



AVISO



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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-4-0920A**

GPR-003459

Página 1 de 3

NOTIFICACIÓN POR AVISO No.:

GPR-003459

09/01/2025

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-003206** del **25 de noviembre de 2024**, se formuló Oferta Formal de Compra mediante la cual se dispuso “[...] la adquisición de un predio, denominado **Sin Direccion La Chapa (La Chapa, según Catastro)**, ubicado en la vereda **Santander De Quilichao (hoy, Mandivá)** municipio de **Santander de Quilichao**, departamento del **Cauca**, identificado con el Número Predial Nacional **19-698-00-04000-0006-0452-0-000000000** y la Matrícula Inmobiliaria número **132-14601**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **Santander de Quilichao**.”



AVISO



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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-4-0920A**

GPR-003459

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-003207** del **25 de noviembre de 2024**, se citó a la señora **ELCIRA ÁLVAREZ DE ZAPATA**, para notificarla de la Oferta Formal de Compra, siendo recibida directamente en el Predio objeto de la Oferta Formal de Compra, el día **13 de diciembre de 2024**, por la señora **ELIZABETH ZAPATA ÁLVAREZ**.

Que una vez vencido el término legalmente establecido en el artículo 68 de la Ley 1437 de 2011 (CPACA) y ante la imposibilidad de notificar personalmente a la señora **ELCIRA ÁLVAREZ DE ZAPATA**, 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**.
- 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



AVISO



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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-4-0920A**

GPR-003459

Página 3 de 3

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-003206** del **25 de noviembre de 2024** y de sus documentos anexos.

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

SE FIJA EL	<u>10 ENE. 2025</u>	A LAS 7:30 a.m.
SE DESFIJA EL	<u>16 ENE. 2025</u>	A LAS 5:30 p.m.

JULIÁN ANTONIO NAVARRO HOYOS

Gerente General de NUEVO CAUCA S.A.S.

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

Proyectó: 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



**OFERTA FORMAL
DE COMPRA**



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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-4-0920A

GPR-003206

Página 1 de 6

Bogotá D.C., 25 de noviembre de 2024

Señora

ELCIRA ÁLVAREZ DE ZAPATA

Celular: 324 277 6979

La Chapa, 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 un predio, denominado **Sin Direccion La Chapa (La Chapa**, según Catastro), ubicado en la vereda **Santander de Quilichao (hoy, Mandivá)** municipio de **Santander de Quilichao**, departamento del **Cauca**, identificado con el Número Predial Nacional **19-698-00-04000-0006-0452-0-000000000** y la Matrícula Inmobiliaria número **132-14601**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **Santander de Quilichao**.

Respetada señora,

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

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

Para la ejecución del Proyecto, por motivo de utilidad pública, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** requiere comprar las zonas de terreno del asunto, conforme a la afectación de la Ficha Predial No. **POSQ-4-0920A**, de la **Unidad Funcional 4. Mondomo – Santander de Quilichao**, de la cual se anexa copia.

Esta zona de terreno tiene un área de **4.910,80 m²**; incluidos: 143,92 m² de Construcción C1 (Vivienda), 43,08 m² de Construcción C2 (Vivienda), 18,60 m de Cerca frontal, 13,00 m² de Ramada para parqueo, 15,96 m² de Ramada para venta de matas, 1,00 Un de Pozo séptico, 13,95 m² de Ramada para trillar y moler café, 8,17 m² de Baño y lavadero, 10,92 m² de



CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-4-0920A**

GPR-003206

Página 2 de 6

Ramada fogón de leña, 9,90 m² de Ramada criadera de pollos, 35,70 m² de Cerramiento interno, 79,43 m² de Acceso principal, 27,06 m² de Ramada bodega, 34,20 m² de Ramada cocina, 6,65m de Cerca frontal, 1,00 Un de Portal de entrada, 9,00 m² de Ramada baño, 62,91 m² de Vía de acceso, 58,54 m² de Vía de acceso, 280,82 m² de Plataforma, 33,85 m de Cerramiento lateral, 1 unidad de Palma areca, 2 unidad de Planta de Figue, 1 unidad de Palma cica, 7 unidades de Palma china, 1 unidad de Cabalonga, 1 unidad de Nacadero de jardín, 1 unidad de Resucitado, 1 unidad de Camarón amarillo, 3 unidades de Carbonero Ø 0,30, 2 unidades de Carbonero Ø 0,15, 2 unidades de Guanábano Ø 0,20, 2 unidades de Guanábano Ø < 0,10, 4 unidades de Rosa, 2 unidades de Jazmín, 1 unidad de Bandera roja, 20 unidades de Bromelia, 1 unidad de Manto de rey, 1 unidad de Totumo Ø 0,20, 1 unidad de Acebo de Singapur, 1 unidad de Palma yuca, 30 unidades de Heliconias, 1 unidad de Dracena fragans, 1 unidad de Palma roja, 66 unidades de Achiote, 4 unidades de Planta de Mafafa, 1 unidad de Cheflera, 1 unidad de Jacobineas, 1 unidad de Millonaria, 1 unidad de Alas de ángel, 1 unidad de Palma iraca, 1 unidad de Lechero Ø < 0,10, 2 unidades de Filodendro trepador, 2 unidades de Papayo, 11 unidades de Mestizo Ø < 0,15, 2 unidades de Dracena compacta, 5 unidades de Limón Ø 0,15, 7 unidades de Lengua de suegra, 3 unidades de Chucha, 2 unidades de Cinta, 31 unidades de Mango Ø 0,50, 11 unidades de Mango Ø 0,20, 1 unidad de Madroño Ø 0,40, 7 unidades de Mandarino Ø 0,25, 405 unidades de Mata de café, 9 unidades de Guamo Ø 0,20, 1 unidad de Chambimbe Ø 0,15, 13 unidades de Mano de oso Ø 0,20, 2 unidades de Cafeto Ø 0,20, 13 unidades de Siete hijos Ø 0,10, 3 unidades de Guayabo Ø 0,45, 2 unidades de Guayabo Ø 0,15, 5 unidades de Guayabo Ø < 0,10, 3 unidades de Drago Ø 0,15, 4 unidades de Drago Ø < 0,10, 1 unidad de Cedro Ø 0,15, 1 unidad de Jigua Ø 0,20, 5 unidades de Cacao, 2 unidades de Nacadero Ø 0,20, 44 unidades de Planta de Plátano, 5 unidades de Palo blanco Ø 0,40, 5 unidades de Aguacate Ø 0,25, 2 unidades de Aguacatillo Ø 0,25, 80 unidades de Caña dulce, 9 unidades de Mortiño Ø 0,10, 11 unidades de Bromelia, 2 unidades de Pata elefante, 3 unidades de Palma roja, 2 unidades de Palma del amor, 4 unidades de Dracena fragans, 4 unidades de Heliconias, 3 unidades de Hoja rota, 2 unidades de Lirio, 10 unidades de Galatea, 1 unidad de Palma chica, 1 unidad de Orquídea, 1 Cactus, 1 unidad de Carbonero pompón, 10 Palmas Acordeón, 1 unidad de Anturio, 1 unidad de Rosa, 1 unidad de Algarrobo Ø = 0,20, 10 unidades de Matarratón, 2 unidades de Guanábano Ø = 0,10, 1 unidad de Guayabo Ø = 0,15, 1 unidad de Mestizo Ø = 0,20, 1 unidad de Castaña Ø = 0,20, 6 unidades de Plantas de plátano, 6 unidades de Plantas de café, 10 Plantas de lulo 7 meses, 25 unidades de Plantas de lulo 14 meses, 1 Planta de plátano; y se encuentra debidamente delimitada y alinderada dentro de las abscisas inicial **K 60+263,38 I-D** y final **K 60+581,41 I-D**, de la mencionada Unidad Funcional.

El valor de la Oferta de Compra es la suma de **CUATROCIENTOS NOVENTA Y SEIS MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL CIENTO NOVENTA PESOS (\$496.294.190) 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 **OCHO MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS PESOS (\$8.433.800) MONEDA CORRIENTE**.

Los valores adicionales por concepto de Daño Emergente y Lucro Cesante serán cancelados mediante Contrato de Transacción, de acuerdo con lo establecido en el



CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-4-0920A**

GPR-003206

Página 3 de 6

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-4-0920A**, de fecha **15 de febrero de 2024**, en su parte pertinente.

Teniendo en cuenta que el párrafo segundo del artículo 24 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 9 de la Ley 1882 de 2018, dispone que *"El avalúo comercial tendrá una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su comunicación a la entidad solicitante o desde la fecha en que fue decidida y notificada la revisión y/o, impugnación de este (...) "*, la vigencia del avalúo inicia a partir del **03 de septiembre 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 **04 de marzo de 2024**, la propietaria del predio que se requiere es: **ELCIRA ÁLVAREZ DE ZAPATA**, identificada con la cédula de ciudadanía No. **25.652.469**.

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

ja



CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-4-0920A**

GPR-003206

Página 4 de 6

distribución de obligaciones y responsabilidades establecidas en el Contrato de Concesión, de conformidad con las disposiciones legales vigentes en la materia.

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

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

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



CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-4-0920A**

GPR-003206

Página 5 de 6

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

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

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

Esta figura se encuentra definida en el artículo 12 de la Ley 1682 de 2013, de conformidad con lo establecido en los artículos 21 y 22 de la Ley en comento, reglamentados en los 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.

Bajo la anterior premisa, se ha identificado que el predio soporta las siguientes **Limitaciones al dominio** y, por tanto, se informará sobre la existencia del presente proceso de adquisición a las entidades que las han impuesto: **i) Servidumbre de gasoducto pasiva**, en favor del PROMOTORAS DE GASES DEL SUR S.A.E.S.P, de conformidad a lo dispuesto en la Escritura Publica No Escritura Publica No. 1627 del 17 de diciembre de 2009 de la Notaría Única de Santander de Quilichao (Cauca), debidamente inscrita en la anotación 011 del folio de matrícula inmobiliaria 132-14601; **ii) una Servidumbre pasiva de tubería para acueducto**, a favor del MUNICIPIO DE SANTANDER DE QUILICHAO CAUCA, de conformidad a lo dispuesto en la Escritura Publica No. 1658 del 19 de octubre de 2004 de la Notaría Única de Santander de Quilichao (Cauca), en la anotación 010 del folio de matrícula inmobiliaria 132-14601, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santander de Quilichao (Cauca).

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

Ja



**OFERTA FORMAL
DE COMPRA**



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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-4-0920A

GPR-003206

Página 6 de 6

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 S.A.S.

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

Aprobó: Santiago Rojas Parra – Jefe Jurídico

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

Copia: Archivo

PROYECTO DE CONCESIÓN	POPAYÁN - SANTANDER DE QUILICHAO	UNIDAD FUNCIONAL	4
-----------------------	----------------------------------	------------------	---

CONTRATO No.:	11 de 11 de Agosto de 2015
PREDIO No.	POSQ-4-0920A
SECTOR O TRAMO	Mondomo - Santander de Quilichao

ABSC. INICIAL	60+263,38 Km	MARGEN	lq-Der
ABSC. FINAL	60+581,41 Km		
		LONGITUD EFECTIVA	
		318,03 m	

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO ELCIRA ALVAREZ DE ZAPATA	CÉDULA	25.652.469
	DIRECCIÓN / EMAIL	Vereda El Cachimbal
	DIRECCIÓN DEL PREDIO	LA CHAPA
	MATRÍCULA INMOBILIARIA	132-14601
		CÉDULA CATASTRAL

BARRIO:	Mandiva	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
MUNICIPIO:	Santander de Quilichao				
DPTO:	Cauca				
PREDIO requerido para:	Segunda Calzada				
ACTIVIDAD ECONÓMICA DEL PREDIO	Corredor Interregional; Residencial-Agropecuario				
TOPOGRAFÍA	8-25% Ondulada				
			NORTE	Ver anexo	Ver anexo linderos
			SUR	Ver anexo	Ver anexo linderos
			ORIENTE	Ver anexo	Ver anexo linderos
			OCCIDENTE	Ver anexo	Ver anexo linderos

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES				DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES		CANTIDAD	UNID
DESCRIPCION	CANT	DENS	UN	ITEM	DESCRIPCION DE UN NIVEL. RESIDENCIAL. Cubierta: Con teja de fibrocemento soportada en cerchas metálicas y culatas laterales e intermedias. Estructura: Sistema estructural en vigas y columnas en concreto. Muros: Externos (90%) en ladrillo a la vista, (10%) en ladrillo con repello y pintura. Puertas: Dos (2) puertas metálicas de (1,90m) x (0,90m). Una (1) puerta en madera de (1,90m) x (0,90m). Ventanas: Dos (2) ventanas con reja y vidrio de (1,00m) x (1,00m) con marco metálico. Una (1) ventana con reja de (1,00m) x (1,00m) con marco metálico. Pisos: (60%) en concreto primario esmaltado con pulimento en mineral, (40%) en concreto primario rústico. Cocina: Muro frontal con enchape en cerámica a (0,36m) de altura. Mesón de (2,52m) x (0,63m) x (0,97m) de altura, dos (2) niveles en concreto. Nivel superior con enchape en cerámica y un lava platos metálico, nivel inferior en concreto con cemento pulimentado. Mesón soportado en muros laterales de ladrillo con repello y enchape en cerámica. Piso en concreto primario esmaltado con pulimento en mineral. Andén frontal: De (0,40m) de ancho, en concreto primario esmaltado con pulimento en mineral. Distribución: Dos (2) habitaciones, una (1) sala - comedor, una (1) cocina y un (1) andén frontal. El área de 31,83m ² corresponden a andenes y corredores.	143,92	m ²
lima areca	1		un	C1			
lima de Figue	2		un				
lima cílica	1		un				
lima china	7		un				
balonga	1		un				
cedero de jardín	1		un				
sucitado	1		un				
marón amarillo	1		un				
bonero Ø 0,30	3		un				
bonero Ø 0,15	2		un				
nanábano Ø 0,20	2		un				
nanábano Ø < 0,10	2		un				
ca	4		un				
min	2		un				
ladera roja	1		un				
melia	20		un				
mento de rey	1		un				
umo Ø 0,20	1		un	C2			
bo de Singapur	1		un				
na yuca	1		un				
conias	30		un				
cena fragans	1		un				

SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN

PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	CÓDIGO	GCSP-F-185
FORMATO	FICHA PREDIAL	VERSIÓN	002
		FECHA	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-4-0920A

SECTOR O TRAMO

Mondomo - Santander de Quilichao

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS		
M1	Cerca frontal: Postes en guadua de (1,60m) altura, de separados a (2,60m). enrejado en bambú, tres (3) hilos de alambre de púas. Broche con (6,60m x 1,50m), cinco (5) hilos de alambre de púas.	18,60	m
M2	Ramada para parqueo: De (5,00m x 2,60m). Cubierta en polietileno soportada en estructura de guadua, piso en tierra.	13,00	m ²
M3	Ramada para venta de matas: De (4,20m x 3,80m). Cubierta en poli sombra soportada en estructura de guadua, tendido en caña brava elevado a (0,90m) de altura con soportes en guadua.	15,96	m ²
M4	Pozo séptico: No identificable.	1,00	Un
M5	Ramada para trillar y moler café: De (4,50m x 3,10m). Cubierta: en teja de zinc, soportada en estructura de guadua, piso en tierra. Base para molino de café con mesón en L de (2,18m) x (0,27m) x (0,90m). Mesón en tabla soportado en estructura de madera rolliza.	13,95	m ²
M6	Baño y lavadero: De (3,80m x 2,15m). Cubierta: en teja de zinc soportada en estructura de guadua y piso en concreto primario. Baño: (2,15m x 2,10m) con muros externos en ladrillo a la vista, muros internos con repello. Inodoro en porcelana y piso en concreto primario esmaltado. Lavadero: (1,60m x 0,78m x 0,90m). Tanque en ladrillo con repello y cemento pulimentado, fregadero con losa en concreto enchapado en granito rústico, soportado con muros laterales en ladrillo con repello.	8,17	m ²
M7	Ramada fogón de leña: De (3,70m x 2,95m). Cubierta: en teja de zinc soportada en estructura de guadua. Cerramientos laterales y posterior en guadua, piso en tierra. Fogón de (3,50m) x (0,60m) x (0,80m) altura, soportado con estructura en madera rolliza, hornilla en ladrillo a la vista, tendido en estructura metálica rellena en barro.	10,92	m ²
M8	Ramada criadera de pollos: De (3,30m x 3,00m). Cubierta: en teja de zinc soportada en estructura de guadua. Cerramiento perimetral en esterilla de guadua, malla gallinera metálica y poli sombra. Pisos en tierra.	9,90	m ²
M9	Cerramiento interno: Cerca interna con (11) postes de guadua de (2,50m) de altura, malla gallinera en polietileno.	35,70	m
M10	Acceso principal: Superficie irregular en material reciclado de asfalto.	79,43	m ²
M11	Ramada bodega: Cubierta: En teja de zinc, apoyada en correas de guadua. Estructura: sistema estructural en guadua. Muros: Cerramiento perimetral 50% en polisombra de dos (2m) de altura, 50% en policarbonato. Cerramiento interno de cinco (5m) de largo en Malla eslabonada calibre diez (10) x (1,60m) de altura, cuatro (4) postes metálicos de (1,60m) de altura por dos (2) pulgadas. Pisos: En tierra.	27,06	m ²

SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		CÓDIGO	GCSF-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-4-0920A

SECTOR O TRAMO

Mondomo - Santander de Quilichao

Nacadero Ø 0,20	2	un
Planta de Plátano	44	un
Palo blanco Ø 0,40	5	un
Aguacate Ø 0,25	5	un
Aguacatillo Ø 0,25	2	un
Caña dulce	80	un
Mortifio Ø 0,10	9	un
Bromelia	11	un
Pata elefante	2	un
Palma roja	3	un
Palma del amor	2	un
Dracena fragans	4	un
Heliconias	4	un
Hoja rota	3	un
Lirio	2	un
Galatea	10	un
Palma chica	1	un
Orquídea	1	un
Cactus	1	un
Carbonero pompón	1	un
Palma Acordeón	10	un
Anturio	1	un
Rosa	1	un
Algarrobo Ø= 0,20	1	un
Matarratón	10	un
Guánabano Ø = 0,10	2	un
Guayabo Ø = 0,15	1	un
Mestizo Ø = 0,20	1	un
Castaña Ø = 0,20	1	un
Plantas de plátano.	6	un
Plantas de café.	6	un
Plantas de lulo 7 meses	10	un
Plantas de lulo 14 meses	25	un
Plantas de plátano.	1	un

M12	Ramada cocina: De (11,40m) x (3,00m). Cubierta: En teja de zinc, apoyada en correas de guadua y caña brava. Estructura: Sistema estructural en guadua. Muros: Cerramiento perimetral 50% en esterilla de guadua, 50% en lamina de zinc y polietileno. Pisos: En tierra. Distribución: Dos (2) divisiones internas, dos (2) cocinas, una en leña, una de gas y comedor. Cerca frontal: Cerramiento en malla eslabonada calibre diez (10) x (1,50m) de altura, dos (2) postes en tubo galvanizado de dos (2) pulgadas x (1,80m) de altura, dos (2) postes en tubo cuadrado de dos (2) pulgadas x (1,80m) de altura.	34,20	m²
M13	Portal de entrada: De (7,00m) x (2,00m) de altura. Portón, dos (2) naves con marco y entramado interno en tubo galvanizado de dos (2) pulgadas, en rejado en malla eslabonada calibre diez (10), dos (2) postes laterales de soporte en tubo cuadrado de tres (3) pulgadas x (2,25m) de altura, cimentados en zapatas de concreto de (0,50m) x (0,50m).	6,65	m
M14	Ramada baño: De (3,00m) x (3,00m). Cubierta: en teja de zinc, apoyada en guadua. Estructura: Sistema estructural en guadua. Muros: Cerramiento perimetral en lamina de zinc. Pisos: Concreto primario rustico. Baño: Inodoro en porcelana.	1,00	Un
M15	Vía de acceso: De (3,00m) x (20,97m). Superficie de herradura en reciclado de asfalto.	9,00	m²
M16	Vía de acceso: De (15,41m) x (3,80m). Superficie de rodadura en material de afirmado.	62,91	m²
M17	Plataforma: Explanación con piso en tierra, para secado de afrecho de yuca.	58,54	m²
M18	Cerramiento lateral: Cerca lateral con (1) postes de guadua, separados a (3,20m), tres (3) hilos de alambre de púas.	280,82	m²
M19		33,85	m

SI/NO

NO
NO
NO
NO
NO
NO

Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, intervención, Espacio Público?

Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001?

Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?

Aplica informe de análisis de Área Remanente?

Tiene el área requerida afectación por servidumbres?

Tiene el área requerida afectación por área protegida?, ronda hídrica?

SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN

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

PROYECTO DE CONCESIÓN

POPAYÁN - SANTANDER DE QUILICHAO

CONTRATO No.: 11 de 11 de Agosto de 2015

PREDIO No.

POSQ-4-0920A

UNIDAD FUNCIONAL

4

SECTOR O TRAMO

Mondomo - Santander de Quilichao

FECHA DE ELABORACIÓN:

Elaboró:

CAMPO HORMAZA Y CIA. S EN C.

Revisó y Aprobó:

UNION TEMPORAL 4G

12/jun/2023

LUIS M. NARVAEZ V. - MP: 19238-179324 CAU

ÁREA TOTAL PREDIO

369.613,00 m²

ÁREA REQUERIDA POR DISEÑO

4.910,80 m²

ÁREA REMANENTE

0,00 m²

TOTAL ÁREA REQUERIDA

4.910,80 m²

ÁREA SOBRANTE

364.702,20 m²

OBSERVACIONES:



**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 - LINDEROS

PREDIO No.

POSQ-4-0920A

ÁREA REQUERIDA 1:

ÁREA	43,12 m ²	LINDERO	LONGITUD	COLINDANTES
ABSCISAS		NORTE	14,58 m	Zona de vía carretera panamericana (Puntos 1-2)
INICIAL	60+263,38 Km	SUR	14,17 m	Mismo predio (área sobrante) Elcira Alvarez de Zapata (Puntos 3-1)
FINAL	60+276,39 Km	ORIENTE	6,15 m	Oscar Antonio López (Puntos 2-3)
		OCCIDENTE	0,00 m	Mismo predio (área sobrante) Elcira Alvarez de Zapata (Punto 1)

ÁREA REQUERIDA 2

ÁREA	154,43 m ²	LINDERO	LONGITUD	COLINDANTES
ABSCISAS		NORTE	39,25 m	Zona de vía carretera panamericana (Puntos 4-8)
INICIAL	60+355,41 Km	SUR	58,65 m	Mismo predio (área sobrante) Elcira Alvarez de Zapata (Puntos 8-11)
FINAL	60+404,41 Km	ORIENTE	0,00 m	Mismo predio (área sobrante) Elcira Alvarez de Zapata (Punto 8)
		OCCIDENTE	24,27 m	Oscar Antonio López (Puntos 11,4)

ÁREA REQUERIDA 3

ÁREA	4713,25 m ²	LINDERO	LONGITUD	COLINDANTES
ABSCISAS		NORTE	166,47 m	Rosa María Sandoval Luligo (Puntos 12-14) L=41,78 M
INICIAL	60+399,50 Km	SUR	182,67 m	Mismo predio (área sobrante) Elcira Alvarez de Zapata (Puntos 14-19) L= 124,69 m
FINAL	60+581,41 Km	ORIENTE	37,07 m	Zona de vía carretera panamericana (Puntos 22-25)
		OCCIDENTE	13,66 m	Carretera antigua (Puntos 19-22)
				Lesly Valeria Vera Pino (Puntos 25,12)

POBQ-4-0920A

CUADRO COORDENADAS ÁREA REQUERIDA 1			
No	NORTE	ESTE	Dist.
1	815853.95	1060661.98	14.58
2	815858.93	1060675.68	
3	815852.79	1060676.10	6.15
1	815853.95	1060661.98	14.17
Area(m2:)		43.12	

CUADRO COORDENADAS ÁREA REQUERIDA 2			
No	NORTE	ESTE	Dist.
4	815888.72	1060757.73	8.59
5	815891.65	1060765.80	
6	815894.87	1060775.30	10.03
7	815897.44	1060784.39	9.44
8	815900.02	1060795.27	11.19
9	815885.70	1060761.66	36.53
10	815865.54	1060756.32	20.85
11	815864.55	1060755.53	1.27
4	815888.72	1060757.73	24.27
Area(m2:)		154.43	

CUADRO COORDENADAS ÁREA REQUERIDA 3			
No	NORTE	ESTE	Dist.
12	815968.91	1060766.82	15.24
13	815979.56	1060777.72	
14	815994.86	1060799.41	26.54
15	816002.25	1060820.86	22.69
16	816001.62	1060852.51	31.66
17	816010.86	1060880.93	29.88
18	816011.63	1060894.97	14.07
19	816020.08	1060919.98	26.39
20	816012.45	1060929.71	12.37
21	815999.63	1060944.13	19.29
22	815997.60	1060949.14	5.41
23	815993.99	1060933.69	15.86
24	815977.86	1060863.53	71.98
25	815955.99	1060771.26	94.83
12	815968.91	1060766.82	13.66
Area(m2:)		4713.25	

CUADRO COORDENADAS CONSTRUCCION 1			
No	NORTE	ESTE	Dist.
A	815984.77	1060916.40	9.88
B	815986.36	1060926.15	
C	815988.48	1060925.80	2.14
D	815989.23	1060930.42	4.68
E	815979.11	1060932.07	10.25
F	815978.13	1060926.05	6.10
G	815976.29	1060926.35	1.87
H	815974.92	1060918.00	8.46
A	815984.77	1060916.40	9.98
Area(m2:)		143.92	

CUADRO COORDENADAS CONSTRUCCION 2			
No	NORTE	ESTE	Dist.
I	815909.04	1060822.83	6.05
J	815913.03	1060827.37	
K	815907.68	1060832.07	7.12
L	815903.69	1060827.52	6.05
I	815909.04	1060822.83	7.12
Area(m2:)		43.08	

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

REVISIÓN No.
0



DISEÑO Y CÁLCULO:

CAMPO HORMAZA Y CIA. S. EN C.

PROPIETARIO:

ELCIRA ALVAREZ DE ZAPATA

CONVENCIONES

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

CUADRO DE ÁREAS

ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONSTRUIDA:	ÁREA REMANENTE:	ÁREA SOBREPANTE:
4910,80 m²	369.613,00 m²	187,00 m²	0,00 m²	364.702,20 m²

FECHA ELAB.:
2023-08-12

ESCALA:
1:2000

UNIDAD FUNCIONAL:

4

SECTOR:
MONDOMO - SANTANDER DE QUILCHAO

NÚMERO PREDIAL NACIONAL
19-698-00-040000-0006-0452-0-00000000

FICHA GRÁFICA No.
POSQ-4-0920A

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

1070 - ID:169.351/Pref.CD/Cons:6.622 /Pin:EAA5782C
 Santander de Quilichao, 19 septiembre 2023

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

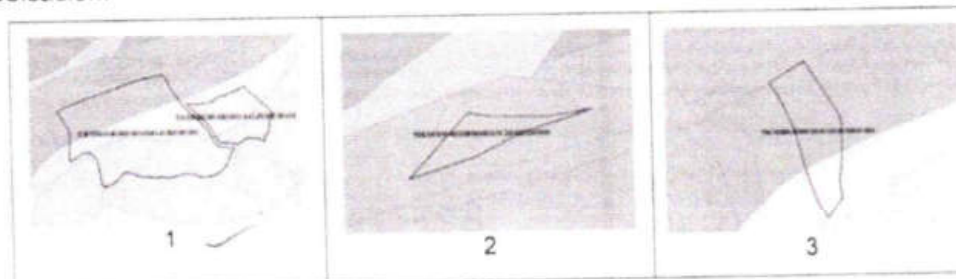
En el marco de su competencia expide el siguiente documento de conformidad a lo establecido en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio (PBOT) aprobado mediante el acuerdo 022 de 2002 modificado por el acuerdo 007 de 2011,

C E R T I F I C A:

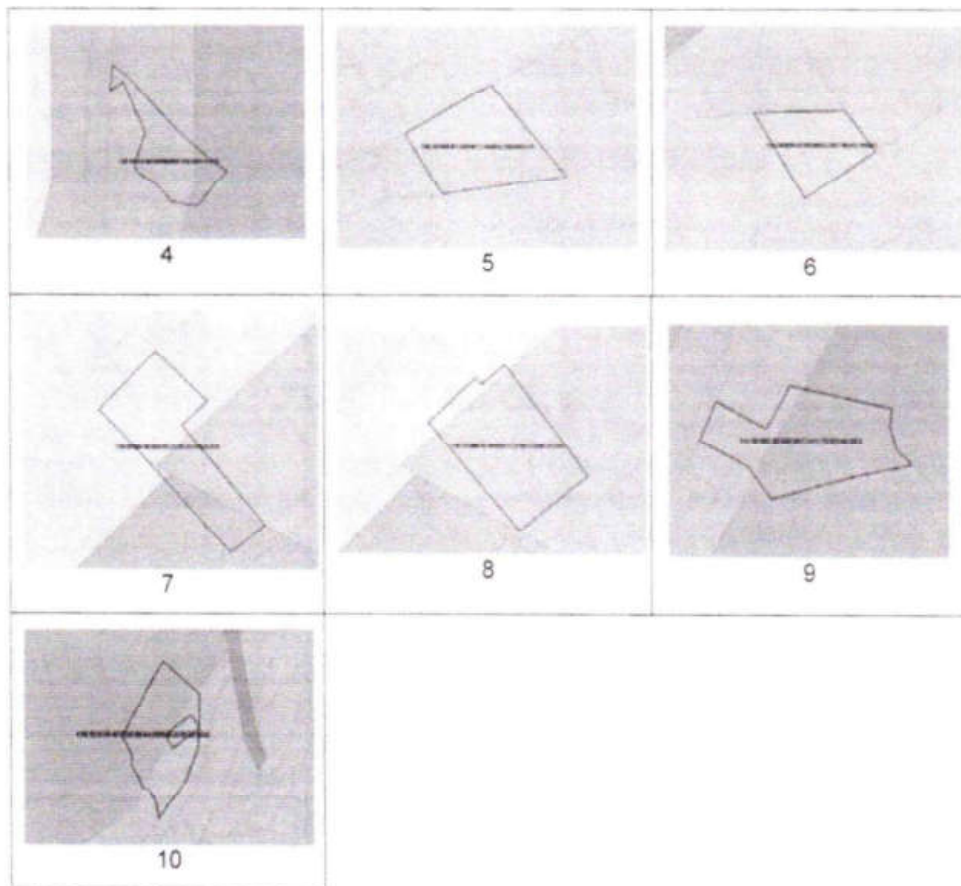
Que los predios identificados con códigos prediales y con matrículas inmobiliarias presentados en *tabla 1*, localizados en la zona rural del municipio de Santander de Quilichao, se determina que;

	Código predial	Matrícula inmobiliaria
1	196980004000000060452000000000	132-14601
2	196980004000000060763000000000	132-55532
3	196980004000000060458000000000	132-15252
4	196980004000000080188000000000	132-12027
5	196980004000000030040000000000	132-11298
6	196980004000000030471000000000	132-45701
7	196980004000000030107000000000	132-36587
8	196980004000000030106000000000	132-50103
9	196980004000000030057000000000	
10	196980004000000040804000000000	132-13285

1. Ubicación:



 REPÚBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DEL CAUCA MUNICIPIO DE SANTANDER DE QUILICHAO NIT 891 500 269-2 SECRETARÍA MUNICIPAL DE PLANEACIÓN, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y VIVIENDA	 CERTIFICACIÓN	CÓDIGO: F1-MC-I3-1060
		VERSIÓN: 3
		FECHA: 01-04-2022



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

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

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

REGLEMENTACIÓN USO DE SUELO							
No. Catastral	áreas de ordenamiento	subáreas de ordenamiento	usos	definición	uso principal	uso complementario	uso restringido
196980004000000060451 000000000	PROTECCIÓN	DE MANEJO ESPECIAL	corredor vial	Corredores interregionales de 100 y 100mt al lado y lado de la vía panamericana con cierto manejo especial	PARCELACIÓN INDICADA Y COMERCIO	Recreación y turismo	agropecuario
	PRODUCCIÓN ECONÓMICA	AGROPECUARIA INTENSIVA	agropecuario	Son áreas que por su condición agrologica o tradiciones productoras	AGRÍCOLA, PECUARIO Y	Agroforestal, centros de investigación	Suelo Urbano Expansión Urbana



 Alcaldía Municipal	REPÚBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DEL CAUCA MUNICIPIO DE SANTANDER DE QUILICHAO NIT 891.500.269-2		mipg CERTIFICACIÓN	CÓDIGO: F1-MC-13-1060
				VERSIÓN: 3
				FECHA: 01-04-2022
SECRETARÍA MUNICIPAL DE PLANEACIÓN, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y VIVIENDA				

196980004000000030057000000000	PROTECCIÓN	DE MANEJO ESPECIAL	corredor vial	Corredores interregionales de 100 y 100mt al lado y lado de la vía panamericana con cierto manejo especial	PARCELACIÓN INDICADA Y COMERCIO	Recreación y turismo	agropecuario
	PRODUCCIÓN ECONÓMICA	AGROPECUARIA BAJA	agropecuario y agroforestal	Permite una actividad productiva de cultivos permanentes resistentes. Por tratarse de suelos erosionados requieren de prácticas culturales de recuperación de suelos y/o conservación	Agrícola (productos de pan coger) pecuarios (especies menores) sistemas agroforestales, forestal productora.	Agroforestal, forestal y demás usos que establezca el acuerdo	Suelo Urbano Expansión Urbana
196980004000000040804000000000	PROTECCIÓN	DE MANEJO ESPECIAL	corredor vial	Corredores interregionales de 100 y 100mt al lado y lado de la vía panamericana con cierto manejo especial	PARCELACIÓN INDICADA Y COMERCIO	Recreación y turismo	agropecuario
	PRODUCCIÓN ECONÓMICA	AGROPECUARIA BAJA	agropecuario y agroforestal	Permite una actividad productiva de cultivos permanentes resistentes. Por tratarse de suelos erosionados requieren de prácticas culturales de recuperación de suelos y/o conservación	Agrícola (productos de pan coger) pecuarios (especies menores) sistemas agroforestales, forestal productora.	Agroforestal, forestal y demás usos que establezca el acuerdo	Suelo Urbano Expansión Urbana

