



AVISO



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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-4-0878**

GPR-003456

Página 1 de 3

NOTIFICACIÓN POR AVISO No.:

GPR-003456

08/01/2025

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-002714** del **08 de agosto de 2024**, se formuló Oferta Formal de Compra mediante la cual se dispuso “[...] la adquisición de una zona de terreno a segregarse de un predio rural, denominado **Sin Dirección El Higerón (La Agustina, según Catastro)**, ubicado en la vereda **La Chapa** (hoy **Bellavista**) municipio de **Santander de Quilichao**, departamento del **Cauca**, identificado con el Número Predial Nacional **19-698-00-040000-0002-0197-0-00000000** y la Matrícula Inmobiliaria número **132-28064**, 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-4-0878**

GPR-003456

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-002715** del **08 de agosto de 2024**, se citó a los señores **FÉLIX ÓMAR YATACUÉ TOMBÉ** y/o **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS, JOSÉ RAMIRO YATACUÉ TOMBÉ, ILIA ROSA YATACUÉ TOMBÉ, JESÚS ALONSO YATACUÉ TOMBÉ, y ORFELINA DORADO DE YATACUÉ**, para notificarlos de la Oferta Formal de Compra, siendo recibida directamente en el Predio objeto de la Oferta Formal de Compra, el día **25 de noviembre de 2024**, por el señor **VÍCTOR DANIEL BURBANO DORADO**, identificado con la cédula de ciudadanía No. **10.480.914**.

Que el día **29 de noviembre de 2024** a las **10:30 a.m.**, se notificó personalmente al señor **VÍCTOR DANIEL BURBANO DORADO**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 10.480.914, en calidad de apoderado de la señora **ILIA ROSA YATACUÉ TOMBÉ**.

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 los señores **FÉLIX ÓMAR YATACUÉ TOMBÉ** y/o **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS, JOSÉ RAMIRO YATACUÉ TOMBÉ, JESÚS ALONSO YATACUÉ TOMBÉ, y ORFELINA DORADO DE YATACUÉ**, 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:



AVISO



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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-4-0878

GPR-003456

Página 3 de 3

- **NUEVO CAUCA S.A.S.** efectúa el **Tratamiento de sus Datos Personales** para el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la ejecución del Contrato de Concesión bajo el esquema de APP No. 11 del 11 de agosto de 2015; específicamente, para adelantar la adquisición en favor de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, de los Predios requeridos para la construcción del Proyecto vial **Popayán - Santander de Quilichao**.
- Según lo dispuesto en el artículo 10 de la Ley 1581 de 2012, no se requiere autorización previa, expresa e informada para el uso de sus Datos Personales, toda vez que se trata de información requerida por una entidad pública o administrativa en ejercicio de sus funciones legales.
- Se podrá ejercer los derechos de conocer, actualizar, rectificar y suprimir la información personal, cuando sea procedente, observando la Política de Tratamiento de Datos Personales disponible en www.nuevocauca.com, a través del número de contacto: 323 442 6341 o mediante escrito dirigido a atencion@nuevocauca.com o radicado en la Avenida Calle 26 No. 59 – 51, Torre 3, Oficina 203, Complejo Ciudad Empresarial Sarmiento Angulo, Bogotá D.C.
- **NUEVO CAUCA S.A.S.** garantiza la confidencialidad, libertad, seguridad, veracidad, transparencia, acceso y circulación restringida a los datos y se reserva el derecho de modificar su Política de Tratamiento de Datos Personales en cualquier momento. Cualquier cambio será informado y publicado oportunamente.

Se adjunta copia íntegra la Oferta Formal de Compra contenida en el oficio número **GPR-002714** del **08 de agosto 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 | 09 ENE. 2025 | A LAS 7:30 a.m. |
| SE DESFIJA EL | 15 ENE. 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: Campo Hormaza S.A.S.
Revisó: Fredy Enesy Echavarría Bastidas – Subdirector Predial
Juanita Arias Rodríguez – Abogada Junior
Aprobó: Santiago Rojas Parra – Jefe Jurídico
Anexo: Lo enunciado
Copia: Archivo

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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-4-0878**

GPR-002714

Página 1 de 5

Bogotá D.C., 08 de agosto de 2024

Señores

Propietarios:

FÉLIX ÓMAR YATACUÉ TOMBÉ y/o HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS

JOSÉ RAMIRO YATACUÉ TOMBÉ

ILIA ROSA YATACUÉ TOMBÉ

JESÚS ALONSO YATACUÉ TOMBÉ

Poseedora Regular Inscrita:

ORFELINA DORADO DE YATACUÉ

La Agustina, Vereda Bellavista

Celular: 3207477664 – 3184383259

Santander de Quilichao, 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 **Sin Dirección El Higuerón (La Agustina, según Catastro)**, ubicado en la vereda **La Chapa** (hoy **Bellavista**) municipio de **Santander de Quilichao**, departamento del **Cauca**, identificado con el Número Predial Nacional **19-698-00-040000-0002-0197-0-00000000** y la Matrícula Inmobiliaria número **132-28064**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **Santander de Quilichao**.

Respetados señores,

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

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

Para la ejecución del Proyecto, por motivo de utilidad pública, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** requiere comprar las zonas de terreno del asunto, conforme a la

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-4-0878

GPR-002714

Página 2 de 5

afectación de la Ficha Predial No. **POSQ-4-0878**, de la **Unidad Funcional 4. Mondomo – Santander de Quilichao**, de la cual se anexa copia.

Esta zona de terreno tiene un área de **73,77 m²**; incluidos: 71,89 m² de Construcción C1 (vivienda), 1,00 unidad de Pozo séptico, 12,55 m² de Lavadero, Baño y Ducha, 9,74 m² de Ramada para fogón de leña Cubierta, 20 unidades de Café, 1 unidad de Aguacate Ø = 0,15m, 1 unidad de Guamo Ø = 0,20m, 1 unidad de Guamo Ø = 0,10m, 10 unidades de Heliconias, 5 unidades de Plátano, 1 unidad de Nacedero Ø = 0,20m, 1 unidad de Cucharo Ø < 0,15m, 1 unidad de Veranera, 1 unidad de Carbonero Ø = 0,10m, 1 unidad de Mango Ø < 0,10m; y se encuentra debidamente delimitada y alinderada dentro de las abscisas inicial **K57+322,47 l** y final **K57+336,02 l**, de la mencionada Unidad Funcional.

El valor de la Oferta de Compra es la suma de **CUARENTA Y TRES MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL OCHENTA Y CUATRO PESOS (\$ 43.589.084) 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 **UN MILLÓN CUATROCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS PESOS (\$ 1.485.700) 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-4-0878**, de fecha **05 de diciembre de 2023**, 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 **14 de febrero 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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-4-0878**

GPR-002714

Página 3 de 5

las directrices dadas en las normas en mención, así como los procedimientos establecidos en las Resoluciones 620 de 2008, 0898 de 2014 y 1044 de 2014, todas proferidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

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

Según el estudio de títulos de fecha **21 de julio de 2023**, los propietarios, de la zona de terreno que se requiere son: **JOSÉ RAMIRO YATACUE TOMBE** identificado con la cédula de ciudadanía No. **4.761.335**, **ILIA ROSA YATACUE TOMBE** identificada con la cédula de ciudadanía No. **31.520.381**, **JESÚS ALONSO YATACUE TOMBE** identificado con la cédula de ciudadanía No. **4.761.453** y **FÉLIX OMAR YATACUE TOMBE** (Q.E.P.D.), sin número de identificación conocido. Asimismo, se identificó como poseedora regular inscrita a **ORFELINA DORADO DE YATACUÉ**, identificada con la cédula de ciudadanía No. **34.592.153**.

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

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

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

En esta etapa, según lo dispuesto por el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 4 de la Ley 1742 de 2014 y el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018, cuenta con un plazo máximo de quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad en relación con la misma, bien sea aceptándola o rechazándola, lo cual puede hacerse mediante oficio dirigido a **NUEVO CAUCA S.A.S.**, en las oficinas ubicadas en la Avenida Calle 26 No. 69 – 63,

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.

fr

Ja

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-4-0878

GPR-002714

Página 4 de 5

Edificio Torre 26, Oficinas 807 y 808, 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 **323 442 6341**, e-mail **predialuf4@gmail.com**, donde será atendido por **DIANI NOSCUÉ**.

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 **Sanearamiento 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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-4-0878

GPR-002714

Página 5 de 5

artículos 2.4.2.1. a 2.4.2.8. del Decreto 1079 del 26 de mayo de 2015 (que compiló las disposiciones contenidas en el Decreto Reglamentario 737 del 10 de abril de 2014), de tal forma que adquiriera el pleno dominio de la propiedad del inmueble, quedando resueltas a su favor todas las disputas o litigios relativos a la propiedad. Lo anterior, sin perjuicio de los conflictos que puedan existir entre terceros sobre el inmueble, los cuales se resolverán a través de las diferentes formas de resolución de conflictos.

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

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

Agradezco la atención que le brinde a la presente.

Cordialmente,


JULIÁN ANTONIO NAVARRO HOYOS

Gerente General de NUEVO CAUCA S.A.S.

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

 Proyectó: Campo Hormaza y Cía. S. en C.

Revisó: Fredy Echavarría Bastidas - Subdirector Predial

Juanita Arias Rodríguez - Abogada Junior

Aprobó: Santiago Rojas Parra - Jefe Jurídico

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

Copia: Archivo

SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN

PROCESO

FORMATO

GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE

FICHA PREDIAL

CÓDIGO

GCSP-F-185

VERSIÓN

002

FECHA

6/02/2020

PROYECTO DE CONCESIÓN

CONTRATO No.:

PREDIO No.

ABSC. INICIAL

ABSC. FINAL

POPAYÁN - SANTANDER DE QUILICHAO

11 de 11 de Agosto de 2015

POSQ-4-0878

57+322,47 Km

57+336,02 Km

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO

JOSE RAMIRO YATACUE TOMBE Y OTROS (VER ANEXO PROPIETARIOS)

CÉDULA

DIRECCIÓN / EMAIL

DIRECCIÓN DEL PREDIO

Ver Anexo Propietarios

Ver Anexo Propietarios

LA AGUSTINA

MATRÍCULA INMOBILIARIA

CÉDULA CATASTRAL

132-28064

1969800040000000020197000000000

LONGITUD

LONGITUD EFECTIVA

0,00 m

13,55

LINDEROS

Suburbano

Corredor Interregional:

Agropecuario

8-25% Ondulada

NORTE

SUR

ORIENTE

OCCIDENTE

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

ACTIVIDAD ECONÓMICA DEL PREDIO

TOPOGRAFÍA

Bellavista

Santander de Quilichao

Cauca

Segunda Calzada

VEREDA/BARRIO:

MUNICIPIO:

DPTO:

Predio requerido para:

Edwar Fredy Yatacue Daza Y Otros (Puntos 1)

Tomasa Daza De Yatacue (Puntos 2-3)

Edwar Fredy Yatacue Daza Y Otros (Puntos 1-2)

Mismo predio (Area Sobrante) Jose Ramiro Yatacue Tombe Y Otros (Puntos 3-4,1)

DESCRIPCION

CANT

DENS

UN

Café

20

Un

Aguacate $\phi = 0,15m$

1

Un

Guamo $\phi = 0,20m$

1

Un

Guamo $\phi = 0,10m$

1

Un

Heliconias

10

Un

Plátano

5

Un

Nacedero $\phi = 0,20m$

1

Un

Cucharó $\phi < 0,15m$

1

Un

Veranera

1

Un

Carbonero $\phi = 0,10m$

1

Un

Mango $\phi < 0,10m$

1

Un

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES

ITEM

Construcción de un nivel: Residencial

C1

Cubierta: Con teja de zinc soportada por estructura en madera. Cielo falso (40%) en tendido de caña brava y (60%) en bahareque. Estructura: Sistema estructural en bahareque. Muros: En bahareque barro. Puertas: Una (1) puerta metálica de (2,06m x 0,88m) con marco metálico. Una (1) puerta metálica de (2,12m x 0,91m) con marco metálico. Ventanas: Una (1) ventana metálica de (1,23m x 0,97m) con marco metálico y reja. Una (1) ventana metálica de (1,00m x 0,90m) con marco metálico y reja. Pisos: en tierra. Cocina: Con muros en bareque y piso en tierra. Andén frontal: Piso en tierra con cinco (5) pilares en madera rolliza y guadua de (2,05m) de altura soportados con base en ladrillo y concreto de (0,20m) x (0,20m) x (0,12m) de altura. (44,71 m²) corresponden a corredores y andenes. Distribución: Dos (2) habitaciones, cocina y andén frontal.

71,89

m²

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

ITEM

Pozo séptico: No identificable.

