



AVISO



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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-4-0903**

GPR-003457

Página 1 de 3

NOTIFICACIÓN POR AVISO No.:

GPR-003457

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-002983** del **04 de octubre 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 **LT En Cachimbal (Cachimbal, según Catastro)**, ubicado en la vereda **Santander de Quilichao (hoy Cachimbal)** municipio de **Santander de Quilichao**, departamento del **Cauca**, identificado con el Número Predial Nacional **19-698-00-040000-0006-0606-0-00000000** y la Matrícula Inmobiliaria número **132-21076**, 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-4-0903

GPR-003457

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-002984** del **04 de octubre de 2024**, se citó a **MARÍA AURA ÁLVAREZ** y/o **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS, MARÍA ISIDORA ÁLVAREZ, ORLANDO ARIZA MARÍN** y **MARÍA OMAIRA ÁLVAREZ DE MUÑOZ**, para notificarlos de la Oferta Formal de Compra, siendo recibida directamente en el Predio objeto de la Oferta Formal de Compra, el día **18 de noviembre de 2024**, por la señora **OMAIRA ÁLVAREZ**, identificada con la cédula de ciudadanía No. **31.244.623**.

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 **MARÍA AURA ÁLVAREZ** y/o **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS, MARÍA ISIDORA ÁLVAREZ, ORLANDO ARIZA MARÍN** y **MARÍA OMAIRA ÁLVAREZ DE MUÑOZ**, se procederá a Notificar por Aviso, conforme a lo dispuesto en el artículo 69 de la Ley 1437 de 2011.

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

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

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

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

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-4-0903

GPR-003457

Página 3 de 3

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

Se adjunta copia íntegra la Oferta Formal de Compra contenida en el oficio número **GPR-002983** del **04 de octubre 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 Ernesy Echavarría Bastidas – Subdirector Predial
Juanita Arias Rodríguez – Abogada Junior
Aprobó: Santiago Rojas Parra – Jefe Jurídico
Anexo: Lo enunciado
Copia: Archivo

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-4-0903**

GPR-002983

Página 1 de 5

Bogotá D.C., 04 de octubre de 2024

Señores

Poseedores Regulares Inscritos:

MARIA AURA ÁLVAREZ y/o HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS

MARÍA ISIDORA ÁLVAREZ

ORLANDO ARIZA MARIN

MARIA OMAIRA ALVAREZ DE MUÑOZ

Celulares: 300 620 0078, 311 699 3759

Cachimbal, Vereda Cachimbal

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 **LT En Cachimbal (Cachimbal, según Catastro)**, ubicado en la vereda **Santander de Quilichao** (hoy **Cachimbal**) municipio de **Santander de Quilichao**, departamento del **Cauca**, identificado con el Número Predial Nacional **19-698-00-040000-0006-0606-0-00000000** y la Matrícula Inmobiliaria número **132-21076**, 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 afectación de la Ficha Predial No. **POSQ-4-0903**, de la **Unidad Funcional 4. Mondomo – Santander de Quilichao**, de la cual se anexa copia.

Ja

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-4-0903**

GPR-002983

Página 2 de 5

Estas zonas de terreno suman un área de **2.747,46 m²**; incluidos: 46,10 m² de Construcción C1 (vivienda), 4,70 m² de Ramada baño, 4,72 m² de Ramada lavadero, 11,80 m² de Parasol, 32,43 m² de Ramada taller, 2,02 m² de Ramada, 44,68 m² de Camino, 7,27 m² de Andén, 4,00 m² de Pozo séptico, 23,44 m² de Cocheras, 0,72 m³ de Tanque, 9 unidades de mango Ø≤10, 25 unidades de mango Ø=15, 24 unidades de mango Ø=25, 1 unidad de pomo Ø=15, 10 unidades de limón Ø=10, 1 unidad de Palma de chontaduro, 12 unidades de Planta de plátano, 1 unidad de maracuyá, 2 unidades de guanábano Ø=15, 10 unidades de guamo Ø=20, 3 unidades de aguacate Ø=15, 15 unidades de guayabo Ø=20, 1 unidad de dracena fragans, 2 unidades de Arbusto prosta vel, 44 unidades de Árboles maderables Ø=(10-20), 45 unidades de Planta de café, 1 unidad de madroño Ø=10, 1 unidad de árbol de navidad, 1 unidad de palo blanco Ø=45, 8 unidades de carbonero Ø=20, 8 unidades de yarumo Ø=25, 1 unidad de arbusto de sauco Ø=10, 1 unidad de planta de caña agria, 7 unidades de caraño Ø=15, 1 unidad de gualanday Ø=10, 10 unidades de Árbol de jigua Ø=20, 1 unidad de cascarillo Ø=70, 4 unidades de Filodendro trepador, 1 unidad de tachuelo Ø=10, 4 unidades de Medicinal limoncillo, 1 unidad de Higuerón Ø=60, 1 unidad de mestizo Ø=15, 1 unidad de Heliconias, 3 unidades de Anturio, 1 unidad de Papayo; y se encuentra debidamente delimitada y alinderada dentro de las abscisas inicial **K58+886,96 l** y final **K58+970,94 l**, de la mencionada Unidad Funcional.

El valor de la Oferta de Compra es la suma de **DOSCIENTOS VEINTITRÉS MILLONES SEISCIENTOS UN MIL QUINIENTOS SESENTA Y SIETE PESOS (\$ 223.601.567) 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 **CUATRO MILLONES CIENTO VEINTINUEVE MIL PESOS (\$ 4.129.000) 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-4-0903**, de fecha **15 de febrero de 2024**, en su parte pertinente.

Teniendo en cuenta que el parágrafo segundo del artículo 24 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 9 de la Ley 1882 de 2018, dispone que *"El avalúo comercial tendrá una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su comunicación a la entidad*

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-4-0903**

GPR-002983

Página 3 de 5

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 **17 de mayo de 2024**, fecha en la cual fue comunicado por la Lonja a la entidad solicitante.

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

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 **06 de octubre de 2023**, los titulares de las zonas de terreno que se requieren son: **MARÍA AURA ÁLVAREZ Y/O HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS**, identificada en vida con la cédula de ciudadanía No.25.653.024, **MARÍA ISIDORA ÁLVAREZ**, sin identificación, **ORLANDO ARIZA MARIN**, identificado con la cédula de ciudadanía No. **10.477.156** y **MARIA OMAIRA ALVAREZ DE MUÑOZ**, identificada con la cédula de ciudadanía No. **31.244.623**.

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.

ja

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-4-0903**

GPR-002983

Página 4 de 5

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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILCHAO. **PREDIO POSQ-4-0903**

GPR-002983

Página 5 de 5

plena del Predio para el Proyecto, la Entidad podrá recurrir a la figura del **Saneamiento Automático**.

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

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

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

Agradezco la atención que le brinde a la presente.

Cordialmente,



JULIAN ANTONIO NAVARRO HOYOS

Gerente General de NUEVO CAUCA S.A.S.

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



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

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

Aprobó: Santiago Rojas Parra – Jefe Jurídico

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

Copia: Archivo

ja

		SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		CÓDIGO GCSP-F-185
PROCESO		GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE		VERSIÓN 002
FORMATO		FICHA PREDIAL		FECHA 06/02/2020

PROYECTO DE CONCESIÓN POPAYÁN - SANTANDER DE QUILICHAO		UNIDAD FUNCIONAL 4
CONTRATO No.: 11 de 11 de Agosto de 2015		
PREDIO No. POSQ-4-0903		SECTOR O TRAMO Mondomo - Santander de Quilichao
ABSC. INICIAL 58+886,96 Km	MARGEN Izquierda	
ABSC. FINAL 58+970,94 Km	LONGITUD EFECTIVA 83,98 m	

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO MARIA OMAIRA ALVAREZ DE MUÑOZ Y OTROS (VER ANEXO PROPIETARIOS)		CÉDULA Ver Anexo Propietarios	MATRÍCULA INMOBILIARIA 132-21076
		DIRECCIÓN / EMAIL Ver Anexo Propietarios	CÉDULA CATASTRAL 19698000400000000000000000000000
		DIRECCIÓN DEL PREDIO CACHIMBAL	

VEREDA/BARRIO: Cachimbal	CLASIFICACIÓN DEL SUELO Suburbano	LONGITUD 52,06 m	COLINDANTES Eyder Javier Colorado Males (Puntos 1-4) L=12,13 m Arcadio Lopez Sandoval (Puntos 4-9) L=39,93m
MUNICIPIO: Santander de Quilichao			
DPTO: Cauca	ACTIVIDAD ECONÓMICA DEL PREDIO Corredor Interregional: Residencial-Agropecuario	LONGITUD 74,60 m	COLINDANTES Alexandra Perafán Obregon y otros (Puntos 10-14)
Predio requerido para: Segunda Calzada	TOPOGRAFÍA 8-25% Ondulada	LONGITUD 35,63 m	COLINDANTES Zona de vía carretera panamericana (Puntos 9-10)
		LONGITUD 99,72 m	COLINDANTES Mismo predio (área sobrante) Maria Omaira Álvarez de Muñoz y otros (Puntos 14-22, 1)

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES			
DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
mango Ø≤10	9		un
mango Ø=15	25		un
mango Ø=25	24		un
pomo Ø=15	1		un
limón Ø=10	10		un
Palma de chontaduro	1		un
Planta de plátano	12		un
maracuyá	1		un
guanábano Ø=15	2		un
guamo Ø=20	10		un
aguacate Ø=15	3		un
guayabo Ø=20	15		un
dracena fragans	1		un
Arbusto prosta vel	2		un
Árboles maderables Ø=(10-20)	44		un
Planta de café	45		un
madroño Ø=10	1		un

ITEM		DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID
C1	<p>Construcción de dos niveles - Residencial. Cubierta: En teja de fibrocemento soportada en cerchas metálicas y culatas laterales en ladrillo. Estructura: Sistema estructural en vigas y columnas de concreto. Entrepiso en madera con entramado en vigas y tendido en tabla.</p> <p>Nivel dos. Muros: (70%) en ladrillo a la vista, (30%) en ladrillo a la vista con pintura. Distribución: Una (1) habitación, una (1) sala. Piso: en tabla. Nivel uno: Muros: en ladrillo a la vista con pintura. Puertas: Una (1) puerta metálica de (1,89m) x (0,89m). Ventanas: Una (1) ventana con reja y vidrio de (1,04m) x (1,00m) y Marco metálico. Una (1) ventana con reja y vidrio de (1,00m) x (1,00m) y Marco metálico. Una (1) ventana con reja y vidrio de (1,00m) x (0,99m) y Marco metálico. Piso: En concreto primario esmaltado con pulimento en mineral.</p> <p>Cocina: Muros en ladrillo a la vista con pintura, piso en concreto primario esmaltado con pulimento en mineral, mesón dos niveles en L de (2,17m) x (0,51m) x (0,70m) de altura, losas en concreto pulimentado, muros laterales de soporte en ladrillo con repello y pintura, lavaplatos metálico. Andén frontal: De (1,04m) de ancho, en concreto primario. Escaleras: De (2,68m) x (0,80m) de largo, con escalones y soportes laterales en madera. Distribución: Dos (2) habitaciones, una (1) sala, un (1) comedor, una (1) cocina, un (1) andén frontal, una (1) escalera. El área de 6,90m² corresponden a andenes y corredores.</p>	46,10	m²	
TOTAL AREA CONSTRUIDA			46,10	m²

SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN

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

PROYECTO DE CONCESIÓN

POPAYÁN - SANTANDER DE QUILICHAO

UNIDAD FUNCIONAL

4

CONTRATO No.: 11 de 11 de Agosto de 2015

POSQ-4-0903

SECTOR O TRAMO Mondomo - Santander de Quilichao

PREDIO No.