3. Determinantes ambientales:

Código predial	Clasificación bioclimáticamente			Clasificación hidrológica	
	Descripción	Zona de bosque	Altitud	Subcuenca	Microcuenca
196980004000000060452000000000	Tierra moderadamente cálida, húmeda con estación seca	Bosque húmedo tropical premontano	1001-1400	Rio Quinamayo	Rio Mandiva
196980004000000060763000000000					Rio Paez
196980004000000060458000000000					No presenta
196980004000000080188000000000					Rio Paez
196980004000000030040000000000					Quebrada Agua Clara
196980004000000030471000000000					
196980004000000030107000000000					
196980004000000030106000000000					
196980004000000030057000000000					
196980004000000040804000000000					





REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL CAUCA
MUNICIPIO DE SANTANDER DE QUILICHAO
NIT 891.500.269-2

SECRETARÍA MUNICIPAL DE PLANEACIÓN,
ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y VIVIENDA



CERTIFICACIÓN

CÓDIGO: F1-MC-I3-1060

VERSIÓN: 3

FECHA: 01-04-2022

				son aptas para la producción agropecuaria, con intenso empleo de insumos agrícolas y maquinaria.	FORESTAL PRODUCTOR	asociados a otros usos complementarios o al principal	
	PRODUCCIÓN ECONÓMICA	AGROPECUARIA MODERADA	agropecuario	igual que la anterior pero sus condiciones topográficas limitan el laboreo, adecuación y su capacidad productora. Aumenta prácticas de conservación en algunas de sus zonas.	AGRÍCOLA Y PECUARIO (CON PRÁCTICAS DE CONSERVACIÓN) Y FORESTAL PRODUCTOR	Agroforestal, forestal y demás usos que establezca el acuerdo	Suelo Urbano Expansión Urbana
19698000400000006763 000000000	PROTECCIÓN	DE MANEJO ESPECIAL	corredor vial	Corredores interregionales de 100 y 100mt al lado y lado de la vía panamericana con cierto manejo especial	PARCELACIÓN INDICADA Y COMERCIO	Recreación y turismo	agropecuario
	PRODUCCIÓN ECONÓMICA	AGROPECUARIA MODERADA	agropecuario	igual que la anterior pero sus condiciones topográficas limitan el laboreo, adecuación y su capacidad productora. Aumenta prácticas de conservación en algunas de sus zonas.	AGRÍCOLA Y PECUARIO (CON PRÁCTICAS DE CONSERVACIÓN) Y FORESTAL PRODUCTOR	Agroforestal, forestal y demás usos que establezca el acuerdo	Suelo Urbano Expansión Urbana
19698000400000006458 000000000	PROTECCIÓN	DE MANEJO ESPECIAL	corredor vial	Corredores interregionales de 100 y 100mt al lado y lado de la vía panamericana con cierto manejo especial	PARCELACIÓN INDICADA Y COMERCIO	Recreación y turismo	agropecuario
	PRODUCCIÓN ECONÓMICA	AGROPECUARIA BAJA	agropecuario y agroforestal	Permite una actividad productiva de cultivos permanentes resistentes. Por tratarse de suelos erosionados requieren de prácticas culturales de recuperación de suelos y/o conservación	Agrícola (productos de pan coger) pecuarios (especies menores) sistemas agroforestales, forestal productora	Agroforestal, forestal y demás usos que establezca el acuerdo	Suelo Urbano Expansión Urbana
19698000400000003004 000000000	URBANO Y DE EXPANSIÓN	ASENTAMIENTOS POBLADOS	vivienda y comercio	Son las áreas que contemplan mas de 20 casas consolidadas y no se encuentran a mas de una distancia de 20mt una vivienda con respecto a la otra	VIVIENDA Y COMERCIO	Industria	Protección Excepción de Zonas Verdes
19698000400000003017 000000000	PROTECCIÓN	DE MANEJO ESPECIAL	corredor vial	Corredores interregionales de 100 y 100mt al lado y lado de la vía panamericana con cierto manejo especial	PARCELACIÓN INDICADA Y COMERCIO	Recreación y turismo	agropecuario
	PRODUCCIÓN ECONÓMICA	AGROPECUARIA INTENSIVA	agropecuario	Son áreas que por su condición agrologica o tradiciones productoras son aptas para la producción agropecuaria, con intenso empleo de insumos agrícolas y maquinaria.	AGRÍCOLA, PECUARIO Y FORESTAL PRODUCTOR	Agroforestal, centros de investigación asociados a otros usos complementarios o al principal	Suelo Urbano Expansión Urbana
196980004000000030106 000000000	URBANO Y DE EXPANSIÓN	ASENTAMIENTOS POBLADOS	vivienda y comercio	Son las áreas que contemplan mas de 20 casas consolidadas y no se encuentran a mas de una distancia de 20mt una vivienda con respecto a la otra	VIVIENDA Y COMERCIO	Industria	Protección Excepción de Zonas Verdes





REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL CAUCA
MUNICIPIO DE SANTANDER DE QUILICHAO
NIT 891.500.269-2

SECRETARÍA MUNICIPAL DE PLANEACIÓN,
ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y VIVIENDA

mipg

CERTIFICACIÓN

CÓDIGO: F1-MC-I3-
1060

VERSIÓN: 3

FECHA: 01-04-2022

Código predial	CLASIFICACIÓN FISIAGRÁFICA - PAISAJE							
	Provincia fisiográfica	unidad climática	Paisaje	Subpaisaje	Definición	Características del suelo	Cobertura	Uso
196980004000000060452 000000000	Vertiente occidental de la cordillera central	Moderadamente cálido	Crestas ramificadas	Laderas altas	Formados a partir de depósitos de cenizas volcánicas, sedimentos terciarios principalmente intercalados con fósiles carboníferos	Suelos con buen drenaje a moderadamente bueno, suelos superficiales a profundos baja fertilidad con limitantes de roca, erosión ligera	áreas cultivadas, vegetación natural, tierras eriales, tierras con manifestación minera	Agrícola, Protección y producción
196980004000000060763 000000000								
196980004000000060458 000000000								
196980004000000080188 000000000								
19698000400000003004 000000000								
196980004000000030471 000000000								
196980004000000030107 000000000	Depresión de Río Cauca	Cálido	Valles – Aluviales de ríos	Vegas	Origen sedimentario y origen ígneo desarrollados a partir de sedimentos derivados de alevines finos, influencia de sedimentos coluviales	Suelos de pesados a livianos, moderadamente profundos a muy profundos, suelos francos, texturas medias a livianas, estructura buena a moderada	áreas cultivadas, vegetación natural	Agrícola, Protección y producción
196980004000000030106 000000000								
196980004000000030057 000000000	Vertiente occidental de la cordillera central	Moderadamente cálido	Crestas ramificadas	Laderas altas	Formados a partir de depósitos de cenizas volcánicas, sedimentos terciarios principalmente intercalados con fósiles carboníferos	Suelos con buen drenaje a moderadamente bueno, suelos superficiales a profundos baja fertilidad con limitantes de roca, erosión ligera	áreas cultivadas, vegetación natural, tierras eriales, tierras con manifestación minera	Agrícola, Protección y producción
196980004000000040804 000000000								



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

Codigo predial	Clasificación geológica, riesgos y amenazas			
	Unidad litológica superficial	Pendiente	Procesos erosivos	Amenaza por deslizamiento
196980004000000060452 000000000	TQp: Rocas sedimentarias Estratificadas de la formación Popayán. Terciario - Tme: Rocas Sedimentarias de la formación Esmita. Terciario.	25% a 50%	Muy alta o alta	Muy alta
196980004000000060763 000000000				
196980004000000060458 000000000				
196980004000000080188 000000000	Qal: Depósitos aluviales. Cuaternario Qca: cono aluvial de Santander de Quilichao Cuaternario.	0% a 7%	Muy baja	Sin amenaza
19698000400000003004 000000000	TQp: Rocas sedimentarias Estratificadas de la formación Popayán. Terciario - Tme: Rocas Sedimentarias de la formación Esmita. Terciario.	50% a 75%	Muy alta o alta	Moderada
196980004000000030471 000000000				
196980004000000030107 000000000	TQp: Rocas sedimentarias Estratificadas de la formación Popayán. Terciario - Tme: Rocas Sedimentarias de la formación Esmita. Terciario.	12% a 25%	Baja	Baja
196980004000000030106 000000000				
196980004000000030057 000000000	TQp: Rocas sedimentarias Estratificadas de la formación Popayán. Terciario - Tme: Rocas Sedimentarias de la formación Esmita. Terciario.	50% a 75%	Muy alta o alta	Moderada
196980004000000040804 000000000				

Se aclara que la certificación de uso del suelo expedida por el municipio de Santander de Quilichao no es un permiso o licencia para desarrollo de actividades.

Se expide la siguiente certificación a solicitud del señor Luis Miguel Narváez, Gestor predial de la empresa Nuevo Cauca, quien presento solicitud formal, mediante formato requerido por la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Vivienda, radicado con el No.: 167.485CR7587 de agosto 29 de 2023.

Atentamente:


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





CORPORACIÓN LONJA DE AVALÚOS DE COLOMBIA

Afiliada a Asolonjas

**INFORME DE AVALÚO COMERCIAL
PREDIO POSQ-4-0920A
DIRECCIÓN: LA CHAPA
VEREDA: MANDIVA
MUNICIPIO DE SANTANDER DE QUILICHAO
DEPARTAMENTO DEL CAUCA**

**PROPIETARIO:
ELCIRA ALVAREZ DE ZAPATA**

**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	Mandivá ✓	
1.7 DIRECCIÓN DEL INMUEBLE	la Chapa ✓	
1.8 ABSCISAS	Inicial: K 60+263,38 I-D Final: K 60+581,41 I-D ✓	
1.9 USO ACTUAL DEL INMUEBLE	Corredor Interregional: Residencial-Agropecuario ✓	
1.10 USO POR NORMA	- Parcelación Indicada y Comercio ✓ - Agrícola, Pecuario y Forestal Productor ✓	
1.11 INFORMACIÓN CATASTRAL	Número Predial	19-698-00-04-00-00-0006-0452-0-00-00-0000 ✓
	Área de Terreno	15 Ha 5000.00 m ² ✓
	Área Construida	37.0 m ² ✓
	Avalúo 2024	\$ 50,655,000.00 ✓
1.12 FECHA VISITA AL PREDIO	25 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-4-0920A	12 de junio de 2023. ✓	
2.2 PLANO DE AFECTACIÓN POSQ-4-0920A	12 de junio de 2023. ✓	
2.3 CERTIFICADO DE USO DEL SUELO	19 de septiembre de 2023. ✓	
2.4 ESTUDIO DE TÍTULOS	04 de marzo de 2024. ✓	
3. INFORMACIÓN JURÍDICA		
3.1 PROPIETARIOS	Elcira Álvarez De Zapata C.C/25.652.469 Fuente: Documento citado en el numeral 2.4 ✓	
3.2 TÍTULO DE ADQUISICIÓN	Resolución No. 1488 del 27 de noviembre de 1985 otorgada por el Instituto Colombiano de la Reforma Agraria – INCORA. ✓	
3.3 MATRÍCULA INMOBILIARIA	132-14601 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santander de Quilichao (Cauca). ✓	

3.4 OBSERVACIONES JURÍDICAS	Actualmente sobre el predio recaen: • Una Limitación al Dominio consistente en una Servidumbre de gasoducto pasiva sobre una franja de terreno de 1660 m², en favor del PROMOTORAS DE GASES DEL SUR S.A.E.S.P., de conformidad a lo dispuesto en la Escritura Pública No. 1627 del 17 de diciembre de 2009 de la Notaría Única de Santander de Quilichao (Cauca), debidamente inscrita en la anotación 011 del folio de matrícula inmobiliaria 132-14601, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santander de Quilichao (Cauca). De conformidad con el Informe Técnico de servidumbre de fecha 12 de diciembre de 2022, esta servidumbre no resulta afectada por el requerimiento predial. • Una limitación al Dominio consistente en una Servidumbre pasiva de tubería para acueducto, sobre una franja de terreno de 2275 m², a favor del MUNICIPIO DE SANTANDER DE QUILICHAO CAUCA, de conformidad a lo dispuesto en la Escritura Pública No. 1656 del 19 de Octubre de 2004 de la Notaría Única de Santander de Quilichao (Cauca), en la anotación 010 del folio de matrícula inmobiliaria 132-14601, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santander de Quilichao (Cauca). De conformidad con el informe Técnico de Servidumbre de fecha 12 de diciembre de 2022, esta servidumbre no resulta afectada por el requerimiento predial.
4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR	
4.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR	El predio se encuentra en la Vereda Mandivá, la cual se encuentra delimitada de la siguiente manera: • Norte: Vereda Quinamayó • Sur: Vereda La Agustina • Oriente: Vereda Santa Ana • Occidente: Vereda San Francisco
4.2 ACTIVIDAD PREDOMINANTE	Corredor Interregional: Residencial-Agropecuario
4.3 TOPOGRAFÍA	Ondulada 8% - 25%
4.4 CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS	• Altura: 1.000 – 1.200 m.s.n.m. • Temperatura: 24 °C.
4.5 CONDICIONES AGROLÓGICAS¹	• Tipo de suelo: AQCc • Clima: Moderadamente cálido.

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

	• 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).

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
Parcelación Indicada y Comercio	Recreación y turismo	Agropecuario
Agrícola, Pecuario y Forestal Productor	Agroforestal, centros de investigación asociados a otros usos complementarios o al principal	Suelo urbano Expansión urbana

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO	
6.1 UBICACIÓN	La Chapa, Vereda Mandivá. ✓
6.2 ÁREA DEL TERRENO	Área Total: 369.613,00 m² ✓ Área Requerida: 4.910,80 m² ✓ Área Remanente: 0,00 m² ✓ Área Sobrante: 364.702,20 m² ✓ Área Total Requerida: 4.910,80 m² ✓ Fuente: Documento citado en el numeral 2.1
6.3 LINDEROS: Linderos identificados con base en la Ficha Predial POSQ-4-0920A levantada por CAMPO HORMAZA Y CIA. S. EN C., sujetos a verificación por parte de la entidad solicitante.	ÁREA REQUERIDA 1: 43,12 m² ✓ Abscisa Inicial: K 60+263,38 I-D ✓ Abscisa Final: K 60+276,39 I-D ✓ NORTE: Longitud 14,58 m, Zona de vía carretera panamericana (Puntos 1-2). ✓ SUR: Longitud 14,17m, Mismo predio (área sobrante) Elcira Álvarez de Zapata (Puntos 3-1) ✓ ORIENTE: Longitud 6,15 m, Oscar Antonio López (Puntos 2-3) ✓ OCCIDENTE: Longitud 0,00m Mismo predio (área sobrante) Elcira Álvarez de Zapata (Punto 1). ✓ ÁREA REQUERIDA 2: 154,43 m² ✓ Abscisa Inicial: K 60+355,41 I-D ✓ Abscisa Final: K 60+404,41 I-D ✓ NORTE: Longitud 39,25 m, Zona de vía carretera panamericana (Puntos 4-8). ✓ SUR: Longitud 58,65 m, Mismo predio (área sobrante) Elcira Álvarez de Zapata (Punto 8-11). ✓ ORIENTE: Longitud 0,00 m Mismo predio (área sobrante) Elcira Álvarez de Zapata (Punto 8) ✓ OCCIDENTE: Longitud 24,27 m Oscar Antonio López (Puntos 11,4) ✓ ÁREA REQUERIDA 3: 4713,25 m² ✓ Abscisa Inicial: K 60+399,50 I-D ✓ Abscisa Final: K 60+581,41 I-D ✓ NORTE: Longitud 166,47 m, Rosa María Sandoval Luligo (Puntos 12-14) L=41,78 M ✓ Mismo predio (área sobrante) Elcira Álvarez de Zapata (Puntos 14-19) L= 124,69 m ✓

