ² ✓	120 m ² ✓
2	Vereda el Cabuyal, Corregimiento Los Andos, Sector Los Bacanes, km 9 vía Yanacanas, 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 m ² ✓	220 m ² ✓
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 m ² ✓	195 m ² ✓

8.2 DEPURACIÓN DEL MERCADO:

No. Fuente	Valor Pedido	Margen de Negociación	Valor Depurado	Área de Terreno	Área Construida
1	\$ 180.000.000	6% ✓	\$ 169.200.000 ✓	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	\$ 169.200.000	120 m ²	\$ 821.000	\$ 98.520.000	\$ 70.680.000	1.250 m ²	\$ 56.544
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 \$							56.080
Desviación Estándar \$							1.368
Coeficiente de Variación							2,44%
Límite Superior \$							57.448
Límite Inferior \$							54.712
Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena) \$							56.100

Se adopta el valor del promedio encontrado en la zona (\$56.100 por metro cuadrado).

10.2 ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:

Oferta 1: Finca ubicada en Caldone 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 Caldone 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 Caldone 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 132-7665 el predio no cuenta con servidumbres.

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

El área requerida no cuenta con zonas de protección. ✓

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS

11.1 COSTOS DE REPOSICIÓN:

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

11.2 DEPRECIACIÓN (FITTO Y CORVINI):

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI									
DESCRIPCIÓN	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIACIÓN	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
C1 - Casa	21	100	21%	2	14,91% ✓	\$ ✓ 1.509.600	\$ 225.081	\$ 1.284.519	\$ 1.284.500
M1 - Enramada	16	30	53%	2	42,40% ✓	\$ ✓ 198.300	\$ 84.079	\$ 114.221	\$ 114.200
M2 - Andén	16	30	53%	2	42,40% ✓	\$ ✓ 83.400	\$ 35.362	\$ 48.038	\$ 48.000
M3 - Enramada	13	50	26%	2	18,49% ✓	\$ ✓ 218.900	\$ 40.475	\$ 178.425	\$ 178.400
M4 - Enramada	16	30	53%	2	42,40% ✓	\$ ✓ 269.500	\$ 114.268	\$ 155.232	\$ 155.200
M5 - Lavadero	11	30	37%	2	26,95% ✓	\$ ✓ 223.200	\$ 60.152	\$ 163.048	\$ 163.000
M6 - Relleno	11	30	37%	2	26,95% ✓	\$ ✓ 16.000	\$ 4.312	\$ 11.688	\$ 11.700
M7 - Muro	21	50	42%	2	31,60% ✓	\$ ✓ 581.600	\$ 183.786	\$ 397.814	\$ 397.800
M8 - Escaleras	16	30	53%	2	42,40% ✓	\$ ✓ 740.900	\$ 314.142	\$ 426.758	\$ 426.800
M9 - Pozo séptico	13	30	43%	2	32,81% ✓	\$ ✓ 3.742.800	\$ 1.228.013	\$ 2.514.787	\$ 2.514.800
M10 - Bodega	21	70	30%	2	21,53% ✓	\$ ✓ 473.500	\$ 101.945	\$ 371.555	\$ 371.600
M11 - Andén	16	30	53%	2	42,40% ✓	\$ ✓ 83.400	\$ 35.362	\$ 48.038	\$ 48.000

12. CALCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

12.1 SOPORTE DE LOS VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES:

En la valoración de los cultivos o especies, de conformidad con lo dispuesto en el literal C del artículo 22 del Decreto 1420 del 24 de julio de 1998, (compilado en el Decreto Reglamentario 1170 del 28 de mayo de 2015), se considera su variedad, densidad, vida remanente en concordancia con el ciclo vegetativo del mismo, estado fitosanitario y productividad asociada a las condiciones climáticas donde se encuentre localizado.

CULTIVO / ESPECIE	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	SUBTOTAL
Árbol de Limón.	1,00	Un	\$ 57.500	\$ 57.500
				\$ 57.500