árbol de navidad	1	un
palo blanco Ø=45	1	un
carbonero Ø=20	8	un
yarumo Ø=25	8	un
arbuto de sauco Ø=10	1	un
planta de caña agria	1	un
caraña Ø=15	7	un
gualanday Ø=10	1	un
Árbol de Jigua Ø=20	10	un
casarillo Ø=70	1	un
Filodendro trepador	4	un
tachuelo Ø=10	1	un
Medicinal, limoncillo	4	un
Higuerón Ø=60	1	un
mestizo Ø=15	1	un
Heliconias	1	un
Anturio	3	un
Papayo	1	un

ITEM

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

M1	Ramada baño: De (2,35m x 2,00m). Cubierta: En teja de zinc y polietileno soportada en estructura de madera rolliza. Muros: (70%) cerramiento en polietileno y poli sombra, muro lateral en ladrillo a la vista de (1,10m) x (0,58m) de altura, muro interno con división en concreto de (0,10m) x (0,20m). Inodoro en porcelana. Piso (50%) en concreto primario, (50%) en tierra.	4,70	m²
M2	Ramada lavadero: De (2,36m x 2,00m). Cubierta: En teja de zinc y polietileno soportada en estructura de madera rolliza. Muros: cerramientos laterales en poli sombra. Piso (50%) en concreto primario, (50%) en tierra.	4,72	m²
M3	Parasol: De (3,83m x 3,08m). Cubierta: En teja de zinc y polietileno soportada en estructura de madera rolliza. Piso: adoquinado en ladrillo macizo.	11,80	m²
M4	Ramada taller: De (6,90m x 4,70m). Cubierta: (85%) en teja de zinc, (15%) en polietileno apoyado en guadua. Estructura: sistema constructivo en guadua. Muros: cerramientos laterales en polietileno y polisombra. Pisos: (40%) en concreto primario, (60%) en tierra. Un mesón de (1,88m) x (1,06m) x (0,96m) de altura, estructura de soporte en madera. Un mesón de (3,10m) x (1,20m) x (0,96m) de altura, estructura de soporte en guadua. Fogón de leña de (1,32m) x (0,72m) de altura, hornilla en ladrillo, plataforma en lamina, sistema de soporte en estructura de guadua.	32,43	m²
M5	Ramada: De (1,55m x 1,30m). Cubierta: en teja de fibrocemento soportada en estructura de guadua. Estructura: sistema constructivo en guadua. Muros: cerramientos laterales en polisombra. Pisos: tres niveles con tendido en esterilla de guadua.	2,02	m²
M6	Camino: De (44,68m x 1,00m). Camino peatonal de acceso en material reciclado de asfalto, material de afirmado, (20%) en concreto.	44,68	m²
M7	Andén: De (7,27m x 1,00m). Camino peatonal de acceso en concreto primario rustico.	7,27	m²
M8	Pozo séptico: De (2,00m x 2,00m). Excavación en tierra con cubierta en polisombra, cerramiento perimetral de (16m) de longitud, con cuatro (4) postes en guadua y polisombra de (1,20m) de altura.	4,00	m²
M9	Cocheras: Muros en ladrillo con repello de (0,70m) de altura, dos divisiones de (3,10m x 1,95m), dos (2) cajas de (1,35m x 1,35m), pisos en concreto primario rustico	23,44	m²
M10	Tanque: De (1,65m x 0,87m x 0,50m) de altura. Muros en ladrillo con repello, pisos en concreto primario.	0,72	m³

		SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		CÓDIGO GCSP-F-185
PROYECTO DE CONCESIÓN CONTRATO No.: 11 de 11 de Agosto de 2015		PROCESO GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	VERSIÓN 002	
PREDIO No. POSQ-4-0903		FORMATO FICHA PREDIAL	FECHA 06/02/2020	
POPAYÁN - SANTANDER DE QUILICHAO		UNIDAD FUNCIONAL 4		
PREDIO No. POSQ-4-0903		SECTOR O TRAMO Mondomo - Santander de Quilichao		

Tiene el Inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, Intervención, Espacio Público?	SI/NO	
Tiene el Inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001?	NO	
Tiene el Inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?	NO	
Aplica Informe de análisis de Área Remanente?	NO	
Tiene el área requerida afectación por servidumbres?	NO	
Tiene el área requerida afectación por área protegida?, ronda hídrica?	NO	

FECHA DE ELABORACIÓN: 21/mar/2023 Elaboró: LUIS M. NARVAEZ V. - MP: 19238-179524 CAU CAMPO HORMAZA Y CIA. S. EN C. Revisó y Aprobó: Unión Temporal 4G UNION TEMPORAL 4G	<table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 33%;">ÁREA TOTAL PREDIO</td> <td style="width: 33%;">30.000,00 m²</td> <td style="width: 33%;"></td> </tr> <tr> <td>ÁREA REQUERIDA POR DISEÑO</td> <td>2.747,46 m²</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ÁREA REMANENTE</td> <td>0,00 m²</td> <td></td> </tr> <tr> <td>TOTAL ÁREA REQUERIDA</td> <td>2.747,46 m²</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ÁREA SOBRANTE</td> <td>27.252,54 m²</td> <td></td> </tr> </table>	ÁREA TOTAL PREDIO	30.000,00 m ²		ÁREA REQUERIDA POR DISEÑO	2.747,46 m ²		ÁREA REMANENTE	0,00 m ²		TOTAL ÁREA REQUERIDA	2.747,46 m ²		ÁREA SOBRANTE	27.252,54 m ²	
ÁREA TOTAL PREDIO	30.000,00 m ²															
ÁREA REQUERIDA POR DISEÑO	2.747,46 m ²															
ÁREA REMANENTE	0,00 m ²															
TOTAL ÁREA REQUERIDA	2.747,46 m ²															
ÁREA SOBRANTE	27.252,54 m ²															

OBSERVACIONES:
 De acuerdo a la visita técnica realizada en campo, se identifica que tanto el área requerida como las construcciones, mejoras y especies son de propiedad de la señora MARIA OMAIRA ALVAREZ DE MUÑOZ, identificada con cédula 31.244.623, poseedora de la franja requerida para el proyecto, lo anterior, teniendo en cuenta que el predio nace a la vida jurídica en una falsa tradición.

26 FEB 2024

Gestión Predial Interventado
 Profesional Predial:



**NUEVO
CAUCA**
ABRIENDO PUERTAS PARA EL FUTURO

MINISTERIO DE TRANSPORTE
AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

CONCESIÓN POPAYÁN - SANTANDER DE QUILICHAO

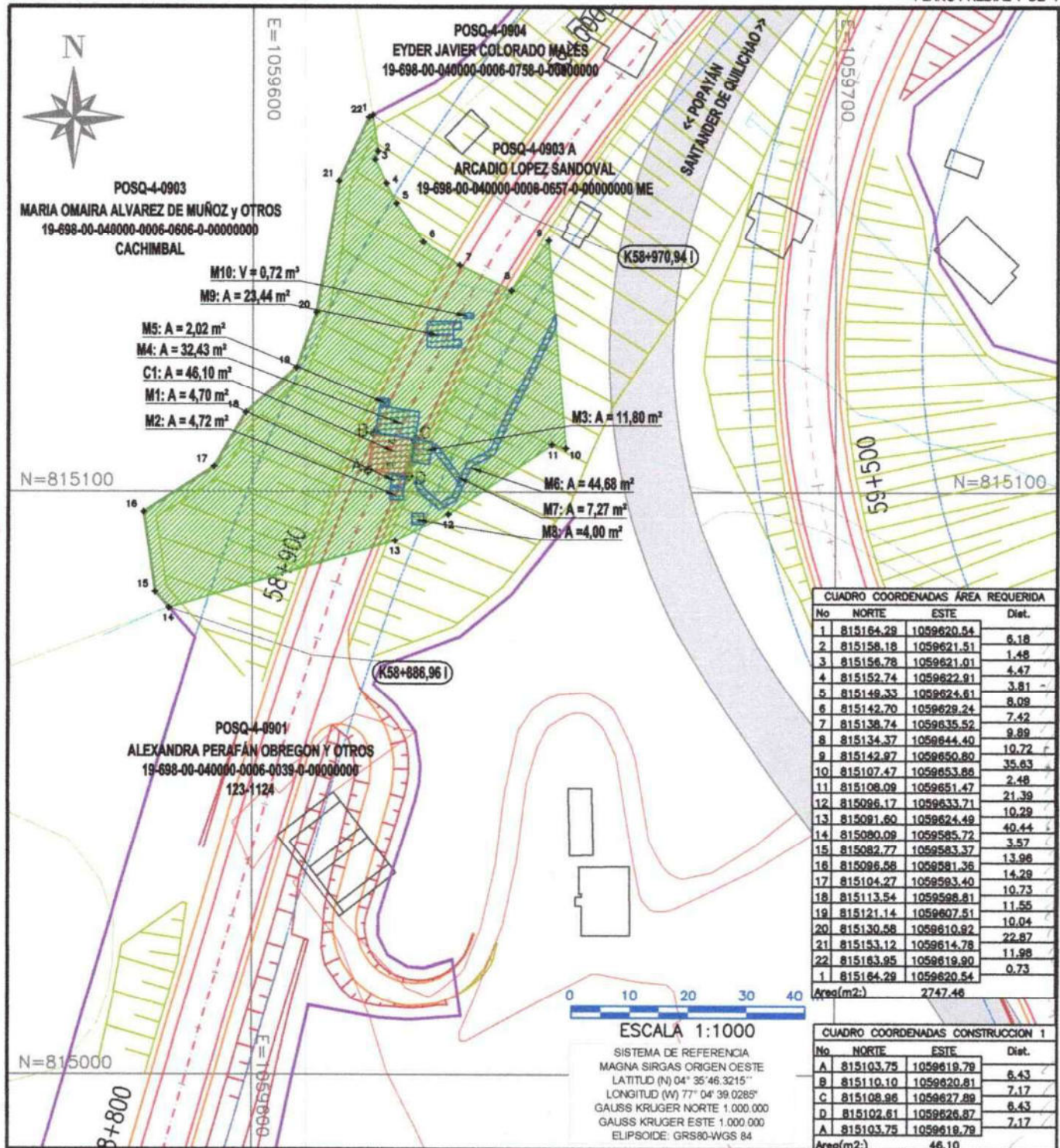
Contrato No. 11 de 11 de Agosto de 2015

ANEXO A FICHA PREDIAL - PROPIETARIOS

PREDIO No.

POSQ-4-0903

PROPIETARIO	IDENTIFICACIÓN	DIRECCIÓN	e-mail
AURA MARÍA ÁLVAREZ	S/I	VEREDA CACHIMBAL	No reporta
MARÍA ISIDORA ÁLVAREZ	S/I	VEREDA CACHIMBAL	No reporta
ORLANDO ARIZA MARIN	10.477.156	VEREDA CACHIMBAL	No reporta
MARIA OMAIRA ALVAREZ DE MUÑOZ	31.244.623	VEREDA CACHIMBAL	No reporta



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

REVISIÓN No.
0



DISEÑO Y CALCULO:

CAMPO HORMAZA Y CIA. S. EN C.

PROPIETARIO:

MARIA OMAIRA ALVAREZ DE MUÑOZ y OTROS

CUADRO DE ÁREAS

ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONSTRUIDA:	ÁREA REMANENTE:	ÁREA SOBREPORTE:
2.747,46 m ²	30000.00 m ²	46.10 m ²	0.00 m ²	2 Ha 7252.54 m ²

FECHA ELAB.:
2023-03-21

ESCALA:
1:1000

UNIDAD FUNCIONAL:

4

SECTOR:
MONDOMO - SANTANDER DE QUILCHAO

NÚMERO PREDIAL NACIONAL

19-698-00-040000-0006-0606-0-00000000

FICHA GRÁFICA No.

POSQ-4-0903

CERTIFICADO DE USOS DEL SUELO PROYECTO DOBLE CALZADA SANTANDER DE QUILICHAO-POPAYAN

PREDIO	MATRICULA	AREA	DE SUB	AREA DE	USOS	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO RESTRINGIDO	AFECTACION POR PP
1	00-04-0003-0118-000	INMOBILIARIA	ORDENAMIENTO	DE MANEJO ESPECIAL	CORREDOR VIAL	PARCELACION	Y RECREACION Y TURISMO	AGROPECUARIO	NO
		PROTECCION				INDICADA			
		PRODUCCION ECONOMICA	AFROPECUARIA		AGROPECUARIO	AGRICOLA, PECUARIO FORESTAL PRODUCTOR	AGROFORESTAL, CENTROS DE INVESTIGACION ASOCIADOS A OTROS COMPLEMENTARIOS O AL PRINCIPAL	SUELO URBANO Y DE EXPANSION URBANA	
2	00-04-0003-0114-000	PROTECCION	DE MANEJO ESPECIAL	INTENSIVA	RIOS Y CUERPOS DE AGUA	FORESTAL	ECOTURISMO DIRIGIDO, FORESTAL PRODUCTOR	AGROPECUARIO, SUELO URBANO	NO
						PROTECTORA			
		PROTECCION	DE MANEJO ESPECIAL		CORREDOR VIAL	PARCELACION INDICADA	Y RECREACION Y TURISMO	AGROPECUARIO	
3	00-04-0002-0529-000	PROTECCION			AGROSILVOPASTORIL	AGRICOLA, FORESTAL, PRODUCTOR	AGROPECUARIO Y ECOTURISMO DIRIGIDO	SUELO URBANO	NO
					ORIL	PROTECTOR			
		PROTECCION	AGROFORESTAL		SILVOPASTORIL	PASTOREO SEMIINTENSIVO Y CONSERVACION	AGROPECUARIO ECOTURISMO, RECREACION, FORESTAL PRODUCTOR-PROTECTOR	SUELO URBANO	
4	00-04-0003-0579-000	EXPANSION			OTROS USOS AGROFORESTALES	FORESTAL, SOMBRIO-PLATANO, CAFÉ, FRUTALES	AGROPECUARIO FORESTAL, FORESTAL-PRODUCTOR, FORESTAL-PROTECTOR	SUELO URBANO	NO
			EXPANSION URSANA		VIVIENDA	Y VIVIENDA	INDUSTRIA	AGROPECUARIO, PROTECCION, AEXCEPCION DE ZONAS VERDES	
		URBANO Y DE EXPANSION	URBANAS		COMERCIO	COMERCIO	INDUSTRIA	AGROPECUARIO, PROTECCION, AEXCEPCION DE ZONAS VERDES	
4	00-04-0003-0579-000	EXPANSION	URBANAS		COMERCIO	COMERCIO	INDUSTRIA	AGROPECUARIO, PROTECCION, AEXCEPCION DE ZONAS VERDES	NO
			ASENTAMIENTOS		VIVIENDA	Y VIVIENDA	INDUSTRIA	AGROPECUARIO, PROTECCION, AEXCEPCION DE ZONAS VERDES	
		POBLADOS	DE MANEJO ESPECIAL		CORREDOR VIAL	PARCELACION INDICADA	Y RECREACION Y TURISMO	AGROPECUARIO	

