



AVISO



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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-4-0926A**

GPR-003472

Página 1 de 3

NOTIFICACIÓN POR AVISO No.:

GPR-003472

15/01/2025

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

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

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

HACE SABER

Que, por ser requerido para la ejecución del Proyecto, mediante el oficio número **GPR-003214** del **25 de noviembre de 2024**, se formuló Oferta Formal de Compra mediante la cual se dispuso “[...] la adquisición de una zona de terreno a segregarse de un predio rural, denominado **LT 1 (ABEJONALES, según Catastro)**, ubicado en la vereda **LA AGUSTINA (hoy MANDIVA)** municipio de **Santander de Quilichao**, departamento del **Cauca**, identificado con el Número Predial Nacional **19-698-00-040000-0006-0064-0-00000000** y la Matrícula Inmobiliaria número **132-52702**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **Santander de Quilichao**.”

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



AVISO



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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-4-0926A**

GPR-003472

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-003215** del **25 de noviembre de 2024**, se citó a la señora **SOFÍA IBARRA**, para notificarla de la Oferta Formal de Compra, siendo recibida directamente en el Predio objeto de la Oferta Formal de Compra, el día **30 de diciembre de 2024**, por los señores Francia Elena Ibarra y Elder Castillo Ibarra.

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 **SOFÍA IBARRA**, 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

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



AVISO



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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-4-0926A**

GPR-003472

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-003214** 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 17 ENE. 2025 A LAS 7:30 a.m.
SE DESFIJA EL 23 ENE. 2025 A LAS 5:30 p.m.

JULIÁN ANTONIO NAVARRO HOYOS

Gerente General de NUEVO CAUCA S.A.S.

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

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



OFERTA FORMAL
DE COMPRA



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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-4-0926A

GPR-003214

Página 1 de 5

Bogotá D.C., 25 de noviembre de 2024

Señora

SOFÍA IBARRA

marycelrodriguez.1978@gmail.com

Celular: 3154561792

Abejonales, vereda Mandivá

Santander de Quilichao, Cauca

Referencia: Contrato de Concesión bajo el esquema de APP No. 11 del 11 de agosto de 2015. "Popayán – Santander de Quilichao".

Asunto: Oficio por el cual se dispone la adquisición de una zona de terreno a segregarse de un predio rural, denominado **LT 1 (Abejonales**, según Catastro), ubicado en la vereda **La Agustina** (hoy **Mandivá**) municipio de **Santander de Quilichao**, departamento del **Cauca**, identificado con el Número Predial Nacional **19-698-00-040000-0006-0064-0-00000000** y la Matrícula Inmobiliaria número **132-52702**, 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-4-0926A**, de la **Unidad Funcional 4. Mondomo – Santander de Quilichao**, de la cual se anexa copia.

Esta zona de terreno tiene un área de **143,06 m²**; incluidos: 52,88 m² de Construcción C1 (vivienda), 17,67 m² de Ramada parasol De (5,70m x 3,10m), 1 unidad de Pozo séptico, 11,50 m² de Anden de acceso, 7 unidades de Mango Ø = 0,20m, 1 unidad de Nacadero Ø =



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



CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-4-0926A**

GPR-003214

Página 2 de 5

0,15m; y se encuentra debidamente delimitada y alinderada dentro de las abscisas inicial **K61+307,95 I** y final **K61+333,70 I**, de la mencionada Unidad Funcional.

El valor de la Oferta de Compra es la suma de **CIENTO TRECE MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y UN MIL QUINIENTOS CUARENTA Y UN PESOS (\$ 113.771.541) MONEDA CORRIENTE.**

Adicionalmente, según lo dispuesto por la normatividad vigente en la materia, se ha determinado la aplicación de una indemnización por Daño Emergente, por concepto de Notariado y Registro, tasada, para efectos de efectuar la reserva presupuestal, en la suma de **DOS MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS PESOS (\$ 2.499.900) MONEDA CORRIENTE.**

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

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

Para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 13 de la Ley 9 de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y en los artículos 2.2.2.3.1, a 2.2.2.3.30 del Decreto 1170 del 28 de mayo de 2015, (que compiló las disposiciones contenidas en el Decreto Reglamentario 1420 del 24 de julio de 1998), se anexa el avalúo elaborado por la Corporación Lonja Inmobiliaria de Avalúos de Colombia Sede Pasto, según **Informe de Avalúo Comercial Predio POSQ-4-0926A**, 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 **01 de abril 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.



CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-4-0926A**

GPR-003214

Página 3 de 5

Según el estudio de títulos de fecha **27 de noviembre de 2023**, la propietaria, de la zona de terreno que se requiere es: **SOFIA IBARRA**, identificada con la cédula de ciudadanía No. **25.654.093**.

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

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

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

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

ja



CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-4-0926A**

GPR-003214

Página 4 de 5

bien objeto de la presente Oferta de Compra, para realizar el pago correspondiente. Si no se efectúa el pago dentro de este plazo, usted podrá acudir al proceso ejecutivo y se causarán intereses de mora.

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

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

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

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

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

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

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.



**OFERTA FORMAL
DE COMPRA**



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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-4-0926A

GPR-003214

Página 5 de 5

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

Agradezco la atención que le brinde a la presente.

Cordialmente,

Juan Antonio Navarro Hoyos
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 Ernesy Echavarría Bastidas – Subdirector Predial
Juanita Arias Rodríguez – Abogada Junior

Aprobó: Santiago Rojas Parra – Jefe Jurídico

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

Copia: Archivo

Ja

SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN

PROCESO: GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE
 FORMATO: FICHA PREDIAL

CÓDIGO: GCSP-F-185

VERSIÓN: 002

FECHA: 6/02/2020

PROYECTO DE CONCESIÓN: POPAYÁN - SANTANDER DE QUILICHAO

UNIDAD FUNCIONAL: 4

CONTRATO No.: 11 de 11 de Agosto de 2015

PREDIO No.: POSQ-4-0926A

SECTOR O TRAMO: Mondomo - Santander de Quilichao

ABSC. INICIAL: 61+307,95 Km
 ABSC. FINAL: 61+333,70 Km

MARGEN: Izquierda
 LONGITUD EFECTIVA: 25,75 m

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO: SOFIA IBARRA

CÉDULA: 25.654.093
 DIRECCIÓN / EMAIL: marycelrodriguez.1978@gmail.com
 DIRECCIÓN DEL PREDIO: ABEJONALES

MATRÍCULA INMOBILIARIA: 132-52702
 CÉDULA CATASTRAL: 19698000400000000060064000000000

VEREDA/BARRIO: Mandiva
 MUNICIPIO: Santander de Cauca
 DPTO: Segunda Calzada

Suburbano
 Corredor interregional: SUR
 Agropecuario
 8-25% Ondulada

LONGITUD: 14,92 m Carretera Abejonales (Puntos 1-2)
 7,89 m Esther Nieves Encarnación (Puntos 3-4)
 23,61 m Esther Nieves Encarnación (Puntos 2-3)
 24,49 m Mismo predio (área sobrante) Sofia Ibarra (Puntos 4-7,1)

COLINDANTES

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
Mango $\phi = 0.20m$	7	-	un
Nacedero $\phi = 0.15m$	1	-	un

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES

Construcción de un nivel: Residencial. Cubierta: en teja de fibrocemento, soportada en estructura de madera serrada, culatas laterales e intermedias en ladrillo. Estructura: sistema estructural con vigas y columnas en concreto. Muros: en ladrillo, con paredes externas en ladrillo a la vista con pintura, paredes internas (50%) con repello y pintura, (50%) en ladrillo a la vista con pintura. Ventanas: una (1) ventana metálica con reja y vidrio de (1,00m x 1,00m). Una (1) ventana metálica con reja y vidrio de (1,45m x 1,00m). tres (3) ventanas metálicas con reja y cierres en lamina de (1,00m x 1,00m). una luceta con marco en madera y reja metálica de (0,90m x 0,26m). Puertas: una puerta metálica de (0,75m x 1,95m). Una puerta metálica de (0,95m x 1,95m). Pisos: en concreto primario esmaltado. Cocina: muros en ladrillo con pintura, pisos en concreto con enchape en cerámica, muros laterales de soporte en ladrillo con repello, lavaplatos metálico, pared frontal con enchape en cerámica, muros laterales de soporte en ladrillo con repello y pintura, pisos en concreto primario esmaltado, inodoro y lavamanos en porcelana. Lavadero: de (1,10m x 0,60m x 0,85m) muros en ladrillo con repello, tanque con enchape en cerámica, muros laterales de soporte en ladrillo con repello afinado con cemento. Distribución: sala-comedor-cocina, dos (2) Habitaciones, baños, andenes y corredores. El área de 10,67 m² corresponden a corredores

CANTIDAD: 52,88

UNID: m²

TOTAL AREA CONSTRUIDA: 52,88

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

M1 Ramada parasol: De (5,70m x 3,10m). Cubierta en teja de zinc con estructura de soporte en guadua, pisos en tierra.
 M2 Pozo séptico: De (1,00m x 1,00m). Losa tapa en concreto.