13. CONSIDERACIONES GENERALES

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

- El predio esta ubicado en un sector donde hay presencia de desarrollo agropecuario, recreacional, institucional y de vivienda.
- El sector cuenta con disponibilidad de los servicios de energía eléctrica y acueducto veredal.
- El predio presenta una topografía definida como plana de 0-7%. ✓
- El valor definido en este estudio es el más probable en un contexto normal del mercado inmobiliario, es decir, donde se presenta interés de compra y venta de un bien inmueble, sin presiones externas y manteniendo las condiciones típicas de transacciones comerciales por cada una de las partes interesadas.
- En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, asumimos que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de éste. 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	229,37	m ²	\$ 56.100	\$ 12.867.657
C1 - Casa	113,75	m ²	\$ 1.284.500	\$ 146.111.875
M1 - Enramada	34,08	m ²	\$ 114.200	\$ 3.891.936
M2 - Andén	8,89	m ²	\$ 48.000	\$ 426.720
M3 - Enramada	25,40	m ²	\$ 178.400	\$ 4.531.360
M4 - Enramada	101,84	m ²	\$ 155.200	\$ 15.805.568
M5 - Lavadero	1,20	m ²	\$ 163.000	\$ 195.600
M6 - Relleno	77,90	m ²	\$ 11.700	\$ 911.430
M7 - Muro	13,00	m	\$ 397.800	\$ 5.171.400
M8 - Escaleras	7,60	m ²	\$ 426.800	\$ 3.243.680
M9 - Pozo séptico	1,00	Un	\$ 2.514.800	\$ 2.514.800
M10 - Bodega	22,17	m ²	\$ 371.600	\$ 8.238.372
M11 - Andén	14,23	m ²	\$ 48.000	\$ 683.040
Cultivos y/o Especies	1,00	Gl	\$ 57.500	\$ 57.500
VALOR TOTAL				\$ 204.650.938

RESUMEN	
ÍTEM	SUBTOTAL
Terreno	\$ 12.867.657
Construcciones Principales	\$ 146.111.875
Construcciones Anexas	\$ 45.613.906
Cultivos y/o Especies	\$ 57.500
VALOR TOTAL	\$ 204.650.938

SON: DOSCIENTOS CUATRO MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA MIL NOVECIENTOS TREINTA Y OCHOS PESOS (\$ 204.650.938) M/CTE.

AVALÚO COMERCIAL MÁS DAÑO EMERGENTE

AVALÚO COMERCIAL MÁS DAÑO EMERGENTE	
ÍTEM	SUBTOTAL
Avalúo Comercial	\$ 204.650.938
Daño Emergente por Notariado y Registro	\$ 3.867.700
VALOR TOTAL	\$ 208.518.638

SON: DOSCIENTOS OCHO MILLONES QUINIENTOS DIECIOCHO MIL SEISCIENTOS TREINTA Y OCHO PESOS (\$ 208.518.638) M/CTE.

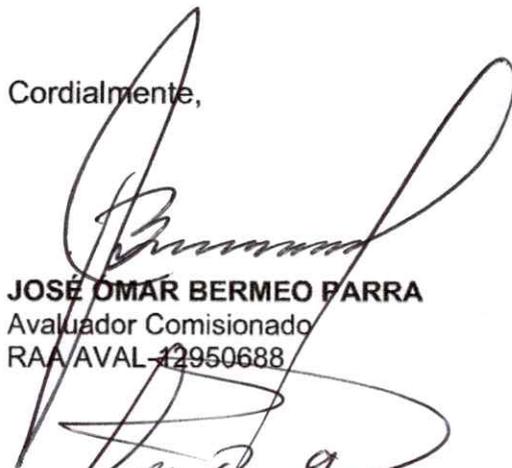
La valuación no crea valor, sino que mide los aspectos que influyen en el valor, tanto factores intrínsecos como externos al inmueble.



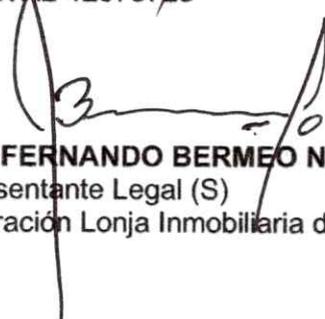
25 NOV 2024

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

Cordialmente,


JOSÉ OMAR BERMEO FARRA
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, septiembre de 2024

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



25 NOV 2024

Gestión Predial Interventoría

Profesional Predial: 

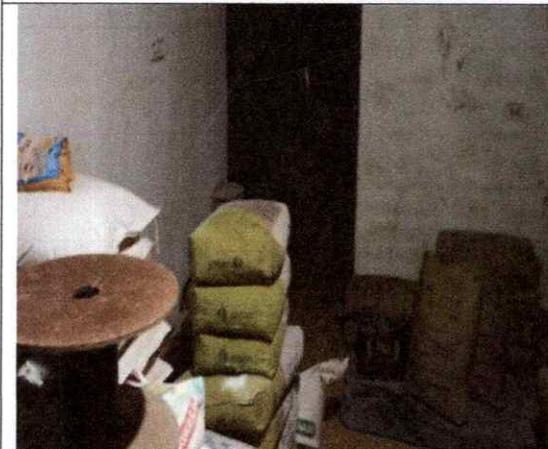
15. ANEXOS
15.1 REGISTRO FOTOGRÁFICO DEL PREDIO