		VER ANEXO						
			AGROPECUARIO	AGRICOLA(PRODUCTOS PANCOGER) Y	AGROPECUARIO Y (PRODUCTOS PANCOGER) ESPECIES MENORES) SISTEMAS AGROFORESTALES, FORESTAL PRODUCTORA	AGROPECUARIO Y (PRODUCTOS PANCOGER) ESPECIES MENORES) SISTEMAS AGROFORESTALES, FORESTAL PRODUCTORA		
41	00-04-0004-1174-000	132-46214	PRODUCCION ECONOMICA	AGROPECUARIA BAJA	AGROFORESTAL CORREDOR VIAL	AGROFORESTAL CORREDOR VIAL	AGROPECUARIO Y (PRODUCTOS PANCOGER) ESPECIES MENORES) SISTEMAS AGROFORESTALES, FORESTAL PRODUCTORA	NO
42	00-04-0006-0465-000	132-20812	PROTECCION	DE MANEJO ESPECIAL	AGROFORESTAL CORREDOR VIAL	AGROFORESTAL CORREDOR VIAL	AGROPECUARIO Y (PRODUCTOS PANCOGER) ESPECIES MENORES) SISTEMAS AGROFORESTALES, FORESTAL PRODUCTORA	AGROPECUARIO
43	00-04-0008-0052-000	132-20684	PROTECCION	DE MANEJO ESPECIAL	AGROFORESTAL CORREDOR VIAL	AGROFORESTAL CORREDOR VIAL	AGROPECUARIO Y (PRODUCTOS PANCOGER) ESPECIES MENORES) SISTEMAS AGROFORESTALES, FORESTAL PRODUCTORA	AGROPECUARIO
	00-04-0006-0606-000	132-21076	PROTECCION	AGROFORESTAL	AGROPECUARIO Y (PRODUCTOS PANCOGER) ESPECIES MENORES) SISTEMAS AGROFORESTALES, FORESTAL PRODUCTORA	AGROPECUARIO Y (PRODUCTOS PANCOGER) ESPECIES MENORES) SISTEMAS AGROFORESTALES, FORESTAL PRODUCTORA	AGROPECUARIO Y (PRODUCTOS PANCOGER) ESPECIES MENORES) SISTEMAS AGROFORESTALES, FORESTAL PRODUCTORA	NO
44	00-04-0003-0279-000	132-31001	PROTECCION	DE MANEJO ESPECIAL	AGROPECUARIO Y (PRODUCTOS PANCOGER) ESPECIES MENORES) SISTEMAS AGROFORESTALES, FORESTAL PRODUCTORA	AGROPECUARIO Y (PRODUCTOS PANCOGER) ESPECIES MENORES) SISTEMAS AGROFORESTALES, FORESTAL PRODUCTORA	AGROPECUARIO Y (PRODUCTOS PANCOGER) ESPECIES MENORES) SISTEMAS AGROFORESTALES, FORESTAL PRODUCTORA	AGROPECUARIO
45	00-04-0008-0205-000	132-11563	PROTECCION	DE MANEJO ESPECIAL	AGROPECUARIO Y (PRODUCTOS PANCOGER) ESPECIES MENORES) SISTEMAS AGROFORESTALES, FORESTAL PRODUCTORA	AGROPECUARIO Y (PRODUCTOS PANCOGER) ESPECIES MENORES) SISTEMAS AGROFORESTALES, FORESTAL PRODUCTORA	AGROPECUARIO Y (PRODUCTOS PANCOGER) ESPECIES MENORES) SISTEMAS AGROFORESTALES, FORESTAL PRODUCTORA	AGROPECUARIO
46			PROTECCION	DE MANEJO ESPECIAL	AGROPECUARIO Y (PRODUCTOS PANCOGER) ESPECIES MENORES) SISTEMAS AGROFORESTALES, FORESTAL PRODUCTORA	AGROPECUARIO Y (PRODUCTOS PANCOGER) ESPECIES MENORES) SISTEMAS AGROFORESTALES, FORESTAL PRODUCTORA	AGROPECUARIO Y (PRODUCTOS PANCOGER) ESPECIES MENORES) SISTEMAS AGROFORESTALES, FORESTAL PRODUCTORA	AGROPECUARIO



CORPORACIÓN LONJA DE AVALÚOS DE COLOMBIA

Afiliada a Asolonjas

**INFORME DE AVALÚO COMERCIAL
PREDIO POSQ-4-0903
DIRECCIÓN: CACHIMBAL
VEREDA: CACHIMBAL
MUNICIPIO DE SANTANDER DE QUILICHAO
DEPARTAMENTO DEL CAUCA**

**PROPIETARIO:
AURA MARÍA ÁLVAREZ
MARÍA ISIDORA ÁLVAREZ
ORLANDO ARIZA MARIN
MARIA OMAIRA ALVAREZ DE MUÑOZ**

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

SANTANDER DE QUILICHAO, FEBRERO DE 2024



CAPÍTULO 1. PARA LA VALORACIÓN COMERCIAL DE TERRENO,
CONSTRUCCIONES

1. INFORMACIÓN GENERAL	
1.1 SOLICITANTE	CONSORCIO EPC NUEVO CAUCA NUEVO CAUCA S.A.S., 18 de enero de 2024 ✓
1.2 TIPO DE INMUEBLE	Lote de terreno con construcción ✓
1.3 TIPO DE AVALÚO	Comercial Corporativo – Suburbano ✓
1.4 DEPARTAMENTO	Cauca ✓
1.5 MUNICIPIO	Santander de Quilichao ✓
1.6 VEREDA O CORREGIMIENTO	Cachimbal ✓
1.7 DIRECCIÓN DEL INMUEBLE	Cachimbal ✓
1.8 ABSCISAS	Inicial: K 58+886,96 I ✓ Final: K 58+970,94 I ✓
1.9 USO ACTUAL DEL INMUEBLE	Corredor Interregional: Residencial- Agropecuario ✓
1.10 USO POR NORMA	<ul style="list-style-type: none">• Parcelación indicada y comercio• Agrícola, Forestal, Productor – Protector• Pastoreo Semiintensivo y Conservación• Forestal, café sombrero – plátano, café, frutales.
1.11 INFORMACIÓN CATASTRAL	Número Predial 19-698-00-04-00-00-0006-0606-0-00-00-0000
	Área de Terreno 39 Ha 5051,0 m ²
	Área Construida 0.0 m ²
	Avalúo 2024 \$ 50,808,000
1.12 FECHA VISITA AL PREDIO	24 de enero de 2024
1.13 FECHA DEL INFORME DE AVALÚO	15 de febrero de 2024
2. DOCUMENTOS	
DOCUMENTO	FECHA
2.1 FICHA PREDIAL POSQ-4-0903	21 de marzo de 2023 ✓
2.2 PLANO DE AFECTACIÓN POSQ-4-0903	21 de marzo de 2023 ✓
2.3 CERTIFICADO DE USO DEL SUELO	25 de mayo de 2016 ✓
2.4 ESTUDIO DE TÍTULOS	06 de octubre de 2023 ✓
3. INFORMACIÓN JURÍDICA	
3.1 PROPIETARIOS	Poseedores regulares inscritos: Maria Aura Álvarez C.C: 25.653.024 ✓ Maria Isidora Álvarez C.C: Sin información ✓ Orlando Ariza Marín C.C: 10.477.156 ✓ Maria Omaira Álvarez De Muñoz C.C: 31.244.623 ✓ Fuente: Documento citado en el numeral 2.4

3.2 TÍTULO DE ADQUISICIÓN	Escritura Pública No.1068 del 22 de julio de 1993 otorgada por la Notaria Única de Santander de Quilichao (Cauca). Escritura Pública No. 1057 del 25 de julio de 1992 otorgada por la Notaria Única de Santander de Quilichao (Cauca). Escritura Pública No. 180 del 10 de octubre de 1963 otorgada por la Notaria Única de Caldono (Cauca).
3.3 MATRÍCULA INMOBILIARIA	132-21076 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santander de Quilichao (Cauca).
3.4 OBSERVACIONES JURÍDICAS	El predio cuenta con FALSA TRADICIÓN .
4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR	
4.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR	El predio se encuentra en la Vereda Cachimbal, la cual se encuentra delimitada de la siguiente manera: <ul style="list-style-type: none"> • Norte: Vereda Mandivá • Sur: Vereda La chapa • Oriente: Vereda Cascabel • Occidente: Vereda Las Delicias
4.2 ACTIVIDAD PREDOMINANTE	Sector que presenta uso residencial y agropecuario.
4.3 TOPOGRAFÍA	Ondulada 8% - 25%
4.4 CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS	<ul style="list-style-type: none"> • Altura: 1.071 m.s.n.m. • Temperatura: 23,2°C.
4.5 CONDICIONES AGROLÓGICAS¹	<ul style="list-style-type: none"> • Tipo de suelo: AQCc • Clima: Moderadamente cálido. • Litología: Typic Dystrudepts, Oxic Dystrudepts • Características de suelos: Suelos con buen drenaje a moderadamente bueno, suelos superficiales a profundos baja fertilidad con limitantes de roca. • Erosión: Muy alta o alta.
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:

Principal	Complementario	Restringido
Agrícola, Forestal, Productor – Protector	Agropecuario y ecoturismo dirigido	Suelo urbano
Pastoreo Semiintensivo y Conservación	Agropecuario y ecoturismo, recreación forestal Productor – Protector	Suelo urbano
Forestal, café sombrío – plátano, café, frutales	Agropecuario Forestal, Forestal – Productor, Forestal - Protector	Suelo urbano
Parcelación Indicada y Comercio	Recreación y turismo	Agropecuario

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO

6.1 UBICACIÓN	Cachimbal, Vereda Cachimbal
6.2 ÁREA DEL TERRENO	Área Total: 30.000,00 m ² Área Requerida: 2.747,46 m ² Área Remanente: 0,00 m ² Área Sobrante: 27.252,54 m ² Área Total Requerida: 2.747,46 m ² Fuente: Documento citado en el numeral 2.1
6.3 LINDEROS: Linderos identificados con base en la Ficha Predial POSQ-4-0903 levantada por CAMPO HORMAZA Y CIA. S. EN C., sujetos a verificación por parte de la entidad solicitante.	NORTE: Longitud 52,06 m, Eyder Javier Colorado Males (Puntos 1-4) L=12,13 m Arcadio López Sandoval (Puntos 4-9) L=39,93m. SUR: Longitud 74,60 m, Alexandra Perafán Obregon y otros (Puntos 10-14). ORIENTE: Longitud 35,63 m, Zona de vía carretera panamericana (Puntos 9-10). OCCIDENTE: Longitud 99,72 m, Mismo predio (área sobrante) Maria Omaira Álvarez de Muñoz y otros (Puntos 14-22,1).



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: Residencial-Agropecuario	Parcelación indicada y comercio. Agrícola, Forestal, Productor- Protector. Pastoreo Semiintensivo y Conservación. Forestal, café sombrío – plátano, café, frutales.		
6.7 ÁREAS CONSTRUIDAS		Uso	Área (m²)	Edad (Años)	Estado de conservación	Vida útil (Años)
	C1	Residencial	46,10	20	Bueno a Regular	100
	6.8 CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS					
<p>Construcción de dos niveles - Residencial. Cubierta: En teja de fibrocemento soportada en cerchas metálicas y culatas laterales en ladrillo. Estructura: Sistema estructural en vigas y columnas de concreto. Entrepiso en madera con entramado en vigas y tendido en tabla. Nivel dos. Muros: (70%) en ladrillo a la vista, (30%) en ladrillo a la vista con pintura. Distribución: Una (1) habitación, una (1) sala. Piso: en tabla. Nivel uno: Muros: en ladrillo a la vista con pintura. Puertas: Una (1) puerta metálica de (1,89m) x (0,89m). Ventanas: Una (1) ventana con reja y vidrio de (1,04m) x (1,00m) y Marco metálico. Una (1) ventana con reja y vidrio de (1,00m) x (1,00m) y Marco metálico. Una (1) ventana con reja y vidrio de (1,00m) x (0,99m) y Marco metálico. Piso: En concreto primario esmaltado con pulimento en mineral. Cocina: Muros en ladrillo a la vista con pintura, piso en concreto primario esmaltado con pulimento en mineral, mesón dos niveles en L de (2,17m) x (0,51m) x (0,70m) de altura, losas en concreto pulimentado, muros laterales de soporte en ladrillo con repello y pintura, lavaplatos metálico. Anden frontal: De (1,04m) de ancho, en concreto primario. Escaleras: De (2,68m) x (0,80m) de largo, con escalones y soportes laterales en madera. Distribución: Dos (2) habitaciones, una (1) sala, un (1) comedor, una (1) cocina, un (1) anden frontal, una (1) escalera. El área de 6,90m² corresponden a andenes y corredores.</p>						
6.9 CONSTRUCCIONES ANEXAS						
	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	EDAD	ESTADO DE CONSERVACIÓN	
M1	Ramada baño: De (2,35m) x (2,00m). Cubierta: En teja de zinc y polietileno soportada en estructura de madera rolliza. Muros: (70%) cerramiento en polietileno y poli sombra, muro lateral en ladrillo a la vista de (1,10m) x (0,58m) de altura, muro interno con división en concreto de (0,10m) x (0,20m). Inodoro en porcelana. Piso (50%) en concreto primario, (50%) en tierra.	4,70	m²	12	Bueno a Regular	
M2	Ramada lavadero: De (2,36m x 2,00m). Cubierta: En teja de zinc y polietileno soportada en estructura de madera rolliza. Muros: cerramientos	4,72	m²	12	Bueno a Regular	