M1

Lavadero, Baño y Ducha: Cubierta: con teja de zinc soportada en estructura de guadua. Sistema estructural: en guadua con 6 postes en guadua (2,00 m) de altura. 50% con cerramiento en polietileno. Lavadero: (1,88 largo x 1,03 ancho x 0,88 altura). Tanque con muros en ladrillo a la vista en zonas externas e internas. Fregadero con losa en concreto rústico y granito soportado con muros laterales en ladrillo a la vista. Piso en concreto primario. Baño: con batería sanitaria completa en cerámica y piso en

1,00

Un

M2

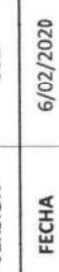
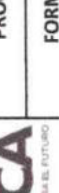
12,55

m²

TOTAL AREA CONSTRUIDA

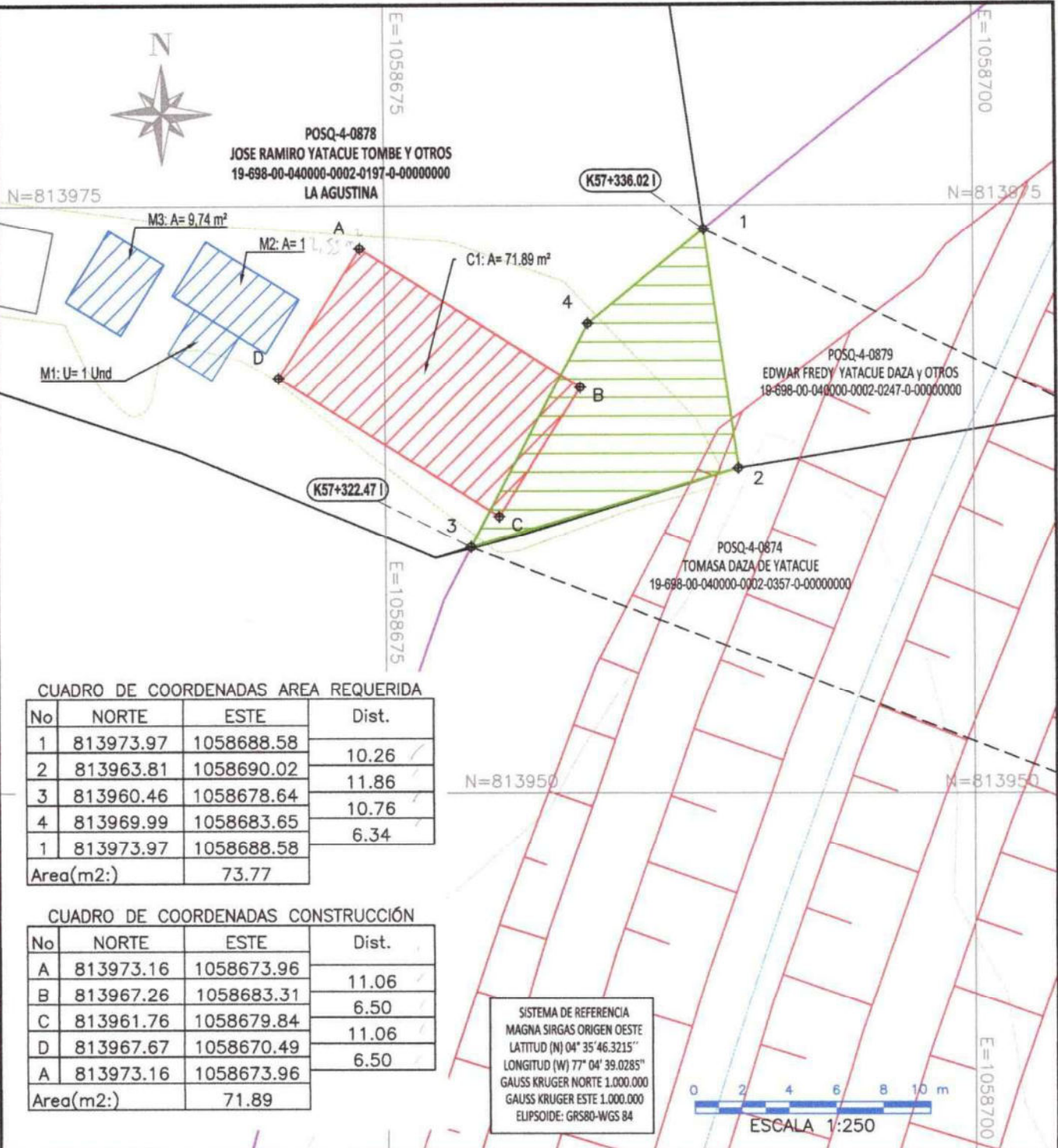
71,89

m²

| | | | | |
|---|--|--|--|--|
|   | | <div>SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN</div> <div>GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE</div> | | <div>CÓDIGO</div> <div>GCSP-F-185</div> |
| <div>PROCESO</div> <div>FORMATO</div> | | <div>FICHA PRELIAL</div> | | <div>VERSIÓN</div> <div>002</div> |
| <div>PROYECTO DE CONCESIÓN</div> <div>CONTRATO No.: 11 de 11 de Agosto de 2015</div> <div>PREDIO No. POSQ-4-0878</div> | | <div>UNIDAD FUNCIONAL</div> <div>SECTOR O TRAMO</div> | | <div>FECHA</div> <div>6/02/2020</div> |
| <div>POPAYÁN - SANTANDER DE QUILICHAO</div> | | <div>4</div> | | <div>Módulo</div> <div>1</div> |
| <div>concreto primario esmaltado. Ducha: con piso en concreto rustico.</div> | | <div>9,74</div> | | <div>m²</div> |
| <div>M3</div> | | <div>9,74</div> | | <div>m²</div> |
| <div>Ramada para fogón de leña: Cubierta: con teja de barro soportada en estructura de madera rolliza con tendido en caña brava. Sistema estructural: con 20% en guadua y 80% en madera rolliza. 4 postes en guadua con altura promedio de 2,00 m, 8 postes en madera rolliza con altura promedio de 1,80 m. Piso en tierra. Fogón de leña: (1,38 m de largo x 0,60 m de ancho x 0,72 m de altura) Hornillo con 3 boquillas fundidas en hierro, soportada con muros laterales en ladrillo recubiertos en barro. Mesón en madera con relleno en barro y enchape en baldosa, soportado en madera rolliza.</div> | | <div>SI/NO</div> <div>No</div> <div>No</div> <div>No</div> <div>No</div> <div>No</div> | | <div>SI/NO</div> <div>No</div> <div>No</div> <div>No</div> <div>No</div> <div>No</div> |
| <div>Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, Intervención, Espacio Público?</div> <div>Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001?</div> <div>Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?</div> <div>Aplica informe de análisis de Área Remanente?</div> <div>Tiene el área requerida afectación por servidumbres?</div> <div>Tiene el área requerida afectación por área protegida?, ronda hídrica?</div> | | <div>10.000,00 m²</div> <div>73,77 m²</div> <div>0,00 m²</div> <div>73,77 m²</div> <div>9.926,23 m²</div> | | <div>ÁREA TOTAL PREDIO</div> <div>ÁREA REQUERIDA POR DISEÑO</div> <div>ÁREA REMANENTE</div> <div>TOTAL ÁREA REQUERIDA</div> <div>ÁREA SOBRANTE</div> |
| <div>FECHA DE ELABORACIÓN: 10/abr/2023</div> <div>Elaboró: CAMPO HORMAZA Y CIA. S. EN C. LUIS M. MARVAZ V. - MP: 19238-179824 CAU</div> <div>Revisó y Aprobó: UNION TEMPORAL 4G</div> | | <div>10/abr/2023</div> <div>1011</div> <div>Union Temporal 4G</div> | | <div>10/abr/2023</div> <div>1011</div> <div>Union Temporal 4G</div> |
| <div>FECHA DE ELABORACIÓN: 10/abr/2023</div> <div>Elaboró: CAMPO HORMAZA Y CIA. S. EN C. LUIS M. MARVAZ V. - MP: 19238-179824 CAU</div> <div>Revisó y Aprobó: UNION TEMPORAL 4G</div> | | <div>10/abr/2023</div> <div>1011</div> <div>Union Temporal 4G</div> | | <div>10/abr/2023</div> <div>1011</div> <div>Union Temporal 4G</div> |



| PROPIETARIO | IDENTIFICACIÓN | DIRECCIÓN | e-mail |
|----------------------------|----------------|------------------------------------|-------------------------|
| FÉLIX OMAR YATACUE TOMBE | S/I | Vda. La Agustina - Stder Quilichao | 3207477664 – 3184383259 |
| JOSÉ RAMIRO YATACUE TOMBE | 4,761,335 | Vda. La Agustina - Stder Quilichao | 3207477664 – 3184383259 |
| ILIA ROSA YATACUE TOMBE | 31,520,381 | Vda. La Agustina - Stder Quilichao | 3207477664 – 3184383259 |
| JESÚS ALONSO YATACUE TOMBE | 4,761,453 | Vda. La Agustina - Stder Quilichao | 3207477664 – 3184383259 |



CUADRO DE COORDENADAS AREA REQUERIDA

| No | NORTE | ESTE | Dist. |
|-----------|-----------|------------|-------|
| 1 | 813973.97 | 1058688.58 | 10.26 |
| 2 | 813963.81 | 1058690.02 | 11.86 |
| 3 | 813960.46 | 1058678.64 | 10.76 |
| 4 | 813969.99 | 1058683.65 | 6.34 |
| 1 | 813973.97 | 1058688.58 | |
| Area(m2:) | | 73.77 | |

CUADRO DE COORDENADAS CONSTRUCCIÓN

| No | NORTE | ESTE | Dist. |
|-----------|-----------|------------|-------|
| A | 813973.16 | 1058673.96 | 11.06 |
| B | 813967.26 | 1058683.31 | 6.50 |
| C | 813961.76 | 1058679.84 | 11.06 |
| D | 813967.67 | 1058670.49 | 6.50 |
| A | 813973.16 | 1058673.96 | |
| Area(m2:) | | 71.89 | |

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

0 2 4 6 8 10 m
ESCALA 1:250

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

REVISIÓN No.
0



DISEÑO Y CÁLCULO:

CAMPO HORMAZA Y CIA. S. EN C.

PROPIETARIO:

JOSE RAMIRO YATACUE TOMBE Y OTROS

CONVENCIONES

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

CUADRO DE ÁREAS

| ÁREA REQUERIDA: | ÁREA TOTAL: | ÁREA CONSTRUIDA: | ÁREA REMANENTE: | ÁREA SOBRANTE: |
|----------------------|--------------------------|----------------------|---------------------|------------------------|
| 73,77 m ² | 1 Ha 0,00 m ² | 71,89 m ² | 0,00 m ² | 9926,23 m ² |

FECHA ELAB.:
2022-04-10

ESCALA:
1:250

UNIDAD FUNCIONAL:



4
SECTOR:
MONDOMO - SANTANDER DE QUILCHAO

| | |
|-------------------------|--|
| NÚMERO PREDIAL NACIONAL | |
|-------------------------|--|

19-698-00-040000-0002-0197-0-00000000

FICHA GRÁFICA No.

POSQ-4-0878

| | | |
|---|---|-----------------------|
|  REPÚBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DEL CAUCA MUNICIPIO DE SANTANDER DE QUILICHAO NIT 891.500.269-2 SECRETARÍA MUNICIPAL DE PLANEACIÓN, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y VIVIENDA |  CERTIFICACIÓN | CÓDIGO: F1-MC-I3-1060 |
| | | VERSIÓN: 3 |
| | | FECHA: 01-04-2022 |

1070 - ID:162.715/Pref:CD/Cons:4.304 /Pin:77F93F52
 Santander de Quilichao, 06 julio 2023

**EL SUSCRITO SECRETARIO DE PLANEACION, ORDENAMIENTO TERRITORIAL
 Y VIVIENDA
 DE SANTANDER DE QUILICHAO, CAUCA.**

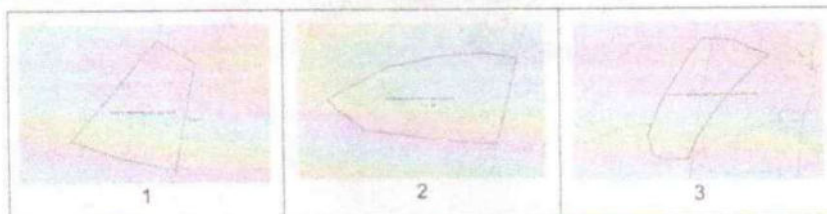
En el marco de su competencia expide el siguiente documento de conformidad a lo establecido en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio (PBOT) aprobado mediante el acuerdo 022 de 2002 modificado por el acuerdo 007 de 2011.