C1 CONSTRUCCIÓN



C1 CONSTRUCCIÓN



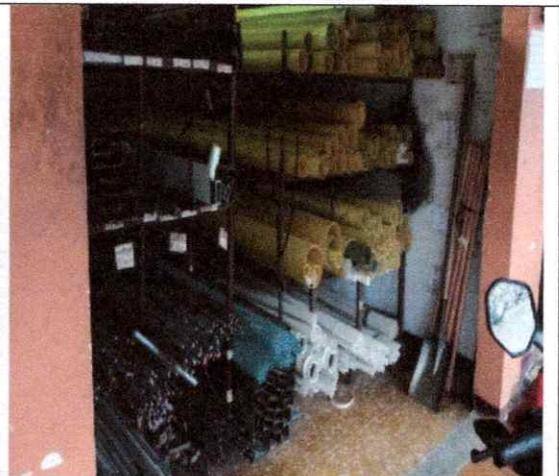
C1 CONSTRUCCIÓN



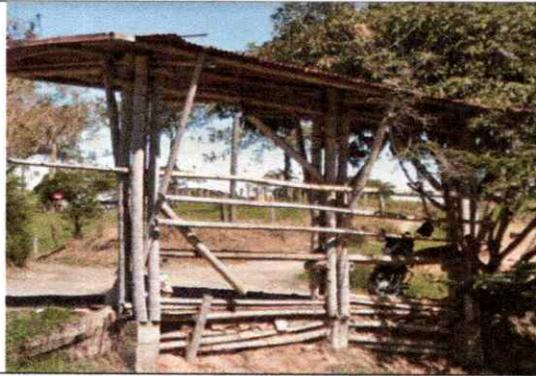
C1 CONSTRUCCIÓN



C1 CONSTRUCCIÓN



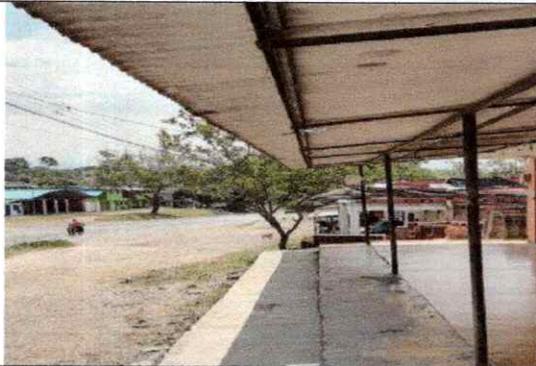
C1 CONSTRUCCIÓN



M1 ENRAMADA



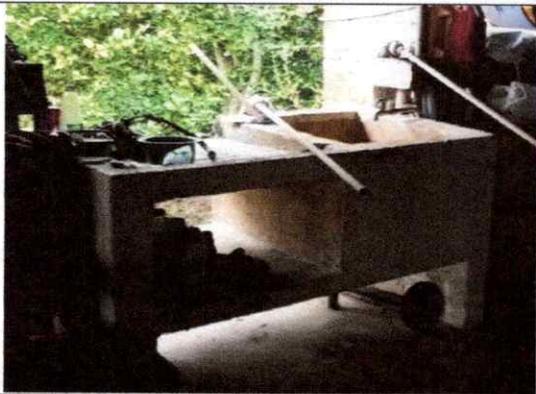
M2 ANDÉN



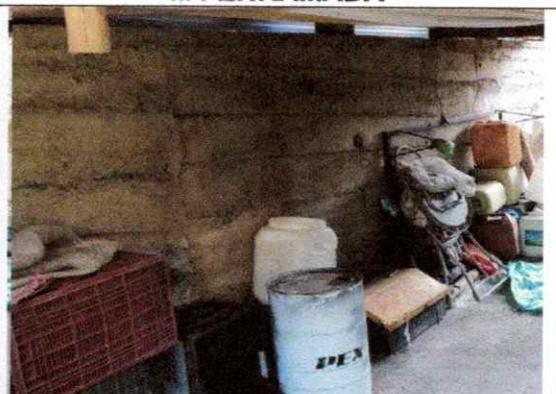
M3 ENRAMADA



M4 ENRAMADA



M5 LAVADERO



M6 RELLENO



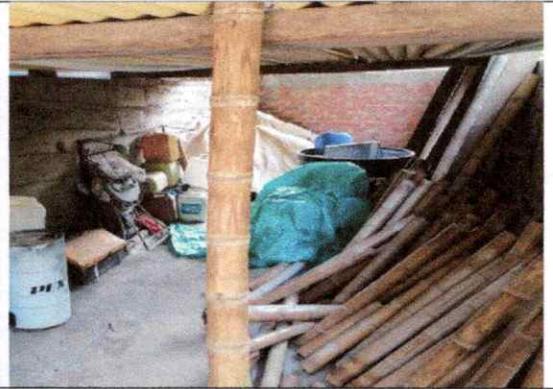
M7 MURO



M8 ESCALERAS



M9 POZO SÉPTICO



M10 BODEGA



M11 ANDÉN



LIMÓN



15.2 SOPORTE CONSTRUCCIONES

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO C1 – VIVIENDA					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
01	PRELIMINARES DE OBRA				
1.01.0361	Localización y replanteo para edificaciones	113,75	m2	\$ 2.600	\$ 295.750
1.01.0362	Descapote a máquina hasta 30 cm.	113,75	m2	\$ 4.900	\$ 557.375
02	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN				
1.01.0364	Excavación manual en material común	17,32	m3	\$ 20.100	\$ 348.132
1.03.0380	Vigas de cimentación en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	18,12	m3	\$ 774.100	\$ 14.026.692
1.04.0383	Acero de refuerzo 420 MPa (60000 psi), incluye figurado, amarre e instalación.	1913,79	kg	\$ 4.600	\$ 8.803.434
03	ESTRUCTURAS				
1.04.0384	Columnas en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	7,94	m3	\$ 856.200	\$ 6.798.228
1.04.0386	Viga aérea en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	17,93	m3	\$ 896.600	\$ 16.076.038
1.04.0383	Acero de refuerzo 420 MPa (60000 psi), incluye figurado, amarre e instalación.	1269,68	kg	\$ 4.600	\$ 5.840.528
ME0105	MEZCLA CONCRETO 1:2:3 3100 PSI 21 MPA	7,58	M3	\$ 409.600	\$ 3.104.768
130111	MALLA ELECTROSOLDADA	84,67	KLS	\$ 8.200	\$ 694.294
04	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES				
140106	MURO BLOQUE CONCRETO 12x19x39CM	214,56	M2	\$ 58.100	\$ 12.465.936
1.08.0403	Pañete para muros con mortero 1:3. espesor 1.5 cm.	429,12	m2	\$ 18.300	\$ 7.852.896
05	CUBIERTAS				
180706	TEJA BARRO NORMAL	113,75	M2	\$ 43.400	\$ 4.936.750
181211	INSTALACION TEJA BARRO	113,75	M2	\$ 15.300	\$ 1.740.375