	laterales en poli sombra. Piso (50%) en concreto primario, (50%) en tierra.				
M3	Parasol: De (3,83m x 3,08m). Cubierta: En teja de zinc y polietileno soportada en estructura de madera rolliza. Piso: adoquinado en ladrillo macizo.	11,80	m ²	10	Bueno a Regular
M4	Ramada taller: De (6,90m x 4,70m). Cubierta: (85%) en teja de zinc, (15%) en polietileno apoyado en guadua. Estructura: sistema constructivo en guadua. Muros: cerramientos laterales en polietileno y polisombra. Pisos: (40%) en concreto primario, (60%) en tierra. Un mesón de (1,88m) x (1,06m) x (0,96m) de altura, estructura de soporte en madera. Un mesón de (3,10m) x (1,20m) x (0,96m) de altura, estructura de soporte en guadua. Fogón de leña de (1,32m) x (0,72m) x (1,02m) de altura, hornilla en ladrillo, plataforma en lamina, sistema de soporte en estructura de guadua.	32,43	m ²	12	Bueno a Regular
M5	Ramada: De (1,55m x 1,30m). Cubierta: en teja de fibrocemento soportada en estructura de guadua. Estructura: sistema constructivo en guadua. Muros: cerramientos laterales en polisombra. Pisos: tres niveles con tendido en esterilla de guadua.	2,02	m ²	10	Bueno a Regular
M6	Camino: De (44,68m x 1,00m). Camino peatonal de acceso en material reciclado de asfalto, material de afirmado, (20%) en concreto.	44,68	m ²	8	Bueno a Regular
M7	Anden: De (7,27m x 1,00m). Camino peatonal de acceso en concreto primario rustico.	7,27	m ²	8	Bueno a Regular
M8	Pozo séptico: De (2,00m x 2,00m). Excavación en tierra con cubierta en polisombra, cerramiento perimetral de (16m) de longitud, con cuatro (4) postes en guadua y polisombra de (1,20m) de altura.	4,00	m ²	8	Bueno a Regular
M9	Cocheras: Muros en ladrillo con repello de (0,70m) de altura, dos divisiones de (3,10m x 1,95m), dos (2) cajas de (1,35m x 1,35m), pisos en concreto primario rustico	23,44	m ²	10	Bueno a Regular
M10	Tanque: De (1,65m x 0,87m x 0,50m) de altura. Muros en ladrillo con repello, pisos en concreto primario.	0,72	m ³	8	Bueno a Regular
6.10 CULTIVOS, ESPECIES					
Especie		Descripción	Cantidad	Unidad	
Mango Ø≤10		Mango Ø≤10 m en buen estado fitosanitario.	9	Un	
Mango Ø=15		Mango Ø=15 en buen estado fitosanitario.	25	Un	
Mango Ø=25		Mango Ø=25 en buen estado fitosanitario.	24	Un	



Pomo Ø=15	Pomo Ø=15 m en buen estado fitosanitario.	1	Un
Limón Ø=10	Limón Ø=10 en buen estado fitosanitario.	10	Un
Palma de chontaduro	Palma de chontaduro en buen estado fitosanitario.	1	Un
Planta de plátano	Planta de plátano en buen estado fitosanitario.	12	Un
Maracuyá	Maracuyá en buen estado fitosanitario.	1	Un
Guanábano Ø=15	Guanábano Ø=15 en buen estado fitosanitario.	2	Un
Guamo Ø=20	Guamo Ø=20 en buen estado fitosanitario.	10	Un
Aguacate Ø=15	Aguacate Ø=15 en buen estado fitosanitario.	3	Un
Guayabo Ø=20	Guayabo Ø=20 en buen estado fitosanitario.	15	Un
Dracena fragans	Dracena fragans en buen estado fitosanitario.	1	Un
Arbusto prosta vel	Arbusto prosta vel en buen estado fitosanitario.	2	Un
Árboles maderables Ø=(10-20)	Árboles maderables Ø=(10-20) en buen estado fitosanitario.	44	Un
Planta de café	Planta de café en buen estado fitosanitario.	45	Un
Madroño Ø=10	Madroño Ø=10 en buen estado fitosanitario.	1	Un
Árbol de navidad	Árbol de navidad en buen estado fitosanitario.	1	Un
Palo blanco Ø=45	Palo blanco Ø=45 en buen estado fitosanitario.	1	Un
Carbonero Ø=20	Carbonero Ø=20 en buen estado fitosanitario.	8	Un
Yarumo Ø=25	Yarumo Ø=25 en buen estado fitosanitario.	8	Un
Arbusto de sauco Ø=10	Arbusto de sauco Ø=10 En buen estado fitosanitario.	1	Un
Planta de caña agria	Planta de caña agria en buen estado fitosanitario.	1	Un
Caraño Ø=15	Caraño Ø=15 en buen estado fitosanitario.	7	Un
Gualanday Ø=10	Gualanday Ø=10 en buen estado fitosanitario.	1	Un
Árbol de jigua Ø=20	Árbol de jigua Ø=20 en buen estado fitosanitario.	10	Un



Cascarillo Ø=70 ✓	Cascarillo Ø=70 en buen estado fitosanitario.	1 ✓	Un
Filodendro trepador ✓	Filodendro trepador en buen estado fitosanitario.	4 ✓	Un
Tachuelo Ø=10 ✓	Tachuelo Ø=10 en buen estado fitosanitario.	1 ✓	Un
Medicinal, limoncillo ✓	Medicinal, limoncillo en buen estado fitosanitario.	4 ✓	Un
Higuerón Ø=60 ✓	Higuerón Ø=60 en buen estado fitosanitario.	1 ✓	Un
Mestizo Ø=15 ✓	Mestizo Ø=15 en buen estado fitosanitario.	1 ✓	Un
Heliconias ✓	Heliconias en buen estado fitosanitario.	1 ✓	Un
Anturio ✓	Anturio en buen estado fitosanitario.	3 ✓	Un
Papayo ✓	Papayo 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

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

PARA LAS CONSTRUCCIONES

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

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

No. Fuente	Localización	Fuente	Teléfono	Valor Pedido	Área de Terreno	Área Construida
1	Vereda Carbonero vía San Pedro a 5 minutos de Santander de Quilichao.	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/lote-en-venta/vereda-carbonero/santander-de-quilichao/7846457	304 395 88 44	\$ 55.000.000	1.060 m ²	0 m ²
2	Vereda La Arboleda, Santander de Quilichao	https://www.doomos.com.co/de/7277723_venta-de-fincas-en-santander-de-quilichao.html?utm_source=Uifull-connect&utm_medium=referrer	317 409 47 40 516 51 24	\$ 350.000.000	4.125 m ²	150 m ²
3	Vereda Lomitas - Santander de Quilichao	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/finca-en-venta/vereda-lomitas/santander-de-quilichao/7852743	317 854 26 15	\$ 1.300.000.000	12.000 m ²	500 m ²

8.2 DEPURACIÓN DEL MERCADO:

No. Fuente	Valor Pedido	Margen de Negociación	Valor Depurado	Área de Terreno	Área Construida
1	\$ 55.000.000	3%	\$ 53.350.000	1.060 m ²	0 m ²
2	\$ 350.000.000	3%	\$ 339.500.000	4.125 m ²	150 m ²
3	\$ 1.300.000.000	20%	\$ 1.040.000.000	12.000 m ²	500 m ²

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

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

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

No. Fuente	Valor total depurado	Área Construida	Vr. m ² Construc.	Vr. Total Construcción	Valor Total Terreno	Área de Terreno	Vr. m ² Terreno
1	\$ 53.350.000	0 m ²	\$ -	\$ -	\$ 53.350.000	1.060 m ²	\$ 50.330
2	\$ 339.500.000	150 m ²	\$ 826.000	\$ 123.900.000	\$ 215.600.000	4.125 m ²	\$ 52.267
3	\$ 1.040.000.000	500 m ²	\$ 832.000	\$ 416.000.000	\$ 624.000.000	12.000 m ²	\$ 52.000
Promedio							\$ 51.532
Desviación Estándar							\$ 1.050
Coeficiente de Variación							2,04%
Límite Superior							\$ 52.582
Límite Inferior							\$ 50.482
Valor Adoptado por m ² (Ajustado a la Centena)							\$ 51.500

Se adopta el valor del promedio encontrado en la zona (\$51.500 por metro cuadrado).



10.2 ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:

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

Oferta 2: Finca en Santander de Quilichao, con acceso a través de la vía Panamericana. Cuenta con un área de terreno de 4.125 m² y una construcción de dos pisos con un total de 150 m². La información de edad y áreas de construcción se encuentran acorde a lo informado en llamada telefónica y lo evidenciado en el registro fotográfico del inmueble.

Oferta 3: Finca en Santander de Quilichao, vereda Lomitas con acceso a través de la vía Panamericana. Cuenta con un área de terreno de 12.000 m² y una construcción de 500 m². La información de edad y áreas de construcción se encuentran acorde a lo informado en llamada telefónica y lo evidenciado en el registro fotográfico del inmueble.

10.3 EJERCICIOS RESIDUALES. MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL:

Dado que fue posible estimar el precio del terreno en bruto por las condiciones de mercado, no es necesario aplicar el Artículo 15 de la Resolución 620 de 2008.

10.4 SERVIDUMBRES:

De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria 132- 21076 el predio no cuenta con servidumbres.

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

El área requerida no cuenta con zonas de protección.

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS

11.1 COSTOS DE REPOSICIÓN:

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



11.2 DEPRECIACIÓN (FITTO Y CORVINI):

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI									
DESCRIPCIÓN	EDA D	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO	DEPRECIA CIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIACIÓN	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
C1 CONSTRUCCIÓN	20	100	20%	2,5	19,11%	\$ 1.019.100	\$ 194.750	\$ 824.350	\$ 824.400
M1 RAMADA BAÑO	12	30	40%	2,5	33,79%	\$ 468.900	\$ 158.441	\$ 310.459	\$ 310.500
M2 RAMADA LAVADERO	12	30	40%	2,5	33,79%	\$ 206.000	\$ 69.607	\$ 136.393	\$ 136.400
M3 PARASOL	10	30	33%	2,5	28,49%	\$ 329.700	\$ 93.932	\$ 235.768	\$ 235.800
M4 RAMADA TALLER	12	30	40%	2,5	33,79%	\$ 291.300	\$ 98.430	\$ 192.870	\$ 192.900
M5 RAMADA	10	30	33%	2,5	28,49%	\$ 474.200	\$ 135.100	\$ 339.100	\$ 339.100
M6 CAMINO	8	30	27%	2,5	23,59%	\$ 63.900	\$ 15.074	\$ 48.826	\$ 48.800
M7 ANDEN	8	30	27%	2,5	23,59%	\$ 93.400	\$ 22.033	\$ 71.367	\$ 71.400
M8 POZO SÉPTICO	8	30	27%	2,5	23,59%	\$ 210.400	\$ 49.633	\$ 160.767	\$ 160.800
M9 COCHERAS	10	30	33%	2,5	28,49%	\$ 267.100	\$ 76.097	\$ 191.003	\$ 191.000
M10 TANQUE	8	30	27%	2,5	23,59%	\$ 587.500	\$ 138.591	\$ 448.909	\$ 448.900

12. CALCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

12.1 SOPORTE DE LOS VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES:

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

CULTIVO / ESPECIE	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	SUBTOTAL
Mango Ø=10	9	Un	\$ 230.200	\$ 2.071.800
Mango Ø=15	25	Un	\$ 230.200	\$ 5.755.000
Mango Ø=25	24	Un	\$ 230.200	\$ 5.524.800
Pomo Ø=15	1	Un	\$ 86.300	\$ 86.300
Limón Ø=10	10	Un	\$ 57.500	\$ 575.000
Palma de chontaduro	1	Un	\$ 191.800	\$ 191.800
Planta de plátano	12	Un	\$ 9.600	\$ 115.200
Maracuyá	1	Un	\$ 38.400	\$ 38.400
Guanábano Ø=15	2	Un	\$ 191.800	\$ 383.600
Guamo Ø=20	10	Un	\$ 57.500	\$ 575.000
Aguacate Ø=15	3	Un	\$ 191.800	\$ 575.400
Guayabo Ø=20	15	Un	\$ 57.500	\$ 862.500
Dracena fragans	1	Un	\$ 28.100	\$ 28.100
Arbusto prosta vel	2	Un	\$ 28.100	\$ 56.200
Árboles maderables Ø=(10-20)	44	Un	\$ 70.000	\$ 3.080.000
Planta de café	45	Un	\$ 9.400	\$ 423.000
Madroño Ø=10	1	Un	\$ 57.500	\$ 57.500
Árbol de navidad	1	Un	\$ 28.100	\$ 28.100
Palo blanco Ø=45	1	Un	\$ 163.000	\$ 163.000
Carbonero Ø=20	8	Un	\$ 70.000	\$ 560.000
Yarumo Ø=25	8	Un	\$ 70.000	\$ 560.000
Arbusto de sauco Ø=10	1	Un	\$ 36.000	\$ 36.000
Planta de caña agria	1	Un	\$ 1.900	\$ 1.900
Carafío Ø=15	7	Un	\$ 36.000	\$ 252.000
Gualanday Ø=10	1	Un	\$ 36.000	\$ 36.000
Árbol de jigua Ø=20	10	Un	\$ 70.000	\$ 700.000
Cascarillo Ø=70	1	Un	\$ 394.000	\$ 394.000
Filodendro trepador	4	Un	\$ 28.100	\$ 112.400
Tachuelo Ø=10	1	Un	\$ 172.000	\$ 172.000
Medicinal, limoncillo	4	Un	\$ 28.100	\$ 112.400
Higuerón Ø=60	1	Un	\$ 394.000	\$ 394.000
Mestizo Ø=15	1	Un	\$ 70.000	\$ 70.000
Heliconias	1	Un	\$ 28.800	\$ 28.800
Anturio	3	Un	\$ 28.100	\$ 84.300
Papayo	1	Un	\$ 28.800	\$ 28.800
VALOR TOTAL			\$	24.133.300



