



AVISO



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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-4-0929

GPR-003458

Página 1 de 3

NOTIFICACIÓN POR AVISO No.:

GPR-003458

08/01/2025

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

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

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

HACE SABER

Que, por ser requerido para la ejecución del Proyecto, mediante el oficio número **GPR-002859** del **20 de septiembre 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 DE TERRENO (ABEJONALES, según Catastro)**, ubicado en la vereda **SANTANDER DE QUILICHAO** (hoy **MANDIVA**) municipio de **Santander de Quilichao**, departamento del **Cauca**, identificado con el Número Predial Nacional **19-698-00-040000-0006-0739-0-00000000** y la Matrícula Inmobiliaria número **132-21801**, 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-4-0929**

GPR-003458

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-002860** del **20 de septiembre de 2024**, se citó al señor **FRANCISCO ÁLVAREZ** y/o **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS**, para notificarlo 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 el señor **RAFAEL ÁLVAREZ**, identificado con la cédula de ciudadanía No. **76.270.397**.

Que una vez vencido el término legalmente establecido en el artículo 68 de la Ley 1437 de 2011 (CPACA) y ante la imposibilidad de notificar personalmente al señor **FRANCISCO ÁLVAREZ** y/o **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS**, 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**.



AVISO



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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-4-0929**

GPR-003458

Página 3 de 3

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

Se adjunta copia íntegra la Oferta Formal de Compra contenida en el oficio número **GPR-002859** del **20 de septiembre de 2024** y de sus documentos anexos.

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

SE FIJA EL 09 ENE. 2025 A LAS 7:30 a.m.
SE DESFIJA EL 15 ENE. 2025 A LAS 5:30 p.m.

JULIÁN ANTONIO NAVARRO HOYOS

Gerente General de NUEVO CAUCA S.A.S.

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

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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-4-0929

GPR-002859

Página 1 de 5

Bogotá D.C., 20 de septiembre de 2024

Señores

FRANCISCO ÁLVAREZ y/o HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS

Celular: 3127912416

Abejonales, Vereda Mandiva

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 DE TERRENO (ABEJONALES, según Catastro)**, ubicado en la vereda **Santander De Quilichao** (hoy **Mandiva**) municipio de **Santander de Quilichao**, departamento del **Cauca**, identificado con el Número Predial Nacional **19-698-00-040000-0006-0739-0-00000000** y la Matrícula Inmobiliaria número **132-21801**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **Santander de Quilichao**.

Respetados señores,

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

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

Para la ejecución del Proyecto, por motivo de utilidad pública, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** requiere comprar las zonas de terreno del asunto, conforme a la afectación de la Ficha Predial No. **POSQ-4-0929**, de la **Unidad Funcional 4. Mondomo – Santander de Quilichao**, de la cual se anexa copia.

Esta zona de terreno tiene un área de **754,87 m²**; incluidos: 196,2 m² de Construcción C1 (vivienda), 15,88 m de Cerramiento frontal, 1 unidad de Portal de entrada, 3,31 m² de Andén peatonal, 10,75 m de Canal, 22,30 m de Muro de contención, 23,30 m de Muro de contención, 15,61 m² de Piso, 26,32 m² de Tanques de almacenamiento para afrecho, 1

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

fr

ju

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-4-0929

GPR-002859

Página 2 de 5

unidad de Baranda de protección, 56,18 m² de Vía de acceso, 125,11 m² de Ramada para procesamiento de yuca, 420,66 m² de Estructura de recolado, extracción y fermentación de almidón, 9,90 m² de Tanque de almacenamiento, 4,40 m² de Ramada, 1 unidad de Sábila, 50 unidades de Bromelia, 1 unidad de Almendro Ø 0,40, 2 unidades de Plátano, 1 unidad de Cedro Ø 0,15, 1 unidad de Carbonero Ø 0,15, 30 unidades de Lengua de suegra, 1 unidad de Mata de café, 1 unidad de Zapote Ø 0,40, 3 unidades de Yarumo Ø 0,15, 1 unidad de Mango Ø 0,30, 3 unidades de Palo blanco Ø 0,20; y se encuentra debidamente delimitada y alinderada dentro de las abscisas inicial **K61+391,55 I** y final **K61+418,61 I**, de la mencionada Unidad Funcional.