180204	ENTRAMADO TEJA BARRO CANABRAVA	113,75	M2	\$ 17.800	\$ 2.024.750
1.13.0431	Estructura de madera para teja de barro	74,66	m	\$ 35.900	\$ 2.680.294
180433	C.F.MADERA MACHIMBRE PINO CIPREX-S/METAL	34,13	M2	\$ 62.100	\$ 2.119.473
130604	CASETON ESTERILLA H=25CM	79,63	M2	\$ 30.100	\$ 2.396.863
180207	ENTRAMADO BASE CIELO ESTERILLA-MADERA	79,63	M2	\$ 45.200	\$ 3.599.276
190203	REPELLO CIELO ESTERILLA 1:3	79,63	M2	\$ 33.100	\$ 2.635.753
130701	LOSA CONCRETO MACIZA E= 8CM	6,00	M2	\$ 86.500	\$ 519.000
06	PISOS Y ENCHAPES				
1.06.0577	Placa base en concreto 17 MPa (2500 psi) (e=0.08 m).	113,75	m2	\$ 48.600	\$ 5.528.250
200312	TABLETA GRESS 10x20	113,75	M2	\$ 48.300	\$ 5.494.125
190505	CERAMICO PISO-PARED 20-50X20-50CM	26,40	M2	\$ 71.500	\$ 1.887.600
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
180801	PUNTO AGUA FRIA PVC ,1/2	1,00	PTO	\$ 51.100	\$ 51.100
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.	2,52	M2	\$ 310.700	\$ 782.964
08	INSTALACIONES ELÉCTRICAS				
170532	SALIDA S1 PVC	8,00	UND	\$ 141.200	\$ 1.129.600
170722	SAL TOMA 120 PVC	8,00	UND	\$ 98.800	\$ 790.400
09	CARPINTERÍA METÁLICA				
221237	NAVE ALUM.ENTAMBORADA-LLENA BAT.	8,00	M2	\$ 632.300	\$ 5.058.400
221301	MARCO ALUM. 0.61-0.80 M LISO CILUCETA	8,00	UND	\$ 281.300	\$ 2.250.400
220903	INSTALACION MARCO PUERTA LAMINA CAL.20	8,00	UND	\$ 38.700	\$ 309.600
220904	INSTALACION NAVE PUERTA LAMINA	8,00	UND	\$ 19.500	\$ 156.000
220102	VENTANA LAM.VIDRIO SENCILLA CAL.20 COR.	10,80	M2	\$ 291.100	\$ 3.143.880
220202	MARCO VENTANA LAM.CEL.H >0.51 M CAL.20	10,80	M2	\$ 151.000	\$ 1.630.800
220906	INSTALACION VENTANA EXISTENTE LAMINA	8,00	M2	\$ 22.400	\$ 179.200
10	PINTURAS Y ESTUCOS				
290110	ESTUCO PLASTICO MURO [PASTA]	429,12	M2	\$ 11.300	\$ 4.849.056
290303	VINILO MURO TIPO 1 [2M]	429,12	M2	\$ 7.300	\$ 3.132.576
				Total Costo Directo	\$ 137.375.856
				AIU 25%	\$ 34.343.964
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 171.719.820
				Costo de Reposición por m²	1.509.625
				Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)	\$ 1.509.600