13. CONSIDERACIONES GENERALES

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

- El predio está 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%.
- De acuerdo a la visita técnica realizada en campo, se identifica que tanto el área requerida como las construcciones, mejoras y especies son de propiedad de la señora MARIA OMAIRA ALVAREZ DE MUÑOZ, identificada con cédula 31.244.623, poseedora de la franja requerida para el proyecto, lo anterior, teniendo en cuenta que el predio nace a la vida jurídica en una falsa tradición.
- El valor definido en este estudio es el más probable en un contexto normal del mercado inmobiliario, es decir, donde se presenta interés de compra y venta de un bien inmueble, sin presiones externas y manteniendo las condiciones típicas de transacciones comerciales por cada una de las partes interesadas.
- En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, asumimos que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de éste.
Aclaramos que el evaluador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad evaluada en este informe y no tiene interés personal o sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesadas en esta propiedad en la fecha
- El valor que asigna la Corporación Lonja Inmobiliaria de Avalúos de Colombia Sede Pasto a los inmuebles valuados siempre es el que correspondería a una operación de contado, entendiéndose como tal, la que se refiere al valor actual del bien, cubierto en el momento mismo de efectuarse la operación o transacción comercial, sin consideración alguna referente a la situación financiera de los contratantes.
- El avalúo practicado por la Corporación Lonja Inmobiliaria de Avalúos de Colombia Sede Pasto corresponde al precio comercial del respectivo inmueble, expresado en dinero, entendiéndose por valor comercial aquél que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir de contado por una propiedad, de acuerdo con sus características generales y su localización, y actuando ambas partes libres de toda necesidad y urgencia.
- En cuanto a la incidencia que sobre el precio pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otra índole, la Corporación Lonja Inmobiliaria de Avalúos de Colombia Sede Pasto desecha evaluar tales criterios en el análisis y considera que los inmuebles están sin ocupación asumiendo que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas facultades que de éste se deriven.

**14. RESULTADO DE AVALÚO**

Luego de analizar las características del inmueble, el resultado obtenido por las metodologías valuatorias utilizadas y nuestra experiencia profesional, se estima el valor comercial del inmueble en las condiciones actuales, encontrándose en consecuencia la siguiente liquidación:

RESULTADO DE AVALÚO COMERCIAL

RESULTADO DE AVALÚO COMERCIAL				
ÍTEM	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNITARIO	SUBTOTAL
TERRENO	2.747,46	m ²	\$ 51.500	\$ 141.494.190
C1 CONSTRUCCIÓN	46,10	m ²	\$ 824.400	\$ 38.004.840
M1 RAMADA BAÑO	4,70	m ²	\$ 310.500	\$ 1.459.350
M2 RAMADA LAVADERO	4,72	m ²	\$ 136.400	\$ 643.808
M3 PARASOL	11,80	m ²	\$ 235.800	\$ 2.782.440
M4 RAMADA TALLER	32,43	m ²	\$ 192.900	\$ 6.255.747
M5 RAMADA	2,02	m ²	\$ 339.100	\$ 684.982
M6 CAMINO	44,68	m ²	\$ 48.800	\$ 2.180.384
M7 ANDEN	7,27	m ³	\$ 71.400	\$ 519.078
M8 POZO SÉPTICO	4,00	m ²	\$ 160.800	\$ 643.200
M9 COCHERAS	23,44	m ²	\$ 191.000	\$ 4.477.040
M10 TANQUE	0,72	m ³	\$ 448.900	\$ 323.208
Cultivos y/o Especies	1,00	Gl	\$ 24.133.300	\$ 24.133.300
VALOR TOTAL				\$ 223.601.567

RESUMEN	
ÍTEM	SUBTOTAL
Terreno	\$ 141.494.190
Construcciones Principales	\$ 38.004.840
Construcciones Anexas	\$ 19.969.237
Cultivos y/o Especies	\$ 24.133.300
VALOR TOTAL	\$ 223.601.567

SON: DOSCIENTOS VEINTITRÉS MILLONES SEISCIENTOS UN MIL QUINIENTOS SESENTA Y SIETE PESOS (\$ 223.601.567) M/CTE.

AVALÚO COMERCIAL MÁS DAÑO EMERGENTE

AVALÚO COMERCIAL MÁS DAÑO EMERGENTE	
ÍTEM	SUBTOTAL
Avalúo Comercial	\$ 223.601.567
Daño Emergente por Notariado y Registro	\$ 4.129.000
VALOR TOTAL	\$ 227.730.567

SON: DOSCIENTOS VEINTISIETE MILLONES SETECIENTOS TREINTA MIL QUINIENTOS SESENTA Y SIETE PESOS (\$ 227.730.567) M/CTE.

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

**13 SEP 2024**



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

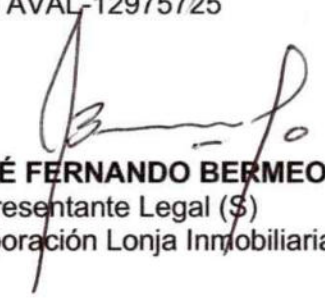
Cordialmente,



JOSÉ OMAR BERMEO 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, febrero de 2024

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




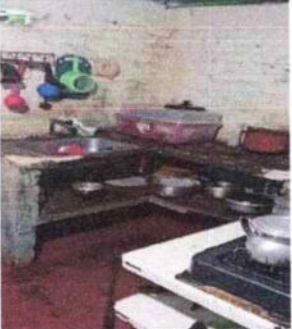











13 SEP 2024










Gestión Predial Interventoría
Profesional Predial:

15. ANEXOS

15.1 REGISTRO FOTOGRÁFICO DEL PREDIO

	
ENTORNO	ENTORNO
	
C1 CONSTRUCCIÓN	C1 CONSTRUCCIÓN
	
C1 CONSTRUCCIÓN	C1 CONSTRUCCIÓN
	
C1 CONSTRUCCIÓN	C1 CONSTRUCCIÓN

	
<p>M1 RAMADA BAÑO</p>	<p>M2 RAMADA LAVADERO</p>
	
<p>M3 RAMADA</p>	<p>M4 RAMADA</p>
	
<p>M5 RAMADA</p>	<p>M6 CAMINO</p>
	
<p>M7 ANDÉN</p>	<p>M8 POZO SÉPTICO – M9 COCHERAS – M10 TANQUE</p>

	
MANGO	POMO
	
LIMÓN	PLÁTANO
	
GUAMO	YARUMO
	
CASCARRILLO	PAPAYO
	
HELICONIAS	DRACENA FRAGANS



15.2 PRESUPUESTOS 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	46,10	m2	\$ 2.600	\$ 119.860
02	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN				
1.01.0364	Excavación manual en material común	13,83	m3	\$ 20.100	\$ 277.983
120301	VIGA CONCR.AMARRE MURO 10-12x20CM	27,16	ML	\$ 38.200	\$ 1.037.466
03	ESTRUCTURAS				
130201	COLUMNA AMARRE MURO	33,95	ML	\$ 46.700	\$ 1.585.395
04	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES				
1.05.0560	Muro en ladrillo común en Soga	230,50	m2	\$ 56.500	\$ 13.023.250
05	CUBIERTAS				
1.13.0434	Teja ondulada fibrocemento P7	46,10	m2	\$ 32.500	\$ 1.498.250
180202	ENTRAMADO TEJA FIBRO CEMENTO	46,10	M2	\$ 61.300	\$ 2.825.930
181210	INSTALACION TEJA ASBESTO CEMENTO	46,10	M2	\$ 14.500	\$ 668.450
140110	MURO CULATA BLOQUE CEMENTO 12x19x39C	40,74	M2	\$ 61.500	\$ 2.505.510
06	PISOS Y ENCHAPES				
1.06.0577	Placa base en concreto 17 MPa (2500 psi) (e=0.08 m).	54,25	m2	\$ 48.600	\$ 2.636.453
200140	ALISTADO PISO ESMALTADO 3 CM	46,10	M2	\$ 25.400	\$ 1.170.940
**	Mineral Corriente Acabado De Pisos X Libra	5,00	lb	\$ 11.000	\$ 55.000
200706	PISO MADERA LISTON M.H. PINO ROMERON	46,10	M2	\$ 39.600	\$ 1.825.560
08	INSTALACIONES ELÉCTRICAS				
170532	SALIDA S1 PVC	10,00	UND	\$ 141.200	\$ 1.412.000
170722	SAL TOMA 120 PVC	10,00	UND	\$ 98.800	\$ 988.000
09	COCINA				
140404	MESON EN CONCRETO H=8.1-10CM	2,63	M2	\$ 163.100	\$ 428.252
250705	LAVADERO PR.GRANITO PULIDO 100X 60CM	1,00	UND	\$ 180.400	\$ 180.400
09	CARPINTERÍA Y MUEBLES EN MADERA				
***	Escalera Extensión 2 Cuerpos De Madera 16 Peldaños 2.7mt	1,00	UND	\$ 348.384	\$ 348.384
10	CARPINTERÍA METÁLICA				
221237	NAVE ALUM.ENTAMBORADA-LLENA BAT.	1,68	M2	\$ 632.300	\$ 1.063.592
221301	MARCO ALUM. 0.61-0.80 M LISO CILUCETA	1,00	UND	\$ 281.300	\$ 281.300
220903	INSTALACION MARCO PUERTA LAMINA CAL.20	1,00	UND	\$ 38.700	\$ 38.700
220904	INSTALACION NAVE PUERTA LAMINA	1,00	UND	\$ 19.500	\$ 19.500
220102	VENTANA LAM.VIDRIO SENCILLA CAL.20 COR.	3,03	M2	\$ 291.100	\$ 882.033
220202	MARCO VENTANA LAM.CEL.H >0.51 M CAL.20	3,03	M2	\$ 151.000	\$ 457.530
220906	INSTALACION VENTANA EXISTENTE LAMINA	3,03	M2	\$ 22.400	\$ 67.872
11	PINTURAS Y ESTUCOS				
290303	VINILO MURO TIPO 1 [2M]	299,65	M2	\$ 7.300	\$ 2.187.445
				Total Costo Directo	\$ 37.585.055
				AJU 25%	\$ 9.396.264
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 46.981.319
				Costo de Reposición por m²	\$ 1.019.118
				Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)	\$ 1.019.100

Fuentes Precios:

*Banco de la República de Colombia. Índice de precios de la vivienda nueva (IPVNB) de Cali. <https://www.banrep.gov.co/es/estadisticas/indice-precios-vivienda-nueva-ipvnb>.
 * DataCauca. Sistema de base de costos de infraestructura que sirve de soporte y referencia a la actividad de la ingeniería civil en el departamento del Cauca, que se encuentra en construcción por parte de la Gobernación del Cauca. <https://datacauca.gov.co/apu/apu/apu/query> **https://articulo.mercadolibre.com.co/MCO-1246153619-mineral-corriente-acabado-de-pisos-x-libra-JM#is_advertising=true&position=1&search_layout=stack&type=pad&tracking_id=4f2175d8-ed64-4b0f-a8fc-050b81cfede&is_advertising=true&ad_domain=VQCATCORE_LST&ad_position=1&ad_click_id=NTdmYTg2YTEIMDQ5MC00Y2MzLTg0OTEhNmYhNWw3ZDQ0ZTgy



CORPORACIÓN LONJA DE AVALUOS DE COLOMBIA

Afiliada a Asolonjas

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M1 - RAMADA DE BAÑO					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
1.06.0577	Placa base en concreto 17 MPa (2500 psi) (e=0.08 m).	2,35	m2	\$ 48.600	\$ 114.210
150308	CODO SANITARIO PVC 45 CC-2"	1,00	UND	\$ 6.000	\$ 6.000
150325	SIFON SANITARIO PVC 4"	1,00	UND	\$ 16.100	\$ 16.100
250439	SANITARIO LINEA ALTA ALONGADO DUAL	1,00	JGO	\$ 604.800	\$ 604.800
180210	ESTRUC. MADERA CUBIERTA CHANUL 3X6 ESP.	4,70	M2	\$ 74.800	\$ 351.560
1.10.0616	Puerta metálica en lamina calibre 16, galvanizada	1,13	m2	\$ 266.200	\$ 301.871
220903	INSTALACION MARCO PUERTA LAMINA CAL 20	1,00	UND	\$ 38.700	\$ 38.700
180816	TEJA ZINC	2,59	M2	\$ 28.700	\$ 74.190
1.05.0580	Muro en ladrillo comun en Soga	0,64	m2	\$ 56.500	\$ 36.047
1.05.0561	Muro en bloque de concreto liso 12X20X40	0,02	m2	\$ 67.200	\$ 1.344
100621	RELLENO TIERRA-NIVELACION	0,24	M3	\$ 26.900	\$ 6.322
**	Polisombra Negra 80% 1.0mt x 4.0mt (L x A) Anti-UV	1,15	m2	\$ 2.748	\$ 3.164
180315	POLIETILENO CAL. 4	3,74	M2	\$ 3.000	\$ 11.210
B0014660	Paral en madera rolliza de 5" y 4,5 m de longitud (tablestacados)	7,00	u	\$ 38.700	\$ 270.900
				Total Costo Directo	\$ 1.836.418
				AIU 20%	\$ 367.284
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 2.203.702
				Costo de Reposición por m²	\$ 468.873
				Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)	\$ 468.900