C E R T I F I C A:

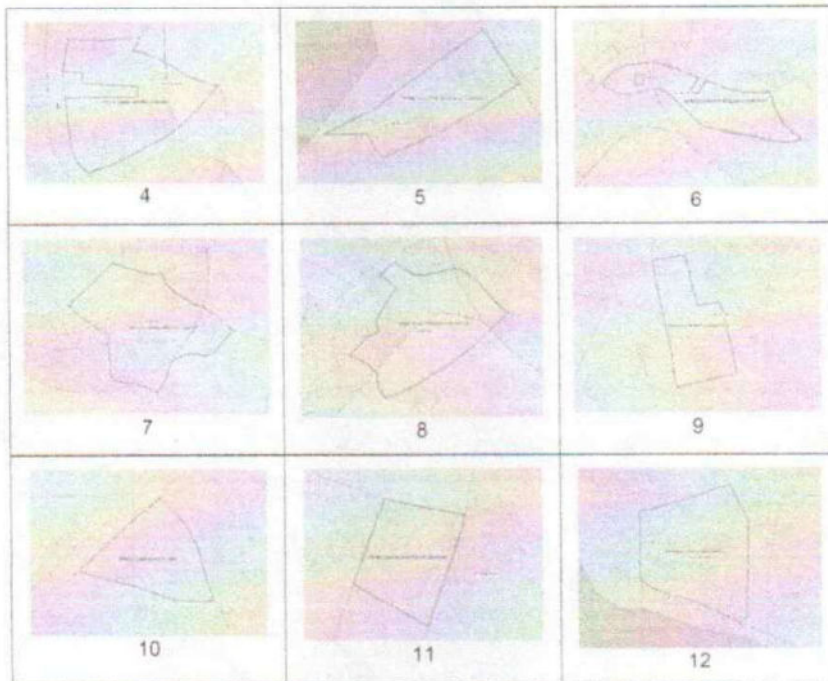
Que los predios identificados con códigos prediales y con matrículas inmobiliarias presentados en *tabla 1*, localizados en la zona rural del municipio de Santander de Quilichao, se determina qué:

| | Código predial | Matricula inmobiliaria |
|----|--------------------------------|------------------------|
| 1 | 196980004000000060557000000000 | 132-33033 |
| 2 | 196980004000000060516000000000 | 132-21785 |
| 3 | 196980004000000020197000000000 | 132-28064 |
| 4 | 196980004000000060558000000000 | 132-4700 |
| 5 | 196980004000000040080000000000 | 132-27555 |
| 6 | 196980004000000060634000000000 | 132-31675 |
| 7 | 196980004000000060385000000000 | 132-8171 |
| 8 | 196980004000000060402000000000 | 132-15797 |
| 9 | 196980004000000060094000000000 | 132-600 |
| 10 | 196980004000000060405000000000 | 132-17868 |
| 11 | 196980004000000060624000000000 | 132-37380 |
| 12 | 196980004000000060100000000000 | 132-8865 |

1. Ubicación:



| | | |
|---|--|-----------------------|
|  REPÚBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DEL CAUCA MUNICIPIO DE SANTANDER DE QUILICHAO NIT 891.500.269-2 SECRETARÍA MUNICIPAL DE PLANEACIÓN, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y VIVIENDA |  | CÓDIGO: F1-MC-I3-1060 |
| | CERTIFICACIÓN | VERSIÓN: 3 |
| | FECHA: 01-04-2022 | |





Nota1: El predio identificado con número predial "196980004000000060100000000000" no registra en la base de datos, para el numero de matrícula asignado "132-8865" registra el siguiente número predial "196980004000000040100000000000"

- Que de conformidad a lo establecido en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio (PBOT) aprobado mediante el acuerdo 022 de 2002 modificado por el acuerdo 007 de 2011,



ARTÍCULO 1. ÁREAS DE ACTIVIDAD. La estructura de zonas de actividad regula el uso del suelo, según su actividad y dinamismo económico, acorde con la clasificación y tipología de usos del suelo y los impactos que generen.

Según la reglamentación general del uso del suelo se encuentra en:



| | | |
|---|---|------------------------------|
|  REPUBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DEL CAUCA MUNICIPIO DE SANTANDER DE QUILICHAO NIT 891.500.269-2 SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEACIÓN, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y VIVIENDA |  CERTIFICACIÓN | CÓDIGO: F1-MC-I3-1060 |
| | | VERSIÓN: 3 |
| | | FECHA: 01-04-2022 |

| REGLAMENTACIÓN USO DE SUELO | | | | | | | |
|------------------------------------|-----------------------|---------------------------|-----------------------------|--|---|---|-------------------------------|
| No. Catastral | áreas de ordenamiento | sub áreas de ordenamiento | usos | definición | uso principal | uso complementario | uso restringido |
| 196980004000000060557 000000000 | PROTECCIÓN | DE MANEJO ESPECIAL | corredor vial | Corredores interregionales de 100 y 100mt al lado y lado de la vía panamericana con cierto manejo especial | PARCELACIÓN INDICADA Y COMERCIO | Recreación y turismo | agropecuario |
| 196980004000000060516 000000000 | | | | | | | |
| 196980004000000020197 000000000 | PROTECCIÓN | AGROFORESTAL | agro silvopastoril | Comprende áreas de montaña que por su relieve, suelos y clima permite asociar cultivos agrícolas, bosques comerciales y actividades pecuarias manejadas de especies menores y/o mayores | AGRICOLA FORESTAL PRODUCTOR-PROTECTOR | Agropecuario y ecoturismo dirigidos | Suelo urbano |
| | | | silvopastoril | Comprende áreas de montaña que, por su relieve, suave permite pastoreo en praderas arboladas o protegidos con barreras arbóreas o plantaciones con sistema Taungya. | PASTOREO SEMI INTENSIVO Y CONSERVACIÓN | Agropecuario turismo recreación forestal Productor-Protector | Suelo urbano |
| | | | otros usos agroforestales | Son áreas que pueden ser utilizadas en cualquier otro tipo de cultivo agroforestal como: café con sombra, platano-café, platano con sombra entre otros. | FORESTAL: CAFÉ SOMBRIO PLATANO-CAFÉ FRUTALES | Agropecuario Forestal Forestal: Productor Forestal Protector | Suelo urbano |
| 196980004000000060558 000000000 | PROTECCIÓN | DE MANEJO ESPECIAL | corredor vial | Corredores interregionales de 100 y 100mt al lado y lado de la vía panamericana con cierto manejo especial | PARCELACIÓN INDICADA Y COMERCIO | Recreación y turismo | agropecuario |
| 19698000400000004006 000000000 | PRODUCCIÓN ECONÓMICA | AGROPECUARIA BAJA | agropecuario y agroforestal | Permite una actividad productiva de cultivos permanentes resistentes. Por tratarse de suelos erosionados requieren de prácticas culturales de recuperación de suelos y/o conservación | Agrícola (productos de pan coger) pecuarios (especies menores) sistemas agro-forestales, forestal productora. | Agroforestal, forestal y demás usos que establezca el acuerdo | Suelo Urbano Expansión Urbana |
| 196980004000000060634 000000000 | AMENAZAS | DESPLAZAMIENTOS ACTIVOS | recuperación | Son aquellas zonas que presentan desplazamientos activos | protección y recuperación | forestal protector | Vivienda Agropecuario |
| | PROTECCIÓN | DE MANEJO ESPECIAL | corredor vial | Corredores interregionales de 100 y 100mt al lado y lado de la vía panamericana con cierto manejo especial | PARCELACIÓN INDICADA Y COMERCIO | Recreación y turismo | agropecuario |
| 196980004000000060383 000000000 | PROTECCIÓN | AGROFORESTAL | AMENAZAS | DESPLAZAMIENTOS ACTIVOS | recuperación | forestal protector | Vivienda Agropecuario |
| | | | agro silvopastoril | Comprende áreas de montaña que por su relieve, suelos y clima permite asociar cultivos agrícolas, bosques comerciales y actividades pecuarias manejadas de especies menores y/o mayores. | AGRICOLA FORESTAL PRODUCTOR-PROTECTOR | Agropecuario y ecoturismo dirigidos | Suelo urbano |
| | | | silvopastoril | Comprende áreas de montaña que, por su relieve, suave permite pastoreo en praderas arboladas o protegidos con | PASTOREO SEMI INTENSIVO Y CONSERVACIÓN | Agropecuario turismo recreación forestal | Suelo urbano |



| | | |
|---|--|------------------------------|
|  REPÚBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DEL CAUCA MUNICIPIO DE SANTANDER DE QUILCHAO NIT 891.500.269-2 |  SECRETARÍA MUNICIPAL DE PLANEACIÓN, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y VIVIENDA | CÓDIGO: F1-MC-I3-1060 |
| | | VERSIÓN: 3 |
| | | FECHA: 01-04-2022 |

| | | | | | | | |
|------------------------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------------|--|---|---|-------------------------------|
| | | | | barreras arbóreas o plantaciones con sistema Taungya | | Productor-Protector | |
| | | | otros usos agroforestales | Son áreas que pueden ser utilizadas en cualquier otro tipo de cultivo agroforestal como: café con sombra, platano-café, platano con sombra entre otros. | FORESTAL-CAFÉ SOMBRIO PLATANO-CAFÉ FRUTALES | Agropecuario Forestal Forestal-Productor Forestal Protector | Suelo urbano |
| | PROTECCIÓN | DE MANEJO ESPECIAL | corredor vial | Corredores interregionales de 100 y 100mt al lado y lado de la vía panamericana con cierto manejo especial | PARCELACIÓN INDICADA Y COMERCIO | Recreación y turismo | agropecuario |
| | AMENAZAS | DESIZAMIENTOS ACTIVOS | recuperación | Son aquellas zonas que presentan deslizamientos activos | protección y recuperación | forestal protector | Vivienda Agropecuario |
| 196980004000000060402 000000000 | PROTECCIÓN | AGROFORESTAL | agro silvopastoril | Comprende áreas de montaña que por su relieve, suelos y clima permite asociar cultivos agrícolas, bosques comerciales y actividades pecuarias manejadas de especies menores y/o mayores. | AGRICOLA FORESTAL PRODUCTOR-PROTECTOR | Agropecuario y ecoturismo dirigidos | Suelo urbano |
| | | | silvopastoril | Comprende áreas de montaña que, por su relieve, suave permite pastoreo en praderas arboladas o protegidas con barreras arbóreas o plantaciones con sistema Taungya | PASTOREO SEMI INTENSIVO Y CONSERVACIÓN | Agropecuario turismo recreación forestal Productor-Protector | Suelo urbano |
| | | | otros usos agroforestales | Son áreas que pueden ser utilizadas en cualquier otro tipo de cultivo agroforestal como: café con sombra, platano-café, platano con sombra entre otros. | FORESTAL-CAFÉ SOMBRIO PLATANO-CAFÉ FRUTALES | Agropecuario Forestal Forestal-Productor Forestal Protector | Suelo urbano |
| 196980004000000060994 000000000 | PROTECCIÓN | DE MANEJO ESPECIAL | corredor vial | Corredores interregionales de 100 y 100mt al lado y lado de la vía panamericana con cierto manejo especial | PARCELACIÓN INDICADA Y COMERCIO | Recreación y turismo | agropecuario |
| 196980004000000060405 000000000 | AMENAZAS | DESIZAMIENTOS ACTIVOS | recuperación | Son aquellas zonas que presentan deslizamientos activos | protección y recuperación | forestal protector | Vivienda Agropecuario |
| 196980004000000060624 000000000 | PROTECCIÓN | DE MANEJO ESPECIAL | corredor vial | Corredores interregionales de 100 y 100mt al lado y lado de la vía panamericana con cierto manejo especial | PARCELACIÓN INDICADA Y COMERCIO | Recreación y turismo | agropecuario |
| 1969800040000000401 00000000000 | PRODUCCIÓN ECONÓMICA | AGROPECUARIA BAJA | agropecuario y agroforestal | Permite una actividad productiva de cultivos permanentes resistentes. Por tratarse de suelos erosionados requieren de prácticas culturales de recuperación de suelos y/o conservación | Agrícola (productos de pan coger) pecuarios (especies menores) sistemas agro-forestales, forestal productora. | Agroforestal, forestal y demás usos que establezca el acuerdo | Suelo Urbano Expansión Urbana |

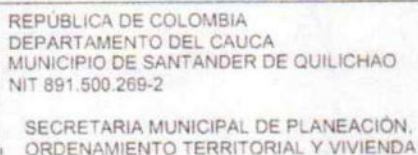
| | | |
|---|--|-----------------------|
|  REPÚBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DEL CAUCA MUNICIPIO DE SANTANDER DE QUILICHAO NIT 891.500.269-2 SECRETARÍA MUNICIPAL DE PLANEACIÓN, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y VIVIENDA |  CERTIFICACIÓN | CÓDIGO: F1-MC-I3-1060 |
| | | VERSIÓN: 3 |
| | | FECHA: 01-04-2022 |

3. Determinantes ambientales:

| Código predial | Clasificación bioclimáticamente | | | Clasificación hidrológica | |
|--------------------------------|---|-----------------------------------|-----------|---------------------------|---------------------|
| | Descripción | Zona de bosque | Altitud | Subcuenca | Microcuenca |
| 196980004000000060557000000000 | Tierra moderadamente cálida, húmeda con estación seca | Bosque húmedo tropical premontano | 1001-1400 | Rio Quinamayo | Rio Mandiva |
| 196980004000000060516000000000 | | | | | Quebrada Agua Clara |
| 196980004000000020197000000000 | | | | | |
| 196980004000000060558000000000 | | | | | Rio Mandiva |
| 196980004000000040080000000000 | | | | | |
| 196980004000000060634000000000 | | | | | |
| 196980004000000060385000000000 | | | | | |
| 196980004000000060402000000000 | | | | | |
| 196980004000000060094000000000 | | | | | |
| 196980004000000060405000000000 | | | | | |
| 196980004000000060624000000000 | | | | | Quebrada Agua Clara |
| 196980004000000040100000000000 | | | | | |

| Código predial | CLASIFICACIÓN FISIAGRÁFICA - PAISAJE | | | | | | | |
|--------------------------------|---|----------------------|---------------------|---------------|--|--|---|-----------------------------------|
| | Provincia fisiográfica | unidad climática | Paisaje | Subpaisaje | Definición | Características del suelo | Cobertura | Uso |
| 196980004000000060557000000000 | Vertiente occidental de la cordillera central | Moderadamente cálido | Crestas ramificadas | Laderas altas | Formados a partir de depósitos de cenizas volcánicas, sedimentos terciarios principalmente intercalados con fósiles carboníferos | Suelos con buen drenaje a moderadamente bueno, suelos superficiales a profundos baja fertilidad con limitantes de roca, erosión ligera | áreas cultivadas, vegetación natural, tierras eriales, tierras con manifestación minera | Agrícola, Protección y producción |
| 196980004000000060516000000000 | | | | | | | | |
| 196980004000000020197000000000 | | | | | | | | |
| 196980004000000060558000000000 | | | | | | | | |
| 196980004000000040080000000000 | | | | | | | | |
| 196980004000000060634000000000 | | | | | | | | |
| 196980004000000060385000000000 | | | | | | | | |
| 196980004000000060402000000000 | | | | | | | | |
| 196980004000000060094000000000 | | | | | | | | |
| 196980004000000060405000000000 | | | | | | | | |
| 196980004000000060624000000000 | | | | | | | | |





FECHA: 01-04-2022

| Clasificación geológica, riesgos y amenazas | | | | |
|---|--|-----------|-------------------|---------------------------|
| Codigo predial | Unidad litologica superficial | Pendiente | Procesos erosivos | Amenaza por deslizamiento |
| 196980004000000060557 000000000 | TQp: Rocas sedimentarias Estratificadas de la formación Popayán. Terclario - Tme: Rocas Sedimentarias de la formación Esmita. Terclario. | 25% a 50% | Muy alta o alta | Muy alta |
| 196980004000000060516 000000000 | | | | |
| 196980004000000020197 000000000 | | | | |
| 196980004000000060558 000000000 | | 50% a 75% | | Moderada |
| 19698000400000004008 000000000 | | | | |
| 196980004000000060634 000000000 | | 25% a 50% | | Muy alta o alta |
| 196980004000000060385 000000000 | | | | |
| 196980004000000060402 000000000 | | | | |
| 196980004000000060094 000000000 | | | | |
| 196980004000000060405 000000000 | | | | |
| 196980004000000060624 000000000 | | | | |
| 1969800040000000401 000000000 | | | | |

Se expide la siguiente certificación a solicitud del señor Luis Miguel Narváez, Gestor predial de la empresa Nuevo Cauca, quien presentó solicitud formal, mediante formato requerido por la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Vivienda, radicado con el No.: 162.452CR5641 de junio 30 de 2023.