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/querer>



COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M1-RAMADA					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
1.01.0361	Localización y replanteo para edificaciones	34,08	m2	\$ 2.600	\$ 88.608
180816	TEJA ZINC	34,08	M2	\$ 28.700	\$ 978.096
180209	ENTRAMADO TEJA ZINC	34,08	M2	\$ 55.500	\$ 1.891.440
181209	INSTALACION TEJA ALUMINIO	34,08	M2	\$ 10.500	\$ 357.840
330503	SOBRECUBIERTA EN GUADUA-TEJA ZINC	34,08	M2	\$ 49.600	\$ 1.690.368
B0014760	Pintura anticorrosiva	1,00	gl	\$ 87.200	\$ 87.200
B0014230	Listón en guadua para empradizar	29,19	m	\$ 4.500	\$ 131.355
300210	CERCO GUADUA H= 70-80CM	20,00	UND	\$ 20.400	\$ 408.000
Total Costo Directo					\$ 5.632.907
AIU 20%					\$ 1.126.581
Costo Directo + Costo Indirecto					\$ 6.759.488
Costo de Reposición por m ²					\$ 198.342
Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)					\$ 198.300

Fuentes Precios:

*Banco de la República de Colombia. Índice de precios de la vivienda nueva (IPVNBR) de Cali.

<https://www.banrep.gov.co/es/estadisticas/indice-precios-vivienda-nueva-ipvnbr>.

* DataCauca. Sistema de base de costos de infraestructura que sirve de soporte y referencia a la actividad de la ingeniería civil en el departamento del Cauca, que se encuentra en construcción por parte de la Gobernación del Cauca.

<https://datacauca.gov.co/apu/apu/apu/query>

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M2-ANDÉN					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
080502	ANDEN CONCRETO 10CM 3000 PSI	1,00	M2	\$ 69.500	\$ 69.500
Total Costo Directo					\$ 69.500
AIU 20%					\$ 13.900
Costo Directo + Costo Indirecto					\$ 83.400
Costo de Reposición por m ²					\$ 83.400
Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)					\$ 83.400

Fuentes Precios:

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

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

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M3-RAMADA					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
1.01.0361	Localización y replanteo para edificaciones	25,40	m2	\$ 2.600	\$ 66.040
1.06.0577	Placa base en concreto 17 MPa (2500 psi) (e=0.08 m).	25,40	m2	\$ 48.600	\$ 1.234.440
200101	ALISTADO PISO 4 CM	25,40	M2	\$ 29.100	\$ 739.140
131408	ESTRUCTURA METALICA PERFIL IPE	17,64	KLS	\$ 10.700	\$ 188.748
180816	TEJA ZINC	25,40	M2	\$ 28.700	\$ 728.980
180209	ENTRAMADO TEJA ZINC	25,40	M2	\$ 55.500	\$ 1.409.700
181209	INSTALACION TEJA ALUMINIO	25,40	M2	\$ 10.500	\$ 266.700
Total Costo Directo					\$ 4.633.748
AIU 20%					\$ 926.750
Costo Directo + Costo Indirecto					\$ 5.560.498
Costo de Reposición por m ²					\$ 218.917
Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)					\$ 218.900

Fuentes Precios:

*Banco de la República de Colombia. Índice de precios de la vivienda nueva (IPVNBR) de Cali.