Fuentes Precios:

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

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

**https://www.homecenter.com.co/homecenter-ca/product/434559/polisombra-negra-80-10mt-x-40mt-l-x-a-anti-uv/434559?kid=goosho_1161562&shop=googleShopping&gad_source=1&gclid=Cj0KCQjwudexBhDKARisAl-GWYWEYmVR6imCSL58bmw_ba876ac1Bxy0FbHIO-ODac3-v_HYksBXDgaAhdFEALw_wcB

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M2 - RAMADA LAVADERO					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
180816	TEJA ZINC	2,60	M2	\$ 28.700	\$ 74.505
180210	ESTRUC. MADERA CUBIERTA CHANUL 3X6 ESP.	5,19	M2	\$ 74.800	\$ 388.362
B0014660	Paral en madera rolliza de 5" y 4,5 m de longitud (tablestacados)	4,00	u	\$ 38.700	\$ 154.800
180315	POLIETILENO CAL. 4	2,60	M2	\$ 3.000	\$ 7.788
100621	RELLENO TIERRA-NIVELACION	2,36	M3	\$ 26.900	\$ 63.484
1.06.0577	Placa base en concreto 17 MPa (2500 psi) (e=0.08 m).	2,36	m2	\$ 48.600	\$ 114.696
**	Polisombra Negra 80% 1.0mt x 4.0mt (L x A) Anti-UV	2,36	m2	\$ 2.748	\$ 6.484
				Total Costo Directo	\$ 810.119
				AIU 20%	\$ 162.024
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 972.143
				Costo de Reposición por m²	\$ 205.963
				Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)	\$ 206.000

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

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

**https://www.homecenter.com.co/homecenter-ca/product/434559/polisombra-negra-80-10mt-x-40mt-l-x-a-anti-uv/434559?kid=goosho_1161562&shop=googleShopping&gad_source=1&gclid=Cj0KCQjwudexBhDKARisAl-GWYWEYmVR6imCSL58bmw_ba876ac1Bxy0FbHIO-ODac3-v_HYksBXDgaAhdFEALw_wcB

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M3 - PARASOL					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
180816	TEJA ZINC	7,08	M2	\$ 28.700	\$ 203.196
180210	ESTRUC. MADERA CUBIERTA CHANUL 3X6 ESP.	11,80	M2	\$ 74.800	\$ 882.640
B0014660	Paral en madera rolliza de 5" y 4,5 m de longitud (tablestacados)	8,00	u	\$ 38.700	\$ 309.600
180315	POLIETILENO CAL. 4	7,08	M2	\$ 3.000	\$ 21.240
1.06.0577	Placa base en concreto 17 MPa (2500 psi) (e=0.08 m).	11,80	m2	\$ 48.600	\$ 573.480
200101	ALISTADO PISO 4 CM	11,80	M2	\$ 29.100	\$ 343.380
1.07.0050	Piso en adoquín en concreto (6x10x20cm)	11,80	m2	\$ 77.000	\$ 908.600
				Total Costo Directo	\$ 3.242.136
				AIU 20%	\$ 648.427
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 3.890.563
				Costo de Reposición por m²	\$ 329.709
				Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)	\$ 329.700

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

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



CORPORACIÓN LONJA DE AVALÚOS DE COLOMBIA

Afiliada a Asolonjas

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M4 - RAMADA TALLER					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
1.06.0577	Placa base en concreto 17 MPa (2500 psi) (e=0.08 m).	12,97	m2	\$ 48.600	\$ 630.439
100621	RELLENO TIERRA-NIVELACION	9,73	M3	\$ 26.900	\$ 261.710
330503	SOBRECUBIERTA EN GUADUA-TEJA ZINC	38,92	M2	\$ 49.600	\$ 1.930.234
180315	POLIETILENO CAL. 4	5,84	M2	\$ 3.000	\$ 17.512
180209	ENTRAMADO TEJA ZINC	33,08	M2	\$ 55.500	\$ 1.835.862
180816	TEJA ZINC	33,08	M2	\$ 28.700	\$ 949.356
181209	INSTALACION TEJA ALUMINIO	33,08	M2	\$ 10.500	\$ 347.325
140404	MESON EN CONCRETO H=8.1-10CM	5,71	M2	\$ 163.100	\$ 931.758
300210	CERCO GUADUA H= 70-80CM	40,00	UND	\$ 20.400	\$ 816.000
130609	LAMINA METALDECK 2" CAL.16 COLABORANTE*	0,95	M2	\$ 83.700	\$ 79.548
**	Polisombra Negra 80% 1.0mt x 4.0mt (L x A) Anti-UV	26,77	m2	\$ 2.748	\$ 73.538
				Total Costo Directo	\$ 7.873.282
				AIU 20%	\$ 1.574.656
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 9.447.938
				Costo de Reposición por m²	\$ 291.333
				Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)	\$ 291.300

Fuentes Precios:

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

*DataCauca. Sistema de base de costos de infraestructura que sirve de soporte y referencia a la actividad de la ingeniería civil en el departamento del Cauca, que se encuentra en construcción por parte de la Gobernación del Cauca. <https://datacauca.gov.co/apu/apu/apu/query>
**https://www.homecenter.com.co/homecenter-ca/product/434559/polisombra-negra-80-10mt-x-40mt-l-x-a-anti-uv/434559?kid=goosho_1161562&shop=googleShopping&gad_source=1&gclid=Cj0KCQwudexBhDKARsAI-GWYWEynVR6imCSL58bmw_ba876ac1Bxy0FblhO-ODac3-v_HYksBXDgaAhdFEALw_wcB

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M5 - RAMADA					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
1.06.0577	Placa base en concreto 17 MPa (2500 psi) (e=0.08 m).	2,02	m2	\$ 48.600	\$ 98.172
330503	SOBRECUBIERTA EN GUADUA-TEJA ZINC	2,42	M2	\$ 49.600	\$ 120.230
180202	ENTRAMADO TEJA FIBRO CEMENTO	2,42	M2	\$ 61.300	\$ 148.591
1.13.0434	Teja ondulada fibrocemento P7	2,42	m2	\$ 32.500	\$ 78.780
300210	CERCO GUADUA H= 70-80CM	5,00	UND	\$ 20.400	\$ 102.000
130624	LOSA CASETON ESTERILLA E=21-25CM	2,02	M2	\$ 121.500	\$ 245.430
**	Polisombra Negra 80% 1.0mt x 4.0mt (L x A) Anti-UV	1,85	m2	\$ 2.748	\$ 5.076
				Total Costo Directo	\$ 798.279
				AIU 20%	\$ 159.656
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 957.935
				Costo de Reposición por m²	\$ 474.225
				Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)	\$ 474.200

Fuentes Precios:

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

*DataCauca. Sistema de base de costos de infraestructura que sirve de soporte y referencia a la actividad de la ingeniería civil en el departamento del Cauca, que se encuentra en construcción por parte de la Gobernación del Cauca. <https://datacauca.gov.co/apu/apu/apu/query>
**https://www.homecenter.com.co/homecenter-ca/product/434559/polisombra-negra-80-10mt-x-40mt-l-x-a-anti-uv/434559?kid=goosho_1161562&shop=googleShopping&gad_source=1&gclid=Cj0KCQwudexBhDKARsAI-GWYWEynVR6imCSL58bmw_ba876ac1Bxy0FblhO-ODac3-v_HYksBXDgaAhdFEALw_wcB

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M6 - CAMINO					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
1.01.0361	Localización y replanteo para edificaciones	44,68	m2	\$ 2.600	\$ 116.168
1.06.0577	Placa base en concreto 17 MPa (2500 psi) (e=0.08 m).	44,68	m2	\$ 48.600	\$ 2.171.448
B008010	Asfalto líquido MC 70	5,00	gl	\$ 18.400	\$ 92.000
				Total Costo Directo	\$ 2.379.616
				AIU 20%	\$ 475.923
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 2.855.539
				Costo de Reposición por m²	\$ 63.911
				Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)	\$ 63.900

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

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

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M7 - ANDEN					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
1.01.0361	Localización y replanteo para edificaciones	7,27	m2	\$ 2.600	\$ 18.902
1.06.0577	Placa base en concreto 17 MPa (2500 psi) (e=0.08 m).	7,27	m2	\$ 48.600	\$ 353.322
190211	REPELLO LOSA RUSTICO 1:3	7,27	M2	\$ 26.600	\$ 193.382
				Total Costo Directo	\$ 565.606
				AIU 20%	\$ 113.121
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 678.727
				Costo de Reposición por m²	\$ 93.360
				Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)	\$ 93.400

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

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



CORPORACIÓN LONJA DE AVALÚOS DE COLOMBIA

Afiliada a Asolonjas

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M8 – POZO SÉPTICO					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
1.01.0364	Excavación manual en material común	0,80	m3	\$ 20.100	\$ 16.080
1.01.0361	Localización y replanteo para edificaciones	4,00	m2	\$ 2.600	\$ 10.400
010206	RELLENO MATERIAL SITIO COMPACTADO CILI	0,80	M3	\$ 16.000	\$ 12.800
**	Polisombra Negra 80% 1.0mt x 4.0mt (L x A) Anti-U	4,80	m2	\$ 2.748	\$ 13.188
300210	CERCO GUADUA H= 70-80CM	4,00	UND	\$ 20.400	\$ 81.600
100105	CERRAMIENTO ESTERILLA	19,20	M2	\$ 24.200	\$ 464.640
150412	POZO SEPTICO ETERNIT	1,00	UND	\$ 701.400	\$ 701.400
				Total Costo Directo	\$ 701.400
				AIU 20%	\$ 140.280
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 841.680
				Costo de Reposición por m²	\$ 210.420
				Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)	\$ 210.400

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

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

**https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/434559/polisombra-negra-80-10mt-x-40mt-l-x-a-anti-uv/434559?kid=goosho_1161562&shop=googleShopping&gad_source=1&gclid=Cj0KCQjwudexBhDKARIsAl-GWYWEynVR6ImCSL58bmw_ba876ac1Bxy0FbhlO-ODac3-v_HYksBXDgaAhdFEALw_wcB

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M9 - COCHERAS					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
1.01.0361	Localización y replanteo para edificaciones	23,44	m2	\$ 2.600	\$ 60.944
1.06.0577	Placa base en concreto 17 MPa (2500 psi) (e=0.08 m).	23,44	m2	\$ 48.600	\$ 1.139.184
140117	MURO LADRILLO CONCRETO #12 12.0x 7.5x19	51,57	M2	\$ 59.500	\$ 3.068.296
190106	REPELLO MURO 1:2	36,10	M2	\$ 26.300	\$ 949.367
				Total Costo Directo	\$ 5.217.791
				AIU 20%	\$ 1.043.558
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 6.261.349
				Costo de Reposición por m²	\$ 267.122
				Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)	\$ 267.100

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

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

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M10 - TANQUE					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
1.06.0577	Placa base en concreto 17 MPa (2500 psi) (e=0.08 m).	1,44	m2	\$ 48.600	\$ 69.984
140117	MURO LADRILLO CONCRETO #12 12.0x 7.5x19	2,52	M2	\$ 59.500	\$ 149.940
190106	REPELLO MURO 1:2	5,04	M2	\$ 26.300	\$ 132.552
				Total Costo Directo	\$ 352.476
				AIU 20%	\$ 70.495
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 422.971
				Costo de Reposición por m³	\$ 587.460
				Valor Adoptado por m³ (Ajustado a la Centena)	\$ 587.500

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

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



CORPORACIÓN LONJA DE AVALÚOS DE COLOMBIA

Afiliada a Asolonjas

15.3 SOPORTE ESPECIES

15.3.1 FRUTALES

Cultivo / Especie	Desarrollo			Producción			Decadencia		
	Bueno	Regular	Malo	Bueno	Regular	Malo	Bueno	Regular	Malo
Mango	\$ 138.100	\$ 96.700	\$ 20.700	\$ - 230.200	\$ 161.100	\$ 24.200	\$ 92.100	\$ 64.400	\$ 13.800
Pomaroso	\$ 51.800	\$ 36.300	\$ 7.800	\$ - 86.300	\$ 60.500	\$ 9.000	\$ 34.500	\$ 24.200	\$ 5.300
Limón	\$ 34.500	\$ 24.200	\$ 5.200	\$ - 57.500	\$ 40.300	\$ 6.000	\$ 23.000	\$ 16.100	\$ 3.500
Chontaduro	\$ 115.100	\$ 80.600	\$ 17.300	\$ - 191.800	\$ 134.300	\$ 20.100	\$ 76.700	\$ 53.700	\$ 11.500
Plátano	\$ 5.800	\$ 4.000	\$ 900	\$ - 9.600	\$ 6.700	\$ 1.000	\$ 3.800	\$ 2.700	\$ 600
Maracuyá	\$ 23.000	\$ 16.100	\$ 3.500	\$ - 38.400	\$ 26.900	\$ 4.000	\$ 15.300	\$ 10.700	\$ 2.300
Guanábana	\$ 115.100	\$ 80.600	\$ 17.300	\$ - 191.800	\$ 134.300	\$ 20.100	\$ 76.700	\$ 53.700	\$ 11.500
Guamo	\$ 34.500	\$ 24.200	\$ 5.200	\$ - 57.500	\$ 40.300	\$ 6.000	\$ 23.000	\$ 16.100	\$ 3.500
Aguacate	\$ 115.100	\$ 80.600	\$ 17.300	\$ - 191.800	\$ 134.300	\$ 20.100	\$ 76.700	\$ 53.700	\$ 11.500
Guayaba	\$ 34.500	\$ 24.200	\$ 5.200	\$ - 57.500	\$ 40.300	\$ 6.000	\$ 23.000	\$ 16.100	\$ 3.500
Madroño	\$ 34.500	\$ 24.200	\$ 5.200	\$ - 57.500	\$ 40.300	\$ 6.000	\$ 23.000	\$ 16.100	\$ 3.500
Caña Agria	\$ 1.200	\$ 800	\$ 200	\$ - 1.900	\$ 1.300	\$ 200	\$ 800	\$ 500	\$ 100
Papaya	\$ 17.300	\$ 12.100	\$ 2.600	\$ - 28.800	\$ 20.100	\$ 3.000	\$ 11.500	\$ 8.100	\$ 1.700