El valor de la Oferta de Compra es la suma de **SEISCIENTOS VEINTE MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS SEIS PESOS (\$ 620.974.806) 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 **DIEZ MILLONES DOSCIENTOS DOCE MIL OCHOCIENTOS PESOS (\$ 10.212.800) 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 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-4-0929**, 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 **10 de mayo de 2024**, fecha en la cual fue comunicado por la Lonja a la entidad solicitante.

El Avalúo fue elaborado teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal vigente y la destinación económica del inmueble objeto de la presente oferta, siguiendo las directrices dadas en las normas en mención, así como los procedimientos establecidos



CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-4-0929

GPR-002859

Página 3 de 5

en las Resoluciones 620 de 2008, 0898 de 2014 y 1044 de 2014, todas proferidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

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

Según el estudio de títulos de fecha **06 de octubre de 2023**, el propietario, de la zona de terreno que se requiere es: **FRANCISCO ALVAREZ Y/O HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS.**

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

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

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

En esta etapa, según lo dispuesto por el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 4 de la Ley 1742 de 2014 y el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018, cuenta con un plazo máximo de quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad en relación con la misma, bien sea aceptándola o rechazándola, lo cual puede hacerse mediante oficio dirigido a **NUEVO CAUCA S.A.S.**, en las oficinas ubicadas en la Avenida Calle 26 n° 59-51, Oficina 203, Complejo Ciudad Empresarial Sarmiento Angulo - CEMSA, Bogotá D.C., o en la oficina de **Atención al Usuario**, ubicada en el **Parque Industrial, entrada a Metecno, margen derecha**, municipio de **Santander de Quilichao – Cauca**, teléfono **323 442 6341**, e-mail **predialuf4@gmail.com**, donde será atendido por **DIANI NOSCUÉ**.

FR

Ja

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-4-0929

GPR-002859

Página 4 de 5

Aceptada la oferta, deberá suscribirse escritura pública de compraventa o promesa de compraventa dentro de los diez (10) días hábiles siguientes e inscribirse la escritura en la oficina de registro de instrumentos públicos correspondiente.

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

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

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

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

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

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

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

fk

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-4-0929

GPR-002859

Página 5 de 5

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 la siguiente **Medida Cautelar** y, por tanto, se informará sobre la existencia del presente proceso de adquisición a las entidades que las han impuesto: **Demanda en Proceso de Perfección**, conforme a lo indicado en el Oficio No. 0518 del 11 de agosto 2023 del Juzgado Segundo Civil Municipal de Santander de Quilichao (Cauca), debidamente inscrita en la Anotación No. 0.008 del folio de matrícula inmobiliaria No. 132-21801 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán.

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

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

Agradezco la atención que le brinde a la presente.

Cordialmente,


JULIAN ANTONIO NAVARRO HOYOS

Gerente General de NUEVO CAUCA S.A.S.