	SUR: Longitud 182,67 m, Zona de vía carretera panamericana (Puntos 22-25)				
	ORIENTE: Longitud 37,07m Carretera antigua (Puntos 19-22)				
	OCCIDENTE: Longitud 13,66 m Lesly Valeria Vera Pino (Puntos 25,12)				
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, Pecuario y Forestal Productor	
6.7 ÁREAS CONSTRUIDAS		Uso	Área (m²)	Edad (Años)	Estado de conservación
	C1	Residencial	143,92	20	Bueno
	C2	Residencial	43,08	20	Bueno a Regular
6.8 CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS	Construcción de un nivel. Residencial. Cubierta: Con teja de fibrocemento soportada en cerchas metálicas y culatas laterales e intermedias. Estructura: Sistema estructural en vigas y columnas en concreto. Muros: Externos (90%) en ladrillo a la vista, (10%) en ladrillo con repello y pintura. Puertas: Dos (2) puertas metálicas de (1,90m) x (0,90m). Una (1) puerta en madera de (1,90m) x (0,90m). Ventanas: Dos (2) ventanas con reja y vidrio de (1,00m) x (1,00m) con marco metálico. Una (1) ventana con reja de (1,00m) x (1,00m) con marco metálico. Pisos: (60%) en concreto primario esmaltado con pulimento en mineral, (40%) en concreto primario rústico. Cocina: Muro frontal con enchape en cerámica a (0,36m) de altura. Mesón de (2,52m) x (0,63m) x (0,97m) de altura, dos (2) niveles en concreto. Nivel superior con enchape en cerámica y un lava platos metálico, nivel inferior en concreto con cemento pulimentado. Mesón soportado en muros laterales de ladrillo con repello y enchape en cerámica. Piso en concreto primario esmaltado con pulimento en mineral. Andén frontal: De (0,40m) de ancho, en concreto primario esmaltado con pulimento en mineral. Distribución: Dos (2) habitaciones, una (1) sala – comedor, una (1) cocina y un (1) andén frontal. El área de 31,83m² corresponden a andenes y corredores.				
	Construcción de un nivel. Residencial. Cubierta: Con teja de fibrocemento soportada en cerchas metálicas y culatas laterales e intermedias en ladrillo. Estructura: Sistema estructural con vigas y columnas en concreto. Muros: En ladrillo a la vista con pintura. Puertas: Dos (2) puertas metálicas de (1,90m) x (0,90m). Ventanas: Dos (2) ventanas con reja y vidrio de (1,00m) x (1,00m) con marco metálico. Una (1) ventana en madera de (1,00m) x (1,00m). Pisos: En concreto primario esmaltado con pulimento en mineral. Andén frontal: De (0,60m) de ancho, en concreto primario esmaltado con pulimento en mineral. Distribución: Dos (2) habitaciones, una (1) sala – comedor y un (1) andén frontal.				
6.9 CONSTRUCCIONES ANEXAS					
	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	EDAD	ESTADO DE CONSERVACIÓN

M1	Cerca frontal: Postes en guadua de (1,60m) altura, de separados a (2,60m). enrejado en bambú, tres (3) hilos de alambre de púas. Broche con (6,60m x 1,50m), cinco (5) hilos de alambre de púas.	18,60	m	8	Bueno
M2	Ramada para parqueo: De (5,00m x 2,60m). Cubierta en polietileno soportada en estructura de guadua, piso en tierra.	13,00	m ²	8	Bueno
M3	Ramada para venta de matas: De (4,20m x 3,80m). Cubierta en poli sombra soportada en estructura de guadua, tendido en caña brava elevado a (0,90m) de altura con soportes en guadua.	15,96	m ²	10	Bueno
M4	Pozo séptico: No identificable.	1,00	Un	10	Bueno a regular
M5	Ramada para trillar y moler café: De (4,50m x 3,10m). Cubierta: en teja de zinc, soportada en estructura de guadua, piso en tierra. Base para molino de café con mesón en L de (2,18m) x (0,27m) x (0,90m). Mesón en tabla soportado en estructura de madera rolliza.	13,95	m ²	10	Bueno
M6	Baño y lavadero: De (3,80m x 2,15m). Cubierta: en teja de zinc soportada en estructura de guadua y piso en concreto primario. Baño: (2,15m x 2,10m) con muros externos en ladrillo a la vista, muros internos con repello. Inodoro en porcelana y piso en concreto primario esmaltado. Lavadero: (1,60m x 0,78m x 0,90m). Tanque en ladrillo con repello y cemento pulimentado, fregadero con losa en concreto enchapado en granito rústico, soportado con muros laterales en ladrillo con repello.	8,17	m ²	10	Bueno
M7	Ramada fogón de leña: De (3,70m x 2,95m). Cubierta: en teja de zinc soportada en estructura de guadua. Cerramientos laterales y posterior en guadua, piso en tierra. Fogón de (3,50m) x (0,60m) x (0,80m) altura, soportado con estructura en madera rolliza, hornilla en ladrillo a la vista, tendido en estructura metálica rellena en barro.	10,92	m ²	12	Bueno
M8	Ramada criadera de pollos: De (3,30m x 3,00m). Cubierta: en teja de zinc soportada en estructura de guadua. Cerramiento perimetral en esterilla de guadua, malla gallinera metálica y poli sombra. Pisos en tierra.	9,90	m ²	10	Bueno
M9	Cerramiento interno: Cerca interna con (11) postes de guadua de (2,50m) de altura, malla gallinera en polietileno.	35,70	m	8	Bueno
M10	Acceso principal: Superficie irregular en material reciclado de asfalto.	79,43	m ²	10	Bueno
M11	Ramada bodega: Cubierta: En teja de zinc, apoyada en correas de guadua. Estructura: sistema estructural en	27,06	m ²	12	Bueno

	guadua. Muros: Cerramiento perimetral 50% en polisombra de dos (2m) de altura, 50% en policarbonato. Cerramiento interno de cinco (5m) de largo en Malla eslabonada calibre diez (10) x (1,60m) de altura, cuatro (4) postes metálicos de (1,60m) de altura por dos (2) pulgadas. Pisos: En tierra.				
M12	Ramada cocina: De (11,40m) x (3,00m). Cubierta: En teja de zinc, apoyada en correas de guadua y caña brava. Estructura: Sistema estructural en guadua. Muros: Cerramiento perimetral 50% en esterilla de guadua, 50% en lamina de zinc y polietileno. Pisos: En tierra Distribución: Dos (2) divisiones internas, dos (2) cocinas, una en leña, una de gas y comedor.	34,20	m ²	12	Bueno
M13	Cerca frontal: Cerramiento en malla eslabonada calibre diez (10) x (1,50m) de altura, dos (2) postes en tubo galvanizado de dos (2) pulgadas x (1,80m) de altura, dos (2) postes en tubo cuadrado de dos (2) pulgadas x (1,80m) de altura.	6,65	m	10	Bueno
M14	Portal de entrada: De (7,00m) x (2,00m) de altura. Portón, dos (2) naves con marco y entramado interno en tubo galvanizado de dos (2) pulgadas, en rejado en malla eslabonada calibre diez (10), dos (2) postes laterales de soporte en tubo cuadrado de tres (3) pulgadas x (2,25m) de altura, cimentados en zapatas de concreto de (0,50m) x (0,50m).	1,00	Un	10	Bueno
M15	Ramada baño: De (3,00m) x (3,00m). Cubierta: en teja de zinc, apoyada en guadua. Estructura: Sistema estructural en guadua. Muros: Cerramiento perimetral en lamina de zinc. Pisos: Concreto primario rustico. Baño: Inodoro en porcelana.	9,00	m ²	10	Bueno
M16	Vía de acceso: De (3,00m) x (20,97m). Superficie de herradura en reciclado de asfalto.	62,91	m ²	10	Bueno
M17	Vía de acceso: De (15,41m) x (3,80m). Superficie de rodadura en material de afirmado.	58,54	m ²	10	Bueno
M18	Plataforma: Explanación con piso en tierra, para secado de afrecho de yuca.	280,82	m ²	10	Bueno
M19	Cerramiento lateral: Cerca lateral con (1) postes de guadua, separados a (3,20m), tres (3) hilos de alambre de púas.	33,85	m	8	Bueno
		Especie	Descripción	Cantidad	Unidad



6.10 CULTIVOS, ESPECIES	Palma areca	Palma areca en buen estado fitosanitario.	1	Un
	Planta de Fique	Planta de Fique en buen estado fitosanitario.	2	Un
	Palma cica	Palma cica en buen estado fitosanitario.	1	Un
	Palma china	Palma china en buen estado fitosanitario.	7	Un
	Cabalonga	Cabalonga en buen estado fitosanitario.	1	Un
	Nacedero de jardín	Nacedero de jardín en buen estado fitosanitario.	1	Un
	Resucitado	Resucitado en buen estado fitosanitario.	1	Un
	Camarón amarillo	Camarón amarillo en buen estado fitosanitario.	1	Un
	Carbonero Ø 0,30	Carbonero Ø 0,30 en buen estado fitosanitario.	3	Un
	Carbonero Ø 0,15	Carbonero Ø 0,15 en buen estado fitosanitario.	2	Un
	Guanábano Ø 0,20	Guanábano Ø 0,20 en buen estado fitosanitario.	2	Un
	Guanábano Ø < 0,10	Guanábano Ø < 0,10 en buen estado fitosanitario.	2	Un
	Rosa	Rosa en buen estado fitosanitario.	4	Un
	Jazmín	Jazmín en buen estado fitosanitario.	2	Un
	Bandera roja	Bandera roja en buen estado fitosanitario.	1	Un
	Bromelia	Bromelia en buen estado fitosanitario.	20	Un
	Manto de rey	Manto de rey en buen estado fitosanitario.	1	Un
	Totumo Ø 0,20	Totumo Ø 0,20 en buen estado fitosanitario.	1	Un
	Acebo de Singapur	Acebo de Singapur en buen estado fitosanitario.	1	Un
	Palma yuca	Palma yuca en buen estado fitosanitario.	1	Un
	Heliconias	Heliconias en buen estado fitosanitario.	30	Un
	Dracena fragans	Dracena fragans en buen estado fitosanitario.	1	Un
	Palma roja	Palma roja en buen estado fitosanitario.	1	Un
	Achiote	Achiote en buen estado fitosanitario.	66	Un
	Planta de Mafafa	Planta de Mafafa en buen estado fitosanitario.	4	Un
	Cheflera	Cheflera en buen estado fitosanitario.	1	Un
	Jacobineas	Jacobineas en buen estado fitosanitario.	1	Un
	Millonaria	Millonaria en buen estado fitosanitario.	1	Un
	Alas de ángel	Alas de ángel en buen estado fitosanitario.	1	Un

Palma iraca	Palma iraca en buen estado fitosanitario.	1	Un
Lechero Ø < 0,10	Lechero Ø < 0,10 en buen estado fitosanitario.	1	Un
Filodendro trepador	Filodendro trepador en buen estado fitosanitario.	2	Un
Papayo	Papayo en buen estado fitosanitario.	2	Un
Mestizo Ø < 0,15	Mestizo Ø < 0,15 en buen estado fitosanitario.	11	Un
Dracena compacta	Dracena compacta en buen estado fitosanitario.	2	Un
Limón Ø 0,15	Limón Ø 0,15 en buen estado fitosanitario.	5	Un
Lengua de suegra	Lengua de suegra en buen estado fitosanitario.	7	Un
Chucha	Chucha en buen estado fitosanitario.	3	Un
Cinta	Cinta en buen estado fitosanitario.	2	Un
Mango Ø 0,50	Mango Ø 0,50 en buen estado fitosanitario.	31	Un
Mango Ø 0,20	Mango Ø 0,20 en buen estado fitosanitario.	11	Un
Madroño Ø 0,40	Madroño Ø 0,40 en buen estado fitosanitario.	1	Un
Mandarino Ø 0,25	Mandarino Ø 0,25 en buen estado fitosanitario.	7	Un
Mata de café	Mata de café en buen estado fitosanitario.	405	Un
Guamo Ø 0,20	Guamo Ø 0,20 en buen estado fitosanitario.	9	Un
Chambimbe Ø 0,15	Chambimbe Ø 0,15 en buen estado fitosanitario.	1	Un
Mano de oso Ø 0,20	Mano de oso Ø 0,20 en buen estado fitosanitario.	13	Un
Cafeto Ø 0,20	Cafeto Ø 0,20 en buen estado fitosanitario.	2	Un
Siete hijos Ø 0,10	Siete hijos Ø 0,10 en buen estado fitosanitario.	13	Un
Guayabo Ø 0,45	Guayabo Ø 0,45 en buen estado fitosanitario.	3	Un
Guayabo Ø 0,15	Guayabo Ø 0,15 en buen estado fitosanitario.	2	Un
Guayabo Ø < 0,10	Guayabo Ø < 0,10 en buen estado fitosanitario.	5	Un
Drago Ø 0,15	Drago Ø 0,15 en buen estado fitosanitario.	3	Un
Drago Ø < 0,10	Drago Ø < 0,10 en buen estado fitosanitario.	4	Un
Cedro Ø 0,15	Cedro Ø 0,15 en buen estado fitosanitario.	1	Un
Jigua Ø 0,20	Jigua Ø 0,20 en buen estado fitosanitario.	1	Un
Cacao	Cacao en buen estado fitosanitario.	5	Un
Nacedero Ø 0,20	Nacedero Ø 0,20 en buen estado fitosanitario.	2	Un

Planta de Plátano	Planta de Plátano en buen estado fitosanitario.	44	Un
Palo blanco Ø 0,40	Palo blanco Ø 0,40 en buen estado fitosanitario.	5	Un
Aguacate Ø 0,25	Aguacate Ø 0,25 en buen estado fitosanitario.	5	Un
Aguacatillo Ø 0,25	Aguacatillo Ø 0,25 en buen estado fitosanitario.	2	Un
Caña dulce	Caña dulce en buen estado fitosanitario.	80	Un
Mortño Ø 0,10	Mortño Ø 0,10 en buen estado fitosanitario.	9	Un
Bromelia	Bromelia en buen estado fitosanitario.	11	Un
Pata elefante	Pata elefante en buen estado fitosanitario.	2	Un
Palma roja	Palma roja en buen estado fitosanitario.	3	Un
Palma del amor	Palma del amor en buen estado fitosanitario.	2	Un
Dracena fragans	Dracena fragans en buen estado fitosanitario.	4	Un
Heliconias	Heliconias en buen estado fitosanitario.	4	Un
Hoja rota	Hoja rota en buen estado fitosanitario.	3	Un
Lirio	Lirio en buen estado fitosanitario.	2	Un
Galatea	Galatea en buen estado fitosanitario.	10	Un
Palma chica	Palma chica en buen estado fitosanitario.	1	Un
Orquídea	Orquídea en buen estado fitosanitario.	1	Un
Cactus	Cactus en buen estado fitosanitario.	1	Un
Carbonero pompón	Carbonero pompón en buen estado fitosanitario.	1	Un
Palma Acordeón	Palma Acordeón en buen estado fitosanitario.	10	Un
Anturio	Anturio en buen estado fitosanitario.	1	Un
Rosa	Rosa en buen estado fitosanitario.	1	Un
Algarrobo Ø= 0,20	Algarrobo Ø= 0,20 en buen estado fitosanitario.	1	Un
Matarratón	Matarratón en buen estado fitosanitario.	10	Un
Guanábano Ø = 0,10	Guanábano Ø = 0,10 en buen estado fitosanitario.	2	Un
Guayabo Ø = 0,15	Guayabo Ø = 0,15 en buen estado fitosanitario.	1	Un
Mestizo Ø = 0,20	Mestizo Ø = 0,20 en buen estado fitosanitario.	1	Un
Castaña Ø = 0,20	Castaña Ø = 0,20 en buen estado fitosanitario.	1	Un
Plantas de plátano.	Plantas de plátano en buen estado fitosanitario.	6	Un

Plantas de café.	Plantas de café en buen estado fitosanitario.	6	Un
Plantas de lulo 7 meses	Plantas de lulo 7 meses en buen estado fitosanitario.	10	Un
Plantas de lulo 14 meses	Plantas de lulo 14 meses en buen estado fitosanitario.	25	Un
Plantas de plátano.	Plantas de plátano 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 via 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 m²	0 m²
2	Vereda La Arbolada, Santander de Quilichao	https://www.doomos.com.co/de/7277723_venta-de-fincas-en-santander-de-quilichao.html?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referr	317 409 47 40 516 51 24	\$ 350.000.000	4.125 m²	150 m²
3	Vereda Lomitas - Santander de Quilichao	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/finsa-en-venta/vereda-lomitas/santander-de-quilichao/7852243	317 854 26 15	\$ 1.300.000.000	12.000 m²	500 m²

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.

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 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 132-14601 el predio cuenta con las siguientes servidumbres:

- Una **Limitación al Dominio** consistente en una **Servidumbre de gasoducto pasiva** sobre una franja de terreno de **1660 m²**, en favor del PROMOTORAS DE GASES DEL SUR S.A.E.S.P., de conformidad a lo dispuesto en la Escritura Pública No. 1627 del 17 de diciembre de 2009 de la Notaría Única de Santander de Quilichao (Cauca), debidamente inscrita en la anotación 011 del folio de matrícula inmobiliaria 132-14601, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santander de Quilichao (Cauca).
- Una **limitación al Dominio** consistente en una **Servidumbre pasiva de tubería para acueducto**, sobre una franja de terreno de **2275 m²**, a favor del MUNICIPIO DE SANTANDER DE QUILICHAO CAUCA, de conformidad a lo dispuesto en la Escritura Pública No. 1656 del 19 de Octubre de 2004 de la Notaría Única de Santander de Quilichao (Cauca), en la anotación 010 del folio de matrícula inmobiliaria 132-14601, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santander de Quilichao (Cauca).

Las servidumbres mencionadas NO se encuentran dentro del requerimiento predial y por tanto NO se consideran en el presente informe de avalúo.

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 - DATACAUCA, que se encuentra en construcción por parte de la Gobernación del Cauca, y los Análisis de Precios Unitarios para el departamento del Cauca, publicados por el Instituto Nacional de Vías – INVIAS.