17,67

m²

1,00

Un

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

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

CONTRATO No.: **11 de 11 de Agosto de 2015**

PREDIO No.: **POSQ-4-0926A** SECTOR O TRAMO: **Mondomo - Santander de Quilichao**

M3	Anden de acceso: De (11,06m x 1,04m). Losa de acceso en concreto simple de (0,10m) de espesor.	11,50	m ²
	Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, intervención, Espacio Público?	SI/NO	
	Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001?	NO	
	Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?	NO	
	Aplica Informe de análisis de Área Remanente?	NO	
	Tiene el área requerida afectación por servidumbres?	NO	
	Tiene el área requerida afectación por área protegida?, ronda hídrica?	NO	

FECHA DE ELABORACIÓN: **19/may/2023**

Elaboró: **Luis M. Murveazav**

CAMPO HORMAZA Y CIA. S. EN C. LUIS M. MURVEAZAV - MP: 18238-75974 CAU

Revisó y Aprobó: **Unión Temporal 4G**

UNION TEMPORAL 4G NIT. 9000 849 950 7

ÁREA TOTAL PREDIO: 10.584,32 m²

ÁREA REQUERIDA POR DISEÑO: 143,06 m²

ÁREA REMANENTE: 0,00 m²

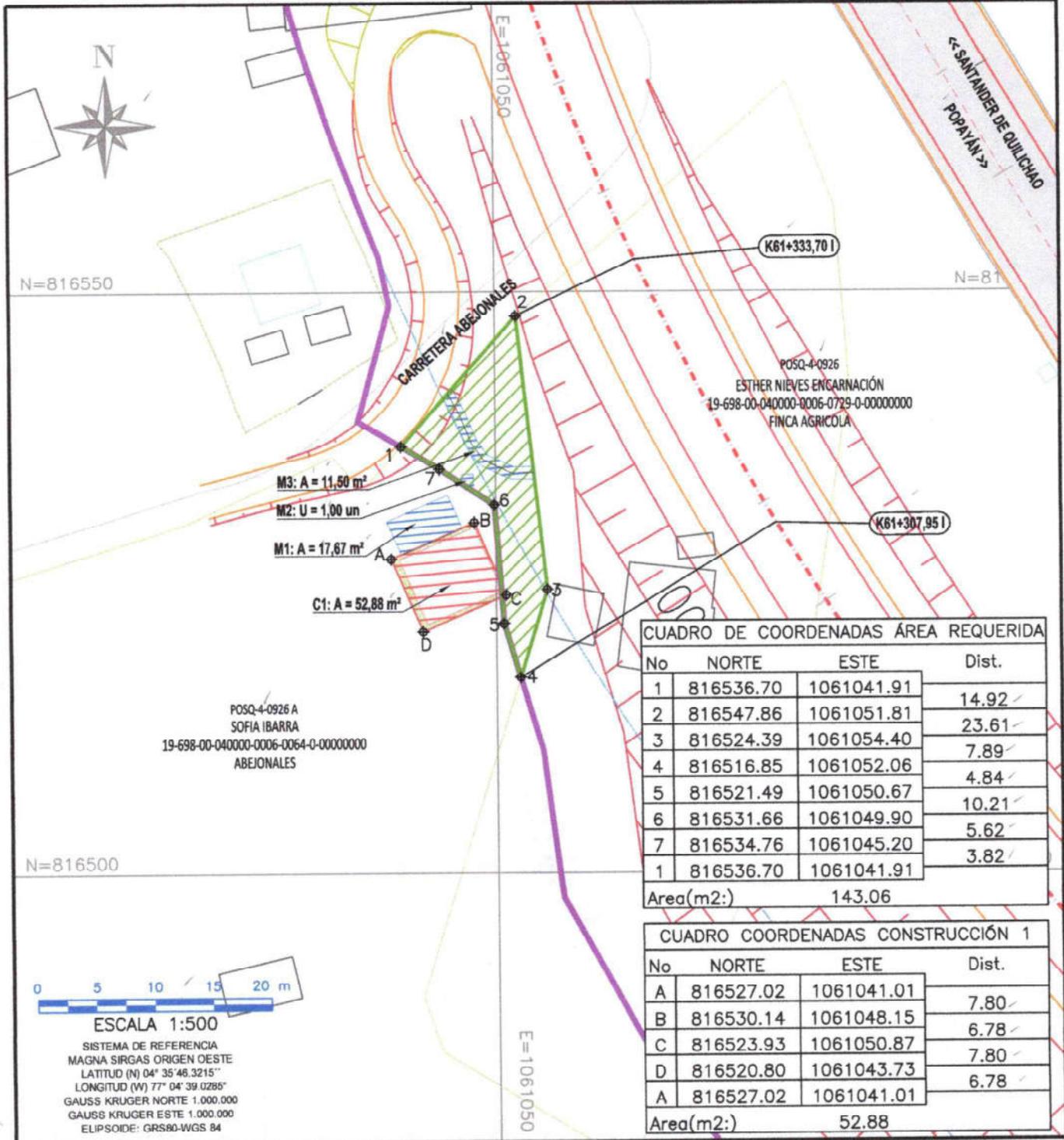
TOTAL ÁREA REQUERIDA: 143,06 m²

ÁREA SOBRANTE: 10.441,26 m²

OBSERVACIONES:

14 MAR 2024

Gestión Predial Interventoría
Profesional Predial: *[Firma]*



M3: A = 11,50 m²
 M2: U = 1,00 un
 M1: A = 17,67 m²
 C1: A = 52,88 m²

POSQ-4-0926 A
 SOFIA IBARRA
 19-698-00-040000-0006-0-00000000
 ABEJONALES

POSQ-4-0926
 ESTHER NIEVES ENCARNACIÓN
 19-698-00-040000-0006-0729-0-00000000
 FINCA AGRICOLA

CUADRO DE COORDENADAS ÁREA REQUERIDA

No	NORTE	ESTE	Dist.
1	816536.70	1061041.91	14.92 ✓
2	816547.86	1061051.81	23.61 ✓
3	816524.39	1061054.40	7.89 ✓
4	816516.85	1061052.06	4.84 ✓
5	816521.49	1061050.67	10.21 ✓
6	816531.66	1061049.90	5.62 ✓
7	816534.76	1061045.20	3.82 ✓
1	816536.70	1061041.91	
Area(m2:)		143,06	

CUADRO COORDENADAS CONSTRUCCIÓN 1

No	NORTE	ESTE	Dist.
A	816527.02	1061041.01	7.80 ✓
B	816530.14	1061048.15	6.78 ✓
C	816523.93	1061050.87	7.80 ✓
D	816520.80	1061043.73	6.78 ✓
A	816527.02	1061041.01	
Area(m2:)		52,88	



SISTEMA DE REFERENCIA
 MAGNA SIRGAS ORIGEN OESTE
 LATITUD (N) 04° 35' 46.3215"
 LONGITUD (W) 77° 04' 39.0285"
 GAUSS KRUGER NORTE 1.000.000
 GAUSS KRUGER ESTE 1.000.000
 ELIPSOIDE: GRS90-WGS 84

CONCESIÓN POPAYÁN - SANTANDER DE QUILCHAO CONTRATO No. 11 DE 2015		REVISIÓN No. / 0	CONVENCIONES																																					
		<table style="width:100%; font-size: small;"> <tr> <td>CALZADA VÍA PROYECTADA</td> <td>---</td> <td>LÍNEA DE COMPRA</td> <td>---</td> </tr> <tr> <td>EJE DE VÍA PROYECTADA</td> <td>---</td> <td>ÁREA REQUERIDA</td> <td>▨</td> </tr> <tr> <td>BERMA PROYECTADA</td> <td>---</td> <td>ÁREA CONSTRUIDA REQUERIDA</td> <td>▨</td> </tr> <tr> <td>CALZADA VÍA EXISTENTE</td> <td>---</td> <td>ÁREA REMANENTE</td> <td>▨</td> </tr> <tr> <td>CHAFLÁN CORTE/RELLENO</td> <td>---</td> <td>ÁREA CONSTRUCCIONES ANEXAS</td> <td>▨</td> </tr> <tr> <td>CONSTRUCCIONES EXISTENTES</td> <td>---</td> <td>ALCANTARILLAS EXISTENTES</td> <td>---</td> </tr> <tr> <td>QUEBRADAS</td> <td>---</td> <td>ÁRBOL</td> <td>---</td> </tr> <tr> <td>LINDERO</td> <td>---</td> <td>CERCA VIVA</td> <td>---</td> </tr> <tr> <td>CERCA</td> <td>---</td> <td>Línea de Retiro Obligatorio</td> <td>---</td> </tr> </table>			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	---
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	---																																					
DISEÑO Y CALCULÓ: CAMPO HORMAZA Y CIA. S. EN C.		PROPIETARIO: SOFIA IBARRA																																						
CUADRO DE ÁREAS		FECHA ELAB.: 2023-05-19	UNIDAD FUNCIONAL: 4																																					
ÁREA REQUERIDA: 143,06 m ²	ÁREA TOTAL: 1 Ha 0584,32 m ²	ÁREA CONSTRUIDA: 52,88 m ²	ÁREA REMANENTE: 0,00 m ²	ÁREA SOBRANTE: 1 Ha 0441,26 m ²																																				
ESCALA: 1:600		SECTOR: MONDOMO - SANTANDER DE QUILCHAO		NÚMERO PREDIAL NACIONAL 19-698-00-040000-0006-0-00000000 FICHA GRÁFICA No. POSQ-4-0926A																																				