<https://www.banrep.gov.co/es/estadisticas/indice-precios-vivienda-nueva-ipvnbr>.

* DataCauca. Sistema de base de costos de infraestructura que sirve de soporte y referencia a la actividad de la ingeniería civil en el departamento del Cauca, que se encuentra en construcción por parte de la Gobernación del Cauca.

<https://datacauca.gov.co/apu/apu/apu/query>



COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M4-RAMADA					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
1.01.0361	Localización y replanteo para edificaciones	1,00	m2	\$ 2.600	\$ 2.600
1.06.0577	Placa base en concreto 17 MPa (2500 psi) (e=0.08 m).	1,00	m2	\$ 48.600	\$ 48.600
200101	ALISTADO PISO 4 CM	1,00	M2	\$ 29.100	\$ 29.100
330503	SOBRECUBIERTA EN GUADUA-TEJA ZINC	1,00	M2	\$ 49.600	\$ 49.600
180816	TEJA ZINC	1,00	M2	\$ 28.700	\$ 28.700
180209	ENTRAMADO TEJA ZINC	1,00	M2	\$ 55.500	\$ 55.500
181209	INSTALACIÓN TEJA ALUMINIO	1,00	M2	\$ 10.500	\$ 10.500
Total Costo Directo					\$ 224.600
AIU 20%					\$ 44.920
Costo Directo + Costo Indirecto					\$ 269.520
Costo de Reposición por m ²					\$ 269.520
Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)					\$ 269.500

Fuentes Precios:

*Banco de la República de Colombia. Índice de precios de la vivienda nueva (IPVNBR) de Cali.

<https://www.banrep.gov.co/es/estadisticas/indice-precios-vivienda-nueva-ipvnbr>.

* DataCauca. Sistema de base de costos de infraestructura que sirve de soporte y referencia a la actividad de la ingeniería civil en el departamento del Cauca, que se encuentra en construcción por parte de la Gobernación del Cauca.

<https://datacauca.gov.co/apu/apu/apu/query>

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M5-LAVADERO					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
1.05.0560	Muro en ladrillo comun en Soga	0,46	m2	\$ 56.500	\$ 25.990
1.08.0403	Pañete para muros con mortero 1:3. espesor 1.5 cm.	0,92	m2	\$ 18.300	\$ 16.836
250705	LAVADERO PR.GRANITO PULIDO 100X60CM	1,00	UND	\$ 180.400	\$ 180.400
Total Costo Directo					\$ 223.226
AIU 20%					\$ 44.645
Costo Directo + Costo Indirecto					\$ 267.871
Costo de Reposición por m ³					\$ 223.226
Valor Adoptado por m³ (Ajustado a la Centena)					\$ 223.200

Fuentes Precios:

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

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

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M6-RELLENO					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
1.03.0377	Relleno y compactación con material del sitio	77,90	m3	\$ 13.300	\$ 1.036.070
Total Costo Directo					\$ 1.036.070
AIU 20%					\$ 207.214
Costo Directo + Costo Indirecto					\$ 1.243.284
Costo de Reposición por m ³					\$ 15.960
Valor Adoptado por m³ (Ajustado a la Centena)					\$ 16.000

Fuentes Precios:

*Banco de la República de Colombia. Índice de precios de la vivienda nueva (IPVNBR) de Cali.

<https://www.banrep.gov.co/es/estadisticas/indice-precios-vivienda-nueva-ipvnbr>.

* DataCauca. Sistema de base de costos de infraestructura que sirve de soporte y referencia a la actividad de la ingeniería civil en el departamento del Cauca, que se encuentra en construcción por parte de la Gobernación del Cauca.