Fuentes Precios:

* Manual de Valores Unitarios para el Proyecto Hidroeléctrico El Químbo, 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.asohfruta.com.co

15.3.2 MADERABLES

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

Especie	Tipo de Madera	DAP (m)	Valor Adoptado
Árboles maderables	Segunda	0,20 m	\$ 70.000
Palo blanco	Segunda	0,45 m	\$ 163.000
Carbonero	Segunda	0,20 m	\$ 70.000
Yerumo	Segunda	0,25 m	\$ 70.000
Arbusto de sauco	Sombra	0,10 m	\$ 36.000
Carafio	Sombra	0,15 m	\$ 36.000
Gualanday	Sombra	0,10 m	\$ 36.000
Jigua	Segunda	0,20 m	\$ 70.000
Cascarillo	Segunda	0,70 m	\$ 394.000
Tachuelo	Primera	0,10 m	\$ 172.000
Higuerón	Segunda	0,60 m	\$ 394.000
Mestizo	Segunda	0,15 m	\$ 70.000

Fuentes Precios:

* Universidad del Tolima. Cadenas Forestales en Colombia.

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

* Ministerio de Agricultura. Ventanilla Única Forestal.

<https://vuf.mincultura.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=maderas-duras&meses=60&moneda=cop>

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

15.3.3 ESPECIES

Cultivo / Especie	Valor Unitario	Unidad
Dracena fragans	\$ - 28.100	Un
Arbusto prosta vel	\$ - 28.100	Un
Árbol de navidad	\$ - 28.100	Un
Filodendro trepador	\$ - 28.100	Un
Medicinal	\$ - 28.100	Un
Heliconias	\$ - 28.800	Un
Anturio	\$ - 28.100	Un

Fuentes Precios:

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

Actualizado IPC.

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



CORPORACIÓN LONJA DE AVALUOS DE COLOMBIA

Afiliada a Asolonjas

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				\$ 26.589.659	1.1 COSTOS DIRECTOS				\$ 2.852.291
1.1.1 Mano de Obra				\$ 6.167.769	1.1.1 Mano de Obra				\$ 1.871.100
Preparación Terreno	Jornal	20	\$ 69.300	\$ 1.386.000	Fertilización	Jornal	5	\$ 69.300	\$ 346.500
Construcción de Canales y Mantenimiento	Jornal	2	\$ 69.300	\$ 138.600	Control Plagas y Enfermedades	Jornal	5	\$ 69.300	\$ 346.500
Trazado	Jornal	5	\$ 69.300	\$ 346.500	Control Manual de Arvenas	Jornal	10	\$ 69.300	\$ 693.000
Ahoyado	Jornal	20	\$ 69.300	\$ 1.386.000	Control Mecánico de Malezas	Jornal	5	\$ 69.300	\$ 346.500
Aplicación Correctiva	Jornal	5	\$ 69.300	\$ 346.500	Manejo de Sombrio	Jornal	1	\$ 69.300	\$ 69.300
Siembra y Resiembra	Jornal	20	\$ 69.300	\$ 1.386.000	Podes y Desplumillas	Jornal	1	\$ 69.300	\$ 69.300
Fertilización	Jornal	2	\$ 69.300	\$ 138.600					
Control Plagas y Enfermedades	Jornal	10	\$ 69.300	\$ 693.000					
Podes de Formación y Producción	Jornal	5	\$ 69.300	\$ 346.500					
1.1.2 Insumos				\$ 20.421.890	1.1.2 Insumos				\$ 981.191
Plantulas	Un	5500	\$ 3.200	\$ 17.600.000	Fertilizante Orgánico	Bulto	2	\$ 79.000	\$ 158.000
Fertilizante Orgánico (Gallinaza)	Bulto	20	\$ 55.000	\$ 1.100.000	Fertilizante Compuesto	Bulto	1	\$ 254.000	\$ 254.000
Urea	Bulto	5	\$ 122.500	\$ 612.500	Fungicida - Oxidloruro de Cobre	kg	5	\$ 17.439	\$ 87.195
Fertilizante Compuesto (18-18-18)	Bulto	2	\$ 254.000	\$ 508.000	Fungicida - Mancozeb	Litro	4	\$ 82.999	\$ 331.996
Fertilizante Foliar	Litro	2	\$ 38.500	\$ 77.000	Insecticidas - Lorsban	kg	8	\$ 25.000	\$ 200.000
Correctivo	Bulto	10	\$ 44.825	\$ 448.250					
Fungicida - Dithane	kg	2	\$ 39.100	\$ 78.200					
1.2 COSTOS INDIRECTOS				\$ 3.874.766	1.2 COSTOS INDIRECTOS				\$ 701.029
Administración (10% de Costos Directos)				\$ 2.658.965	Administración (10% de Costos Directos)				\$ 285.229
Asistencia Técnica	Visita	2	\$ 207.900	\$ 415.800	Asistencia Técnica	Visita	2	\$ 207.900	\$ 415.800
TOTAL COSTOS INSTALACIÓN				\$ 29.664.415	TOTAL COSTOS SOSTENIMIENTO				\$ 3.553.320

Tiempo de Recuperación del Cultivo en Años	Costos Instalación por Ha	Costos Sostenimiento por Ha	Rendimiento		Precio de Venta \$/kg	Valor Planta en Producción	
			Producción Promedio kg/Ha/Año	Producción Máxima kg/Ha/Año		Promedio por planta	Máxima por planta
3	\$ 29.664.415	\$ 3.553.320	1100	1290	\$ 18.789	\$ 11.300	\$ 13.200
Valor por Planta							
Edad (años)			Valor por Planta				
Inicio Producción	Inicio Mayor Producción	Fin Mayor Producción	Actual	Antes de Iniciar Producción	En Menor Producción	En Máxima Producción	En el Estado Actual
1	4	7	10	\$ 6.000	\$ 9.400	\$ 13.200	\$ 9.400
Valor Adoptado por Planta =			\$ 9.400	Valor Adoptado por m² =			
				\$ 5.200			

Fuentes Precios:

- * Federación Nacional de Cafeteros de Colombia. https://federaciondecafeteros.org/estaticos/precios/precios_cafes.pdf
- * Plataforma Comercio Sostenible. https://comerciosostenible.org/sites/default/files/archivos/SDLInforme_final_costos_2018.pdf
- * Fondo para el Financiamiento del Sector Agropecuario - FINAGRO. <https://www.finagro.com.co/informacion/C3%3B3n-sectorial/cafe/C3%A9>
- * La Casa del Granjero - <https://www.lacasadeldelgranjero.com/products/oxidloruro-de-cobre-fungicida-dibonon-1kg>
- * Tierragro - El Supermercado Agropecuario. <https://www.tierragro.com/collections/ligro/>
- * Exlegricola - <https://exlegricola.net/tienda/producto/yare-18-18-18-x-50-kg/>
- * Dolar Web. <https://dolar.wikinsonpo.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=0157dcd0-f8c0-4dcd-9b8c-871ad5a716f4



CORPORACIÓN LONJA DE AVALUOS DE COLOMBIA

Afiliada a Asolonjas

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	150,00	m2	\$ 2.600	\$ 390.000
1.01.0362	Descapote a máquina hasta 30 cm.	150,00	m2	\$ 4.900	\$ 735.000
02	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN				
1.01.0364	Excavación manual en material común	14,11	m3	\$ 20.100	\$ 283.611
1.03.0380	Vigas de cimentación en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	14,33	m3	\$ 774.100	\$ 11.092.853
1.04.0383	Acero de refuerzo 420 MPa (60000 psi). Incluye figurado, amarre e instalación.	1713,66	kg	\$ 4.600	\$ 7.882.836
03	ESTRUCTURAS				
1.04.0384	Columnas en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	7,50	m3	\$ 856.200	\$ 6.421.500
1.04.0386	Viga aérea en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	10,88	m3	\$ 896.600	\$ 9.755.008
1.04.0383	Acero de refuerzo 420 MPa (60000 psi). Incluye figurado, amarre e instalación.	1395,80	kg	\$ 4.600	\$ 6.420.680
ME0105	MEZCLA CONCRETO 1:2:3 3100 PSI 21 MPA	5,97	M3	\$ 409.600	\$ 2.445.312
130111	MALLA ELECTROSOLDADA	119,50	KLS	\$ 8.200	\$ 979.900
04	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES				
1.05.0560	Muro en ladrillo común en Soga	140,75	m2	\$ 56.500	\$ 7.952.375
1.08.0403	Pañete para muros con mortero 1:3. espesor 1,5 cm.	281,50	m2	\$ 18.300	\$ 5.151.450
05	CUBIERTAS				
1.13.0133	Teja termoscústica	270,00	m2	\$ 66.400	\$ 17.928.000
180211	ENTRAMADO METAL CF.PER.CHR 4X2-TUB. 1.1/2	270,00	M2	\$ 59.400	\$ 16.038.000
181210	INSTALACION TEJA ASBESTO CEMENTO	270,00	M2	\$ 14.500	\$ 3.915.000
180412	C.F.MADERA LISTON MACH.PIÑO CIPREX.MADER	120,00	M2	\$ 60.500	\$ 7.260.000
1.14.0438	Entramado madera para cielo raso	30,00	m2	\$ 21.400	\$ 642.000
181207	INSTALACION CIELO FALSO EXISTENTE	120,00	M2	\$ 11.000	\$ 1.320.000
290915	INMUNIZACION MACHIMBRE-CIELOS MADERA	120,00	M2	\$ 7.800	\$ 936.000
290905	BARNIZ MACHIMBRE-CIELO MADERA [2M]	120,00	M2	\$ 14.800	\$ 1.776.000
1.06.0400	Pañete con mortero 1:3 para cielo raso con malla. Espesor 1,5 cm	30,00	m2	\$ 26.900	\$ 807.000
06	PISOS Y ENCHAPES				
1.06.0577	Placa base en concreto 17 MPa (2500 psi) (e=0.08 m).	131,63	m2	\$ 48.600	\$ 6.397.218
200225	CERAMICA 30.01-32.50x30.01-32.50 TRAF.3	120,00	M2	\$ 56.200	\$ 6.744.000
200508	BALDOSA VINILO 30X30 1,6 MM	30,00	M2	\$ 48.800	\$ 1.404.000
190505	CERAMICO PISO-PARED 20-50X20-50CM	30,08	M2	\$ 71.500	\$ 2.150.720
190504	CENEFAS CER.: LISTELLO COC 4 COMPL 25 C	17,90	ML	\$ 28.500	\$ 528.060
190539	MURETE DUCHA EN CERAMICA 20X20 ML	1,20	ML	\$ 68.800	\$ 80.160
190541	RESANE CERAMICA	17,90	ML	\$ 26.700	\$ 477.930
07	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES				
150501	PUNTO SANITARIO PVC 1,1/2 [V]	5,00	PTO	\$ 24.900	\$ 124.500
150508	PUNTO SANITARIO PVC 6" [CODO]	1,00	PTO	\$ 208.000	\$ 208.000
250450	COMBO SANITARIO LINEA MEDIA [S+L+G+I]	1,00	JGO	\$ 636.600	\$ 636.600
250810	INSTALACION SANITARIO	1,00	UND	\$ 28.800	\$ 28.800
160801	PUNTO AGUA FRIA PVC 1/2	6,00	PTO	\$ 51.100	\$ 306.600
250444	LAVAMANOS COLGAR PEDESTAL LINEA MEDIA	1,00	JGO	\$ 186.700	\$ 186.700
250518	GRIFO LAVAMANOS LINEA MEDIA SENC	1,00	UND	\$ 52.600	\$ 52.600
250807	INSTALACION LAVAMANOS	1,00	UND	\$ 28.500	\$ 28.500
250522	MEZCLADOR DUCHA LINEA MEDIA	1,00	UND	\$ 121.000	\$ 121.000
250104	INCRUST.CERAM. JGO 4 PZ ESTILO (A)	1,00	JGO	\$ 115.600	\$ 115.600
250806	INSTALACION INCRUSTACION CERAMICA	1,00	UND	\$ 8.900	\$ 8.900
240311	DIV.METALICA BANO LAM.COLD ROLL C.18 LL	2,94	M2	\$ 310.700	\$ 913.458
250710	LAVADERO PR.CONCRETO 100X60-70X15-20C	1,00	UND	\$ 166.100	\$ 166.100
140404	MFSON EN CONCRETO H=8.1-10CM	2,40	M2	\$ 163.100	\$ 391.440
250709	LAVAPLATOS A.INOX. 50X60CM PESTA.GRIFO	1,00	UND	\$ 125.600	\$ 125.600
250526	GRIFO SENCILLO LAVAPLATOS LINEA MEDIA	1,00	UND	\$ 99.500	\$ 99.500
161005	TANQUE AGUA 1000 LTS PLASTICO-COMPLETO	1,00	UND	\$ 824.500	\$ 824.500
08	INSTALACIONES ELÉCTRICAS				
170533	SALIDA S2 PVC	7,00	UND	\$ 155.200	\$ 1.086.400
170722	SAL TOMA 120 PVC	7,00	UND	\$ 98.800	\$ 691.600
09	CARPINTERÍA Y MUEBLES EN MADERA				
210174	NAVE MAD.TRIPLEX 4MM 60-75CM-NORMAL	7,00	UND	\$ 220.800	\$ 1.544.200
210903	MARCO MACHARE 80-90 H=210C	7,00	UND	\$ 207.200	\$ 1.450.400
210101	COLOC.PUERTA MADERA	7,00	UND	\$ 68.100	\$ 478.700
10	CARPINTERÍA METÁLICA				
221237	NAVE ALUM.ENTAMORADA-LLENA BAT.	2,00	M2	\$ 832.300	\$ 1.264.600
221301	MARCO ALUM. 0.61-0.80 M LISO C/LUCETA	2,00	UND	\$ 281.300	\$ 562.600
220903	INSTALACION MARCO PUERTA LAMINA CAL.20	2,00	UND	\$ 38.700	\$ 77.400
220904	INSTALACION NAVE PUERTA LAMINA	2,00	UND	\$ 19.500	\$ 39.000
220102	VENTANA LAM.VIDRIO SENCILLA CAL.20 COR.	10,80	M2	\$ 291.100	\$ 3.143.880
220202	MARCO VENTANA LAM.CEL.H >0.51 M CAL.20	10,80	M2	\$ 151.000	\$ 1.630.800
220906	INSTALACION VENTANA EXISTENTE LAMINA	10,80	M2	\$ 22.400	\$ 241.920
11	PINTURAS Y ESTUCOS				
290110	ESTUCO PLASTICO MURO [PASTA]	281,50	M2	\$ 11.300	\$ 3.180.950
290303	VINILO MURO TIPO 1 [2M]	281,50	M2	\$ 7.300	\$ 2.054.950
				Total Costo Directo	\$ 149.897.401
				AIU 25%	\$ 37.424.350
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 187.121.751
				Costo de Reposición por m²	\$ 1.247.478
				Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)	\$ 1.247.500