11.2 DEPRECIACIÓN (FITTO Y CORVINNI):

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI									
DESCRIPCIÓN	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIACIÓN	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
C1 - Vivienda	20	100	20%	2	14,22%	\$ 1.028.500	\$ 146.253	\$ 882.247	\$ 882.200
C2 - Vivienda	20	100	20%	2,5	19,11%	\$ 1.361.400	\$ 260.164	\$ 1.101.236	\$ 1.101.200
M1-Cerca frontal	8	15	53%	2	42,40%	\$ 80.600	\$ 34.174	\$ 46.426	\$ 46.400
M2-Ramada para parqueo	8	30	27%	2	18,99%	\$ 51.300	\$ 9.742	\$ 41.558	\$ 41.600
M3-Ramada para venta de matas	10	30	33%	2	24,19%	\$ 86.500	\$ 20.924	\$ 65.576	\$ 65.600
M4-Pozo septico	10	30	33%	2,5	28,49%	\$ 3.912.500	\$ 1.114.671	\$ 2.797.829	\$ 2.797.800
M5-Ramada para trillar y moler café	10	30	33%	2	24,19%	\$ 97.700	\$ 23.634	\$ 74.066	\$ 74.100
M6-Baño y lavadero	10	30	33%	2	24,19%	\$ 637.700	\$ 154.260	\$ 483.440	\$ 483.400
M7 -Ramada fogón de leña	12	30	40%	2	29,82%	\$ 190.600	\$ 56.837	\$ 133.763	\$ 133.800
M8 - Ramada criadera de pollos	10	30	33%	2	24,19%	\$ 185.300	\$ 44.824	\$ 140.476	\$ 140.500
M9 -Cerramiento interno	8	15	53%	2	42,40%	\$ 24.200	\$ 10.261	\$ 13.939	\$ 13.900
M10 -Acceso principal	10	30	33%	2	24,19%	\$ 47.600	\$ 11.514	\$ 36.086	\$ 36.100
M11 - Ramada bodega	12	30	40%	2	29,82%	\$ 100.100	\$ 29.850	\$ 70.250	\$ 70.300
M12-Ramada cocina	12	30	40%	2	29,82%	\$ 230.400	\$ 68.705	\$ 161.695	\$ 161.700
M13-Cerca frontal	10	35	29%	2	20,43%	\$ 108.700	\$ 22.207	\$ 86.493	\$ 86.500
M14-Portal de entrada	10	20	50%	2	39,10%	\$ 2.739.500	\$ 1.071.145	\$ 1.668.355	\$ 1.668.400
M15-Ramada baño	10	30	33%	2	24,19%	\$ 431.800	\$ 104.452	\$ 327.348	\$ 327.300
M16- Vía acceso	10	30	33%	2	24,19%	\$ 2.800	\$ 677	\$ 2.123	\$ 2.100
M17- Vía acceso	10	30	33%	2	24,19%	\$ 2.800	\$ 677	\$ 2.123	\$ 2.100
M18-Plataforma	10	30	33%	2	24,19%	\$ 5.700	\$ 1.379	\$ 4.321	\$ 4.300
M19-Cerramiento lateral	8	15	53%	2	42,40%	\$ 19.800	\$ 8.395	\$ 11.405	\$ 11.400

verificado verificado

Nota 2: La construcción anexa M4 no es identificable en el momento de la visita por lo tanto se establece un valor promedio acorde a la tipología de dicha construcción.

12. CALCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

12.1 SOPORTE DE LOS VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES:

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

CULTIVO / ESPECIE	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	SUBTOTAL
Palma areca	1	Un	\$ 202.900	\$ 202.900
Planta de Figue	2	Un	\$ 28.800	\$ 57.600
Palma cica	1	Un	\$ 202.900	\$ 202.900
Palma china	7	Un	\$ 202.900	\$ 1.420.300
Cabelonga	1	Un	\$ 28.100	\$ 28.100
Nacedero de jardín	1	Un	\$ 36.000	\$ 36.000
Resucitado	1	Un	\$ 70.000	\$ 70.000
Camaron amarillo	1	Un	\$ 28.100	\$ 28.100
Carbonero Ø 0,30	3	Un	\$ 70.000	\$ 210.000
Carbonero Ø 0,15	2	Un	\$ 70.000	\$ 140.000
Guanábano Ø 0,20	2	Un	\$ 191.800	\$ 383.600
Guanábano Ø < 0,10	2	Un	\$ 191.800	\$ 383.600
Rosa	4	Un	\$ 28.100	\$ 112.400
Jacmin	2	Un	\$ 28.100	\$ 56.200
Bandera roja	1	Un	\$ 28.100	\$ 28.100
Bromelia	20	Un	\$ 28.100	\$ 562.000
Mano de rey	1	Un	\$ 28.100	\$ 28.100
Totamo Ø 0,20	1	Un	\$ 36.000	\$ 36.000
Acabo de Singapur	1	Un	\$ 28.100	\$ 28.100
Palma yuca	1	Un	\$ 202.900	\$ 202.900
Heliconias	30	Un	\$ 28.800	\$ 864.000
Dracena fragans	1	Un	\$ 28.100	\$ 28.100
Palma roja	1	Un	\$ 202.900	\$ 202.900
Achiote	66	Un	\$ 57.500	\$ 3.795.000
Planta de Mofala	4	Un	\$ 28.100	\$ 112.400
Cheflera	1	Un	\$ 28.100	\$ 28.100
Jacobineas	1	Un	\$ 28.100	\$ 28.100
Miloneria	1	Un	\$ 28.100	\$ 28.100
Alas de angel	1	Un	\$ 28.100	\$ 28.100
Palma iraca	1	Un	\$ 202.900	\$ 202.900
Lechero Ø < 0,10	1	Un	\$ 172.000	\$ 172.000
Flodendro trepador	2	Un	\$ 28.100	\$ 56.200
Papayo	2	Un	\$ 28.800	\$ 57.600
Mestizo Ø < 0,15	11	Un	\$ 70.000	\$ 770.000
Dracena compacta	2	Un	\$ 28.100	\$ 56.200
Limón Ø 0,15	5	Un	\$ 57.500	\$ 287.500
Lengua de suegra	7	Un	\$ 28.100	\$ 196.700
Chucha	3	Un	\$ 28.100	\$ 84.300
Cinta	2	Un	\$ 28.100	\$ 56.200
Mango Ø 0,50	11	Un	\$ 230.200	\$ 2.532.200
Mango Ø 0,20	11	Un	\$ 230.200	\$ 2.532.200
Madroño Ø 0,40	1	Un	\$ 57.500	\$ 57.500
Mandarino Ø 0,25	7	Un	\$ 57.500	\$ 402.500
Maiz de café	405	Un	\$ 9.400	\$ 3.807.000
Guamo Ø 0,20	9	Un	\$ 57.500	\$ 517.500
Chambube Ø 0,15	1	Un	\$ 70.000	\$ 70.000
Mano de oso Ø 0,20	13	Un	\$ 28.100	\$ 365.300
Cafeto Ø 0,20	2	Un	\$ 70.000	\$ 140.000
Sierix hijos Ø 0,10	13	Un	\$ 28.100	\$ 365.300
Guayabo Ø 0,45	3	Un	\$ 57.500	\$ 172.500
Guayabo Ø 0,15	2	Un	\$ 57.500	\$ 115.000
Guayabo Ø < 0,10	5	Un	\$ 57.500	\$ 287.500
Drago Ø 0,15	3	Un	\$ 70.000	\$ 210.000
Drago Ø < 0,10	4	Un	\$ 70.000	\$ 280.000
Cedro Ø 0,15	1	Un	\$ 172.000	\$ 172.000
Jigua Ø 0,20	1	Un	\$ 70.000	\$ 70.000
Cacao	5	Un	\$ 28.800	\$ 144.000
Nacedero Ø 0,20	2	Un	\$ 36.000	\$ 72.000
Planta de Plátano	44	Un	\$ 9.600	\$ 422.400
Palo blanco Ø 0,40	5	Un	\$ 163.000	\$ 815.000
Aguaocal Ø 0,25	5	Un	\$ 191.800	\$ 959.000
Aguaocal Ø 0,25	2	Un	\$ 70.000	\$ 140.000
Caña dulce	80	Un	\$ 1.900	\$ 152.000
Morño Ø 0,10	9	Un	\$ 70.000	\$ 630.000
Bromelia	11	Un	\$ 28.100	\$ 309.100
Pata elefante	2	Un	\$ 28.100	\$ 56.200
Palma roja	3	Un	\$ 202.900	\$ 608.700
Palma del amor	2	Un	\$ 202.900	\$ 405.800
Dracena fragans	4	Un	\$ 28.100	\$ 112.400
Heliconias	4	Un	\$ 28.800	\$ 115.200
Hoja rota	3	Un	\$ 28.100	\$ 84.300
Lirio	2	Un	\$ 28.100	\$ 56.200
Galatea	10	Un	\$ 28.100	\$ 281.000
Palma china	1	Un	\$ 202.900	\$ 202.900
Orquídea	1	Un	\$ 36.100	\$ 36.100
Cactus	1	Un	\$ 28.100	\$ 28.100
Carbonero pompón	1	Un	\$ 28.100	\$ 28.100
Palma Acordeón	10	Un	\$ 202.900	\$ 2.029.000
Anturio	1	Un	\$ 28.100	\$ 28.100
Rosa	1	Un	\$ 28.100	\$ 28.100
Algarrobo Ø= 0,20	1	Un	\$ 57.500	\$ 57.500
Malamalón	10	Un	\$ 36.000	\$ 360.000
Guanábano Ø = 0,10	2	Un	\$ 191.800	\$ 383.600
Guayabo Ø = 0,15	1	Un	\$ 57.500	\$ 57.500
Mestizo Ø = 0,20	1	Un	\$ 70.000	\$ 70.000
Castaña Ø = 0,20	1	Un	\$ 36.000	\$ 36.000
Plantas de plátano	6	Un	\$ 9.600	\$ 57.600
Plantas de café	6	Un	\$ 9.400	\$ 56.400
Plantas de lulo 7 meses	10	Un	\$ 26.800	\$ 268.000
Plantas de lulo 14 meses	25	Un	\$ 28.800	\$ 720.000
Plantas de plátano	1	Un	\$ 9.600	\$ 9.600
VALOR TOTAL				\$ 37.811.700

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 8 - 25 % Ondulada.
- 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	4.910,80	m ²	\$ 51.500	\$ 252.906.200
C1 - Vivienda	143,92	m ²	\$ 882.200	\$ 126.966.224
C2 - Vivienda	43,08	m ²	\$ 1.101.200	\$ 47.439.696
M1-Cerca frontal	18,60	m	\$ 46.400	\$ 863.040
M2-Ramada para parqueo	13,00	m ²	\$ 41.600	\$ 540.800
M3-Ramada para venta de matas	15,96	m ²	\$ 65.600	\$ 1.046.976
M4-Pozo septico	1,00	Un	\$ 2.797.800	\$ 2.797.800
M5-Ramada para trillar y moler café	13,95	m ²	\$ 74.100	\$ 1.033.695
M6-Baño y lavadero	8,17	m ²	\$ 483.400	\$ 3.949.378
M7 -Ramada fogon de leña	10,92	m ²	\$ 133.800	\$ 1.461.096
M8 - Ramada criadera de pollos	9,90	m ²	\$ 140.500	\$ 1.390.950
M9 -Cerramiento interno	35,70	m	\$ 13.900	\$ 496.230
M10 -Acceso principal	79,43	m ²	\$ 36.100	\$ 2.867.423
M11 - Ramada bodega	27,06	m ²	\$ 70.300	\$ 1.902.318
M12-Ramada cocina	34,20	m ²	\$ 161.700	\$ 5.530.140
M13-Cerca frontal	6,65	m	\$ 86.500	\$ 575.225
M14-Portal de entrada	1,00	Un	\$ 1.668.400	\$ 1.668.400
M15-Ramada baño	9,00	m ²	\$ 327.300	\$ 2.945.700
M16- Vía acceso	62,91	m ²	\$ 2.100	\$ 132.111
M17- Vía acceso	58,54	m ²	\$ 2.100	\$ 122.934
M18-Plataforma	280,82	m ²	\$ 5.200	\$ 1.460.264
M19-Cerramiento lateral	33,85	m	\$ 11.400	\$ 385.890
Cultivos y/o Especies	1,00	GI	\$ 37.811.700	\$ 37.811.700
VALOR TOTAL				\$ 496.294.190

RESUMEN	
ÍTEM	SUBTOTAL
Terreno	\$ 252.906.200
Construcciones Principales	\$ 174.405.920
Construcciones Anexas	\$ 31.170.370
Cultivos y/o Especies	\$ 37.811.700
VALOR TOTAL	\$ 496.294.190

SON: CUATROCIENTOS NOVENTA Y SEIS MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL CIENTO NOVENTA PESOS (\$ 496.294.190,00) M/CTE.

AVALÚO COMERCIAL MÁS DAÑO EMERGENTE

AVALÚO COMERCIAL MÁS DAÑO EMERGENTE	
ÍTEM	SUBTOTAL
Avalúo Comercial	\$ 496.294.190
Daño Emergente por Notariado y Registro	\$ 8.433.800
VALOR TOTAL	\$ 504.727.990

SON: QUINIENTOS CUATRO MILLONES SETECIENTOS VEINTISIETE MIL NOVECIENTOS NOVENTA PESOS (\$ 504.727.990,00) M/CTE.

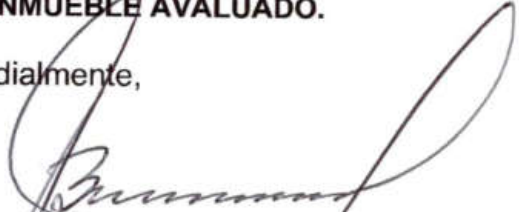
Unión Temporal 4G
NIT 869.950-7

18 OCT 2024

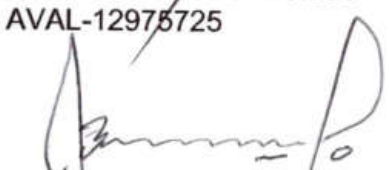
La valuación no crea valor, sino que mide los aspectos que influyen en el valor, tanto factores intrínsecos como externos al inmueble.

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

Cordialmente,


JOSÉ OMAR BERMEO PARRA
Avaluador Comisionado
RAA AVAL-12950688


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


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

Santander de Quilichao, febrero de 2024

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

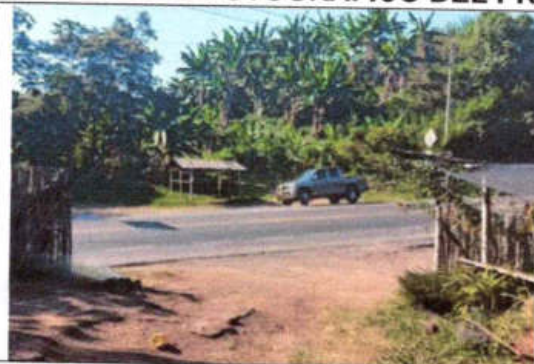
 **Unión Temporal 4G**
NIT. 900.869.950-7

18 OCT 2024

Gestión Predial Interventoria:
Profesional Predial: 