<https://datacauca.gov.co/apu/apu/apu/query>



COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M7-MURO					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
1.04.0389	Muro de contención en concreto 21 MPa (3000 psi), h = 2 m. No incluye refuerzo.	7,54	m3	\$ 697.600	\$ 5.259.904
1.04.0383	Acero de refuerzo 420 MPa (60000 psi), incluye figurado, amarre e instalación.	226,20	kg	\$ 4.600	\$ 1.040.520
				Total Costo Directo	\$ 6.300.424
				AIU 20%	\$ 1.260.085
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 7.560.509
				Costo de Reposición por m	\$ 581.578
				Valor Adoptado por m (Ajustado a la Centena)	\$ 581.600

Fuentes Precios:

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

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

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M8-ESCALERAS					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
131206	ESCALERA CONCRETO 3000 PSI	4,04	M3	\$ 1.161.500	\$ 4.692.460
				Total Costo Directo	\$ 4.692.460
				AIU 20%	\$ 938.492
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 5.630.952
				Costo de Reposición por m ²	\$ 740.915
				Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)	\$ 740.900

Fuentes Precios:

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

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

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M9 - POZO SÉPTICO					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
1.01.0364	Excavación manual en material común	40,25	m3	\$ 20.100	\$ 809.025
150411	TANQUE SEDIMENTACION PARA POZO SEPTICO	1,00	UND	\$ 1.292.900	\$ 1.292.900
150412	POZO SEPTICO ETERNIT	1,00	UND	\$ 701.400	\$ 701.400
ME0112	MEZCLA CONCRETO 1:4:7 1560PSI-10.1MPA	0,86	M3	\$ 302.200	\$ 259.892
B021009	Formaleta para cuneta y/o bordillo de concreto	5,75	m2	\$ 9.700	\$ 55.775
				Total Costo Directo	\$ 3.118.992
				AIU 20%	\$ 623.798
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 3.742.790
				Costo de Reposición por Un	\$ 3.742.790
				Valor Adoptado por Un (Ajustado a la Centena)	\$ 3.742.800

Fuentes Precios:

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

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



COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M10-BODEGA					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
1.01.0361	Localización y replanteo para edificaciones	22,17	m2	\$ 2.600	\$ 57.642
1.06.0577	Placa base en concreto 17 MPa (2500 psi) (e=0.08 m).	22,17	m2	\$ 48.600	\$ 1.077.462
1.04.0384	Columnas en concreto 21 MPA (3000 psi). No incluye refuerzo.	1,55	m3	\$ 856.200	\$ 1.327.110
1.04.0386	Viga aérea en concreto 21 MPA (3000 psi). No incluye refuerzo.	3,49	m3	\$ 896.600	\$ 3.129.134
1.04.0383	Acero de refuerzo 420 MPa (60000 psi), incluye figurado, amarre e instalación.	247,46	kg	\$ 4.600	\$ 1.138.316
ME0105	MEZCLA CONCRETO 1:2:3 3100 PSI 21 MPA	1,48	M3	\$ 409.600	\$ 606.208
130111	MALLA ELECTROSOLDADA	16,50	KLS	\$ 8.200	\$ 135.300
1.05.0560	Muro en ladrillo comun en Soga	22,60	m2	\$ 56.500	\$ 1.276.900
				Total Costo Directo	\$ 8.748.072
				AIU 20%	\$ 1.749.614
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 10.497.686
				Costo de Reposición por m ²	\$ 473.509
				Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)	\$ 473.500

Fuentes Precios:

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

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

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M11-ANDÉN					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
080502	ANDEN CONCRETO 10CM 3000 PSI	1,00	M2	\$ 69.500	\$ 69.500
				Total Costo Directo	\$ 69.500
				AIU 20%	\$ 13.900
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 83.400
				Costo de Reposición por m ²	\$ 83.400
				Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)	\$ 83.400

Fuentes Precios:

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

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

15.3 SOPORTES ESPECIES

15.3.1 FRUTALES

Cultivo / Especie	Desarrollo			Producción			Decadencia		
	Buena	Regular	Mala	Buena	Regular	Mala	Buena	Regular	Mala
Limón	\$ 34.500	\$ 24.200	\$ 5.200	\$ 57.500	\$ 40.300	\$ 6.000	\$ 23.000	\$ 16.100	\$ 3.500

Fuentes Precios:

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

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

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



15.4 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	CLS	\$ 8.200	\$ 770.964
04	MAPOSTERÍA 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 malla. 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	CENEFA 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+H]	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	\$ 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	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
				AJU	25% \$ 29.765.656
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 148.828.280
				Costo de Reposición por m ²	\$ 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/inputs/inputsquery>