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

PREDIO	MATRICULA	AREA	DE SUB AREA DE	USOS	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO RESTRINGIDO	AFECTACION POR PP
1	00-04-00030118-000	INMOBILIARIA	ORDENAMIENTO DE MANEJO ESPECIAL	CORREDOR VIAL	PARCELACION INDICADA	Y RECREACION Y TURISMO	AGROPECUARIO	NO
	132-27602	PROTECCION	AFROPECUARIA	AGROPECUARIO	COMERCIO AGRICOLA, PECUARIO FORESTAL PRODUCTOR	AGROFORESTAL, CENTROS DE INVESTIGACION ASOCIADOS A OTROS COMPLEMENTARIOS O AL PRINCIPAL	SUELO URBANO Y DE EXPANSION URBANA	
2	00-04-0003-0114-000	PROTECCION	INTENSIVA DE MANEJO ESPECIAL	RIOS Y CUERPOS DE AGUA	PROTECTORA	ECOTURISMO DIRIGIDO, FORESTAL PRODUCTOR	AGROPECUARIO, SUELO URBANO	NO
	132-13078	PROTECCION	DE MANEJO ESPECIAL	CORREDOR VIAL	PARCELACION INDICADA	Y RECREACION Y TURISMO	AGROPECUARIO	
				AGROSILVOPASTORIL	COMERCIO AGRICOLA, FORESTAL, PRODUCTOR	AGROPECUARIO Y ECOTURISMO DIRIGIDO	SUELO URBANO	
3	00-04-0002-0329-000	PROTECCION	AGROFORESTAL	ORIL SILVOPASTORIL	PROTECTOR PASTOREO	AGROPECUARIO	SUELO URBANO	NO
	132-25993	PROTECCION		SEMIINTENSIVO Y CONSERVACION	AGROPECUARIO ECOTURISMO, FORESTAL PRODUCTOR-PROTECTOR	RECREACION, FORESTAL PRODUCTOR-PROTECTOR	SUELO URBANO	
				OTROS USOS AGROFORESTALES	FORESTAL, SOMBRIOPLATANO, CAFE, FRUTALES	AGROPECUARIO FORESTAL, FORESTAL-PRODUCTOR, FORESTAL-PROTECTOR	SUELO URBANO	
				VIVIENDA Y COMERCIO	VIVIENDA	INDUSTRIA	AGROPECUARIO, PROTECCION, AEXCEPCION DE ZONAS VERDES	
4	00-04-0003-0579-000	URBANO Y DE EXPANSION	EXPANSION URSANA	COMERCIO	COMERCIO	INDUSTRIA	AGROPECUARIO, PROTECCION, AEXCEPCION DE ZONAS VERDES	NO
	132-3398	URBANO Y DE EXPANSION	URBANAS	VIVIENDA Y COMERCIO	VIVIENDA	INDUSTRIA	AGROPECUARIO, PROTECCION, AEXCEPCION DE ZONAS VERDES	
			ASENTAMIENTOS POBLADOS	COMERCIO	COMERCIO	INDUSTRIA	AGROPECUARIO, PROTECCION, AEXCEPCION DE ZONAS VERDES	
		PROTECCION	DE MANEJO ESPECIAL	CORREDOR VIAL	PARCELACION INDICADA	Y RECREACION Y TURISMO	AGROPECUARIO	



**INFORME DE AVALÚO COMERCIAL
PREDIO POSQ-4-0926A ✓
DIRECCIÓN: ABEJONALES ✓
VEREDA: MANDIVÁ ✓
MUNICIPIO DE SANTANDER DE QUILICHAO
DEPARTAMENTO DEL CAUCA**

**PROPIETARIO:
SOFIA IBARRA ✓**

**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 construcciones ✓	
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	Abejonales ✓	
1.8 ABSCISAS	Inicial: K 61+307,95 Final: K 61+333,70	
1.9 USO ACTUAL DEL INMUEBLE	Corredor Interregional: Agropecuario	
1.10 USO POR NORMA	<ul style="list-style-type: none"> Parcelación Indicada y Comercio Agrícola, Pecuario y Forestal Productor ✓ 	
1.11 INFORMACIÓN CATASTRAL	Número Predial	19-698-00-04-00-00-0006-0064-0-00-00-0000 ✓
	Área de Terreno	1 Ha 4854.0 m ²
	Área Construida	45.0 m ²
	Avalúo 2024	\$ 7,112,000 ✓
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-4-0926A	19 de mayo de 2023 ✓	
2.2 PLANO DE AFECTACIÓN POSQ-4-0926A	19 de mayo de 2023 ✓	
2.3 CERTIFICADO DE USO DEL SUELO	25 de mayo de 2016 ✓	
2.4 ESTUDIO DE TÍTULOS	27 de noviembre de 2023 ✓	
3. INFORMACIÓN JURÍDICA		
3.1 PROPIETARIOS	Sofía Ibarra C.C: 25.654.093 Fuente: Documento Citado En El Numeral 2.4 ✓	
3.2 TÍTULO DE ADQUISICIÓN	Escritura Pública No. 279 del 10 de marzo de 2010 otorgada por la Notaría Única de Santander de Quilichao (Cauca). ✓	
3.3 MATRÍCULA INMOBILIARIA	132-52702 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santander de Quilichao (Cauca). ✓	

3.4 OBSERVACIONES JURÍDICAS	Ninguna ✓
4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR	
4.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR	El predio se encuentra en la Vereda Mandivá, la cual se encuentra delimitada de la siguiente manera: <ul style="list-style-type: none"> • Norte: Vereda Quinamayo • Sur: Vereda La Agustina ✓ • Oriente: Vereda Santa Ana • Occidente: Vereda San Francisco
4.2 ACTIVIDAD PREDOMINANTE	Sector que presenta uso industrial y agropecuario. ✓
4.3 TOPOGRAFÍA	Ondulada 8-25% ✓
4.4 CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS	<ul style="list-style-type: none"> • Altura: 1.000 – 1.200 m.s.n.m. • Temperatura: 24 °C.
4.5 CONDICIONES AGROLÓGICAS¹	Tipo de suelo: AQCc Clima: Templado Húmedo. Litología: Typic Dystrudepts, Oxic Dystrudepts Características de suelos: Bien drenados, Moderadamente Profundos. Erosión: No Aplica ✓
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, público individual (taxi) y/o moto taxi y público colectivo (rutas intermunicipales). ✓
5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA	
<p>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.</p> <p>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</p>	

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

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 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 y de expansión urbana

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO

6.1 UBICACIÓN	Abejonales, Vereda Mandivá					
6.2 ÁREA DEL TERRENO	Área Total:		10.584,32 m ²		✓	
	Área Requerida:		143,06 m ²		✓	
	Área Remanente:		0,00 m ²		✓	
	Área Sobrante:		10.441,26 m ²		✓	
	Área Total Requerida:		143,06 m ²		✓	
	Fuente: Documento citado en el numeral 2.1					
6.3 LINDEROS: Linderos identificados con base en la Ficha Predial POSQ-4-0926A levantada por CAMPO HORMAZA Y CIA. S. EN C., sujetos a verificación por parte de la entidad solicitante.	<p>NORTE: Longitud 14,92 m, Carretera Abejonales (Puntos 1-2).</p> <p>SUR: Longitud 7,89 m, Esther Nieves Encarnación (Puntos 3-4).</p> <p>ORIENTE: Longitud 23,61 m, Esther Nieves Encarnación (Puntos 2-3).</p> <p>OCCIDENTE: Longitud 24,49 m, Mismo predio (área sobrante) Sofia Ibarra (Puntos 4-7,1).</p>					
6.4 VÍAS DE ACCESO AL PREDIO	Predio al cual se llega por la vía Nacional Panamericana Santander de Quilichao - Popayán.					
6.5 SERVICIOS PÚBLICOS	El predio cuenta con disponibilidad de acueducto Veredal y energía eléctrica.					
6.6 UNIDADES FISIográfICAS	Unidad Fisiográfica	Topografía	Uso Actual	Norma		
	1	8-25% Ondulada	Corredor Interregional: Agropecuario	Parcelación Indicada y Comercio Agrícola, Pecuario y Forestal Productor		
6.7 ÁREAS CONSTRUIDAS		Uso	Área (m ²)	Edad (Años)	Estado de conservación	Vida útil (Años)
	C1	Residencial	52,88	20	Bueno	100