Fuentes Precios:

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

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



CORPORACIÓN LONJA DE AVALÚOS DE COLOMBIA

Afiliada a Asolonjas

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	330,00	m2	\$ 2.600	\$ 858.000	
1.01.0362	Descapote a máquina hasta 30 cm.	330,00	m2	\$ 4.900	\$ 1.617.000	
02 EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN						
1.01.0364	Excavación manual en material común	32,71	m3	\$ 20.100	\$ 657.471	
1.03.0380	Vigas de cimentación en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	44,16	m3	\$ 774.100	\$ 34.184.256	
1.04.0383	Acero de refuerzo 420 MPa (80000 psi), incluye: figurado, amarrado e instalación.	4431,36	kg	\$ 4.800	\$ 20.384.256	
03 ESTRUCTURAS						
1.04.0384	Columnas en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	28,33	m3	\$ 856.200	\$ 24.256.146	
1.04.0388	Viga sólo en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	45,82	m3	\$ 896.600	\$ 41.082.212	
1.04.0383	Acero de refuerzo 420 MPa (80000 psi), incluye: figurado, amarrado e instalación.	4977,00	kg	\$ 4.600	\$ 22.894.200	
ME0105	MEZCLA CONCRETO 1:2:3 3100 PSI 21 MPa	13,02	M3	\$ 409.600	\$ 5.332.960	
130111	MALLA ELECTROSOLDADA	260,58	KLS	\$ 8.200	\$ 2.136.756	
04 MAMPOSTERÍA Y PANETES						
130501	LOSA PREFABRICADA H=10CM 492	228,00	M2	\$ 106.300	\$ 24.692.400	
140216	MURO LAD.SOGA LIMPIO 1C	402,84	M2	\$ 62.700	\$ 25.258.068	
1.06.0403	Paquete para muros con mortero 1:3, espesor 1.5 cm.	752,99	m2	\$ 18.300	\$ 13.779.717	
05 CUBIERTAS						
130625	LOSA CASETON ESTERILLA E=21-25CM [TORTA]	330,00	M2	\$ 145.400	\$ 47.982.000	
180412	C.F.MADERA LISTON MACH.PINO CIPREXMADER	467,00	M2	\$ 60.500	\$ 28.253.500	
1.14.0438	Entramado madera para cielo raso	33,00	m2	\$ 21.400	\$ 706.200	
181207	INSTALACION CIELO FALSO EXISTENTE	467,00	M2	\$ 11.000	\$ 5.137.000	
280915	INMUNIZACION MACHIMBRE-CIELOS MADERA	467,00	M2	\$ 7.800	\$ 3.642.600	
280905	BARNIZ MACHIMBRE-CIELO MADERA [2M]	467,00	M2	\$ 14.800	\$ 6.911.600	
1.06.0400	Paquete con mortero 1:3 para cieloraso con malla. Espesor 1.5 cm	33,00	m2	\$ 26.900	\$ 887.700	
06 PISOS Y ENCHAPES						
1.06.0577	Placa base en concreto 17 MPa (2500 psi) (e=0.08 m).	288,19	m2	\$ 48.600	\$ 14.006.034	
200225	CERAMICA 30.01-32.50x30.01-32.50 TRAF.3	467,00	M2	\$ 56.200	\$ 26.245.400	
200508	BALDOSA VINILO 30X30 1.6 MM	33,00	M2	\$ 48.800	\$ 1.544.400	
190505	CERAMICO PISO-PARED 20-60X20-60CM	80,24	M2	\$ 71.500	\$ 4.307.160	
190504	CENEFAS CER.: LISTELLO COC 4 COMPL. 25 C	33,70	ML	\$ 29.500	\$ 994.150	
190536	MURETS DUCHA EN CERAMICA 20X20 ML	3,60	ML	\$ 66.800	\$ 240.480	
190541	RESANE CERAMICA	33,70	ML	\$ 26.700	\$ 899.790	
07 ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES						
160501	PUNTO SANITARIO PVC 1,1/2 [V]	10,00	PTO	\$ 24.900	\$ 249.000	
190508	PUNTO SANITARIO PVC 6" [CODO]	3,00	PTO	\$ 208.000	\$ 624.000	
250450	COMBO SANITARIO LINEA MEDIA (S+L+G+I)	3,00	JGO	\$ 635.600	\$ 1.906.800	
250810	INSTALACION SANITARIO	3,00	UND	\$ 28.800	\$ 86.400	
160801	PUNTO AGUA FRIA PVC, 1/2	11,00	PTO	\$ 51.100	\$ 562.100	
250444	LAVAMANOS COLGAR PEDESTAL LINEA MEDIA	3,00	JGO	\$ 186.700	\$ 560.100	
250518	GRIFO LAVAMANOS LINEA MEDIA SENC	3,00	UND	\$ 52.600	\$ 157.800	
250807	INSTALACION LAVAMANOS	3,00	UND	\$ 28.500	\$ 85.500	
250522	MEZCLADOR DUCHA LINEA MEDIA	3,00	UND	\$ 121.000	\$ 363.000	
250104	INCRUST.CERAM. JGO 4 PZ ESTILO (A)	3,00	JGO	\$ 115.600	\$ 346.800	
250806	INSTALACION INCRUSTACION CERAMICA	3,00	UND	\$ 8.900	\$ 26.700	
240311	DIV. METALICA BANDO LAM.COLD ROLL C.18 LL.	8,82	M2	\$ 310.700	\$ 2.740.374	
250710	LAVADERO PRL.CONCRETO 100X60-70X15-20C	1,00	UND	\$ 166.100	\$ 166.100	
140404	MESON EN CONCRETO H=8.1-10CM	4,80	M2	\$ 163.100	\$ 782.880	
250709	LAVAPLATOS A.INOX. 50X60CM PESTA.GRIFO	2,00	UND	\$ 125.600	\$ 251.200	
250525	GRIFO SENCILLO LAVAPLATOS LINEA MEDIA	2,00	UND	\$ 99.500	\$ 199.000	
161005	TANQUE AGUA 1000 LTS PLASTICO-COMPLETO	1,00	UND	\$ 824.500	\$ 824.500	
08 INSTALACIONES ELÉCTRICAS						
170533	SALIDA S2 PVC	15,00	UND	\$ 155.200	\$ 2.328.000	
170722	SAL TOMA 120 PVC	10,00	UND	\$ 96.600	\$ 966.000	
170725	SAL TOMA 120 EMT ZONA HUMEDA	5,00	UND	\$ 191.700	\$ 958.500	
09 CARPINTERÍA Y MUEBLES EN MADERA						
210174	NAVE MAD.TRIPLEX 4MM 60-75CM-NORMAL	10,00	UND	\$ 220.600	\$ 2.206.000	
210903	MARCO MACHIMBRE 80-90 H=210C	10,00	UND	\$ 207.200	\$ 2.072.000	
210101	COLOC.PUERTA MADERA	10,00	UND	\$ 88.100	\$ 881.000	
10 CARPINTERÍA METÁLICA						
221237	NAVE ALUM.ENTAMBORADA-LLENA BAT.	3,00	M2	\$ 632.300	\$ 1.896.900	
221301	MARCO ALUM. 0.61-0.80 M LISO CILINDRICA	3,00	UND	\$ 281.300	\$ 843.900	
220903	INSTALACION MARCO PUERTA LAMINA CAL.20	3,00	UND	\$ 36.700	\$ 110.100	
220904	INSTALACION NAVE PUERTA LAMINA	3,00	UND	\$ 19.500	\$ 58.500	
220102	VENTANA LAM.VIDRIO SENCILLO CAL.20 COR.	21,60	M2	\$ 291.100	\$ 6.287.760	
220202	MARCO VENTANA LAM.CELH >0.51 M CAL.20	21,60	M2	\$ 151.000	\$ 3.261.600	
220906	INSTALACION VENTANA EXISTENTE LAMINA	21,60	M2	\$ 22.400	\$ 483.840	
220908	BARANDA-PASAM.TUB.GALV 1,1/2x 1/2 VAR.	52,69	M2	\$ 359.500	\$ 18.942.056	
11 PINTURAS Y ESTUCOS						
280110	ESTUCO PLASTICO MURO [PASTA]	752,99	M2	\$ 11.300	\$ 8.508.787	
280303	VINILO MURO TIPO 1 [2M]	752,99	M2	\$ 7.300	\$ 5.496.827	
				Total Costo Directo \$ 423.663.511		
				A.U. 25% \$ 105.968.378		
				Costo Directo + Costo Indirecto \$ 529.631.889		
				Costo de Reposición por m² \$ 1.059.864		
				Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena) \$ 1.059.864		

Fuentes Precios:

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

* DataCauca. Sistema de base de datos 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://datoscauca.gov.co/colpib/pibquery>

15.4.1 DEPRECIACIÓN OFERTAS DE MERCADO

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI - CONSTRUCCIONES FUENTES									
DESCRIPCIÓN	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIACIÓN	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
Fuente No. 2	40	100	40%	2,5	33,79%	\$ 1.247.500	\$ 421.540	\$ 825.960	\$ 826.000
Fuente No. 3	15	50	30%	2	21,53%	\$ 1.059.900	\$ 228.236	\$ 831.664	\$ 832.000

AVALÚO PREDIO POSQ-4-0903

Página 25 de 26



CORPORACIÓN LONJA DE AVALÚOS DE COLOMBIA

Afiliada a Asolonjas

CAPITULO 2. INDEMNIZACIONES RESOLUCIONES 898 y 1044 DE 2014

DETERMINACIÓN DAÑO EMERGENTE POR NOTARIADO Y REGISTRO	
CONCEPTO	VALOR
Valor del Inmueble	\$ 223.601.567
Salario Mínimo Mensual Legal Vigente	\$ 1.300.000
Valor de la UVT	\$ 47.065
Número de Zonas de Terreno a Comprar	1
Derechos Notariales	\$ 1.568.500
Derechos Notariales por Compraventa	\$ 698.000
Derechos Notariales por Declaración de Área Restante	\$ 81.900
Copia Original en Papel de Seguridad	\$ 80.000
Copia Protocolo en Papel de Seguridad	\$ 425.000
IVA	\$ 244.100
Recaudos Fondo Especial y SNR	\$ 39.500
Impuesto de Registro	\$ 1.291.300
Impuesto de Registro por Compraventa	\$ 1.118.000
Impuesto de Registro por Declaración de Área Restante	\$ 173.300
Derechos de Registro	\$ 1.269.200
Derechos de Registro por Compraventa	\$ 1.143.700
Derechos de Registro por Declaración de Área Restante	\$ 26.800
Apertura de Folios	\$ 13.900
Constancia de Inscripción	\$ 15.700
Compra de Certificados	\$ 44.200
Conservación Documental	\$ 24.900
Daño Emergente por Notariado y Registro	\$ 4.129.000

Notas:

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