Atentamente:

DIEGO FELIPE GARCIA MINA
SECRETARIO DE PLANEACIÓN, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y VIVIENDA
Proyecto: Nicolás Soto León – contratista SPOTV
Expediente: Certificados de usos del suelo 2023





**INFORME DE AVALÚO COMERCIAL
PREDIO POSQ-4-0878
DIRECCIÓN: LA AGUSTINA
VEREDA: BELLAVISTA
MUNICIPIO DE SANTANDER DE QUILICHAO
DEPARTAMENTO DEL CAUCA**

**PROPIETARIO:
FÉLIX OMAR YATACUE TOMBE
JOSÉ RAMIRO YATACUE TOMBE
ILIA ROSA YATACUE TOMBE
JESÚS ALONSO YATACUE TOMBE**

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

SANTANDER DE QUILICHAO, DICIEMBRE DE 2023

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

| 1. INFORMACIÓN GENERAL | | |
|---|--|---|
| 1.1 SOLICITANTE | CONSORCIO EPC NUEVO CAUCA NUEVO CAUCA S.A.S., 10 de noviembre de 2023 | |
| 1.2 TIPO DE INMUEBLE | Lote de terreno | |
| 1.3 TIPO DE AVALÚO | Comercial Corporativo – Suburbano | |
| 1.4 DEPARTAMENTO | Cauca | |
| 1.5 MUNICIPIO | Santander de Quilichao | |
| 1.6 VEREDA O CORREGIMIENTO | Bellavista | |
| 1.7 DIRECCIÓN DEL INMUEBLE | La Agustina | |
| 1.8 ABSCISAS | Inicial: K 57+322,47 l Final: K 57+336,02 l | |
| 1.9 USO ACTUAL DEL INMUEBLE | Corredor Interregional: Agropecuario | |
| 1.10 USO POR NORMA | <ul style="list-style-type: none">Parcelación indicada y comercio.Agrícola forestal Productor-Protector.Pastoreo semi-intensivo y conservación.Forestal – café sombrío plátano – café frutales. | |
| 1.11 INFORMACIÓN CATASTRAL | Número Predial | 19-698-00-04-00-00-0002-0197-0-00-00-0000 |
| | Área de Terreno | 4800.0 m ² |
| | Área Construida | 61.0 m ² |
| | Avalúo 2023 | \$ 11,877,000 |
| 1.12 FECHA VISITA AL PREDIO | 15 de noviembre de 2023 | |
| 1.13 FECHA DEL INFORME DE AVALÚO | 05 de diciembre de 2023 | |

| 2. DOCUMENTOS | |
|--|---------------------|
| DOCUMENTO | FECHA |
| 2.1 FICHA PREDIAL POSQ-4-0878 | 10 de abril de 2023 |
| 2.2 PLANO DE AFECTACIÓN POSQ-4-0878 | 10 de abril de 2022 |
| 2.3 CERTIFICADO DE USO DEL SUELO | 06 de julio de 2023 |
| 2.4 ESTUDIO DE TÍTULOS | 21 de julio de 2023 |

| 3. INFORMACIÓN JURÍDICA | |
|--------------------------------|--|
| 3.1 PROPIETARIOS | Félix Omar Yatacue Tombe (Fallecido) José Ramiro Yatacue Tombe C.C: 4.761.335 Ilia Rosa Yatacue Tombe C.C: 31.520.381 Jesús Alonso Yatacue Tombe C.C: 4.761.453 Titular en falsa tradición Orfelina Dorado de Yatacue C.C: 34.592.153 Fuente: Documento citado en el numeral 2.4 |

| | |
|--|--|
| 3.2 TÍTULO DE ADQUISICIÓN | Escritura Pública No. 2144 del 28 de noviembre de 2019 de la Notaría Única de Santander de Quilichao (Cauca). Escritura Pública No. 111 del 13 de marzo de 1974 de la Notaría Única de Santander de Quilichao (Cauca). |
| 3.3 MATRÍCULA INMOBILIARIA | 132-28064 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santander de Quilichao (Cauca). |
| 3.4 OBSERVACIONES JURÍDICAS | El predio presenta FALSA TRADICIÓN . |
| 4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR | |
| 4.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR | El predio se encuentra en la Vereda Bellavista, la cual se encuentra delimitada de la siguiente manera: <ul style="list-style-type: none"> • Norte: Vereda La Agustina • Sur: Corregimiento de Mondomo • Oriente: Vereda La Chapa • Occidente: Vereda Cascabel |
| 4.2 ACTIVIDAD PREDOMINANTE | Sector que presenta uso agropecuario y vivienda. |
| 4.3 TOPOGRAFÍA | Ondulada 8-25% |
| 4.4 CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS | <ul style="list-style-type: none"> • Altura: 1.000 – 1.200 m.s.n.m. • Temperatura: 24 °C. |
| 4.5 CONDICIONES AGROLÓGICAS¹ | Tipo de suelo: PQAe3 Clima: Templado Húmedo. Litología: Typic Paleudults, Entic Hapludolls Características de suelos: Excesivamente drenados, Moderadamente Profundos. Erosión: Severa |
| 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 Santander de Quilichao. |
| 4.8 VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE | El sector se ubica al norte del municipio y cuenta con fácil acceso tanto vehicular como peatonal, ya que presenta frente sobre vías veredales que conectan con la vía Nacional Popayán – Santander de Quilichao. Al predio se puede acceder en servicio particular, publico individual (taxi) y/o moto taxi 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 022 del 27 de diciembre de 2002 modificado por el acuerdo 017 de 2004, acuerdo 013 de 2007 y acuerdo 007 de 2011**, que reglamenta las disposiciones del PBOT del Municipio de Santander de Quilichao, el predio se clasifica como Rural, en la categoría de Suburbano.

Adicionalmente, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 33 del PBOT, el predio se ubica dentro del Corredor Interregional Santander – Popayán, que se extiende hasta 100 m desde el eje de la vía existente, permitiendo un manejo especial, dándole connotaciones suburbanas a esta franja, con los siguientes usos:

| Uso principal | Uso complementario | Uso restringido |
|---|--|-----------------|
| Parcelación indicada y comercio | Recreación y turismo | Agropecuario |
| Agrícola Forestal Productor-Protector | Agropecuario y ecoturismos dirigidos | Suelo urbano |
| Pastoreo semi-intensivo y conservación | Agropecuario turismo recreación forestal Productor-Protector | Suelo urbano |
| Forestal café sombrío plátano-café frutales | Agropecuario Forestal Forestal-Productor Forestal Protector | Suelo urbano |

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO

| | |
|--|--|
| 6.1 UBICACIÓN | La Agustina, Vereda Bellavista |
| 6.2 ÁREA DEL TERRENO | Área Total: 10.000,00 m ² Área Requerida: 73,77 m ² Área Remanente: 0,00 m ² Área Sobrante: 9.926,23 m ² Área Total Requerida: 73,77 m ² Fuente: Documento citado en el numeral 2.1 |
| 6.3 LINDEROS: Linderos identificados con base en la Ficha Predial POSQ-4-0878 levantada por CAMPO HORMAZA Y CIA. S. EN C., sujetos a verificación por parte de la entidad solicitante. | NORTE: Longitud 0,00 m, Edwar Fredy Yatacue Daza Y Otros (Puntos 1) SUR: Longitud 11,86 m, Tomasa Daza De Yatacue (Puntos 2-3). ORIENTE: Longitud 10,26 m, Edwar Fredy Yatacue Daza Y Otros (Puntos 1-2). OCCIDENTE: Longitud 17,10 m, Mismo predio (Área Sobrante) José Ramiro Yatacue Tombe Y Otros (Puntos 3-4,1). |
| 6.4 VÍAS DE ACCESO AL PREDIO | Predio al cual se llega por la vía Nacional Panamericana Santander de Quilichao - Popayán. |
| 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 | Corredor Interregional: Agropecuario | | Parcelación indicada y comercio. Agrícola forestal Productor-Protector. Pastoreo semi-intensivo y conservación. Forestal – café sombra plátano – café frutales. |
| 6.7 ÁREAS CONSTRUIDAS | | | | | | |
| | | Uso | Área (m²) | Edad (Años) | Estado de conservación | Vida útil (Años) |
| | C1 | Residencial | 71,89 | 20 | Bueno a regular | 50 |
| 6.8 CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS | Construcción de un nivel: Residencial Cubierta: Con teja de zinc soportada por estructura en madera. Cielo falso (40%) en tendido de caña brava y (60%) en bahareque. Estructura: Sistema estructural en bahareque. Muros: En bahareque barro. Puertas: Una (1) puerta metálica de (2,06m x 0,88m) con marco metálico. Una (1) puerta metálica de (2,12m x 0,91m) con marco metálico. Ventanas: Una (1) ventana metálica de (1,23m x 0,97m) con marco metálico y reja. Una (1) ventana metálica de (1,00m x 0,90m) con marco metálico y reja. Pisos: en tierra. Cocina: Con muros en bahareque y piso en tierra. Andén frontal: Piso en tierra con cinco (5) pilares en madera rolliza y guadua de (2,05m) de altura soportados con base en ladrillo y concreto de (0,20m) x (0,20m) x (0,12m) de altura. (44,71 m²) corresponden a corredores y andenes. Distribución: Dos (2) habitaciones, cocina y andén frontal. | | | | | |
| 6.9 CONSTRUCCIONES ANEXAS | | | | | | |
| | DESCRIPCIÓN | | CANTIDAD | UNIDAD | EDAD | ESTADO DE CONSERVACIÓN |
| M1 | Pozo séptico: No identificable. | | 1,00 | Un | 15 | Bueno a regular |
| M2 | Lavadero, Baño y Ducha: Cubierta: con teja de zinc soportada en estructura de guadua. Sistema estructural: en guadua con 6 postes en guadua (2,00 m) de altura. 50% con cerramiento en polietileno. Lavadero: (1,88 largo x 1,03 ancho x 0,88 altura). Tanque con muros en ladrillo a la vista en zonas externas e internas. Fregadero con losa en concreto rustico y granito soportado con muros laterales en ladrillo a la vista. Piso en concreto primario. Baño: con batería sanitaria completa en cerámica y piso en concreto primario esmaltado. Ducha: con piso en concreto rustico. | | 12,55 | m² | 10 | Bueno |
| M3 | Ramada para fogón de leña: Cubierta: con teja de barro soportada en estructura de madera rolliza con tendido en caña brava. Sistema estructural: con 20% en guadua y 80% en madera rolliza. 4 postes en guadua con altura promedio de 2,00 m, 8 postes en madera rolliza con altura promedio de 1,80 m. Piso en tierra. Fogón de leña: (1,38 m de largo x 0,60 m de ancho x 0,72 m de altura) Hornillo con 3 boquillas fundidas en | | 9,74 | m² | 10 | Bueno |



| | | | | | |
|---|---|---|-----------------|---------------|--|
| | hierra, soportada con muros laterales en ladrillo recubiertos en barro. Mesón en madera con relleno en barro y enchape en baldosa, soportado en madera rolliza. | | | | |
| 6.10 CULTIVOS, ESPECIES | Especie | Descripción | Cantidad | Unidad | |
| | Café | Café en buen estado fitosanitario. | 20 | Un | |
| | Aguacate Ø = 0,15m | Aguacate Ø = 0,15m en buen estado fitosanitario. | 1 | Un | |
| | Guamo Ø = 0,20m | Guamo Ø = 0,20m en buen estado fitosanitario. | 1 | Un | |
| | Guamo Ø = 0,10m | Guamo Ø = 0,10m en buen estado fitosanitario. | 1 | Un | |
| | Heliconias | Heliconias en buen estado fitosanitario. | 10 | Un | |
| | Plátano | Plátano en buen estado fitosanitario. | 5 | Un | |
| | Nacedero Ø = 0,20m | Nacedero Ø = 0,20m en buen estado fitosanitario. | 1 | Un | |
| | Cucharo Ø < 0,15m | Cucharo Ø < 0,15m en buen estado fitosanitario. | 1 | Un | |
| | Veranera | Veranera en buen estado fitosanitario. | 1 | Un | |
| | Carbonero Ø = 0,10m | Carbonero Ø = 0,10m en buen estado fitosanitario. | 1 | Un | |
| | Mango Ø < 0,10m | Mango Ø < 0,10m en buen estado fitosanitario. | 1 | Un | |
| Nota: Las especies frutales evidenciadas en el predio se encuentran en estado de producción. | | | | | |