6.8 CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS	<p>Construcción de un nivel: Residencial. Cubierta: en teja de fibrocemento, soportada en estructura de madera serrada, culatas laterales e intermedias en ladrillo. Estructura: sistema estructural con vigas y columnas en concreto. Muros: en ladrillo, con paredes externas en ladrillo a la vista con pintura, paredes internas (50%) con repello y pintura, (50%) en ladrillo a la vista con pintura. Ventanas: una (1) ventana metálica con reja y vidrio de (1,00m x 1,00m). Una (1) ventana metálica con reja y vidrio de (1,45m x 1,00m). tres (3) ventanas metálicas con reja y cierres en lámina de (1,00m x 1,00m). una luceta con marco en madera y reja metálica de (0,90m x 0,26m). Puertas: una puerta metálica de (0,75m x 1,95m). Una puerta metálica de (0,95m x 1,95m). Pisos: en concreto primario esmaltado. Cocina: muros en ladrillo con pintura, pisos en concreto primario esmaltado, mesón dos niveles de (2,57m x 0,60m x 0,90m), losas superiores en concreto con enchape en cerámica, muros laterales de soporte en ladrillo con repello, lavaplatos metálico, pared frontal con enchape en cerámica a (0,68m) de altura. Baños: muros con repello y pintura, pisos en concreto primario esmaltado, inodoro y lavamanos en porcelana. Lavadero: de (1,10m x 0,60m x 0,85m) muros en ladrillo con repello, tanque con enchape en cerámica, muros laterales de soporte en ladrillo con repello afinado con cemento. Distribución: sala-comedor-cocina, dos (2) Habitaciones, baños, andenes y corredores. El área de 10,67 m² corresponden a corredores.</p>
--	--

6.9 CONSTRUCCIONES ANEXAS					
	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	EDAD	ESTADO DE CONSERVACIÓN
M1	Ramada parasol: De (5.70m x 3,10m). Cubierta en teja de zinc con estructura de soporte en guadua, pisos en tierra.	17,67	m ²	10	Bueno
M2	Pozo séptico: De (1,00m x 1,00m). Losa tapa en concreto.	1,00	Un	15	Bueno
M3	Anden de acceso: De (11,06m x 1,04m). Losa de acceso en concreto simple de (0,10m) de espesor.	11,50	m ²	10	Regular

6.10 CULTIVOS, ESPECIES	Especie	Descripción	Cantidad	Unidad
	Mango	Mango Ø = 0.20m en buen estado fitosanitario.	7	Un
	Nacedero	Nacedero Ø = 0.15m en buen estado fitosanitario.	1	Un
	Nota: Las especies frutales evidenciadas en el predio se encuentran en estado de producción.			

7. MÉTODOS VALUATORIOS

ANÁLISIS VALUATORIO:

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

PARA EL TERRENO

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

**PARA LAS CONSTRUCCIONES**

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

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

No. Fuente	Localización	Fuente	Teléfono	Valor Pedido	Área de Terreno	Área Construida
1	Vereda Domingullo, colinda con Río Quinamayo.	https://inmueble.mercadolibre.com.co/MCO-221283204-santander-vereda-domingullo-5600-m2-casa-campestre-?JM#position=3&search_layout=grid&type=item&tracking_id=145ca61d-e537-4257-95e7-8ba9bec6f3f0	-	\$ 450.000.000	5.600 m ²	400 m ²
2	Vereda Mandivá, a 10 minutos del perímetro urbano de Santander de Quilichao.	https://finca.raizelpais.com.co/aviso/fincas-y-casas-campestres-venta-santander-de-quilichao-vo1599125-Asgrupoinmobiliario?utm_source=fulfill-connect&utm_medium=referrer	(2)6536076 - 3909495-3108461104	\$ 290.000.000	4.000 m ²	130 m ²
3	En la variante de Santander de Quilichao, Sector domingullo 3000 mil metros.	https://finca.raizelpais.com.co/aviso/fincas-y-casas-campestres-venta-santander-de-quilichao-vo1907779-CuervoBienesRaices	317 535 21 83	\$ 230.000.000	3.000 m ²	200 m ²

8.2 DEPURACIÓN DEL MERCADO:

No. Fuente	Valor Pedido	Margen de Negociación	Valor Depurado	Área de Terreno	Área Construida
1	\$ 450.000.000	1%	\$ 445.500.000	5.600 m ²	400 m ²
2	\$ 290.000.000	1%	\$ 287.100.000	4.000 m ²	130 m ²
3	\$ 230.000.000	1%	\$ 227.700.000	3.000 m ²	200 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	\$ 445.500.000	400 m ²	\$ 311.000	\$ 124.400.000	\$ 321.100.000	5.600 m ²	\$ 57.339	
2	\$ 287.100.000	130 m ²	\$ 474.000	\$ 61.620.000	\$ 225.480.000	4.000 m ²	\$ 56.370	
3	\$ 227.700.000	200 m ²	\$ 223.000	\$ 44.600.000	\$ 183.100.000	3.000 m ²	\$ 61.033	
							Promedio \$	58.247
							Desviación Estándar \$	2.461
							Coefficiente de Variación	4,23%
							Límite Superior \$	60.708
							Límite Inferior \$	55.786
							Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena) \$	58.200

Se adopta el valor del promedio encontrado en la zona (\$58.200 por metro cuadrado)



10.2 ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:

Oferta 1: Finca en Santander de Quilichao, vereda Dominguillo con acceso a través de la vía Panamericana. Cuenta con un área de terreno de 5.600 m² y una construcción de 400 m². La información de edad y áreas de construcción se encuentran acorde a lo informado en llamada telefónica y lo evidenciado en el registro fotográfico del inmueble.

Oferta 2: Finca en Santander de Quilichao, vereda Mandivá con acceso a través de la vía Panamericana. Cuenta con un área de terreno de 4.000 m² y una construcción de dos pisos con un total de 130 m². La información de edad y áreas de construcción se encuentran acorde a lo informado en llamada telefónica y lo evidenciado en el registro fotográfico del inmueble.

Oferta 3: Finca en Santander de Quilichao, vereda Dominguillo con acceso a través de la vía Panamericana. Cuenta con un área de terreno de 3.000 m² y una construcción de 200 m². La información de edad y áreas de construcción se encuentran acorde a lo informado en llamada telefónica y lo evidenciado en el registro fotográfico del inmueble.

10.3 EJERCICIOS RESIDUALES. MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL:

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

10.4 SERVIDUMBRES:

De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria 132-52702 el predio no cuenta con servidumbres.

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

El área requerida no cuenta con zonas de protección.

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS

11.1 COSTOS DE REPOSICIÓN:

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

11.2 DEPRECIACIÓN (FITTO Y CORVINI):

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI									
DESCRIPCIÓN	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIACIÓN	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
C1 - Construcción	20	100	20%	2	14,22%	\$ 2.185.100	\$ 310.721	\$ 1.874.379	\$ 1.874.400
M1 - Ramada	10	30	33%	2	24,19%	\$ 188.800	\$ 45.671	\$ 143.129	\$ 143.100
M2 - Pozo séptico	15	30	50%	2	39,10%	\$ 2.531.600	\$ 989.856	\$ 1.541.744	\$ 1.541.700
M3 - Andén	10	30	33%	3	36,30%	\$ 83.200	\$ 30.202	\$ 52.998	\$ 53.000

12. CALCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES
12.1 SOPORTE DE LOS VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES:

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

CULTIVO / ESPECIE	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	SUBTOTAL
Mango Ø = 0.20m	7	Un	\$ 230.200	\$ 1.611.400
Nacedero Ø = 0.15m	1	Un	\$ 36.000	\$ 36.000
VALOR TOTAL				\$ 1.647.400

13. CONSIDERACIONES GENERALES

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

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

14. RESULTADO DE AVALÚO

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

RESULTADO DE AVALÚO COMERCIAL

RESULTADO DE AVALÚO COMERCIAL				
ÍTEM	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNITARIO	SUBTOTAL
Terreno	143,06	m ²	\$ 58.200	\$ 8.326.092
C1 - Construcción	52,88	m ²	\$ 1.874.400	\$ 99.118.272
M1 - Ramada	17,67	m ²	\$ 143.100	\$ 2.528.577
M2 - Pozo séptico	1,00	Un	\$ 1.541.700	\$ 1.541.700
M3 - Andén	11,50	m ²	\$ 53.000	\$ 609.500
Cultivos y/o Especies	1,00	Gl	\$ 1.647.400	\$ 1.647.400
VALOR TOTAL				\$ 113.771.541

RESUMEN	
ÍTEM	SUBTOTAL
Terreno	\$ 8.326.092
Construcciones Principales	\$ 99.118.272
Construcciones Anexas	\$ 4.679.777
Cultivos y/o Especies	\$ 1.647.400
VALOR TOTAL	\$ 113.771.541

SON: CIENTO TRECE MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y UN MIL QUINIENTOS CUARENTA Y UN PESOS (\$ 113.771.541) M/CTE.