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	CLS	\$ 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 LISTON MACH.PINO CIPREX-MADER	210,00	M2	\$ 60.500	\$ 12.705.000
1.14.0438	Enramado 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 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).	104,36	m2	\$ 48.800	\$ 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	CENEFA CER. LISTELLO COC 4 COMPL 25 C	21,30	ML	\$ 29.500	\$ 628.350
190539	MURETE DUCHA EN CERAMICA 20X20 ML	2,40	ML	\$ 66.800	\$ 160.320
190541	RESANE CERAMICA	21,30	ML	\$ 26.700	\$ 568.710
07	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES				
150501	PUNTO SANITARIO PVC 1,1/2 [V]	7,00	PTO	\$ 24.900	\$ 174.300
150508	PUNTO SANITARIO PVC 6" [CODO]	2,00	PTO	\$ 208.000	\$ 416.000
250450	COMBO SANITARIO LINEA MEDIA [S+L+G+H]	2,00	JGO	\$ 635.600	\$ 1.271.200
250810	INSTALACION SANITARIO	2,00	UND	\$ 28.800	\$ 57.600
180801	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.FENTAMBORADA-I ENA 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	\$ 2.605.618
				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 (IPV/NBR) de Cali. <https://www.banrep.gov.co/es/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/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	\$ 4.800	\$ 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	\$ 4.800	\$ 8.316.134	
ME0105	MEZCLA CONCRETO 1:2:3 3100 PSI 21 MPa	7,76	M3	\$ 409.600	\$ 3.178.496	
130111	MALLA ELECTROSOLDADA	155,32	KL.S	\$ 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	Entramado 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 cieloraso con malla. Espesor 1.5 cm	10,00	m2	\$ 28.900	\$ 289.000	
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 1.8 MM	10,00	M2	\$ 46.800	\$ 468.000	
190505	CERAMICO PISO-PARED 20-50X20-50CM	51,91	M2	\$ 71.500	\$ 3.711.565	
190504	CENEFÁ 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	\$ 635.600	\$ 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	\$ 459.900	
250444	LAVAMANOS COL.GAR 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.16 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 ALINOX. 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	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 80-80 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. 0.81-0.80 M LISO CALICETA	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	\$ 358.500	\$ 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:
 * Banco de la República de Colombia. Índice de precios de la vivienda nueva (IP/VNBR) de Cali. <https://www.banrep.gov.co/estadisticas/indice-precios-vivienda-nueva-pv-nbr>.
 * DataCauca. Sistema de base de costos de infraestructura que sirve de soporte y referencia a la actividad de la ingeniería civil en el departamento del Cauca, que se encuentra en construcción por parte de la Gobernación del Cauca. <https://datacauca.gov.co/epu/pu/puquery>

15.4.1 DEPRECIACIÓN OFERTAS DE MERCADO

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITO 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	40	100	40%	2,5	33,79%	\$ 1.240.200	\$ 419.074	\$ 821.126	\$ 821.000
Fuente No. 2	23	70	33%	2,5	28,12%	\$ 944.200	\$ 265.554	\$ 678.646	\$ 679.000
Fuente No. 3	8	100	8%	2	6,74%	\$ 1.302.100	\$ 87.802	\$ 1.214.298	\$ 1.214.000





CAPITULO 2. INDEMNIZACIONES RESOLUCIONES 898 y 1044 DE 2014

DETERMINACIÓN DAÑO EMERGENTE POR NOTARIADO Y REGISTRO	
CONCEPTO	VALOR
Valor del Inmueble	\$ 204.650.938
Salario Mínimo Mensual Legal Vigente	\$ 1.300.000
Valor de la UVT	\$ 47.065
Número de Zonas de Terreno a Comprar	1
Derechos Notariales	\$ 1.500.800
Derechos Notariales por Compraventa	\$ 641.100
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	\$ 233.300
Recaudos Fondo Especial y SNR	\$ 39.500
Impuesto de Registro	\$ 1.196.600
Impuesto de Registro por Compraventa	\$ 1.023.300
Impuesto de Registro por Declaración de Área Restante	\$ 173.300
Derechos de Registro	\$ 1.170.300
Derechos de Registro por Compraventa	\$ 1.046.800
Derechos de Registro por Declaración de Área Restante	\$ 26.800
Apertura de Folios	\$ 13.900
Constancia de Inscripción	\$ 15.700
Compra de Certificados	\$ 44.200
Conservación Documental	\$ 22.900
Daño Emergente por Notariado y Registro	\$ 3.867.700

Notas:

- 1) Los Derechos Notariales se tasaron con base en la Resolución No. 773 del 26 de enero de 2024 de la SNR.
- 2) Los Derechos de Registro se tasaron con base en la Resolución No. 376 del 19 de enero de 2024 de la SNR.
- 3) El Impuesto de Registro se tasó con base en el Decreto 650 de 1996.