15. ANEXOS

15.1 REGISTRO FOTOGRÁFICO DEL PREDIO



ENTORNO



ENTORNO



C1 CONSTRUCCIÓN



C1 CONSTRUCCIÓN



C1 CONSTRUCCIÓN



C1 CONSTRUCCIÓN



C1 CONSTRUCCIÓN



C1 CONSTRUCCIÓN



C2 CONSTRUCCIÓN



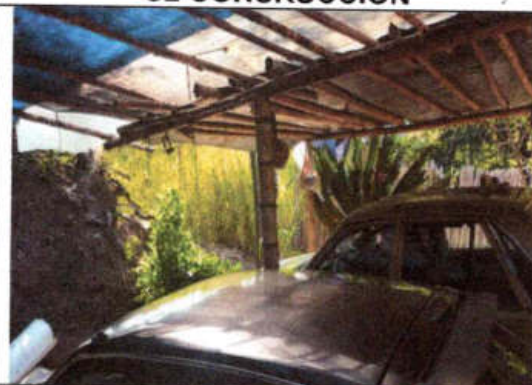
C2 CONSTRUCCIÓN



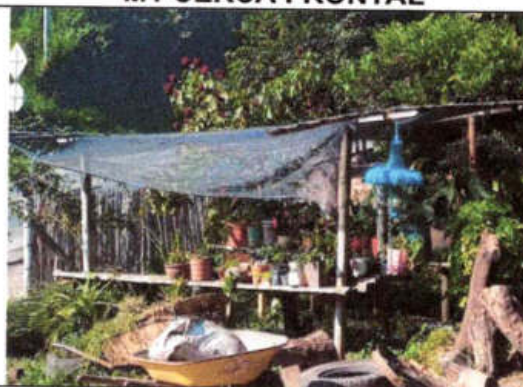
C2 CONSTRUCCIÓN



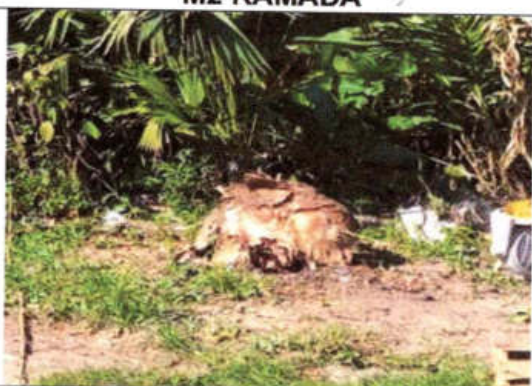
M1 CERCA FRONTAL



M2 RAMADA



M3 RAMADA



M4 POZO SÉPTICO



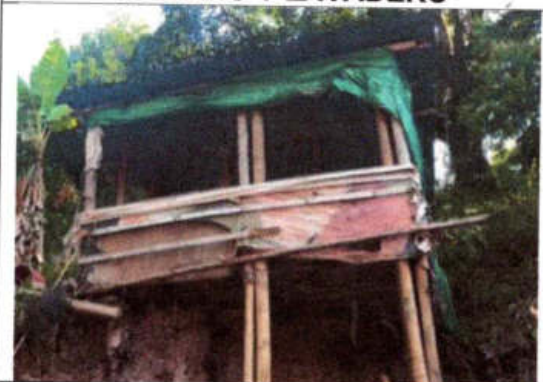
M5 RAMADA



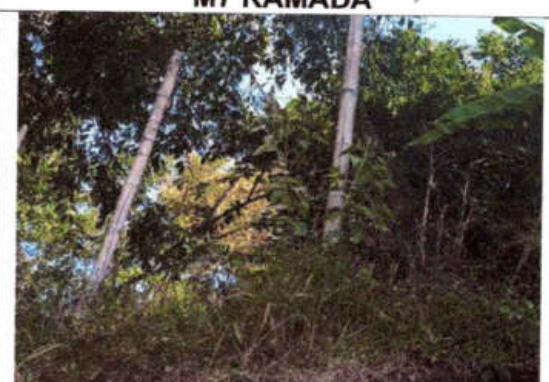
M6 BAÑO Y LAVADERO



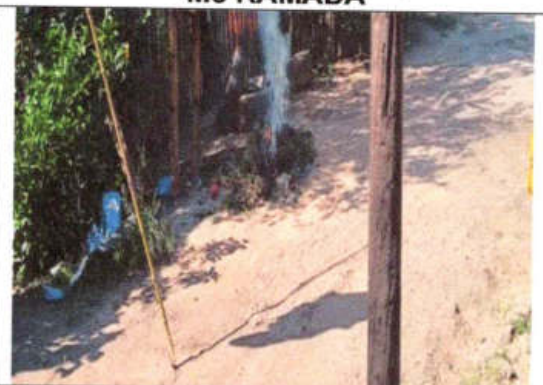
M7 RAMADA



M8 RAMADA



M9 CERRAMIENTO



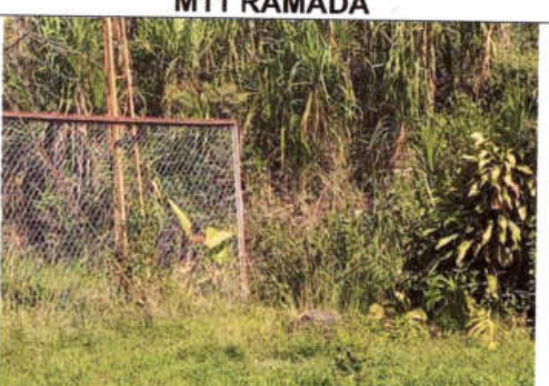
M10 ACCESO



M11 RAMADA



M12 RAMADA



M13 CERCA



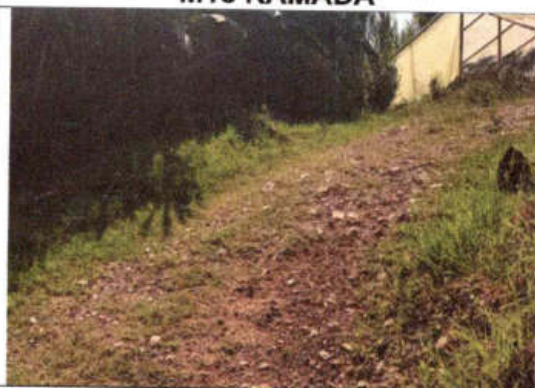
M14 PORTAL



M15 RAMADA



M16 ACCESO



M17 ACCESO



M18 PLATAFORMA



M19 CERCA

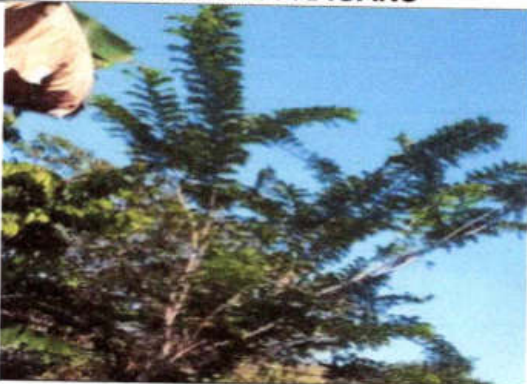


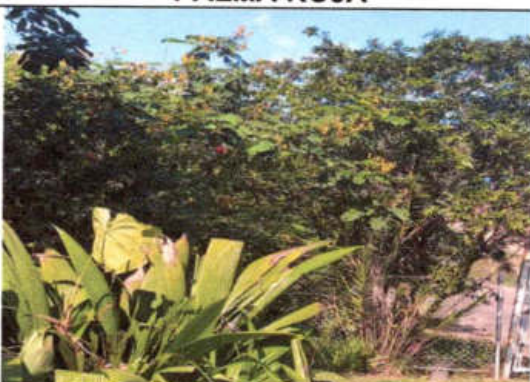
PALMA CICA



PALMA CHINA

	
CAMARÓN AMARILLO	NACEDERO DE JARDIN
	
HELICONIAS	PLÁTANO
	
CARBONERO	PALMA YUCA
	
GUANÁBANO	BROMELIA

	
DRACENA FRAGANS	MILLONARIA
	
TOTUMO	PALMA IRACA
	
PAPAYO	GUAYABA
	
MANGO	DRAGO

	
JIGUA	CAÑA DULCE
	
BROMELIA	PALMA ROJA
	
HOJA ROTA	GUAYABO, GUANÁBANO

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	143,92	m2	\$ 2.600	\$ 374.192
1.01.0362	Descapote a máquina hasta 30 cm.	143,92	m2	\$ 4.900	\$ 705.208
02	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN				
1.01.0364	Excavación manual en material común	28,78	m3	\$ 20.100	\$ 578.478
1.03.0380	Vigas de cimentación en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	23,19	m3	\$ 774.100	\$ 17.951.379
1.04.0383	Acero de refuerzo 420 MPa (60000 psi), incluye figurado, amarre e instalación.	1978,00	kg	\$ 4.600	\$ 9.098.800
03	ESTRUCTURAS				
130204	COLUMNA CONCRETO 3000 PSI	18,99	M3	\$ 1.111.600	\$ 21.109.284
130413	VIGA CONCRETO AEREA 3000 PSI	18,79	M3	\$ 1.025.100	\$ 19.261.629
1.04.0383	Acero de refuerzo 420 MPa (60000 psi), incluye figurado, amarre e instalación.	1778,00	kg	\$ 4.600	\$ 8.178.800
ME0105	MEZCLA CONCRETO 1:2:3 3100 PSI 21 MPA	7,20	M3	\$ 409.600	\$ 2.949.120
130111	MALLA ELECTROSOLDADA	144,06	KLS	\$ 8.200	\$ 1.181.292
04	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES				
1.05.0560	Muro en ladrillo común en Soga	143,96	m2	\$ 56.500	\$ 8.133.740
190109	REPELLO MURO 1:3	14,39	M2	\$ 25.400	\$ 365.506
05	CUBIERTAS				
1.13.0434	Teja ondulada fibrocemento P7	172,04	m2	\$ 32.500	\$ 5.591.300
181205	INSTALACION CERCHA METALICA L= 6,00-11 M	57,58	ML	\$ 55.200	\$ 3.178.416
180101	ESTRUCTURA METALICA	70,00	KLS	\$ 9.200	\$ 644.000
130202	COLUMNA AMARRE MURO CULATA E=15CM-20CM	15,00	ML	\$ 49.100	\$ 736.500
06	PISOS Y ENCHAPES				
1.06.0580	Placa base en concreto de 21 MPa (3000 PSI) E=0.10 m. Incluye malla electrosoldada.	143,92	m2	\$ 77.700	\$ 11.182.584
320102	ADITIVO EN POLVO CON PLASTIFICANTES	8,00	KLS	\$ 200	\$ 1.600
190515	ENCHAPE CERAMICA 21,0-40,0 MESON	5,04	ML	\$ 23.400	\$ 117.936
1.06.0581	Andén en concreto de 21 MPa (3000 PSI) e= 0.10 m escobillado y dilatado junta seca	11,99	m2	\$ 69.300	\$ 830.907
190542	ENCHAPE CERAMICA 20X20 -1 CALIDAD	5,76	M2	\$ 65.500	\$ 377.280
8	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES				
160801	PUNTO AGUA FRIA PVC, 1/2	1,00	PTO	\$ 51.100	\$ 51.100
140404	MESON EN CONCRETO H=8.1-10CM	3,18	M2	\$ 163.100	\$ 518.658
250709	LAVAPLATOS A INOX. 50X 60CM PESTA.GRIFO	1,00	UND	\$ 125.600	\$ 125.600
250525	GRIFO SENCILLO LAVAPLATOS LINEA MEDIA	1,00	UND	\$ 99.500	\$ 99.500
9	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
	CARPINTERÍA MADERA				
210101	COLOC.PUERTA MADERA	1,00	UND	\$ 68.100	\$ 68.100
210163	NAVE MAD.TRIPLEX 4MM 80-110CM-ECONOMICA	1,00	UND	\$ 236.100	\$ 236.100
10	CARPINTERÍA METÁLICA				
1.10.0100	Puerta metálica en lamina calibre 18, incluye pintura y cerradura	3,42	m2	\$ 184.700	\$ 631.674
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
220106	VENTANA LAM.VIDRIO-VARILLA CAL.20 FIJA	3,00	M2	\$ 255.800	\$ 767.400
220801	REJA SEGUR.LAMI.TUB.1,1/2"x1,1/2 CAL.20	3,00	M2	\$ 226.700	\$ 680.100
220906	INSTALACION VENTANA EXISTENTE LAMINA	3,00	M2	\$ 22.400	\$ 67.200
11	PINTURAS Y ESTUCOS				
290303	VINILO MURO TIPO 1 [2M]	14,39	M2	\$ 7.300	\$ 105.047
				Total Costo Directo	\$ 118.414.830
				AJU 25%	\$ 29.603.708
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 148.018.538
				Costo de Reposición por m²	\$ 1.028.478
				Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)	\$ 1.028.500

Fuentes Precios:

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

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

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO C2 - VIVIENDA					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
01	PRELIMINARES DE OBRA				
1.01.0361	Localización y replanteo para edificaciones	43,08	m2	\$ 2.600	\$ 112.008
1.01.0362	Descapote a máquina hasta 30 cm.	43,08	m2	\$ 4.900	\$ 211.092
02	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN				
1.01.0364	Excavación manual en material común	8,81	m3	\$ 20.100	\$ 177.081
03	ESTRUCTURAS				
130204	COLUMNA CONCRETO 3000 PSI	10,94	M3	\$ 1.111.600	\$ 12.160.904
130413	VIGA CONCRETO AEREA 3000 PSI	9,45	M3	\$ 1.025.100	\$ 9.687.195
1.04.0383	Acero de refuerzo 420 MPa (60000 psi), incluye figurado, amarre e instalación.	1778,00	kg	\$ 4.600	\$ 8.178.800
04	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES				
1.05.0560	Muro en ladrillo común en Soga	82,04	m2	\$ 56.500	\$ 4.635.260
290304	VINILO MURO TIPO 1 [3M]	164,08	M2	\$ 11.000	\$ 1.804.880
05	CUBIERTAS				
1.13.0434	Teja ondulada fibrocemento P7	51,69	m2	\$ 32.500	\$ 1.679.925
181205	INSTALACION CERCHA METALICA L= 6.00-11 M	31,50	ML	\$ 55.200	\$ 1.738.800
180101	ESTRUCTURA METALICA	10,00	KLS	\$ 9.200	\$ 92.000
130202	COLUMNA AMARRE MURO CULATA E=15CM-20CM	10,00	ML	\$ 49.100	\$ 491.000
06	PISOS Y ENCHAPES				
1.06.0580	Placa base en concreto de 21 MPa (3000 PSI) E=0.10 m. Incluye malla electrosoldada.	43,08	m2	\$ 77.700	\$ 3.347.316
320102	ADITIVO EN POLVO CON PLASTIFICANTES	8,00	KLS	\$ 200	\$ 1.600
1.06.0581	Ánden en concreto de 21 MPa (3000 PSI) e= 0.10 m escobillado y dilatado junta seca	1,78	m2	\$ 69.300	\$ 123.354
7	INSTALACIONES ELÉCTRICAS				
170532	SALIDA S1 PVC	3,00	UND	\$ 141.200	\$ 423.600
170722	SAL TOMA 120 PVC	3,00	UND	\$ 98.800	\$ 296.400
8	CARPINTERÍA METÁLICA				
1.10.0100	Puerta metálica en lamina calibre 18, incluye pintura y cerradura	3,42	m2	\$ 184.700	\$ 631.674
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
220106	VENTANA LAM.VIDRIO-VARILLA CAL.20 FIJA	2,00	M2	\$ 255.800	\$ 511.600
220801	REJA SEGUR.LAMITUB.1,1/2"x1,1/2 CAL.20	2,00	M2	\$ 226.700	\$ 453.400
220906	INSTALACION VENTANA EXISTENTE LAMINA	2,00	M2	\$ 22.400	\$ 44.800
Total Costo Directo					\$ 46.919.089
AIU 25%					\$ 11.729.772
Costo Directo + Costo Indirecto					\$ 58.648.861
Costo de Reposición por m²					\$ 1.361.394
Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)					\$ 1.361.400

Fuentes Precios:

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

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

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M1 - CERCA FRONTAL					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
300210	CERCO GUADUA H= 70-80CM	22,00	UND	\$ 20.400	\$ 448.800
100105	CERRAMIENTO ESTERILLA	29,76	M2	\$ 24.200	\$ 720.192
301209	ALAMBRE DE PUAS # 12.5 - 1 HILO	54,60	ML	\$ 1.100	\$ 60.060
B0014180	Grapas para poste de madera	2,00	kg	\$ 9.900	\$ 19.800
Total Costo Directo					\$ 1.248.852
AIU 20%					\$ 249.770
Costo Directo + Costo Indirecto					\$ 1.498.622
Costo de Reposición por m					\$ 80.571
Valor Adoptado por m (Ajustado a la Centena)					\$ 80.600

Fuentes Precios:

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

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

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M2-RAMADA PARA PARQUEO					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
180314	POLIETILENO CAL. 7	13,00	M2	\$ 3.700	\$ 48.100
300210	CERCO GUADUA H= 70-80CM	17,31	UND	\$ 20.400	\$ 353.124
B0014660	Paral en madera rolliza de 5" y 4,5 m de longitud (tablestacados)	4,00	u	\$ 38.700	\$ 154.800
				Total Costo Directo	\$ 556.024
				AIU 20%	\$ 111.205
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 667.229
				Costo de Reposición por m²	\$ 51.325
				Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)	\$ 51.300

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>

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M3 – RAMADA PARA VENTA DE MATAS					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
**	Polisombra Negra 80% 1.0mt x 4.0mt (L x A) Anti-UV	15,96	m2	\$ 2.748	\$ 43.858
300210	CERCO GUADUA H= 70-80CM	16,00	UND	\$ 20.400	\$ 326.400
180509	C.F.CANA BRAVA Y BAHAREQUE	15,96	M2	\$ 48.900	\$ 780.444
				Total Costo Directo	\$ 1.150.702
				AIU 20%	\$ 230.140
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 1.380.842
				Costo de Reposición por m²	\$ 86.519
				Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)	\$ 86.500

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/apu/apu/apu/query>

**Polisombra Negra 80% 1.0mt x 4.0mt (L x A) Anti-UV <https://www.homecenter.com.co/homecenter-ca/product/434559/polisombra-negra-80-10mt-x-40mt-l-x-a-anti-uv/434559/>

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M4 – POZO SÉPTICO					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
1.01.0364	Excavación manual en material común	18,75	m3	\$ 20.100	\$ 376.875
150411	TANQUE SEDIMENTACIÓN PARA POZO SEPTICO	1,00	UND	\$ 1.292.900	\$ 1.292.900
150412	POZO SEPTICO ETERNIT	1,00	UND	\$ 701.400	\$ 701.400
1.04.0387	Losa maciza (e=0,15 m) en concreto de 21 MPa (3000 PSI). No incluye refuerzo.	6,25	m2	\$ 138.600	\$ 866.250
1.04.0383	Acero de refuerzo 420 MPa (60000 psi), incluye figurado, amarre e instalación.	5,00	kg	\$ 4.600	\$ 23.000
				Total Costo Directo	\$ 3.260.425
				AIU 20%	\$ 652.085
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 3.912.510
				Costo de Reposición por Un	\$ 3.912.510
				Valor Adoptado por Un (Ajustado a la Centena)	\$ 3.912.500