AVALÚO COMERCIAL MÁS DAÑO EMERGENTE

AVALÚO COMERCIAL MÁS DAÑO EMERGENTE	
ÍTEM	SUBTOTAL
Avalúo Comercial	\$ 113.771.541
Daño Emergente por Notariado y Registro	\$ 2.499.900
VALOR TOTAL	\$ 116.271.441

SON: CIENTO DIECISÉIS MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y UN PESOS (\$ 116.271.441) M/CTE.

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

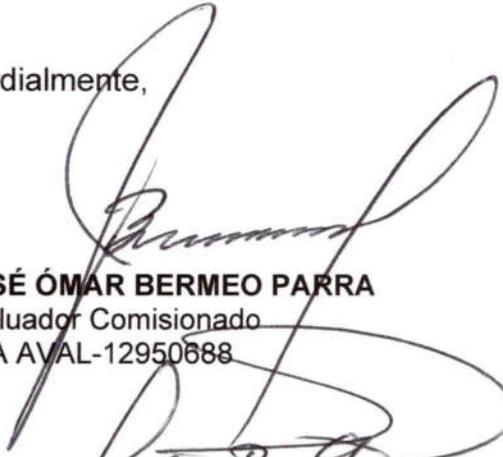
LA CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE AVALÚOS DE COLOMBIA SEDE PASTO DEJA CONSTANCIA QUE NO TIENE INTERÉS ACTUAL O CONTEMPLADO EN EL INMUEBLE AVALUADO.

Unión Temporal 4G
NIT. 900 859.950-7

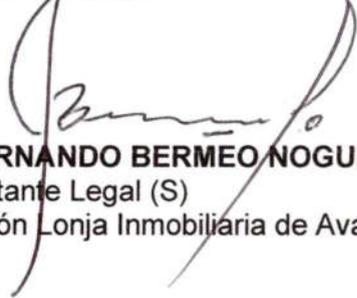
28 OCT 2024

Gestión Predial Interventoría
Profesional Predial: *[Firma]*

Cordialmente,


JOSÉ ÓMAR BERMEO PARRA
Avaluador Comisionado
RAA AVAL-12950688


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


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

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.

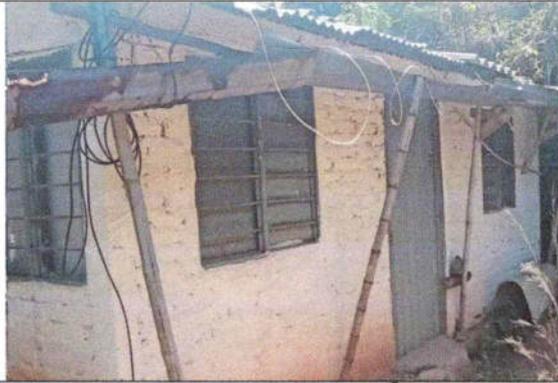
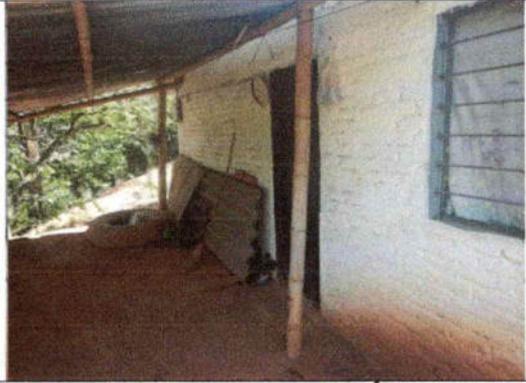
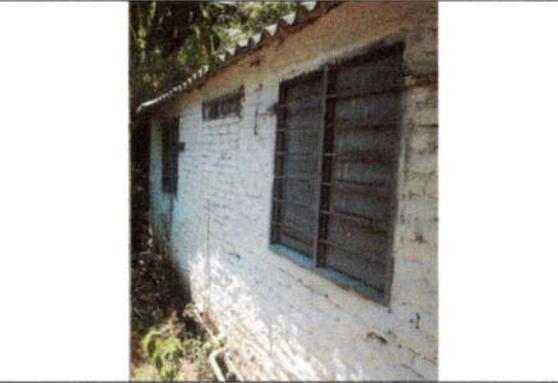
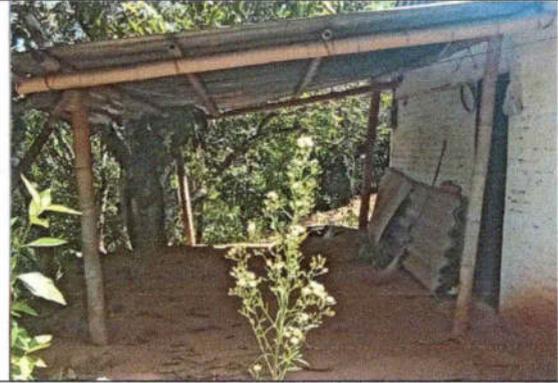


28 OCT 2024

Gestión Predial Interventoría
Profesional Predial: 

15. ANEXOS

15.1 REGISTRO FOTOGRÁFICO DEL PREDIO

	
C1 CONSTRUCCIÓN	C1 CONSTRUCCIÓN
	
C1 CONSTRUCCIÓN	C1 CONSTRUCCIÓN
	
M1 RAMADA	M2 POZO SÉPTICO





15.2 SOPORTE CONSTRUCCIONES

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO C1 – VIVIENDA					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
01	PRELIMINARES DE OBRA				
1.01.0361	Localización y replanteo para edificaciones	52,88	m2	\$ 2.600	\$ 137.488
1.01.0362	Descapote a máquina hasta 30 cm.	52,88	m2	\$ 4.900	\$ 259.112
02	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN				
1.01.0364	Excavación manual en material común	16,85	m3	\$ 20.100	\$ 338.685
1.03.0380	Vigas de cimentación en concreto 21 MPA (3000 psi). No incluye refuerzo.	22,63	m3	\$ 774.100	\$ 17.517.883
1.04.0383	Acero de refuerzo 420 MPA (60000 psi), incluye figurado, amarre e instalación.	1978,46	kg	\$ 4.600	\$ 9.100.916
03	ESTRUCTURAS				
1.04.0384	Columnas en concreto 21 MPA (3000 psi). No incluye refuerzo.	5,51	m3	\$ 856.200	\$ 4.717.662
1.04.0386	Viga aérea en concreto 21 MPA (3000 psi). No incluye refuerzo.	16,47	m3	\$ 896.600	\$ 14.767.002
1.04.0383	Acero de refuerzo 420 MPA (60000 psi), incluye figurado, amarre e instalación.	1611,83	kg	\$ 4.600	\$ 7.414.418
ME0105	MEZCLA CONCRETO 1:2:3 3100 PSI 21 MPA	0,62	M3	\$ 409.600	\$ 253.952
130111	MALLA ELECTROSOLDADA	12,39	KLS	\$ 8.200	\$ 101.598
04	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES				
1.05.0560	Muro en ladrillo común en Soga	109,08	m2	\$ 56.500	\$ 6.163.020
1.08.0403	Pañete para muros con mortero 1:3, espesor 1.5 cm.	54,54	m2	\$ 18.300	\$ 998.082
05	CUBIERTAS				
1.13.0434	Teja ondulada fibrocemento P7	52,88	m2	\$ 32.500	\$ 1.718.600
180202	ENTRAMADO TEJA FIBRO CEMENTO	52,88	M2	\$ 61.300	\$ 3.241.544
181210	INSTALACION TEJA ASBESTO CEMENTO	52,88	M2	\$ 14.500	\$ 766.760
180210	ESTRUC. MADERA CUBIERTA CHANUL 3X6 ESP.	52,88	M2	\$ 74.800	\$ 3.955.424
1.04.0385	Columneta - cinta de confinamiento de culata en concreto 21MPa (3000 psi). Sección 0.20x0.12 m	14,54	m	\$ 28.700	\$ 417.298
06	PISOS Y ENCHAPES				
1.06.0577	Placa base en concreto 17 MPA (2500 psi) (e=0.08 m).	52,88	m2	\$ 48.600	\$ 2.569.968
200101	ALISTADO PISO 4 CM	52,88	M2	\$ 29.100	\$ 1.538.808
190505	CERAMICO PISO-PARED 20-50X20-50CM	10,67	M2	\$ 71.500	\$ 762.905
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" [CODDO]	1,00	PTO	\$ 208.000	\$ 208.000
250450	COMBO SANITARIO LINEA MEDIA [S+L+G+I]	1,00	JGO	\$ 635.600	\$ 635.600
250810	INSTALACION SANITARIO	1,00	UND	\$ 28.800	\$ 28.800
160801	PUNTO AGUA FRIA PVC ,1/2	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
140404	MESON EN CONCRETO H=8. 1-10CM	3,08	M2	\$ 163.100	\$ 502.348
190515	ENCHAPE CERAMICA 21.0-40.0 MESON	6,17	ML	\$ 23.400	\$ 144.378
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
-	LAVADERO				
1.05.0560	Muro en ladrillo común en Soga	2,89	m2	\$ 56.500	\$ 163.285
1.08.0403	Pañete para muros con mortero 1:3, espesor 1.5 cm.	2,89	m2	\$ 18.300	\$ 52.887
190505	CERAMICO PISO-PARED 20-50X20-50CM	2,89	M2	\$ 71.500	\$ 206.635
08	INSTALACIONES ELÉCTRICAS				
170532	SALIDA S1 PVC	7,00	UND	\$ 141.200	\$ 988.400
170722	SAL TOMA 120 PVC	7,00	UND	\$ 98.800	\$ 691.600
09	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 C/LUCETA	2,00	UND	\$ 281.300	\$ 562.600
220903	INSTALACION MARCO PUERTA LAMINA CAL.20	2,00	UND	\$ 38.700	\$ 77.400
220904	INSTALACION NAVE PUERTA LAMINA	2,00	UND	\$ 19.500	\$ 39.000
220102	VENTANA LAM.VIDRIO SENCILLA CAL.20 COR.	10,80	M2	\$ 291.100	\$ 3.143.880
220202	MARCO VENTANA LAM.CEL.H >0.51 M CAL.20	10,80	M2	\$ 151.000	\$ 1.630.800
220906	INSTALACION VENTANA EXISTENTE LAMINA	10,80	M2	\$ 22.400	\$ 241.920
10	PINTURAS Y ESTUCOS				
290110	ESTUCO PLASTICO MURO [PASTA]	54,54	M2	\$ 11.300	\$ 616.302
290303	VINILO MURO TIPO 1 [2M]	218,16	M2	\$ 7.300	\$ 1.592.568
				Total Costo Directo	\$ 92.439.586
				AIU 25%	\$ 23.109.897
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 115.549.483
				Costo de Reposición por m²	\$ 2.185.126
				Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)	\$ 2.185.100