7. MÉTODOS VALUATORIOS

ANÁLISIS VALUATORIO:

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

PARA EL TERRENO

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

**PARA LAS CONSTRUCCIONES**

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

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)**8.1 RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS:**

| No. Fuente | Coordenadas | Fuente | Teléfono | Valor Pedido | Área de Terreno | Área Construida |
|------------|-----------------------------------|---|---|----------------|-----------------|-----------------|
| 1 | 2° 58' 54,6" N 76° 30' 20,9" W | https://casas.trovit.com.co/listing/lote-en-venta-vereda-carbonero-santander-de-quilichao.bb636608-cbb0-31b1-b497-2802ffdaabb5 | 304 395 88 44 | \$ 55.000.000 | 1.060 m² | 0 m² |
| 2 | 2° 57' 34,5" N 76° 31' 25,6" W | https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-santander-de-quilichao-5-habitaciones-5-banos-1-garajes/277-3386850?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer | 3845602 301 786 84 36 301 650 60 23 | \$ 450.000.000 | 5.000 m² | 250 m² |
| 3 | 2° 57' 26,8" N 76° 31' 26,1" W | https://lote-casalote.mercadolibre.com.co/MCO-1237181946-lote-en-venta-ubicado-en-santander-de-quilichao-JM#position=11&search_layout=grid&type=item&tracking_id=ff01cc7f-897a-490a-bd92-5cf8946e40f0 | 312 865 55 65 | \$ 200.000.000 | 1.650 m² | 190 m² |

8.2 DEPURACIÓN DEL MERCADO:

| No. Fuente | Valor Pedido | Margen de Negociación | Valor Depurado | Área de Terreno | Área Construida |
|------------|----------------|-----------------------|----------------|-----------------|-----------------|
| 1 | \$ 55.000.000 | 5% | \$ 52.250.000 | 1.060 m² | 0 m² |
| 2 | \$ 450.000.000 | 5% | \$ 427.500.000 | 5.000 m² | 250 m² |
| 3 | \$ 200.000.000 | 5% | \$ 190.000.000 | 1.650 m² | 190 m² |

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS)**9.1 PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO (INVESTIGACIÓN DIRECTA):**

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

**10. CÁLCULOS VALOR TERRENO****10.1 PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN):**

| No. Fuente | Valor total depurado | Área Construida | Vr. m ² Construc. | Vr. Total Construcción | Valor Total Terreno | Área de Terreno | Vr. m ² Terreno |
|---|----------------------|--------------------|------------------------------|------------------------|---------------------|----------------------|----------------------------|
| 1 | \$ 52.250.000 | 0 m ² | \$ - | \$ - | \$ 52.250.000 | 1.060 m ² | \$ 49.292 |
| 2 | \$ 427.500.000 | 250 m ² | \$ 780.000 | \$ 195.000.000 | \$ 232.500.000 | 5.000 m ² | \$ 46.500 |
| 3 | \$ 190.000.000 | 190 m ² | \$ 589.000 | \$ 111.910.000 | \$ 78.090.000 | 1.650 m ² | \$ 47.327 |
| Promedio | | | | | | | \$ 47.706 |
| Desviación Estándar | | | | | | | \$ 1.434 |
| Coeficiente de Variación | | | | | | | 3,01% |
| Límite Superior | | | | | | | \$ 49.140 |
| Límite Inferior | | | | | | | \$ 46.272 |
| Valor Adoptado por m ² (Ajustado a la Centena) | | | | | | | \$ 47.700 |

Se adopta el valor del promedio encontrado en la zona (\$47.700 por metro cuadrado)

10.2 ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:

Oferta 1: Lote ubicado en Santander de Quilichao, con acceso a través de la vía Panamericana. Cuenta con un área de terreno de 1.060 m².

Oferta 2: Lote ubicado en Santander de Quilichao, con fácil acceso a través de la vía Panamericana. Cuenta con un área de terreno de 5.000 m² y un área construida de 250 m² acorde a lo informado en llamada telefónica y lo evidenciado en el registro fotográfico del inmueble.

Oferta 3: Finca ubicada en Santander de Quilichao sector vereda Mandivá con fácil acceso a través de la vía Panamericana. Cuenta con un área de terreno de 1.650 m² y un área construida de 190 m² 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 132-28064 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 Decreto 1276 del 10 de noviembre 2021 de la Gobernación del Valle del Cauca "Por medio del cual se establece el Listado de Precios Unitarios de referencia para la contratación de obras civiles del Departamento del Valle del Cauca", 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 CORVINNI):

| CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINNI | | | | | | | | | |
|---|------|-----------|-------------------|--------|--------------|------------------|--------------------|--------------|----------------|
| DESCRIPCIÓN | EDAD | VIDA ÚTIL | EDAD EN % DE VIDA | ESTADO | DEPRECIACIÓN | VALOR REPOSICIÓN | VALOR DEPRECIACIÓN | VALOR FINAL | VALOR ADOPTADO |
| C1 - Construcción | 20 | 50 | 40% | 2,5 | 33,79% | \$ 656.000 | \$ 221.662 | \$ 434.338 | \$ 434.300 |
| M1 - Pozo séptico | 15 | 30 | 50% | 2,5 | 42,51% | \$ 3.265.200 | \$ 1.388.037 | \$ 1.877.163 | \$ 1.877.200 |
| M2 - Lavadero, Baño y Ducha | 10 | 30 | 33% | 2 | 24,19% | \$ 383.300 | \$ 92.720 | \$ 290.580 | \$ 290.600 |
| M3 - Ramada | 10 | 30 | 33% | 2 | 24,19% | \$ 287.100 | \$ 69.449 | \$ 217.651 | \$ 217.700 |

Nota 2: La construcción anexa M1 no cuenta con medidas respectivas por lo tanto se establece un valor promedio acorde a la tipología de dicha construcción.

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 |
|---------------------|----------|--------|--------------------|---------------------|
| Café | 20,00 | Un | \$ 9.400 | \$ 188.000 |
| Aguacate Ø = 0,15m | 1,00 | Un | \$ 180.000 | \$ 180.000 |
| Guamo Ø = 0,20m | 1,00 | Un | \$ 54.000 | \$ 54.000 |
| Guamo Ø = 0,10m | 1,00 | Un | \$ 54.000 | \$ 54.000 |
| Heliconias | 10,00 | Un | \$ 27.100 | \$ 271.000 |
| Plátano | 5,00 | Un | \$ 9.000 | \$ 45.000 |
| Nacedero Ø = 0,20m | 1,00 | Un | \$ 34.000 | \$ 34.000 |
| Cucharo Ø < 0,15m | 1,00 | Un | \$ 66.000 | \$ 66.000 |
| Veranera | 1,00 | Un | \$ 29.800 | \$ 29.800 |
| Carbonero Ø = 0,10m | 1,00 | Un | \$ 66.000 | \$ 66.000 |
| Mango Ø < 0,10m | 1,00 | Un | \$ 216.000 | \$ 216.000 |
| | | | VALOR TOTAL | \$ 1.203.800 |



13. CONSIDERACIONES GENERALES

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

- El predio esta ubicado en un sector donde hay presencia de desarrollo agropecuario, recreacional, institucional y de vivienda.
- El sector cuenta con disponibilidad de los servicios de energía eléctrica y acueducto veredal.
- El predio presenta una topografía definida como Ondulada 8-25%.
- El señor VICTOR DANIEL BURBANO DORADO identificado con cédula de ciudadanía No. 10.480.914 y teléfono: 3207477664 – 3184383259, manifiesta ser el dueño de las mejoras y especies del presente inventario.
- 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.

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 | 73,77 | m² | \$ 47.700 | \$ 3.518.829 |
| C1 - Construcción | 71,89 | m² | \$ 434.300 | \$ 31.221.827 |
| M1 - Pozo séptico | 1,00 | Un | \$ 1.877.200 | \$ 1.877.200 |
| M2 - Lavadero, Baño y Ducha | 12,55 | m² | \$ 290.600 | \$ 3.647.030 |
| M3 - Ramada | 9,74 | m² | \$ 217.700 | \$ 2.120.398 |
| Cultivos y/o Especies | 1,00 | Gl | \$ 1.203.800 | \$ 1.203.800 |
| VALOR TOTAL | | | | \$ 43.589.084 |

| RESUMEN | |
|----------------------------|---------------|
| ÍTEM | SUBTOTAL |
| Terreno | \$ 3.518.829 |
| Construcciones principales | \$ 31.221.827 |
| Construcciones anexas | \$ 7.644.628 |
| Cultivos y/o Especies | \$ 1.203.800 |
| VALOR TOTAL | \$ 43.589.084 |

SON: CUARENTA Y TRES MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL OCHENTA Y CUATRO PESOS (\$ 43.589.084) M/CTE.

AVALÚO COMERCIAL MÁS DAÑO EMERGENTE

| AVALÚO COMERCIAL MÁS DAÑO EMERGENTE | |
|---|---------------|
| ÍTEM | SUBTOTAL |
| Avalúo Comercial | \$ 43.589.084 |
| Daño Emergente por Notariado y Registro | \$ 1.485.700 |
| VALOR TOTAL | \$ 45.074.784 |

SON: CUARENTA Y CINCO MILLONES SETENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS (\$ 45.074.784) M/CTE.

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


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

 **Unión Temporal 4G**
 NIT 900 359 950-7

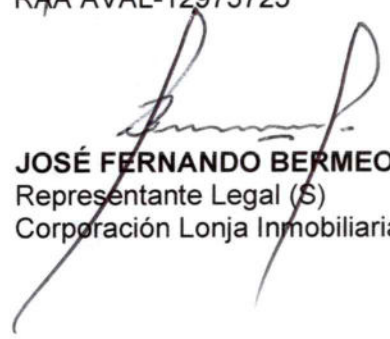
04 JUL 2024



Cordialmente,


JOSÉ ÓMAR BERMEO PARRA
Avaluator Comisionado
RAA AVAL-12950688


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


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

Santander de Quilichao, diciembre de 2023

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.



04 JUL 2024

Gestión Predial Interventoría
Profesional Predial: 

15. ANEXOS
15.1 REGISTRO FOTOGRÁFICO DEL PREDIO





M1 POZO SÉPTICO



M2 LAVADERO, BAÑO Y DUCHA



M2 LAVADERO, BAÑO Y DUCHA



M3 RAMADA PARA FOGÓN DE LEÑA



M3 RAMADA PARA FOGÓN DE LEÑA









CAFÉ



AGUACATE



GUAMO

| | |
|--|---|
|  |  |
| HELICONIAS | PLÁTANO |
|  |  |
| NACEDERO | CARBONERO |
|  |  |
| VERANERA | MANGO |



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 | 71,89 | m2 | \$ 2.207 | \$ 158.690 |
| 1.01.0362 | Descapote a máquina hasta 30 cm. | 71,89 | m2 | \$ 4.097 | \$ 294.514 |
| 02 | EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN | | | | |
| 1.01.0364 | Excavación manual en material común | 16,85 | m3 | \$ 16.889 | \$ 284.579 |
| 03 | MAMPOSTERÍA Y PAÑETES | | | | |
| 140602 | MURO DE BAHAREQUE | 127,18 | M2 | \$ 109.020 | \$ 13.865.164 |
| 04 | CUBIERTAS | | | | |
| 180816 | TEJA ZINC | 71,89 | M2 | \$ 24.060 | \$ 1.729.673 |
| 181209 | INSTALACION TEJA ALUMINIO | 71,89 | M2 | \$ 8.770 | \$ 630.475 |
| 180209 | ENTRAMADO TEJA ZINC | 71,89 | M2 | \$ 46.480 | \$ 3.341.447 |
| 180210 | ESTRUC. MADERA CUBIERTA CHANUL 3X6 ESP. | 71,89 | M2 | \$ 62.720 | \$ 4.508.941 |
| 180509 | C.F.CANA BRAVA Y BAHAREQUE | 71,89 | M2 | \$ 41.000 | \$ 2.947.490 |
| 1.14.0438 | Entramado madera para cielo raso | 71,89 | m2 | \$ 17.895 | \$ 1.286.481 |
| 181207 | INSTALACION CIELO FALSO EXISTENTE | 71,89 | M2 | \$ 9.240 | \$ 664.264 |
| 1.08.0400 | Pañete con mortero 1:3 para cieloraso con malla. Espesor 1.5 cm | 71,89 | m2 | \$ 22.582 | \$ 1.623.453 |
| 05 | ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES | | | | |
| 150501 | PUNTO SANITARIO PVC 1,1/2 [V] | 1,00 | PTO | \$ 20.910 | \$ 20.910 |
| 160801 | PUNTO AGUA FRIA PVC ,1/2 | 2,00 | PTO | \$ 42.840 | \$ 85.680 |
| 250709 | LAVAPLATOS A.INOX. 50X60CM PESTA.GRIFO | 1,00 | UND | \$ 105.300 | \$ 105.300 |
| 250525 | GRIFO SENCILLO LAVAPLATOS LINEA MEDIA | 1,00 | UND | \$ 83.370 | \$ 83.370 |
| 161005 | TANQUE AGUA 1000 LTS PLASTICO-COMPLETO | 1,00 | UND | \$ 691.100 | \$ 691.100 |
| 1.06.0581 | Anden en concreto de 21 MPa (3000 PSI) e= 0.10 m escobillado y dilatado junta seca | 5,09 | m2 | \$ 58.079 | \$ 295.622 |
| 180217 | PILAR-MONTERA MADERA CHANUL 6"X6"-ACABAD | 10,25 | ML | \$ 42.120 | \$ 431.730 |
| 1.05.0560 | Muro en ladrillo comun en Soga | 3,39 | m2 | \$ 47.342 | \$ 160.489 |
| 06 | INSTALACIONES ELÉCTRICAS | | | | |
| 170532 | SALIDA S1 PVC | 4,00 | UND | \$ 118.310 | \$ 473.240 |
| 170722 | SAL TOMA 120 PVC | 4,00 | UND | \$ 82.790 | \$ 331.160 |
| 07 | CARPINTERÍA METÁLICA | | | | |
| 221237 | NAVE ALUM.ENTAMBORADA-LLENA BAT. | 2,00 | M2 | \$ 530.020 | \$ 1.060.040 |
| 221301 | MARCO ALUM. 0.61-0.80 M LISO C/LUCETA | 2,00 | UND | \$ 235.760 | \$ 471.520 |
| 220903 | INSTALACION MARCO PUERTA LAMINA CAL.20 | 2,00 | UND | \$ 32.420 | \$ 64.840 |
| 220904 | INSTALACION NAVE PUERTA LAMINA | 2,00 | UND | \$ 16.340 | \$ 32.680 |
| 220102 | VENTANA LAM.VIDRIO SENCILLA CAL.20 COR. | 3,60 | M2 | \$ 243.960 | \$ 878.256 |
| 220202 | MARCO VENTANA LAM.CEL.H >0.51 M CAL.20 | 3,60 | M2 | \$ 126.600 | \$ 455.760 |
| 220906 | INSTALACION VENTANA EXISTENTE LAMINA | 3,60 | M2 | \$ 18.740 | \$ 67.464 |
| 220801 | REJA SEGUR.LAMI.TUB.1,1/2"x1,1/2 CAL.20 | 3,60 | M2 | \$ 190.010 | \$ 684.036 |
| | | | | Total Costo Directo | \$ 37.728.368 |
| | | | | AIU 25% | \$ 9.432.092 |
| | | | | Costo Directo + Costo Indirecto | \$ 47.160.460 |
| | | | | Costo de Reposición por m² | \$ 656.009 |
| | | | | Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena) | \$ 656.000 |