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/apu/apu/apu/query>



COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M5 – RAMADA PARA TRILLAR Y MOLER CAFÉ					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
180816	TEJA ZINC	13,95	M2	\$ 28.700	\$ 400.365
300210	CERCO GUADUA H= 70-80CM	25,00	UND	\$ 20.400	\$ 510.000
140404	MESON EN CONCRETO H=8,1-10CM	1,00	M2	\$ 163.100	\$ 163.100
B0014650	Paral en madera rolliza de 3" (tablestacados)	4,00	m	\$ 15.500	\$ 62.000
				Total Costo Directo	\$ 1.135.465
				AIU 20%	\$ 227.093
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 1.362.558
				Costo de Reposición por m²	\$ 97.674
				Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)	\$ 97.700

Fuentes Precios:

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

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

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M6 – BAÑO Y LAVADERO					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
180816	TEJA ZINC	9,99	M2	\$ 28.700	\$ 286.713
300210	CERCO GUADUA H= 70-80CM	35,00	UND	\$ 20.400	\$ 714.000
1.06.0580	Placa base en concreto de 21 MPa (3000 PSI) E=0,10 m. Incluye malla electrosoldada.	8,17	m2	\$ 77.700	\$ 634.809
140217	MURO LAD.SOGA LIMPIO 2C	6,37	M2	\$ 65.000	\$ 414.050
190109	REPELO MURO 1:3	12,74	M2	\$ 25.400	\$ 323.596
250703	LAVADERO MAMPOSTERIA ENCHAPADO 160X80CM	1,00	UND	\$ 1.128.400	\$ 1.128.400
150501	PUNTO SANITARIO PVC 1,1/2 [V]	2,00	PTO	\$ 24.900	\$ 49.800
150508	PUNTO SANITARIO PVC 6" [CODO]	2,00	PTO	\$ 208.000	\$ 416.000
250423	SANITARIO LINEA ECONOMICA	1,00	JGO	\$ 243.300	\$ 243.300
250810	INSTALACION SANITARIO	1,00	UND	\$ 28.800	\$ 28.800
160801	PUNTO AGUA FRIA PVC ,1/2	2,00	PTO	\$ 51.100	\$ 102.200
				Total Costo Directo	\$ 4.341.668
				AIU 20%	\$ 868.334
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 5.210.002
				Costo de Reposición por m²	\$ 637.699
				Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)	\$ 637.700

Fuentes Precios:

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

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

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M7 – RAMADA FOGON DE LEÑA					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
180816	TEJA ZINC	13,10	M2	\$ 28.700	\$ 375.970
300210	CERCO GUADUA H= 70-80CM	35,00	UND	\$ 20.400	\$ 714.000
100105	CERRAMIENTO ESTERILLA	15,00	M2	\$ 24.200	\$ 363.000
B0014650	Paral en madera rolliza de 3" (tablestacados)	4,00	m	\$ 15.500	\$ 62.000
140231	MURO LAD.TIZON SUCIO REVITADO [1C]	2,10	M2	\$ 100.300	\$ 210.630
1.09.0409	Carburo sobre pañete	2,10	m2	\$ 4.100	\$ 8.610
				Total Costo Directo	\$ 1.734.210
				AIU 20%	\$ 346.842
				AIU 20%	\$ 2.081.052
				Costo de Reposición por m²	\$ 190.573
				Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)	\$ 190.600

Fuentes Precios:

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

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



COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M8- RAMADA CRIADERA DE POLLOS					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
180816	TEJA ZINC	10,89	M2	\$ 28.700	\$ 312.543
300210	CERCO GUADUA H= 70-80CM	20,00	UND	\$ 20.400	\$ 408.000
100105	CERRAMIENTO ESTERILLA	31,46	M2	\$ 24.200	\$ 761.332
**	Polisombra Negra 80% 1.0mt x 4.0mt (L x A) Anti-UV	9,90	m2	\$ 2.748	\$ 27.205
***	Malla gallinero 1 1/4pulgadas	7,86	M2	\$ 2.517	\$ 19.784
Total Costo Directo					\$ 1.528.864
AIU 20%					\$ 305.773
AIU 20%					\$ 1.834.637
Costo de Reposición por m²					\$ 185.317
Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)					\$ 185.300

Fuentes Precios:

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

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

**Polisombra Negra 80% 1.0mt x 4.0mt (L x A) Anti-UV <https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/434559/polisombra-negra-80-10mt-x-40mt-l-x-a-anti-uv/434559/>

1/4pulgadas https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/214195/malla-gallinero-1-1-4pulgadas/214195/?kid=goosho_1161562&shop=googleShopping&gad_source=1&gclid=Cj0KCQjwvzBhCmARisAAfUI2vubudW-pkYGmoJ4aJW06wzj4ILJqspcQy7V-nZEchu_E4yv0OG3hQaArteEALw_wcB

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M9- VIA ACCESO					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
300210	CERCO GUADUA H= 70-80CM	22,00	UND	\$ 20.400	\$ 448.800
**	Malla Gallinero Huecos 25x30mm 1.80x10m Plastica	89,25	M2	\$ 2.800	\$ 249.900
B0014180	Grapas para poste de madera	2,00	kg	\$ 9.900	\$ 19.800
Total Costo Directo					\$ 718.500
AIU 20%					\$ 143.700
Costo Directo + Costo Indirecto					\$ 862.200
Costo de Reposición por m					\$ 24.151
Valor Adoptado por m (Ajustado a la Centena)					\$ 24.200

Fuentes Precios:

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

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

**Malla Gallinero Huecos 25x30mm 1.80x10m Plastica <https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/296950/malla-gallinero-huecos-25x30mm-180x10m-plastica/296950/>

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M10- ACCESO					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
1.01.0361	Localización y replanteo para edificaciones	79,43	m2	\$ 2.600	\$ 206.518
1.01.0363	Excavación mecánica en material común.	3,97	m3	\$ 8.200	\$ 32.554
080602	CONCRETO ASFALTICO- PARCHEO	3,97	M3	\$ 732.800	\$ 2.909.216
Total Costo Directo					\$ 3.148.288
AIU 20%					\$ 629.658
Costo Directo + Costo Indirecto					\$ 3.777.946
Costo de Reposición por m²					\$ 47.563
Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)					\$ 47.600

Fuentes Precios:

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

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

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M11- RAMADA BODEGA					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
180816	TEJA ZINC	32,47	M2	\$ 28.700	\$ 931.889
300210	CERCO GUADUA H= 70-80CM	20,00	UND	\$ 20.400	\$ 408.000
**	Polisombra Negra 80% 1.0mt x 4.0mt (L x A) Anti-UV	26,01	m2	\$ 2.748	\$ 71.475
301201	MALLA ESLABONADA GALV # 10 ROMBO 1,1/2"	12,50	M2	\$ 37.000	\$ 462.500
300902	INSTALACION MALLA ESLABONADA(E) +PINTURA	12,50	M2	\$ 14.100	\$ 176.250
301004	POSTE TUBO GALV. 2" x2.3MM C.13"	6,40	ML	\$ 32.500	\$ 208.000
Total Costo Directo					\$ 2.258.114
AIU 20%					\$ 451.623
Costo Directo + Costo Indirecto					\$ 2.709.737
Costo de Reposición por m²					\$ 100.138
Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)					\$ 100.100

Fuentes Precios:

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

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

**Polisombra Negra 80% 1.0mt x 4.0mt (L x A) Anti-UV <https://www.homecenter.com.co/homecenter-ca/product/434559/polisombra-negra-80-10mt-x-40mt-l-x-a-anti-uv/434559/>

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M12-RAMADA COCINA					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
180816	TEJA ZINC	34,20	M2	\$ 28.700	\$ 981.540
300210	CERCO GUADUA H= 70-80CM	22,00	UND	\$ 20.400	\$ 448.800
330503	SOBRECUBIERTA EN GUADUA-TEJA ZINC	34,20	M2	\$ 49.600	\$ 1.696.320
100105	CERRAMIENTO ESTERILLA	29,24	M2	\$ 24.200	\$ 707.608
180314	POLIETILENO CAL. 7	15,10	M2	\$ 3.700	\$ 55.870
180918	LAMINA POLICARBONATO ALVEOLAR 8MM	29,24	M2	\$ 91.500	\$ 2.675.460
Total Costo Directo					\$ 6.565.598
AIU 20%					\$ 1.313.120
Costo Directo + Costo Indirecto					\$ 7.878.718
Costo de Reposición por m²					\$ 230.372
Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)					\$ 230.400

Fuentes Precios:

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

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

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M13- CERCA FRONTAL					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
301201	MALLA ESLABONADA GALV # 10 ROMBO 1,1/2"	9,98	M2	\$ 37.000	\$ 369.260
301004	POSTE TUBO GALV. 2" x2.3MM C.13"	3,60	ML	\$ 32.500	\$ 117.000
131505	TUBO ESTRUCTURAL 76X38X1.0MM	3,60	ML	\$ 32.300	\$ 116.280
Total Costo Directo					\$ 602.540
AIU 20%					\$ 120.508
Costo Directo + Costo Indirecto					\$ 723.048
Costo de Reposición por m					\$ 108.729
Valor Adoptado por m (Ajustado a la Centena)					\$ 108.700

Fuentes Precios:

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

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



COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M14- PORTAL ENTRADA					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
301201	MALLA ESLABONADA GALV # 10 ROMBO 1,1/2"	28,00	M2	\$ 37.000	\$ 1.036.000
301004	POSTE TUBO GALV. 2" x2.3MM C.13"	18,00	ML	\$ 32.500	\$ 585.000
131505	TUBO ESTRUCTURAL 76X38X1.0MM	4,48	ML	\$ 32.300	\$ 144.704
B0015010	Soldadura 7018	2,00	kg	\$ 18.300	\$ 36.600
120212	ZAPATA CONCRETO 3000 PSI 210 MPA	1,00	M3	\$ 480.600	\$ 480.600
Total Costo Directo					\$ 2.282.904
AIU 20%					\$ 456.581
Costo Directo + Costo Indirecto					\$ 2.739.485
Costo de Reposición por Un					\$ 2.739.485
Valor Adoptado por Un (Ajustado a la Centena)					\$ 2.739.500

Fuentes Precios:

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

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

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M15 - RAMADA BAÑO					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
180816	TEJA ZINC	39,90	M2	\$ 28.700	\$ 1.145.130
300210	CERCO GUADUA H= 70-80CM	30,00	UND	\$ 20.400	\$ 612.000
1.06.0580	Placa base en concreto de 21 MPa (3000 PSI) E=0.10 m. Incluye malla electrosoldada.	9,00	m2	\$ 77.700	\$ 699.300
180216	REPOSICION PIEZA MADERA ROLLIZA 5,1/4-6"	10,00	ML	\$ 22.600	\$ 226.000
150501	PUNTO SANITARIO PVC 1,1/2 [V]	1,00	PTO	\$ 24.900	\$ 24.900
150508	PUNTO SANITARIO PVC 6" [CODO]	1,00	PTO	\$ 208.000	\$ 208.000
250423	SANITARIO LINEA ECONOMICA	1,00	JGO	\$ 243.300	\$ 243.300
250810	INSTALACION SANITARIO	1,00	UND	\$ 28.800	\$ 28.800
160801	PUNTO AGUA FRIA PVC ,1/2	1,00	PTO	\$ 51.100	\$ 51.100
Total Costo Directo					\$ 3.238.530
AIU 20%					\$ 647.706
Costo Directo + Costo Indirecto					\$ 3.886.236
Costo de Reposición por m²					\$ 431.804
Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)					\$ 431.800

Fuentes Precios:

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

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

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M16-VIA ACCESO					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
010202	DESCAPOTE MAQUINA	62,91	M2	\$ 300	\$ 18.873
413.1	CEMENTO ASFÁLTICO MODIFICADO CON GRANO DE CAUCHO RECICLADO TIPO I	31,45	kg	\$ 4.000	\$ 125.800
Total Costo Directo					\$ 144.673
AIU 20%					\$ 28.935
Costo Directo + Costo Indirecto					\$ 173.608
Costo de Reposición por m²					\$ 2.760
Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)					\$ 2.800

Fuentes Precios:

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

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



COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M17-VIA ACCESO					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
010202	DESCAPOTE MAQUINA	58,54	M2	\$ 300	\$ 17.562
413.1	CEMENTO ASFÁLTICO MODIFICADO CON GRANO DE CAUCHO RECICLADO TIPO I	29,27	kg	\$ 4.000	\$ 117.080
Total Costo Directo					\$ 134.642
AIU 20%					\$ 26.928
Costo Directo + Costo Indirecto					\$ 161.570
Costo de Reposición por m ²					\$ 2.760
Valor Adoptado por m ² (Ajustado a la Centena)					\$ 2.800

Fuentes Precios:

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

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

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M18- PLATAFORMA					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
2.210.0346	Excavación en Material Común de la Explanación, Canales y Préstamos.	84,25	m3	\$ 5.500	\$ 463.375
100621	RELLENO TIERRA-NIVELACION	42,12	M3	\$ 26.900	\$ 1.133.028
Total Costo Directo					\$ 1.596.403
AIU 20%					\$ 319.281
Costo Directo + Costo Indirecto					\$ 1.915.684
Costo de Reposición por m					\$ 6.822
Valor Adoptado por m (Ajustado a la Centena)					\$ 6.800

Fuentes Precios:

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

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

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M19-CERRAMIENTO LATERAL					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
300210	CERCO GUADUA H= 70-80CM	20,00	UND	\$ 20.400	\$ 408.000
301209	ALAMBRE DE PUAS # 12.5 - 1 HILO	101,55	ML	\$ 1.100	\$ 111.705
B0014180	Grapas para poste de madera	4,00	kg	\$ 9.900	\$ 39.600
Total Costo Directo					\$ 559.305
AIU 20%					\$ 111.861
Costo Directo + Costo Indirecto					\$ 671.166
Costo de Reposición por m					\$ 19.828
Valor Adoptado por m (Ajustado a la Centena)					\$ 19.800

Fuentes Precios:

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

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



15.3 SOPORTE ESPECIES

15.3.1 FRUTALES

Cultivo / Especie	Desarrollo			Producción			Decadencia		
	Bueno	Regular	Malo	Bueno	Regular	Malo	Bueno	Regular	Malo
Guanábana	\$ 115.100	\$ 80.600	\$ 17.300	\$ 191.800	\$ 134.300	\$ 20.100	\$ 76.700	\$ 53.700	\$ 11.500
Achiote	\$ 34.500	\$ 24.200	\$ 5.200	\$ 57.500	\$ 40.300	\$ 6.000	\$ 23.000	\$ 16.100	\$ 3.500
Papaya	\$ 17.300	\$ 12.100	\$ 2.600	\$ 28.800	\$ 20.100	\$ 3.000	\$ 11.500	\$ 8.100	\$ 1.700
Limón	\$ 34.500	\$ 24.200	\$ 5.200	\$ 57.500	\$ 40.300	\$ 6.000	\$ 23.000	\$ 16.100	\$ 3.500
Mango	\$ 138.100	\$ 96.700	\$ 20.700	\$ 230.200	\$ 161.100	\$ 24.200	\$ 92.100	\$ 64.400	\$ 13.800
Madroño	\$ 34.500	\$ 24.200	\$ 5.200	\$ 57.500	\$ 40.300	\$ 6.000	\$ 23.000	\$ 16.100	\$ 3.500
Mandarina	\$ 34.500	\$ 24.200	\$ 5.200	\$ 57.500	\$ 40.300	\$ 6.000	\$ 23.000	\$ 16.100	\$ 3.500
Guamo	\$ 34.500	\$ 24.200	\$ 5.200	\$ 57.500	\$ 40.300	\$ 6.000	\$ 23.000	\$ 16.100	\$ 3.500
Guayaba	\$ 34.500	\$ 24.200	\$ 5.200	\$ 57.500	\$ 40.300	\$ 6.000	\$ 23.000	\$ 16.100	\$ 3.500
Cacao	\$ 17.300	\$ 12.100	\$ 2.600	\$ 28.800	\$ 20.100	\$ 3.000	\$ 11.500	\$ 8.100	\$ 1.700
Plátano	\$ 5.800	\$ 4.000	\$ 900	\$ 9.600	\$ 6.700	\$ 1.000	\$ 3.800	\$ 2.700	\$ 600
Aguacate	\$ 115.100	\$ 80.600	\$ 17.300	\$ 191.800	\$ 134.300	\$ 20.100	\$ 76.700	\$ 53.700	\$ 11.500
Caña dulce	\$ 1.200	\$ 800	\$ 200	\$ 1.900	\$ 1.300	\$ 200	\$ 800	\$ 500	\$ 100
Algarrobo	\$ 34.500	\$ 24.200	\$ 5.200	\$ 57.500	\$ 40.300	\$ 6.000	\$ 23.000	\$ 16.100	\$ 3.500
Lulo	\$ 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 Quimbo, Comisión Tripartita IGAC - Emgesa S.A. ESP - Propietarios, marzo de 2010. Actualizado IPC.
 * Agronet - Red de Información y Comunicación del Sector Agropecuario Colombiano. www.agronet.gov.co
 * Asociación Hortifrutícola de Colombia. www.asohofrucol.com.co