Fuentes Precios:

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

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



COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M1 - RAMADA					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
1.01.0361	Localización y replanteo para edificaciones	17,67	m2	\$ 2.600	\$ 45.942
180816	TEJA ZINC	17,67	M2	\$ 28.700	\$ 507.129
180209	ENTRAMADO TEJA ZINC	17,67	M2	\$ 55.500	\$ 980.685
181209	INSTALACION TEJA ALUMINIO	17,67	M2	\$ 10.500	\$ 185.535
300210	CERCO GUADUA H= 70-80CM	52,00	UND	\$ 20.400	\$ 1.060.800
				Total Costo Directo	\$ 2.780.091
				AIU 20%	\$ 556.018
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 3.336.109
				Costo de Reposición por m ²	\$ 188.801
				Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)	\$ 188.800

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 – POZO SÉPTICO					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
1.01.0364	Excavación manual en material común	3,00	m3	\$ 20.100	\$ 60.300
150411	TANQUE SEDIMENTACION PARA POZO SEPTICO	1,00	UND	\$ 1.292.900	\$ 1.292.900
150412	POZO SEPTICO ETERNIT	1,00	UND	\$ 701.400	\$ 701.400
ME0112	MEZCLA CONCRETO 1:4:7 1560PSI-10.1MPA	0,15	M3	\$ 302.200	\$ 45.330
B021009	Formaleta para cuneta y/o bordillo de concreto	1,00	m2	\$ 9.700	\$ 9.700
				Total Costo Directo	\$ 2.109.630
				AIU 20%	\$ 421.926
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 2.531.556
				Costo de Reposición por Un	\$ 2.531.556
				Valor Adoptado por Un (Ajustado a la Centena)	\$ 2.531.600

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 M3 - ANDÉN DE ACCESO					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
1.06.0581	Anden en concreto de 21 MPa (3000 PSI) e= 0.10 m escobillado y dilatado junta seca	1,00	m2	\$ 69.300	\$ 69.300
				Total Costo Directo	\$ 69.300
				AIU 20%	\$ 13.860
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 83.160
				Costo de Reposición por m ²	\$ 83.160
				Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)	\$ 83.200

Fuentes Precios:

*Banco de la República de Colombia. Índice de precios de la vivienda nueva (IPVNB) de Cali. <https://www.banrep.gov.co/es/estadisticas/indice-precios-vivienda-nueva-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
Mango	\$ 138.100	\$ 96.700	\$ 20.700	\$ 230.200	\$ 161.100	\$ 24.200	\$ 92.100	\$ 64.400	\$ 13.800

Fuentes Precios:

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

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

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

15.3.2 MADERABLES

Tipo de Madera	(DAP) Diámetro a la Altura del Pecho (m)			
	Menor o igual a 0,30	0,31 - 0,59	0,60 - 0,80	Mayor o igual a 0,81
Primera	\$ 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	Sombra	0,15 m	\$ 36.000

Fuentes Precios:

* Universidad del Tolima. Cadenas Forestales en Colombia.

http://maderas.ut.edu.co/comercializacion/pagina_com_items.php?tema=5.&subtema=5.4&item=5.4.1

* Ministerio de Agricultura. Ventanilla Única Forestal.