Fuentes Precios:

* Decreto 1-17-1276 de 2021 de la Gobernación del Valle del Cauca, por medio del cual se establece el Listado de Precios Unitarios de referencia para la contratación de obras civiles del Departamento del Valle del Cauca.

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

DataCauca es un 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.



| COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M1 – POZO SÉPTICO | | | | | |
|--|--|----------|--------|---|--------------|
| CÓDIGO | ACTIVIDAD | CANTIDAD | UNIDAD | VR. UNIT. | VR. TOTAL |
| 1.01.0364 | Excavación manual en material común | 18,00 | m3 | \$ 16.889 | \$ 304.001 |
| 150411 | TANQUE SEDIMENTACION PARA POZO SEPTICO | 1,00 | UND | \$ 1.083.720 | \$ 1.083.720 |
| 150412 | POZO SEPTICO ETERNIT | 1,00 | UND | \$ 587.900 | \$ 587.900 |
| 1.04.0387 | Losa maciza (e=0,15 m) en concreto de 21 MPa (3000 PSI). No incluye refuerzo. | 6,25 | m2 | \$ 116.207 | \$ 726.291 |
| 1.04.0383 | Acero de refuerzo 420 MPa (60000 psi), incluye figurado, amarre e instalación. | 5,00 | kg | \$ 3.823 | \$ 19.114 |
| | | | | Total Costo Directo | \$ 2.721.026 |
| | | | | AIU 20% | \$ 544.205 |
| | | | | Costo Directo + Costo Indirecto | \$ 3.265.231 |
| | | | | Costo de Reposición por Un | \$ 3.265.231 |
| | | | | Valor Adoptado por Un (Ajustado a la Centena) | \$ 3.265.200 |

Fuentes Precios:

* Decreto 1-17-1276 de 2021 de la Gobernación del Valle del Cauca, por medio del cual se establece el Listado de Precios Unitarios de referencia para la contratación de obras civiles del Departamento del Valle del Cauca.

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

DataCauca es un 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.

*APUs INVÍAS - Cauca 2022-0. <https://www.invias.gov.co/index.php/informacion-institucional/hechos-de-transparencia/analisis-de-precio-unitarios>

| COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M2 - LAVADERO, BAÑO Y DUCHA | | | | | |
|--|---|----------|--------|---|--------------|
| CÓDIGO | ACTIVIDAD | CANTIDAD | UNIDAD | VR. UNIT. | VR. TOTAL |
| 1.01.0361 | Localización y replanteo para edificaciones | 12,55 | m2 | \$ 2.207 | \$ 27.703 |
| 1.01.0364 | Excavación manual en material común | 1,26 | m3 | \$ 16.889 | \$ 21.280 |
| 1.06.0577 | Placa base en concreto 17 MPa (2500 psi) (e=0.08 m). | 12,55 | m2 | \$ 40.772 | \$ 511.692 |
| 200101 | ALISTADO PISO 4 CM | 12,55 | M2 | \$ 24.360 | \$ 305.718 |
| 180816 | TEJA ZINC | 12,55 | M2 | \$ 24.060 | \$ 301.953 |
| 180209 | ENTRAMADO TEJA ZINC | 12,55 | M2 | \$ 46.480 | \$ 583.324 |
| 181209 | INSTALACION TEJA ALUMINIO | 12,55 | M2 | \$ 8.770 | \$ 110.064 |
| 300210 | CERCO GUADUA H= 70-80CM | 42,00 | UND | \$ 17.140 | \$ 719.880 |
| ** | Plastico Negro 3mx3m Ancho Cal.3.5 | 35,43 | M2 | \$ 2.211 | \$ 78.336 |
| - | LAVADERO | | | | |
| 1.05.0560 | Muro en ladrillo comun en Soga | 5,12 | m2 | \$ 47.342 | \$ 242.391 |
| 1.04.0387 | Losa maciza (e=0,15 m) en concreto de 21 MPa (3000 PSI). No incluye refuerzo. | 0,94 | m2 | \$ 116.207 | \$ 109.234 |
| 190716 | GRANITO LAVADO | 0,94 | M2 | \$ 35.370 | \$ 33.248 |
| - | BAÑO | | | | |
| 150501 | PUNTO SANITARIO PVC 1,1/2 [V] | 1,00 | PTO | \$ 20.910 | \$ 20.910 |
| 150508 | PUNTO SANITARIO PVC 6" [CODO] | 1,00 | PTO | \$ 174.340 | \$ 174.340 |
| 250450 | COMBO SANITARIO LINEA MEDIA [S+L+G+I] | 1,00 | JGO | \$ 532.730 | \$ 532.730 |
| 250810 | INSTALACION SANITARIO | 1,00 | UND | \$ 24.130 | \$ 24.130 |
| 160801 | PUNTO AGUA FRIA PVC 1/2 | 1,00 | PTO | \$ 42.840 | \$ 42.840 |
| 250518 | GRIFO LAVAMANOS LINEA MEDIA SENC | 1,00 | UND | \$ 44.100 | \$ 44.100 |
| 250807 | INSTALACION LAVAMANOS | 1,00 | UND | \$ 23.910 | \$ 23.910 |
| 250522 | MEZCLADOR DUCHA LINEA MEDIA | 1,00 | UND | \$ 101.400 | \$ 101.400 |
| | | | | Total Costo Directo | \$ 4.009.183 |
| | | | | AIU 20% | \$ 801.837 |
| | | | | Costo Directo + Costo Indirecto | \$ 4.811.020 |
| | | | | Costo de Reposición por m² | \$ 383.348 |
| | | | | Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena) | \$ 383.300 |

Fuentes Precios:

* Decreto 1-17-1276 de 2021 de la Gobernación del Valle del Cauca, por medio del cual se establece el Listado de Precios Unitarios de referencia para la contratación de obras civiles del Departamento del Valle del Cauca.

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

DataCauca es un 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.

*APUs INVÍAS - Cauca 2022-0. <https://www.invias.gov.co/index.php/informacion-institucional/hechos-de-transparencia/analisis-de-precio-unitarios>

**Plastico Negro 3mx3m Ancho Cal.3.5 <https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/279671/plastico-negro-3mx3m-ancho-cal35279671/>



| COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M3 - RAMADA | | | | | |
|---|--|----------|--------|------------|--------------|
| CÓDIGO | ACTIVIDAD | CANTIDAD | UNIDAD | VR. UNIT. | VR. TOTAL |
| 1.01.0361 | Localización y replanteo para edificaciones | 9,74 | m2 | \$ 2.207 | \$ 21.500 |
| 1.13.0432 | Teja de barro natural | 9,74 | m2 | \$ 30.714 | \$ 299.152 |
| 180203 | ENTRAMADO TEJA BARRO LISTON 2X2 C-50/60C | 9,74 | M2 | \$ 24.340 | \$ 237.072 |
| 181211 | INSTALACION TEJA BARRO | 9,74 | M2 | \$ 12.820 | \$ 124.867 |
| 1.13.0431 | Estructura de madera para teja de barro | 24,97 | m | \$ 30.121 | \$ 752.110 |
| 180204 | ENTRAMADO TEJA BARRO CANABRAVA | 9,74 | M2 | \$ 14.910 | \$ 145.223 |
| 300210 | CERCO GUADUA H= 70-80CM | 8,00 | UND | \$ 17.140 | \$ 137.120 |
| - | FOGÓN DE LEÑA | | | | |
| 1.05.0560 | Muro en ladrillo comun en Soga | 2,85 | m2 | \$ 47.342 | \$ 134.925 |
| 180508 | PANETE CIELO: BARRO - BONIGA - SISGO. | 0,79 | M2 | \$ 20.730 | \$ 16.377 |
| 200908 | REJILLA ANGULO HIERRO 1,1/2" Y VAR. 1/2" | 0,83 | ML | \$ 187.800 | \$ 155.874 |
| 190515 | ENCHAPE CERAMICA 21.0-40.0 MESON | 2,50 | ML | \$ 19.590 | \$ 48.975 |
| B0015071 | Tablestaca de madera aserrada (0.25x0.03x3m) | 8,00 | u | \$ 19.314 | \$ 154.515 |
| 300210 | CERCO GUADUA H= 70-80CM | 6,00 | UND | \$ 17.140 | \$ 102.840 |
| Total Costo Directo | | | | | \$ 2.330.550 |
| AIU 20% | | | | | \$ 466.110 |
| Costo Directo + Costo Indirecto | | | | | \$ 2.796.660 |
| Costo de Reposición por m³ | | | | | \$ 287.131 |
| Valor Adoptado por m³ (Ajustado a la Centena) | | | | | \$ 287.100 |

Fuentes Precios:

* Decreto 1-17-1276 de 2021 de la Gobernación del Valle del Cauca, por medio del cual se establece el Listado de Precios Unitarios de referencia para la contratación de obras civiles del Departamento del Valle del Cauca.

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

DataCauca es un 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.

* APU's INVÍAS - Cauca 2022-0. <https://www.invias.gov.co/index.php/informacion-institucional/hechos-de-transparencia/analisis-de-precio-unitarios>

15.3 SOPORTE CULTIVOS Y ESPECIES**15.3.1 FRUTALES**

| Cultivo / Especie | Desarrollo | | | Producción | | | Decadencia | | |
|-------------------|------------|-----------|-----------|------------|------------|-----------|------------|-----------|-----------|
| | Bueno | Regular | Malo | Bueno | Regular | Malo | Bueno | Regular | Malo |
| Aguacate | \$ 108.000 | \$ 75.600 | \$ 16.200 | \$ 180.000 | \$ 126.000 | \$ 18.900 | \$ 72.000 | \$ 50.400 | \$ 10.800 |
| Plátano | \$ 5.400 | \$ 3.800 | \$ 800 | \$ 9.000 | \$ 6.300 | \$ 900 | \$ 3.600 | \$ 2.500 | \$ 500 |
| Guamo | \$ 32.400 | \$ 22.700 | \$ 4.900 | \$ 54.000 | \$ 37.800 | \$ 5.700 | \$ 21.600 | \$ 15.100 | \$ 3.200 |
| Mango | \$ 129.600 | \$ 90.700 | \$ 19.400 | \$ 216.000 | \$ 151.200 | \$ 22.700 | \$ 86.400 | \$ 60.500 | \$ 13.000 |

Fuentes Precios:

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

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

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

15.3.2 MADERABLES

| Tipo de Madera | (DAP) Diámetro a la Altura del Pecho (m) | | | |
|----------------|--|-------------|-------------|----------------------|
| | Menor o igual a 0,30 | 0,31 - 0,59 | 0,60 - 0,80 | Mayor o igual a 0,81 |
| Primera | \$ 162.000 | \$ 370.000 | \$ 895.000 | \$ 1.463.000 |
| Segunda | \$ 66.000 | \$ 153.000 | \$ 370.000 | \$ 604.000 |
| Sombra | \$ 34.000 | \$ 77.000 | \$ 185.000 | \$ 302.000 |

| Especie | Tipo de Madera | DAP (m) | Valor Adoptado |
|-----------|----------------|---------|----------------|
| Nacedero | Sombra | 0,20 m | \$ 34.000 |
| Cucharo | Segunda | 0,15 m | \$ 66.000 |
| Carbonero | Segunda | 0,10 m | \$ 66.000 |

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/Styles/VUF/Index.aspx>

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

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

<https://www.indexmundi.com/es/precios-de-mercado/?mercancia=madera-dura&meses=60&moneda=cop>

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



15.3.3 ESPECIES

| Cultivo / Especie | Valor Unitario | Unidad |
|-------------------|----------------|--------|
| Heliconias | \$ 27.100 | Un |
| Veranera | \$ 29.800 | Un |