15.3.2 MADERABLES.

PRECIO ADOPTADO PARA LAS ESPECIES MADERABLES

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

Especie	Tipo de Madera	DAP (m)	Valor Adoptado
Nacedero jardín	Sombra	0,10 m	\$ 36.000
Resucitado	Segunda	0,10 m	\$ 70.000
Carbonero	Segunda	0,30 m	\$ 70.000
Carbonero	Segunda	0,15 m	\$ 70.000
Totumo	Sombra	0,20 m	\$ 36.000
Lechero	Primera	0,10 m	\$ 172.000
Mestizo	Segunda	0,15 m	\$ 70.000
Chambimbe	Segunda	0,15 m	\$ 70.000
Cafeto	Segunda	0,20 m	\$ 70.000
Drago	Segunda	0,15 m	\$ 70.000
Drago	Segunda	0,10 m	\$ 70.000
Cedro	Primera	0,15 m	\$ 172.000
Jigua	Segunda	0,20 m	\$ 70.000
Nacedero	Sombra	0,20 m	\$ 36.000
Palo blanco	Segunda	0,40 m	\$ 163.000
Aguacatillo	Segunda	0,25 m	\$ 70.000
Mortiño	Segunda	0,10 m	\$ 70.000
Mataratón	Sombra	0,10 m	\$ 36.000
Mestizo	Segunda	0,20 m	\$ 70.000
Castaña	Sombra	0,20 m	\$ 36.000

Fuentes Precios:

* Universidad del Tolima. Cadenas Forestales en Colombia. http://maderas.ut.edu.co/comercializacion/pagina_com_items.php?tema=5.5&subtema=5.4&item=5.4.1
 * Ministerio de Agricultura. Ventanilla Única Forestal. <https://vuf.minagricultura.gov.co/Style%20Library/Styles/VUF/Index.aspx>
 * Federación Nacional de Industriales de la Madera. <https://fedemaderas.org.co/>
 * IndexMundi. Portal de datos que recopila hechos y estadísticas. <https://www.indexmundi.com/es/precios-de-mercado/?mercancia=madera-dura&meses=60&moneda=cop>
 * Organización Internacional de las Maderas Tropicales. <https://www.itto.int/es/>



15.3.3 ESPECIES Y/O CULTIVOS

INVESTIGACIÓN DE PRECIOS DE OTROS CULTIVOS / ESPECIES

Cultivo / Especie	Valor Unitario	Unidad
Palma areca	\$ 202.900	Un
Palma de Fique	\$ 28.800	Un
Palma chica	\$ 202.900	Un
Plama china	\$ 202.900	Un
Cabalonga	\$ 28.100	Un
Camarón amarillo	\$ 28.100	Un
Jazmin	\$ 28.100	Un
Bandera roja	\$ 28.100	Un
Bromelia	\$ 28.100	Un
Rosa	\$ 28.100	Un
Manto de rey	\$ 28.100	Un
Acebo de Singapur	\$ 28.100	Un
Palma yuca	\$ 202.900	Un
Heliconias	\$ 28.800	Un
Dracena Fragans	\$ 28.100	Un
Palma roja	\$ 202.900	Un
Mafafa	\$ 28.100	Un
Cheflera	\$ 28.100	Un
Jacobineas	\$ 28.100	Un
Millonaria	\$ 28.100	Un
Alas de ángel	\$ 28.100	Un
Palma iraca	\$ 202.900	Un
Filodendro Trepador	\$ 28.100	Un
Dracena compacta	\$ 28.100	Un
Lengua de suegra	\$ 28.100	Un
Chucha	\$ 28.100	Un
Cinta	\$ 28.100	Un
Mano de oso	\$ 28.100	Un
Siete hijos	\$ 28.100	Un
Bromelia	\$ 28.100	Un
Pata elefante	\$ 28.100	Un
Palma roja	\$ 202.900	Un
Palma del amor	\$ 202.900	Un
Dracena Fragans	\$ 28.100	Un
Hoja rota	\$ 28.100	Un
Lirio	\$ 28.100	Un
Galatea	\$ 28.100	Un
Palma cica	\$ 202.900	Un
Orquídea	\$ 36.100	Un
Cactus	\$ 28.100	Un
Carbonero pompón	\$ 28.100	Un
Palma acordeón	\$ 202.900	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

DETALLE					CAFÉ					DETALLE					CAFÉ				
DENSIDAD DE SIEMBRA (Plantas/Ha)					5500					DENSIDAD DE SIEMBRA (Plantas/Ha)					5500				
COSTOS DE INSTALACIÓN CAFÉ										COSTOS DE SOSTENIMIENTO CAFÉ									
CONCEPTO		UNIDAD	CANT.	VALOR UNITARIO	TOTAL					CONCEPTO		UNIDAD	CANT.	VALOR UNITARIO	SUBTOTAL				
1.1	COSTOS DIRECTOS				\$ 26.589.650					1.1	COSTOS DIRECTOS				\$ 2.852.291				
1.1.1	Mano de Obra				\$ 6.167.700					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 Arvenses	Jornal	10	\$	69.300	\$ 693.000			
	Ahoyado	Jornal	20	\$	69.300	\$ 1.386.000					Control Mecánico de Malezas	Jornal	5	\$	69.300	\$ 346.500			
	Aplicación Correctivos	Jornal	5	\$	69.300	\$ 346.500					Manejo de Sombrio	Jornal	1	\$	69.300	\$ 69.300			
	Siembra y Resiembra	Jornal	20	\$	69.300	\$ 1.386.000					Podas y Desplumiles	Jornal	1	\$	69.300	\$ 69.300			
	Fertilización	Jornal	2	\$	69.300	\$ 138.600													
	Control Plagas y Enfermedades	Jornal	10	\$	69.300	\$ 693.000													
	Podas de Formación y Producción	Jornal	5	\$	69.300	\$ 346.500													
1.1.2	Insumos				\$ 20.421.950					1.1.2	Insumos				\$ 981.191				
	Plántulas	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 - Oxidoro de Cobre	kg	5	\$	17.439	\$ 87.195			
	Fertilizante Compuesto (16-18-18)	Bulto	2	\$	254.000	\$ 508.000					Fungicida - Mancozeb	Litro	4	\$	82.999	\$ 331.996			
	Fertilizante Foliar	Litro	2	\$	38.500	\$ 77.000					Insecticidas - Lorsban	kg	6	\$	25.000	\$ 150.000			
	Correctivo	Bulto	10	\$	44.625	\$ 446.250													
	Fungicida - Dithane	kg	2	\$	39.100	\$ 78.200													
1.2	COSTOS INDIRECTOS				\$ 3.074.765					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				

PRECIO ADOPTADO PARA EL CULTIVO DE CAFÉ

Tiempo de Recuperación del Cultivo en Años	Costos Instalación por Ha	Costos Sostenimiento por Ha	Rendimiento		Precio de Venta \$/kg	Valor Planta en Producción	
			Producción Promedio kg/Ha/Año	Producción Máxima kg/Ha/Año		Promedio por planta	Máxima por planta
3	\$ 29.664.415	\$ 3.553.320	1100	1290	\$ 18.789	\$ 11.300	\$ 13.200

Edad (años)				Valor por Planta			
Inicio Producción	Inicio Mayor Producción	Fin Mayor Producción	Actual	Antes de Iniciar Producción	En Menor Producción	En Máxima Producción	En el Estado Actual
1	4	7	10	\$ 6.000	\$ 9.400	\$ 13.200	\$ 9.400

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

Fuentes Precios:

- * Federación Nacional de Cafeteros de Colombia. https://federaciondecafeteros.org/static/files/precio_cafe.pdf
- * Plataforma Comercio Sostenible. https://comerciosostenible.org/sites/default/files/archivosSDL/informe_final_costos_2018.pdf
- * Fondo para el Financiamiento del Sector Agropecuario- FINAGRO. <https://www.finagro.com.co/informaci%C3%B3n-sectorial/ca%C3%A9>
- * La Casa del Granjero - <https://www.lacasadeldelgranjero.com/products/oxidoro-de-cobre-fungicida-diabonos-1kg>
- * Tierragro - El Supermercado Agropecuario. <https://www.tierragro.com/collections/agro/>
- * Exiagrica - <https://exiagrica.net/tienda/producto/yara-18-18-18-x-50-kg/>
- * Dolar Web. <https://dolar.wilkinsonpc.com.co/cale.html>
- * Mercado Libre - https://articulo.mercadolibre.com.co/MCO-915869229-plantulas-de-cafe-variedad-castillo-certificado-_JM?position=1&search_layout=stack&type=item&tracking_id=0157dcdc-f6fc-4dcd-9b8c-871ad5a71614



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, amare e instalación.	1713,86	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, amare 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	Pañeto para muros con mortero 1:3, espesor 1,5 cm.	281,50	m2	\$ 18,300	\$ 5,151,450
05	CUBIERTAS				
1.13.0133	Teja termoacústica	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,PINO CIPREXMADER	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
1.08.0400	Pañeto 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	\$ 46,800	\$ 1,404,000
190505	CERAMICO PISO-PARED 20-50X20-50CM	30,08	M2	\$ 71,500	\$ 2,150,720
190504	CENEFA CER. LISTELLO COC 4 COMPL 25 C	17,90	ML	\$ 28,500	\$ 528,050
190539	MURETE DUCHA EN CERAMICA 20X20 ML	1,20	ML	\$ 66,800	\$ 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	\$ 635,600	\$ 635,600
250810	INSTALACION SANITARIO	1,00	UND	\$ 28,800	\$ 28,800
160801	PUNTO AGUA FRIA PVC 1,1/2	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	MESON 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
250525	GRIFO SENCILLO LAVAPLATOS LINEA MEDIA	1,00	UND	\$ 99,500	\$ 99,500
161005	TANQUE AGUA 1000 LTS PLASTICO-COMPLETO	1,00	UND	\$ 824,500	\$ 824,500
08	INSTALACIONES ELÉCTRICAS				
170533	SALIDA S2 PVC	7,00	UND	\$ 155,200	\$ 1,086,400
170722	SAL TOMA 120 PVC	7,00	UND	\$ 98,800	\$ 691,600
09	CARPINTERÍA Y MUEBLES EN MADERA				
210174	NAVE MAD.TRIPLEX 4MM 60-75CM-NORMAL	7,00	UND	\$ 220,600	\$ 1,544,200
210903	MARCO MACHARE 80-90 H=210C	7,00	UND	\$ 207,200	\$ 1,450,400
210101	COLOC.PUERTA MADERA	7,00	UND	\$ 68,100	\$ 476,700
10	CARPINTERÍA METÁLICA				
221237	NAVE ALUM.ENTAMBORADA-LLENA BAT.	2,00	M2	\$ 632,300	\$ 1,264,600
221301	MARCO ALUM. 0,61-0,80 M LISO CALUCETA	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	\$ 149,697,401
				A.I.J. 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/tpu/tpuquery>.



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
1.04.0363	Acero de refuerzo 420 MPa (60000 psi). Incluye: ligadura, amarré e instalación.	4431.36	kg	\$ 4.600	\$ 20.384.256
03 ESTRUCTURAS					
1.04.0364	Columnas en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	28.33	m3	\$ 896.200	\$ 24.256.146
1.04.0366	Viga aérea en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	45.82	m3	\$ 896.600	\$ 41.062.212
1.04.0363	Acero de refuerzo 420 MPa (60000 psi). Incluye: ligadura, amarré 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	\$ 5.332.992
130111	MALLA ELECTROSOLDADA	260.58	MLS	\$ 8.200	\$ 2.136.756
04 MAMPOSTERÍA Y PANETES					
130501	LOSA PREFABRICADA H=10CM 452	228.00	M2	\$ 108.300	\$ 24.692.400
140216	MURO LAD.SOGA LIMPIO 1C	402.64	M2	\$ 62.700	\$ 25.258.068
1.08.0403	Pañete para muros con mortero 1:3, espesor 1.5 cm.	702.99	m2	\$ 18.300	\$ 13.779.717
05 CUBIERTAS					
130625	LOSA CASETON ESTERIL E=21-25CM (TORTA)	330.00	M2	\$ 145.400	\$ 47.982.000
180412	C.F. MADERA LISTON MACH.FINO CIPRESMADER	467.00	M2	\$ 60.500	\$ 28.253.500
1.14.0438	Entramado madera para cielo raso	33.00	m2	\$ 21.400	\$ 706.200
181207	INSTALACIÓN CIELO FALSO EXISTENTE	467.00	M2	\$ 11.000	\$ 5.137.000
290915	PAVIMENTACIÓN MACHIMBRE-CIELOS MADERA	467.00	M2	\$ 7.600	\$ 3.542.800
290905	BARNET MACHIMBRE-CIELO MADERA (2M)	467.00	M2	\$ 14.800	\$ 6.911.600
1.08.0400	Pañete con mortero 1:3 para cielo raso 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=0.06 m).	298.19	m2	\$ 48.800	\$ 14.006.034
200225	CERAMICA 30.01-32.50X30.01-32.50 TRAF.3	467.00	M2	\$ 60.200	\$ 28.145.400
200506	BALDOSA VINILO 30X30 1.6 MM	33.00	M2	\$ 46.800	\$ 1.544.400
190505	CERAMICO PISO-PARED 20-60X20-60CM	60.24	M2	\$ 71.500	\$ 4.307.160
190504	CEREA CER.: LISTELLO COC 4 COMPI. 25 C	33.70	M2	\$ 29.500	\$ 994.150
190539	MURETE DUCHA EN CERAMICA 20X20 ML	3.60	ML	\$ 66.800	\$ 240.480
190541	RESANE CERAMICA	33.70	ML	\$ 26.700	\$ 899.790
07 ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES					
150501	PUNTO SANITARIO PVC 1/2" [V]	10.00	PTO	\$ 24.900	\$ 249.000
150508	PUNTO SANITARIO PVC 1/2" [COCO]	3.00	PTO	\$ 208.000	\$ 624.000
250450	COMBO SANITARIO LINEA MEDIA (S+L+G+H)	3.00	JGO	\$ 635.600	\$ 1.906.800
250610	INSTALACION SANITARIO	11.00	UND	\$ 28.800	\$ 316.800
160601	PUNTO AGUA FRSA PVC 1/2"	3.00	PTO	\$ 51.100	\$ 153.300
250444	LAVAMANOS COLGAR PEDESTAL LINEA MEDIA	3.00	JGO	\$ 188.700	\$ 566.100
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	INCURST. 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 PR.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. 80X60CM 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	\$ 96.800	\$ 968.000
170725	SAL.TOMA 120 EMT ZONA HUMEDA	5.00	UND	\$ 191.700	\$ 958.500
09 CARPINTERÍA Y MUEBLES EN MADERA					
210174	NAVE MAD.TRIPLIX 4MM 80-75CM-NORMAL	10.00	UND	\$ 220.600	\$ 2.206.000
210903	MARCO MACHARE 80-90 H-210C	10.00	UND	\$ 207.200	\$ 2.072.000
210101	COLOC.PUERTA MADERA	10.00	UND	\$ 68.100	\$ 681.000
10 CARPINTERÍA METÁLICA					
221237	NAVE ALUM.ENTAMBORADA-LLENA BAT.	3.00	M2	\$ 632.300	\$ 1.896.900
221391	MARCO ALUM. 0.61-0.80 M LISO CLUCETA	3.00	UND	\$ 281.300	\$ 843.900
220903	INSTALACION MARCO PUERTA LAMINA CAL.20	3.00	UND	\$ 38.700	\$ 116.100
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.CEL.H >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	\$ 369.500	\$ 18.942.055
11 PINTURAS Y ESTUCOS					
290110	ESTUCO PLASTICO MURO (PASTA)	752.99	M2	\$ 11.300	\$ 8.508.787
290303	VINILO MURO TIPO 1 (2M)	752.99	M2	\$ 7.300	\$ 5.496.827
				Total Costo Directo \$ 423.953.511	
				AIIJ 25% \$ 105.988.378	
				Costo Directo + Costo Indirecto \$ 529.941.889	
				Costo de Reposición por m² \$ 1.059.884	
				Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena) \$ 1.059.900	

Fuentes Precios:

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

* DataCercos. 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://datacercos.gov.co/cauca/pagos/pagos>

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

CAPITULO 2. INDEMNIZACIONES RESOLUCIONES 898 y 1044 DE 2014

DETERMINACIÓN DAÑO EMERGENTE POR NOTARIADO Y REGISTRO	
CONCEPTO	VALOR
Valor del Inmueble	\$ 496.294.190
Salario Mínimo Mensual Legal Vigente	\$ 1.300.000
Valor de la UVT	\$ 47.065
Número de Zonas de Terreno a Comprar	3
Derechos Notariales	\$ 2.550.400
Derechos Notariales por Compraventa	\$ 1.516.100
Derechos Notariales por Declaración de Área Restante	\$ 81.900
Copia Original en Papel de Seguridad	\$ 80.000
Copia Protocolo en Papel de Seguridad	\$ 425.000
IVA	\$ 399.600
Recaudos Fondo Especial y SNR	\$ 47.800
Impuesto de Registro	\$ 2.654.800
Impuesto de Registro por Compraventa	\$ 2.481.500
Impuesto de Registro por Declaración de Área Restante	\$ 173.300
Derechos de Registro	\$ 3.228.600
Derechos de Registro por Compraventa	\$ 2.992.700
Derechos de Registro por Declaración de Área Restante	\$ 26.800
Apertura de Folios	\$ 41.700
Constancia de Inscripción	\$ 15.700
Compra de Certificados	\$ 88.400
Conservación Documental	\$ 63.300
Daño Emergente por Notariado y Registro	\$ 8.433.800

Notas:

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