<https://vuf.minagricultura.gov.co/Style%20Library/StylesVUF/Index.aspx>

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

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

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

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



15.4 CONSTRUCCIÓN OFERTA DE MERCADO 1

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO DE LA CONSTRUCCIÓN - FUENTE No. 1					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
01	PRELIMINARES DE OBRA				
1.01.0361	Localización y replanteo para edificaciones	400,00	m2	\$ 2.600	\$ 1.040.000
1.01.0362	Descapote a máquina hasta 30 cm.	400,00	m2	\$ 4.900	\$ 1.960.000
02	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN				
1.01.0364	Excavación manual en material común	39,31	m3	\$ 20.100	\$ 790.131
1.03.0380	Vigas de cimentación en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	40,82	m3	\$ 774.100	\$ 31.598.762
1.04.0383	Acero de refuerzo 420 MPa (60000 psi), incluye figurado, amarre e instalación.	4796,26	kg	\$ 4.600	\$ 22.062.796
03	ESTRUCTURAS				
1.04.0384	Columnas en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	22,05	m3	\$ 856.200	\$ 18.879.210
1.04.0386	Viga aérea en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	19,20	m3	\$ 896.600	\$ 17.214.720
1.04.0383	Acero de refuerzo 420 MPa (60000 psi), incluye figurado, amarre e instalación.	3118,48	kg	\$ 4.600	\$ 14.345.008
ME0105	MEZCLA CONCRETO 1:2:3 3100 PSI 21 MPA	15,80	M3	\$ 409.600	\$ 6.471.680
130111	MALLA ELECTROSOLDADA	316,32	KLS	\$ 8.200	\$ 2.593.824
04	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES				
1.05.0560	Muro en ladrillo comun en Soga	203,80	m2	\$ 56.500	\$ 11.514.700
1.08.0403	Pañete para muros con mortero 1:3. espesor 1.5 cm.	407,60	m2	\$ 18.300	\$ 7.459.080
05	CUBIERTAS				
1.13.0434	Teja ondulada fibrocemento P7	400,00	m2	\$ 32.500	\$ 13.000.000
180202	ENTRAMADO TEJA FIBRO CEMENTO	400,00	M2	\$ 61.300	\$ 24.520.000
181210	INSTALACION TEJA ASBESTO CEMENTO	400,00	M2	\$ 14.500	\$ 5.800.000
180412	C.F. MADERA LISTON MACH. PINO CIPREX-MADER	330,00	M2	\$ 60.500	\$ 19.965.000
1.14.0438	Entramado madera para cielo raso	70,00	m2	\$ 21.400	\$ 1.498.000
181207	INSTALACION CIELO FALSO EXISTENTE	330,00	M2	\$ 11.000	\$ 3.630.000
290915	INMUNIZACION MACHIMBRE-CIELOS MADERA	330,00	M2	\$ 7.800	\$ 2.574.000
290905	BARNIZ MACHIMBRE-CIELO MADERA [2M]	330,00	M2	\$ 14.800	\$ 4.884.000
1.08.0400	Pañete con mortero 1:3 para cieloraso con malla. Espesor 1.5 cm	70,00	m2	\$ 26.900	\$ 1.883.000
06	PISOS Y ENCHAPES				
1.06.0577	Placa base en concreto 17 MPa (2500 psi) (e=0.08 m).	349,60	m2	\$ 48.600	\$ 16.990.560
200225	CERAMICA 30.01-32.50x30.01-32.50 TRAF.3	330,00	M2	\$ 56.200	\$ 18.546.000
200508	BALDOSA VINILO 30X30 1.6 MM	70,00	M2	\$ 46.800	\$ 3.276.000
190505	CERAMICO PISO-PARED 20-50X20-50CM	46,74	M2	\$ 71.500	\$ 3.341.910
190504	CENEFA CER.: LISTELLO COC 4 COMPL 25 C	24,70	ML	\$ 29.500	\$ 728.650
190539	MURETE DUCHA EN CERAMICA 20X20 ML	3,60	ML	\$ 66.800	\$ 240.480
190541	RESANE CERAMICA	24,70	ML	\$ 26.700	\$ 659.490
07	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES				
150501	PUNTO SANITARIO PVC 1,1/2 [V]	9,00	PTO	\$ 24.900	\$ 224.100
150508	PUNTO SANITARIO PVC 6" [CODO]	3,00	PTO	\$ 208.000	\$ 624.000
250450	COMBO SANITARIO LINEA MEDIA [S+L+G+I]	3,00	JGO	\$ 635.600	\$ 1.906.800
250810	INSTALACION SANITARIO	3,00	UND	\$ 28.800	\$ 86.400
160801	PUNTO AGUA FRIA PVC, 1/2	10,00	PTO	\$ 51.100	\$ 511.000
250444	LAVAMANOS COLGAR PEDESTAL LINEA MEDIA	3,00	JGO	\$ 186.700	\$ 560.100
250518	GRIFO LAVAMANOS LINEA MEDIA SENC	3,00	UND	\$ 52.600	\$ 157.800
250807	INSTALACION LAVAMANOS	3,00	UND	\$ 28.500	\$ 85.500
250522	MEZCLADOR DUCHA LINEA MEDIA	3,00	UND	\$ 121.000	\$ 363.000
250104	INCRUST. CERAM. JGO 4 PZ ESTILO (A)	3,00	JGO	\$ 115.600	\$ 346.800
250806	INSTALACION INCRUSTACION CERAMICA	3,00	UND	\$ 8.900	\$ 26.700
240311	DNV METALICA BANO LAM COLD ROLL C.18 LL.	8,82	M2	\$ 310.700	\$ 2.740.374
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	12,00	UND	\$ 155.200	\$ 1.862.400
170722	SAL TOMA 120 PVC	12,00	UND	\$ 98.800	\$ 1.185.600
09	CARPINTERÍA Y MUEBLES EN MADERA				
210174	NAVE MAD. TRIPLEX 4MM 60- 75CM-NORMAL	6,00	UND	\$ 220.600	\$ 1.323.600
210903	MARCO MACHARE 80-90 H=210C	6,00	UND	\$ 207.200	\$ 1.243.200
210101	COLOC. PUERTA MADERA	6,00	UND	\$ 68.100	\$ 408.600
10	CARPINTERÍA METÁLICA				
221237	NAVE ALUM. ENTAMBORADA-LLENA BAT.	1,00	M2	\$ 632.300	\$ 632.300
221301	MARCO ALUM. 0.61-0.80 M LISO C/LUCETA	1,00	UND	\$ 281.300	\$ 281.300
220903	INSTALACION MARCO PUERTA LAMINA CAL.20	1,00	UND	\$ 38.700	\$ 38.700
220904	INSTALACION NAVE PUERTA LAMINA	1,00	UND	\$ 19.500	\$ 19.500
220102	VENTANA LAM. VIDRIO SENCILLA CAL.20 COR.	5,40	M2	\$ 291.100	\$ 1.571.940
220202	MARCO VENTANA LAM. CEL. H >0.51 M CAL.20	5,40	M2	\$ 151.000	\$ 815.400
220906	INSTALACION VENTANA EXISTENTE LAMINA	5,40	M2	\$ 22.400	\$ 120.960
11	PINTURAS Y ESTUCOS				
290110	ESTUCO PLASTICO MURO [PASTA]	407,60	M2	\$ 11.300	\$ 4.605.880
290303	VINILO MURO TIPO 1 [2M]	407,60	M2	\$ 7.300	\$ 2.975.480
				Total Costo Directo	\$ 283.625.475
				AIU 25%	\$ 70.906.369
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 354.531.844
				Costo de Reposición por m²	\$ 886.330
				Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)	\$ 886.300

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/apuquery>



CONSTRUCCIÓN OFERTA DE MERCADO 2

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO DE LA CONSTRUCCIÓN - FUENTE No. 2					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
01	PRELIMINARES DE OBRA				
1.01.0361	Localización y replanteo para edificaciones	70,00	m2	\$ 2.600	\$ 182.000
1.01.0362	Descapote a máquina hasta 30 cm.	70,00	m2	\$ 4.900	\$ 343.000
02	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN				
1.01.0364	Excavación manual en material común	6,86	m3	\$ 20.100	\$ 137.886
1.03.0380	Vigas de cimentación en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	3,21	m3	\$ 774.100	\$ 2.484.861
1.04.0383	Acero de refuerzo 420 MPa (60000 psi), incluye figurado, amarre e instalación.	836,35	kg	\$ 4.600	\$ 3.847.210
03	ESTRUCTURAS				
1.04.0384	Columnas en concreto 21 MPA (3000 psi). No incluye refuerzo.	2,40	m3	\$ 856.200	\$ 2.054.880
1.04.0386	Viga aérea en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	6,00	m3	\$ 896.600	\$ 5.379.600
1.04.0383	Acero de refuerzo 420 MPa (60000 psi), incluye figurado, amarre e instalación.	1164,80	kg	\$ 4.600	\$ 5.358.080
ME0105	MEZCLA CONCRETO 1:2:3 3100 PSI 21 MPA	2,77	M3	\$ 409.600	\$ 1.134.592
130111	MALLA ELECTROSOLDADA	55,39	KLS	\$ 8.200	\$ 454.198
04	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES				
1.05.0560	Muro en ladrillo común en Soga	170,45	m2	\$ 56.500	\$ 9.630.425
1.08.0403	Pañete para muros con mortero 1:3. espesor 1.5 cm.	340,90	m2	\$ 18.300	\$ 6.238.470
05	CUBIERTAS				
1.13.0133	Teja termoacústica	126,00	m2	\$ 66.400	\$ 8.366.400
180211	ENTRAMADO METAL CF.PER.CHR 4X2-TUB. 1.1/2	126,00	M2	\$ 59.400	\$ 7.484.400
181210	INSTALACION TEJA ASBESTO CEMENTO	126,00	M2	\$ 14.500	\$ 1.827.000
180412	C.F. MADERA LISTON MACH. PINO CIPREX-MADERA	92,00	M2	\$ 60.500	\$ 5.566.000
1.14.0438	Entramado madera para cielo raso	38,00	m2	\$ 21.400	\$ 813.200
181207	INSTALACION CIELO FALSO EXISTENTE	92,00	M2	\$ 11.000	\$ 1.012.000
290915	INMUNIZACION MACHIMBRE-CIELOS MADERA	92,00	M2	\$ 7.800	\$ 717.600
290905	BARNIZ MACHIMBRE-CIELO MADERA [2M]	92,00	M2	\$ 14.800	\$ 1.361.600
1.08.0400	Pañete con mortero 1:3 para cieloraso con malla. Espesor 1.5 cm	38,00	m2	\$ 26.900	\$ 1.022.200
06	PISOS Y ENCHAPES				
1.06.0577	Placa base en concreto 17 MPa (2500 psi) (e=0.08 m).	61,20	m2	\$ 48.600	\$ 2.974.320
200225	CERAMICA 30.01-32.50x30.01-32.50 TRAF.3	92,00	M2	\$ 56.200	\$ 5.170.400
200508	BALDOSA VINILO 30X30 1.6 MM	38,00	M2	\$ 46.800	\$ 1.778.400
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	\$ 29.500	\$ 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+H]	1,00	JGO	\$ 635.600	\$ 635.600
250810	INSTALACION SANITARIO	1,00	UND	\$ 28.800	\$ 28.800
160801	PUNTO AGUA FRIA PVC ,1/2	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	8,00	UND	\$ 155.200	\$ 1.241.600
170722	SAL TOMA 120 PVC	8,00	UND	\$ 98.800	\$ 790.400
09	CARPINTERÍA Y MUEBLES EN MADERA				
210174	NAVE MAD. TRIPLEX 4MM 60-75CM-NORMAL	8,00	UND	\$ 220.600	\$ 1.764.800
210903	MARCO MACHARE 80-90 H=210C	8,00	UND	\$ 207.200	\$ 1.657.600
210101	COLOC. PUERTA MADERA	8,00	UND	\$ 68.100	\$ 544.800
10	CARPINTERÍA METÁLICA				
221237	NAVE ALUM. ENTAMBORADA-LLENA BAT.	1,00	M2	\$ 632.300	\$ 632.300
221301	MARCO ALUM. 0.61-0.80 M LISO C/LUCETA	1,00	UND	\$ 281.300	\$ 281.300
220903	INSTALACION MARCO PUERTA LAMINA CAL.20	1,00	UND	\$ 38.700	\$ 38.700
220904	INSTALACION NAVE PUERTA LAMINA	1,00	UND	\$ 19.500	\$ 19.500
220102	VENTANA LAM.VIDRIO SENCILLA CAL.20 COR.	7,20	M2	\$ 291.100	\$ 2.095.920
220202	MARCO VENTANA LAM.CEL.H >0.51 M CAL.20	7,20	M2	\$ 151.000	\$ 1.087.200
220906	INSTALACION VENTANA EXISTENTE LAMINA	7,20	M2	\$ 22.400	\$ 161.280
11	PINTURAS Y ESTUCOS				
290110	ESTUCO PLASTICO MURO [PASTA]	340,90	M2	\$ 11.300	\$ 3.852.170
290303	VINILO MURO TIPO 1 [2M]	340,90	M2	\$ 7.300	\$ 2.488.570
				Total Costo Directo	\$ 99.569.120
				AIU 25%	\$ 24.892.280
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 124.461.400
				Costo de Reposición por m²	\$ 957.395
				Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)	\$ 957.400