Fuentes Precios:

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

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

www.agronet.gov.co

| DETALLE | | | | | CAFÉ | | | | |
|---|--------|-------|----------------|----------------------|---|--------|-------|----------------|---------------------|
| 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 | | | | \$ 25.113.550 | 1.1 COSTOS DIRECTOS | | | | \$ 2.406.300 |
| 1.1.1 Mano de Obra | | | | \$ 5.509.100 | 1.1.1 Mano de Obra | | | | \$ 1.671.300 |
| Preparación Terreno | Jornal | 20 | \$ 61.900 | \$ 1.238.000 | Fertilización | Jornal | 5 | \$ 61.900 | \$ 309.500 |
| Construcción de Canales y Mantenimiento | Jornal | 2 | \$ 61.900 | \$ 123.800 | Control Plagas y Enfermedades | Jornal | 5 | \$ 61.900 | \$ 309.500 |
| Trazado | Jornal | 5 | \$ 61.900 | \$ 309.500 | Control Manual de Arvenes | Jornal | 10 | \$ 61.900 | \$ 619.000 |
| Ahoyado | Jornal | 20 | \$ 61.900 | \$ 1.238.000 | Control Mecánico de Malezas | Jornal | 5 | \$ 61.900 | \$ 309.500 |
| Aplicación Correctivos | Jornal | 5 | \$ 61.900 | \$ 309.500 | Manejo de Sombrio | Jornal | 1 | \$ 61.900 | \$ 61.900 |
| Siembra y Resiembra | Jornal | 20 | \$ 61.900 | \$ 1.238.000 | Podas y Desplumillas | Jornal | 1 | \$ 61.900 | \$ 61.900 |
| Fertilización | Jornal | 2 | \$ 61.900 | \$ 123.800 | | | | | |
| Control Plagas y Enfermedades | Jornal | 10 | \$ 61.900 | \$ 619.000 | | | | | |
| Podas de Formación y Producción | Jornal | 5 | \$ 61.900 | \$ 309.500 | | | | | |
| 1.1.2 Insumos | | | | \$ 19.604.450 | 1.1.2 Insumos | | | | \$ 736.000 |
| Plántulas | Un | 5500 | \$ 2.900 | \$ 15.950.000 | Fertilizante Orgánico | Bulto | 2 | \$ 79.000 | \$ 158.000 |
| Fertilizante Orgánico (Gallinaza) | Bulto | 20 | \$ 62.000 | \$ 1.240.000 | Fertilizante Compuesto | Bulto | 1 | \$ 254.000 | \$ 254.000 |
| Urea | Bulto | 5 | \$ 261.000 | \$ 1.305.000 | 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 | | | | \$ 2.882.755 | 1.2 COSTOS INDIRECTOS | | | | \$ 612.030 |
| Administración (10% de Costos Directos) | | | | \$ 2.511.355 | Administración (10% de Costos Directos) | | | | \$ 240.630 |
| Asistencia Técnica | Visita | 2 | \$ 185.700 | \$ 371.400 | Asistencia Técnica | Visita | 2 | \$ 185.700 | \$ 371.400 |
| TOTAL COSTOS INSTALACIÓN | | | | \$ 27.996.305 | TOTAL COSTOS SOSTENIMIENTO | | | | \$ 3.018.330 |

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 | \$ 27.996.305 | \$ 3.018.330 | 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 | \$ 5.600 | \$ 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/archivosSDL/informe_final_costos_2018.pdf

* Fondo para el Financiamiento del Sector Agropecuario- FINAGRO. <https://www.finagro.com.co/informacion/C3%B3n-sectorial/cafe/C3%A9>

* La Casa del Granjero - <https://www.lacasadeldelgranjero.com/products/oxicloruro-de-cobre-fungicida-diabonos-1kg>

* Tierragro - El Supermercado Agropecuario. <https://www.tierragro.com/collections/agro/>

* Exiagrícola - <https://exiagricola.net/tienda/producto/yara-18-18-18-x-50-kg/>

* Dolar Web. <https://dolar.wilkinsonpc.com.co/cafe.html>

* Mercadolibre - https://articulo.mercadolibre.com.co/MCO-915869229-plantulas-de-cafe-variedad-castillo-certificado-_JM#position=1&search_layout=stack&type=item&tracking_id=0157dcdc-f6fc-4dcd-9b8c-871ad5a716f4



15.4 CONSTRUCCIÓN OFERTA DE MERCADO 2

| COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO DE LA CONSTRUCCIÓN - FUENTE No. 2 | | | | | |
|--|---|----------|--------|---|----------------|
| CÓDIGO | ACTIVIDAD | CANTIDAD | UNIDAD | VR. UNIT. | VR. TOTAL |
| 01 | PRELIMINARES DE OBRA | | | | |
| 1.01.0361 | Localización y replanteo para edificaciones | 250,00 | m2 | \$ 2.207 | \$ 551.848 |
| 1.01.0362 | Descapote a máquina hasta 30 cm. | 250,00 | m2 | \$ 4.097 | \$ 1.024.184 |
| 02 | EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN | | | | |
| 1.01.0364 | Excavación manual en material común | 23,43 | m3 | \$ 16.889 | \$ 395.708 |
| 1.03.0380 | Vigas de cimentación en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo. | 31,60 | m3 | \$ 648.866 | \$ 20.504.169 |
| 1.04.0383 | Acero de refuerzo 420 MPa (60000 psi), incluye figurado, amare e instalación. | 2843,58 | kg | \$ 3.823 | \$ 10.870.480 |
| 03 | ESTRUCTURAS | | | | |
| 1.04.0384 | Columnas en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo. | 12,40 | m3 | \$ 717.684 | \$ 8.899.287 |
| 1.04.0386 | Viga aérea en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo. | 24,32 | m3 | \$ 751.526 | \$ 18.277.118 |
| 1.04.0383 | Acero de refuerzo 420 MPa (60000 psi), incluye figurado, amare e instalación. | 2309,75 | kg | \$ 3.823 | \$ 8.829.746 |
| ME0105 | MEZCLA CONCRETO 1:2:3 3100 PSI 21 MPA | 9,96 | M3 | \$ 343.282 | \$ 3.419.089 |
| 130111 | MALLA ELECTROSOLDADA | 199,31 | KLS | \$ 6.880 | \$ 1.371.253 |
| 04 | MAMPOSTERÍA Y PANETES | | | | |
| 1.05.0560 | Muro en ladrillo común en Soga | 273,37 | m2 | \$ 47.342 | \$ 12.941.887 |
| 1.08.0403 | Paquete para muros con mortero 1:3. espesor 1.5 cm. | 546,74 | m2 | \$ 15.372 | \$ 8.404.513 |
| 05 | CUBIERTAS | | | | |
| 1.13.0133 | Teja termoacústica | 450,00 | m2 | \$ 55.632 | \$ 25.034.561 |
| 180211 | ENTRAMADO METAL CF PER CHR 4X2-TUB 1 1/2 | 450,00 | M2 | \$ 49.790 | \$ 22.405.500 |
| 181210 | INSTALACION TEJA ASBESTO CEMENTO | 450,00 | M2 | \$ 12.140 | \$ 5.463.000 |
| 180412 | C.F. MADERA LISTON MACH PINO CIPREX-MADER | 200,00 | M2 | \$ 50.690 | \$ 10.138.000 |
| 1.14.0438 | Entramado madera para cielo raso | 50,00 | m2 | \$ 17.895 | \$ 894.757 |
| 181207 | INSTALACION CIELO FALSO EXISTENTE | 200,00 | M2 | \$ 9.240 | \$ 1.848.000 |
| 290915 | INMUNIZACION MACHIMBRE-CIELOS MADERA | 200,00 | M2 | \$ 6.540 | \$ 1.308.000 |
| 290905 | BARNIZ MACHIMBRE-CIELO MADERA [2M] | 200,00 | M2 | \$ 12.370 | \$ 2.474.000 |
| 1.08.0400 | Paquete con mortero 1:3 para cieloraso con malla. Espesor 1.5 cm | 50,00 | m2 | \$ 22.582 | \$ 1.129.123 |
| 06 | PISOS Y ENCHAPES | | | | |
| 1.06.0577 | Placa base en concreto 17 MPa (2500 psi) (e=0.08 m). | 219,46 | m2 | \$ 40.772 | \$ 8.947.876 |
| 200225 | CERAMICA 30.01-32.50x30.01-32.50 TRAF.3 | 200,00 | M2 | \$ 47.120 | \$ 9.424.000 |
| 200508 | BALDOSA VINILO 30X30 1.6 MM | 50,00 | M2 | \$ 39.260 | \$ 1.963.000 |
| 190505 | CERAMICO PISO-PARED 20-50X20-50CM | 60,24 | M2 | \$ 59.920 | \$ 3.609.581 |
| 190504 | CENEFA CER. LISTELLO COC 4 COMPL 25 C | 33,70 | ML | \$ 24.720 | \$ 833.064 |
| 190539 | MURETE DUCHA EN CERAMICA 20X20 ML | 3,60 | ML | \$ 55.950 | \$ 201.420 |
| 190541 | RESANE CERAMICA | 33,70 | ML | \$ 22.340 | \$ 752.858 |
| 07 | ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES | | | | |
| 150501 | PUNTO SANITARIO PVC 1 1/2 [V] | 10,00 | PTO | \$ 20.910 | \$ 209.100 |
| 150508 | PUNTO SANITARIO PVC 6" [CODO] | 3,00 | PTO | \$ 174.340 | \$ 523.020 |
| 250450 | COMBO SANITARIO LINEA MEDIA [S+L+G+I] | 3,00 | JGO | \$ 532.730 | \$ 1.598.190 |
| 250810 | INSTALACION SANITARIO | 3,00 | UND | \$ 24.130 | \$ 72.390 |
| 160801 | PUNTO AGUA FRIA PVC 1/2 | 11,00 | PTO | \$ 42.840 | \$ 471.240 |
| 250444 | LAVAMANOS COLGAR PEDESTAL LINEA MEDIA | 3,00 | JGO | \$ 156.520 | \$ 469.560 |
| 250518 | GRIFO LAVAMANOS LINEA MEDIA SENC | 3,00 | UND | \$ 44.100 | \$ 132.300 |
| 250807 | INSTALACION LAVAMANOS | 3,00 | UND | \$ 23.910 | \$ 71.730 |
| 250522 | MEZCLADOR DUCHA LINEA MEDIA | 3,00 | UND | \$ 101.400 | \$ 304.200 |
| 250104 | INCRUST. CERAM. JGO 4 PZ ESTILO (A) | 3,00 | JGO | \$ 96.930 | \$ 290.790 |
| 250806 | INSTALACION INCRUSTACION CERAMICA | 3,00 | UND | \$ 7.420 | \$ 22.260 |
| 240311 | DIV. METALICA BANO LAM. COLD ROLL C. 18 LL. | 8,82 | M2 | \$ 260.410 | \$ 2.296.816 |
| 250710 | LAVADERO PR. CONCRETO 100X60-70X15-20C | 1,00 | UND | \$ 139.240 | \$ 139.240 |
| 140404 | MESON EN CONCRETO H=8.1-10CM | 4,80 | M2 | \$ 136.700 | \$ 656.160 |
| 250709 | LAVAPLATOS A INOX 50X60CM PESTA. GRIFO | 2,00 | UND | \$ 105.300 | \$ 210.600 |
| 250525 | GRIFO SENCILLO LAVAPLATOS LINEA MEDIA | 2,00 | UND | \$ 83.370 | \$ 166.740 |
| 161005 | TANQUE AGUA 1000 LTS PLASTICO-COMPLETO | 1,00 | UND | \$ 691.100 | \$ 691.100 |
| 08 | INSTALACIONES ELÉCTRICAS | | | | |
| 170533 | SALIDA S2 PVC | 12,00 | UND | \$ 130.080 | \$ 1.560.960 |
| 170722 | SAL TOMA 120 PVC | 12,00 | UND | \$ 82.790 | \$ 993.480 |
| 09 | CARPINTERÍA Y MUEBLES EN MADERA | | | | |
| 210174 | NAVE MAD. TRIPLEX 4MM 60-75CM-NORMAL | 7,00 | UND | \$ 184.870 | \$ 1.294.090 |
| 210903 | MARCO MACHARE 80-90 H=210C | 7,00 | UND | \$ 173.670 | \$ 1.215.690 |
| 210101 | COLOC. PUERTA MADERA | 7,00 | UND | \$ 57.070 | \$ 399.490 |
| 10 | CARPINTERÍA METÁLICA | | | | |
| 221237 | NAVE ALUM. ENTAMBORADA-LLENA BAT. | 1,00 | M2 | \$ 530.020 | \$ 530.020 |
| 221301 | MARCO ALUM. 0.61-0.80 M LISO C/LUCETA | 1,00 | UND | \$ 235.760 | \$ 235.760 |
| 220903 | INSTALACION MARCO PUERTA LAMINA CAL 20 | 1,00 | UND | \$ 32.420 | \$ 32.420 |
| 220904 | INSTALACION NAVE PUERTA LAMINA | 1,00 | UND | \$ 16.340 | \$ 16.340 |
| 220102 | VENTANA LAM. VIDRIO SENCILLA CAL 20 COR. | 18,00 | M2 | \$ 243.960 | \$ 4.391.280 |
| 220202 | MARCO VENTANA LAM. CEL. H > 0.51 M CAL 20 | 18,00 | M2 | \$ 126.600 | \$ 2.278.800 |
| 220906 | INSTALACION VENTANA EXISTENTE LAMINA | 18,00 | M2 | \$ 18.740 | \$ 337.320 |
| 11 | PINTURAS Y ESTUCOS | | | | |
| 290110 | ESTUCCO PLASTICO MURO [PASTA] | 546,74 | M2 | \$ 9.470 | \$ 5.177.628 |
| 290303 | VINILO MURO TIPO 1 [2M] | 546,74 | M2 | \$ 6.140 | \$ 3.356.984 |
| | | | | Total Costo Directo | \$ 222.061.720 |
| | | | | AIU 25% | \$ 55.515.430 |
| | | | | Costo Directo + Costo Indirecto | \$ 277.577.150 |
| | | | | Costo de Reposición por m² | \$ 1.110.309 |
| | | | | Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena) | \$ 1.110.300 |

Fuentes Precios:

* Decreto 1-17-1276 de 2021 de la Gobernación del Valle del Cauca, por medio del cual se establece el Listado de Precios Unitarios de referencia para la contratación de obras civiles del Departamento del Valle del Cauca.