Fuentes Precios:

* Banco de la República de Colombia. Índice de precios de la vivienda nueva (IPVNBR) de Cali. <https://www.banrep.gov.co/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://atacauca.gov.co/putaputputquery>



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	200,00	m2	\$ 2.600	\$ 520.000	
1.01.0362	Descapote a máquina hasta 30 cm.	200,00	m2	\$ 4.900	\$ 980.000	
02 EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN						
1.01.0364	Excavación manual en material común	18,63	m3	\$ 20.100	\$ 374.463	
1.03.0380	Vigas de cimentación en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	8,70	m3	\$ 774.100	\$ 6.734.670	
1.04.0383	Acero de refuerzo 420 MPa (60000 psi), incluye figurado, amarrar e instalación.	1158,48	kg	\$ 4.600	\$ 5.329.008	
03 ESTRUCTURAS						
1.04.0384	Columnas en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	9,80	m3	\$ 856.200	\$ 8.390.760	
1.04.0386	Viga aérea en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	8,57	m3	\$ 896.600	\$ 7.683.862	
1.04.0383	Acero de refuerzo 420 MPa (60000 psi), incluye figurado, amarrar e instalación.	1757,37	kg	\$ 4.600	\$ 8.083.902	
ME0105	MEZCLA CONCRETO 1:2:3 3100 PSI 21 MPA	7,97	M3	\$ 409.600	\$ 3.264.512	
130111	MALLA ELECTROSOLDADA	159,60	KL.S	\$ 8.200	\$ 1.308.720	
04 MAMPOSTERÍA Y PAÑETES						
140216	MURO LAD SOGA LIMPIO 1C	159,14	M2	\$ 62.700	\$ 9.978.078	
1.08.0403	Pañete para muros con mortero 1:3 espesor 1.5 cm.	277,27	m2	\$ 18.300	\$ 5.074.041	
05 CUBIERTAS						
130625	LOSA CASETON ESTERILLA E=21-25CM [TORTA]	100,00	M2	\$ 145.400	\$ 14.540.000	
180412	C.F. MADERA LISTON MACH PINO CIPREX-MADER	180,00	M2	\$ 60.500	\$ 10.890.000	
1.14.0438	Entramado madera para cielo raso	20,00	m2	\$ 21.400	\$ 428.000	
181207	INSTALACION CIELO FALSO EXISTENTE	180,00	M2	\$ 11.000	\$ 1.980.000	
290915	INMUNIZACION MACHIMBRE-CELOS MADERA	180,00	M2	\$ 7.800	\$ 1.404.000	
290905	BARNIZ MACHIMBRE-CIELO MADERA [2M]	180,00	M2	\$ 14.800	\$ 2.664.000	
1.08.0400	Pañete con mortero 1:3 para cieloraso con malla. Espesor 1.5 cm	20,00	m2	\$ 26.900	\$ 538.000	
06 PISOS Y ENCHAPES						
1.06.0577	Placa base en concreto 17 MPa (2500 psi) (e=0.08 m)	175,66	m2	\$ 48.600	\$ 8.537.076	
200225	CERAMICA 30 01-32 50x30 01-32 50 TRAF 3	180,00	M2	\$ 56.200	\$ 10.116.000	
200508	BALDOSA VINILO 30X30 1 6 MM	20,00	M2	\$ 46.800	\$ 936.000	
190505	CERAMICO PISO-PARED 20-50X20-50CM	30,08	M2	\$ 71.500	\$ 2.150.720	
190504	CENEF A CER : LISTELLO COC 4 COMPL 25 C	17,90	ML	\$ 29.500	\$ 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" [COODO]	1,00	PTO	\$ 208.000	\$ 208.000	
250450	COMBO SANITARIO LINEA MEDIA [S+L+G+I]	1,00	JGO	\$ 635.600	\$ 635.600	
250810	INSTALACION SANITARIO	1,00	UND	\$ 28.800	\$ 28.800	
160801	PUNTO AGUA FRIA PVC. 1/2	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	DNV 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	\$ 624.500	\$ 624.500	
08 INSTALACIONES ELÉCTRICAS						
170533	SALIDA S2 PVC	8,00	UND	\$ 155.200	\$ 1.241.600	
170722	SAL TOMA 120 PVC	3,00	UND	\$ 98.800	\$ 296.400	
170725	SAL TOMA 120 EMT ZONA HUMEDA	5,00	UND	\$ 191.700	\$ 958.500	
09 CARPINTERÍA Y MUEBLES EN MADERA						
210174	NAVE MAD.TRIPLEX 4MM 60-75CM-NORMAL	4,00	UND	\$ 220.600	\$ 882.400	
210903	MARCO MACHARE 80-90 H=210C	4,00	UND	\$ 207.200	\$ 828.800	
210101	COLOC PUERTA MADERA	4,00	UND	\$ 68.100	\$ 272.400	
10 CARPINTERÍA METÁLICA						
221237	NAVE ALUM.ENTAMBORADA-LLENA BAT	1,00	M2	\$ 632.300	\$ 632.300	
221301	MARCO ALUM. 0 61-0.80 M LISO C/LUCETA	1,00	UND	\$ 281.300	\$ 281.300	
220903	INSTALACION MARCO PUERTA LAMINA CAL.20	1,00	UND	\$ 38.700	\$ 38.700	
220904	INSTALACION NAVE PUERTA LAMINA	1,00	UND	\$ 19.500	\$ 19.500	
220102	VENTANA LAM. VIDRIO SENCILLA CAL.20 COR	7,20	M2	\$ 291.100	\$ 2.095.920	
220202	MARCO VENTANA LAM.CEL.H >0 51 M CAL.20	7,20	M2	\$ 151.000	\$ 1.087.200	
220906	INSTALACION VENTANA EXISTENTE LAMINA	7,20	M2	\$ 22.400	\$ 161.280	
220608	BARANDA-PASAM. TUB. GALV. 1,1/2x. 1/2 VAR.	41,01	M2	\$ 359.500	\$ 14.743.095	
11 PINTURAS Y ESTUCOS						
290110	ESTUCCO PLASTICO MURO [PASTA]	277,27	M2	\$ 11.300	\$ 3.133.151	
290303	VINILO MURO TIPO 1 [2M]	277,27	M2	\$ 7.300	\$ 2.024.071	
					Total Costo Directo	\$ 146.025.967
					AIU 25%	\$ 36.506.492
					Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 182.532.459
					Costo de Reposición por m²	\$ 912.662
					Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)	\$ 912.700

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

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. 1	68	100	68%	3	64,89%	\$ 886.300	\$ 575.103	\$ 311.197	\$ 311.000
Fuente No. 2	52	100	52%	3	50,47%	\$ 957.400	\$ 483.189	\$ 474.211	\$ 474.000
Fuente No. 3	55	70	79%	3	75,57%	\$ 912.700	\$ 689.698	\$ 223.002	\$ 223.000





CAPITULO 2. INDEMNIZACIONES RESOLUCIONES 898 y 1044 DE 2014

DETERMINACIÓN DAÑO EMERGENTE POR NOTARIADO Y REGISTRO	
CONCEPTO	VALOR
Valor del Inmueble	\$ 113.771.541
Salario Mínimo Mensual Legal Vigente	\$ 1.300.000
Valor de la UVT	\$ 47.065
Número de Zonas de Terreno a Comprar	1
Derechos Notariales	\$ 1.176.400
Derechos Notariales por Compraventa	\$ 368.500
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	\$ 181.500
Recaudos Fondo Especial y SNR	\$ 39.500
Impuesto de Registro	\$ 742.200
Impuesto de Registro por Compraventa	\$ 568.900
Impuesto de Registro por Declaración de Área Restante	\$ 173.300
Derechos de Registro	\$ 581.300
Derechos de Registro por Compraventa	\$ 469.300
Derechos de Registro por Declaración de Área Restante	\$ 26.800
Apertura de Folios	\$ 13.900
Constancia de Inscripción	\$ 15.700
Compra de Certificados	\$ 44.200
Conservación Documental	\$ 11.400
Daño Emergente por Notariado y Registro	\$ 2.499.900

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.