* 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 | 100,00 | m2 | \$ 2.207 | \$ 220.739 |
| 1.01.0362 | Descapote a máquina hasta 30 cm. | 100,00 | m2 | \$ 4.097 | \$ 409.673 |
| 02 | EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN | | | | |
| 1.01.0364 | Excavación manual en material común | 9,83 | m3 | \$ 16.889 | \$ 166.018 |
| 1.03.0380 | Vigas de cimentación en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo. | 13,27 | m3 | \$ 648.866 | \$ 8.610.453 |
| 1.04.0383 | Acero de refuerzo 420 MPa (60000 psi). Incluye figurado, amare e instalación. | 1199,06 | kg | \$ 3.823 | \$ 4.583.784 |
| 03 | ESTRUCTURAS | | | | |
| 1.04.0384 | Columnas en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo. | 11,03 | m3 | \$ 717.684 | \$ 7.916.059 |
| 1.04.0386 | Viga aérea en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo. | 16,99 | m3 | \$ 751.526 | \$ 12.768.431 |
| 1.04.0383 | Acero de refuerzo 420 MPa (60000 psi). Incluye figurado, amare e instalación. | 1930,90 | kg | \$ 3.823 | \$ 7.381.473 |
| ME0105 | MEZCLA CONCRETO 1:2:3 3100 PSI 21 MPa | 3,95 | M3 | \$ 343.282 | \$ 1.355.964 |
| 130111 | MALLA ELECTROSOLDADA | 79,08 | KLS | \$ 6.880 | \$ 544.070 |
| 04 | MAMPOSTERÍA Y PAÑETES | | | | |
| 140216 | MURO LAD.SOGA LIMPIO 1C | 467,75 | M2 | \$ 52.550 | \$ 24.580.263 |
| 1.08.0403 | Pañete para muros con mortero 1:3. espesor 1.5 cm. | 906,50 | m2 | \$ 15.372 | \$ 13.934.760 |
| 05 | CUBIERTAS | | | | |
| 130625 | LOSA CASETON ESTERILLA E=21-25CM [TORTA] | 100,00 | M2 | \$ 121.870 | \$ 12.187.000 |
| 180412 | C.F.MADERA LISTON MACH.PIÑO CIPREX-MADER | 180,00 | M2 | \$ 50.690 | \$ 9.124.200 |
| 1.14.0438 | Entramado madera para cielo raso | 10,00 | m2 | \$ 17.895 | \$ 178.951 |
| 181207 | INSTALACION CIELO FALSO EXISTENTE | 180,00 | M2 | \$ 9.240 | \$ 1.663.200 |
| 290915 | INMUNIZACION MACHIMBRE-CIELOS MADERA | 180,00 | M2 | \$ 6.540 | \$ 1.177.200 |
| 290905 | BARNIZ MACHIMBRE-CIELO MADERA [2M] | 180,00 | M2 | \$ 12.370 | \$ 2.226.600 |
| 1.08.0400 | Pañete con mortero 1:3 para cieloraso con malla. Espesor 1.5 cm | 10,00 | m2 | \$ 22.582 | \$ 225.825 |
| 06 | PISOS Y ENCHAPES | | | | |
| 1.06.0577 | Placa base en concreto 17 MPa (2500 psi) (e=0.08 m). | 87,40 | m2 | \$ 40.772 | \$ 3.563.494 |
| 200225 | CERAMICA 30 01-32 50x30 01-32 50 TRAF.3 | 180,00 | M2 | \$ 47.120 | \$ 8.481.600 |
| 200508 | BALDOSA VINILO 30X30 1.6 MM | 10,00 | M2 | \$ 39.260 | \$ 392.600 |
| 190505 | CERAMICO PISO-PARED 20-50X20-50CM | 30,08 | M2 | \$ 59.920 | \$ 1.802.394 |
| 190504 | CENEFA CER. LISTELLO COC 4 COMPL 25 C | 17,90 | ML | \$ 24.720 | \$ 442.488 |
| 190539 | MURETE DUCHA EN CERAMICA 20X20 ML | 1,20 | ML | \$ 55.950 | \$ 67.140 |
| 190541 | RESANE CERAMICA | 17,90 | ML | \$ 22.340 | \$ 399.886 |
| 07 | ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES | | | | |
| 150501 | PUNTO SANITARIO PVC 1/2 [V] | 5,00 | PTO | \$ 20.910 | \$ 104.550 |
| 150508 | PUNTO SANITARIO PVC 6" [CODO] | 1,00 | PTO | \$ 174.340 | \$ 174.340 |
| 250450 | COMBO SANITARIO LINEA MEDIA [S+L+G+I] | 1,00 | JGO | \$ 532.730 | \$ 532.730 |
| 250810 | INSTALACION SANITARIO | 1,00 | UND | \$ 24.130 | \$ 24.130 |
| 160801 | PUNTO AGUA FRIA PVC. 1/2 | 6,00 | PTO | \$ 42.840 | \$ 257.040 |
| 250444 | LAVAMANOS COLGAR PEDESTAL LINEA MEDIA | 1,00 | JGO | \$ 158.520 | \$ 158.520 |
| 250518 | GRIFO LAVAMANOS LINEA MEDIA SENC | 1,00 | UND | \$ 44.100 | \$ 44.100 |
| 250807 | INSTALACION LAVAMANOS | 1,00 | UND | \$ 23.910 | \$ 23.910 |
| 250522 | MEZCLADOR DUCHA LINEA MEDIA | 1,00 | UND | \$ 101.400 | \$ 101.400 |
| 250104 | INCRUST.CERAM. JGO 4 PZ ESTILO (A) | 1,00 | JGO | \$ 96.930 | \$ 96.930 |
| 250806 | INSTALACION INCRUSTACION CERAMICA | 1,00 | UND | \$ 7.420 | \$ 7.420 |
| 240311 | DIV.METALICA BANO LAM.COLD ROLL C.18 LL. | 2,94 | M2 | \$ 260.410 | \$ 765.605 |
| 250710 | LAVADERO PR.CONCRETO 100X 60-70X15-20C | 1,00 | UND | \$ 139.240 | \$ 139.240 |
| 140404 | MESON EN CONCRETO H=8 1-10CM | 2,40 | M2 | \$ 136.700 | \$ 328.080 |
| 250709 | LAVAPLATOS A.INOX. 50X 60CM PESTA. GRIFO | 1,00 | UND | \$ 105.300 | \$ 105.300 |
| 250525 | GRIFO SENCILLO LAVAPLATOS LINEA MEDIA | 1,00 | UND | \$ 83.370 | \$ 83.370 |
| 161005 | TANQUE AGUA 1000 LTS PLASTICO-COMPLETO | 1,00 | UND | \$ 691.100 | \$ 691.100 |
| 08 | INSTALACIONES ELÉCTRICAS | | | | |
| 170533 | SALIDA S2 PVC | 9,00 | UND | \$ 130.080 | \$ 1.170.720 |
| 170722 | SAL.TOMA 120 PVC | 4,00 | UND | \$ 82.790 | \$ 331.160 |
| 170725 | SAL.TOMA 120 EMT ZONA HUMEDA | 5,00 | UND | \$ 160.690 | \$ 803.450 |
| 09 | CARPINTERÍA Y MUEBLES EN MADERA | | | | |
| 210174 | NAVE MAD.TRIPLEX 4MM 60- 75CM-NORMAL | 10,00 | UND | \$ 184.870 | \$ 1.848.700 |
| 210903 | MARCO MACHARE 80-90 H=210C | 10,00 | UND | \$ 173.670 | \$ 1.736.700 |
| 210101 | COLOC.PUERTA MADERA | 10,00 | UND | \$ 57.070 | \$ 570.700 |
| 10 | CARPINTERÍA METÁLICA | | | | |
| 221237 | NAVE ALUM.ENTAMBORADA-LLENA BAT. | 1,00 | M2 | \$ 530.020 | \$ 530.020 |
| 221301 | MARCO ALUM. 0.61-0.80 M LISO C/LUCETA | 1,00 | UND | \$ 235.760 | \$ 235.760 |
| 220903 | INSTALACION MARCO PUERTA LAMINA CAL 20 | 1,00 | UND | \$ 32.420 | \$ 32.420 |
| 220904 | INSTALACION NAVE PUERTA LAMINA | 1,00 | UND | \$ 16.340 | \$ 16.340 |
| 220102 | VENTANA LAM.VIDRIO SENCILLA CAL.20 COR. | 21,60 | M2 | \$ 243.960 | \$ 5.269.536 |
| 220202 | MARCO VENTANA LAM.CEL.H >0.51 M CAL.20 | 21,60 | M2 | \$ 126.600 | \$ 2.734.560 |
| 220906 | INSTALACION VENTANA EXISTENTE LAMINA | 21,60 | M2 | \$ 18.740 | \$ 404.784 |
| 220608 | BARANDA-PASAM.TUB.GALV. 1/2x. 1/2 VAR. | 29,00 | M2 | \$ 301.350 | \$ 8.739.150 |
| 11 | PINTURAS Y ESTUCOS | | | | |
| 290110 | ESTUCO PLASTICO MURO [PASTA] | 906,50 | M2 | \$ 9.470 | \$ 8.584.555 |
| 290303 | VINILO MURO TIPO 1 [2M] | 906,50 | M2 | \$ 6.140 | \$ 5.565.910 |
| | | | | Total Costo Directo | \$ 166.614.495 |
| | | | | A.I.U. 25% | \$ 41.653.624 |
| | | | | Costo Directo + Costo Indirecto | \$ 208.268.119 |
| | | | | Costo de Reposición por m² | \$ 1.096.148 |
| | | | | Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena) | \$ 1.096.100 |

Fuentes Precios:

* Decreto 1-17-1276 de 2021 de la Gobernación del Valle del Cauca, por medio del cual se establece el Listado de Precios Unitarios de referencia para la contratación de obras civiles del Departamento del Valle del Cauca.

* 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/pulquery>

15.4.1 DEPRECIACIÓN OFERTAS DE MERCADO

| CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI - CONSTRUCCIONES FUENTES | | | | | | | | | |
|---|------|-----------|-------------------|--------|--------------|------------------|--------------------|-------------|----------------|
| DESCRIPCIÓN | EDAD | VIDA ÚTIL | EDAD EN % DE VIDA | ESTADO | DEPRECIACIÓN | VALOR REPOSICIÓN | VALOR DEPRECIACIÓN | VALOR FINAL | VALOR ADOPTADO |
| Fuente No. 2 | 35 | 100 | 35% | 2.5 | 29,78% | \$ 1.110.300 | \$ 330.595 | \$ 779.705 | \$ 780.000 |
| Fuente No. 3 | 27 | 50 | 54% | 2,5 | 46,26% | \$ 1.096.100 | \$ 507.032 | \$ 589.068 | \$ 589.000 |



CAPITULO 2. INDEMNIZACIONES RESOLUCIONES 898 y 1044 DE 2014

| DETERMINACIÓN DAÑO EMERGENTE POR NOTARIADO Y REGISTRO | |
|---|---------------------|
| CONCEPTO | VALOR |
| Valor del Inmueble | \$ 43.589.084 |
| Salario Mínimo Mensual Legal Vigente | \$ 1.160.000 |
| Valor de la UVT | \$ 42.412 |
| Número de Zonas de Terreno a Comprar | 1 |
| Derechos Notariales | \$ 851.100 |
| Derechos Notariales por Compraventa | \$ 155.600 |
| Derechos Notariales por Declaración de Área Restante | \$ 74.900 |
| Copia Original en Papel de Seguridad | \$ 73.600 |
| Copia Protocolo en Papel de Seguridad | \$ 391.000 |
| IVA | \$ 132.100 |
| Recaudos Fondo Especial y SNR | \$ 23.900 |
| Impuesto de Registro | \$ 372.600 |
| Impuesto de Registro por Compraventa | \$ 217.900 |
| Impuesto de Registro por Declaración de Área Restante | \$ 154.700 |
| Derechos de Registro | \$ 262.000 |
| Derechos de Registro por Compraventa | \$ 164.500 |
| Derechos de Registro por Declaración de Área Restante | \$ 24.600 |
| Apertura de Folios | \$ 12.800 |
| Constancia de Inscripción | \$ 14.400 |
| Compra de Certificados | \$ 40.600 |
| Conservación Documental | \$ 5.100 |
| Daño Emergente por Notariado y Registro | \$ 1.485.700 |

Notas:

- 1) Los Derechos Notariales se tasaron con base en la Resolución No. 387 del 23 de enero de 2023 de la SNR.
- 2) Los Derechos de Registro se tasaron con base en la Resolución No. 009 del 06 de enero de 2023 de la SNR.
- 3) El Impuesto de Registro se tasó con base en el Decreto 650 de 1996.