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

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

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

Aprobó: Santiago Rojas Parra – Jefe Jurídico

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

Copia: Archivo

SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		CÓDIGO	GCSP-F-185
PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	VERSIÓN	002
FORMATO	FICHA PREDIAL	FECHA	6/02/2020
<p>(0,12m x 0,08m) x (1,97m) de altura, soportes circulares en concreto de ϕ (0,16) x (0,19m) de altura. Andén lateral: En concreto enchapado en cerámica de (1,96m) de ancho, seis (6) pilares en madera de (0,12m x 0,08m) x (1,97m) de altura, soportes circulares en concreto con ϕ (0,16) x (0,19m) de altura. Andén posterior: En concreto primario enchapado en cerámica de (1,84m) de ancho, cuatro (4) pilares en madera de (0,12m x 0,08m) x (1,97m) de altura, soportes circulares en concreto con ϕ (0,16) x (0,19m) de altura. Distribución: Cuatro (4) habitaciones, sala, comedor, cocina, baño, zona de ropa, lavadero, andén frontal, lateral y posterior. El área de 65,22m² corresponden a andenes y corredores.</p>		196,20	m ²
TOTAL AREA CONSTRUIDA			
DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS			
ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS		
M1	Cerramiento frontal: Cerca frontal con ocho (8) postes en tubo galvanizado de (2" ½) pulgadas x (1,60m) de altura. Malla eslabonada y galvanizada calibre doce (12) x (1,45m) de altura. Muro de (0,44m) de altura, en ladrillo con repello y cimientado en concreto simple de (0,25m) de ancho. Puerta peatonal de (1,03m) x (1,86m) de altura, marco en tubo metálico galvanizado de dos (2") pulgadas, malla eslabonada y galvanizado calibre doce (12). Portal de entrada: De (5,25m x 1,50m). Portal doble nave, con marco en tubo galvanizado de dos (2") pulgadas, enrejado en varilla cuadrada de (½") pulgada. Soportes laterales con tubo metálico relleno en concreto de seis (6") pulgadas x (1,86m) de altura.	15,88	m
M2	Andén peatonal: De (3,68m x 0,90m). Piso duro en concreto simple.	1,00	Un
M3	Canal: De (10,75m x 0,17m). Canal frontal revestido en concreto con bordillo lateral de (0,25m x 0,10m).	3,31	m ²
M4	Muro de contención: (22,30m x 1,80m). Muro en concreto de (0,20m) espesor.	10,75	m
M5	Muro de contención: (23,30m x 3,20m). Muro en concreto con espesor de (0,13m).	22,30	m
M6	Piso: (22,30m x 0,70m). Piso duro en concreto primario rústico.	23,30	m ²
M7	Tanques de almacenamiento para afrecho: De (9,40m x 2,80m). Columnas en concreto, muros en ladrillo tizón con repello y cemento pulimentado de (1,13m) de altura x (0,26m) de espesor. Área construida 26,32m ² .	15,61	m ²
M8	Baranda de protección: De (4,85m). Tubo metálico de cuatro (4" ½) pulgadas x (1,20m) de altura.	26,32	m ²
M9	Vía de acceso: De longitud 11,20m. Piso irregular concreto primario rústico de (5,01m) de ancho promedio	1,00	Un
M10	Ramada para procesamiento de yuca: De (9,20m x 13,60m). Cubierta con teja de zinc soportada en estructura metálica, piso en concreto primario. Área de depósito: Plataforma de (33,20m ²) x (1,20m) de altura, muros en ladrillo con repello y pintura, confinado con vigas y columnas en concreto, piso en concreto primario rústico. Colector de cascarilla: De (2,00m x 1,95m). Muros de (0,45m) de altura en ladrillo, repello y pintura. Área de lavado: Estructura para lavado de yuca de (1,03m) de ancho x (1,63m) de altura. Muros en ladrillo con repello y pintura. Área rayado: De (1,90m x 0,87m). Muros en ladrillo de (0,58m) de altura, con repello y pintura, caras internas y superior con enchape en cerámica. Pasillo de trabajo con piso en concreto con enchape en tableta. Área de colado: Estructura con muros en ladrillo caras externas con repello y pintura, caras internas con enchape en cerámica. Tanque recolector de afrecho: De (1,60m x 1,45m) x (1,00m) de altura. Muros en ladrillo a la vista, caras internas con enchape en tableta, sistema de bombeo eléctrico. Área de máquinas: Piso en concreto de (3,80m x 2,60m), con estructura metálica embotada.	56,18	m ²
M11		125,11	m ²

SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		CÓDIGO	GCSP-F-1B5
PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	VERSIÓN	002
FORMATO	FICHA PREDIAL	FECHA	06/02/2020
M12	<p>Estructura de recolado, extracción y fermentación de almídon: (24,60m x 17,10m). Cubierta con teja de zinc soportada en estructura de guadua y piso en concreto primario. Recolado: (2,22m x 1,40m) x (1,16m) de altura, muros en ladrillo, repello y pintura losa superior con enchape en cerámica. Tanques fermentación: Estructura #1: De (3,00m) x (3,00m) x (1,00m) de altura. Muros en ladrillo con caras externas en repello y pintura, caras internas y piso con enchape en cerámica, dos (2) tanques. Estructura #2: De (33,87m²) x (1,00m) de altura. Muros en ladrillo con caras externas en repello y pintura, caras internas y piso con enchape en cerámica, seis (6) tanques. Estructura #3: De (4,40m) x (3,44m) x (1,00m) de altura. Sistema de confinamiento con vigas y columnas en concreto, muros en ladrillo con repello y pintura caras internas y piso con enchape en cerámica, tres (3) tanques. Estructura #4: De (3,10m) x (2,70m) x (1,50m) de altura. Con muros en ladrillo con repello y pintura caras internas y piso con enchape en cerámica. Canal de asentamiento o sedimentación: Muros en ladrillo con enchape en cerámica de (0,40m) de altura, con enchape interno en cerámica. Dos (2) divisiones con (0,85m) de ancho. Dos (2) divisiones con (1,35m) de ancho. Una (1) división con (0,40m) de ancho. Bodega: De (5,60m x 5,40m). Cubierta con teja de fibrocemento soportada en estructura de madera y culatas perimetrales en concreto. Sistema estructural con vigas de amarre en concreto. Muros externos en ladrillo a la vista y pintura. Muros internos con repello estuco y pintura. Una (1) perta metálica de (2,00m x 1,30m). Piso en concreto enchapado con cerámica. Cuneta: Ancho (1,20m) x (0,50m) de altura, canal revestido en concreto.</p>	420,66	m ²
M13	<p>Tanque de almacenamiento: De (5,50m x 1,80m). Muros y pisos en concreto de (0,70m) de altura x (0,25m) de espesor, elevación en ladrillo de (0,40m) de altura x (0,13m) de espesor. Paredes internas y pisos con enchape en cerámica.</p>	9,90	m ²
M14	<p>Ramada: De (2,20m x 2,00m). Cubierta con teja de zinc soportada en estructura de guadua, piso en tierra.</p>	4,40	m ²

SI/NO	No
	SI

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?

ÁREA TOTAL PREDIO	2.800,00 m ²
ÁREA REQUERIDA POR DISEÑO	754,87 m ²
ÁREA REMANENTE	0,00 m ²
TOTAL ÁREA REQUERIDA	754,87 m²
ÁREA SOBROGANTE	2.045,13 m ²

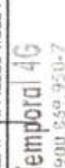
OBSERVACIONES:

La señora **Margarita Rosa Iguanas Reyes**, identificada con cédula 34.559.012, celular 312-7912416, manifiesta ser la propietaria de la CI y las mejoras M1, M2, M3, M4, M5, M6, M7, M8, M9, M10, M11, M12, M13 y M14 y las doce especies relacionadas. Área en ronda de protección de la Quebrada Abejoneales= 754,87 m².

FECHA DE ELABORACIÓN: 13/jun/2023

Elaboró: 

CAMPO HORMAZA Y CIA. S. EN C. LUIS M. NARVAEZ - MP: 18238-19824 DAU

Revisó y Aprobó:  Unión Temporal 4G

UNIÓN TEMPORAL 4G

Tel: 900 850 950-7

26 FEB 2024

Gestión Predial Interventoría
Profesional Predial: 



**NUEVO
CAUCA**
ABIRIENDO PUERTAS PARA EL FUTURO

MINISTERIO DE TRANSPORTE
AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

ANEXO A FICHA PREDIAL - PROPIETARIOS

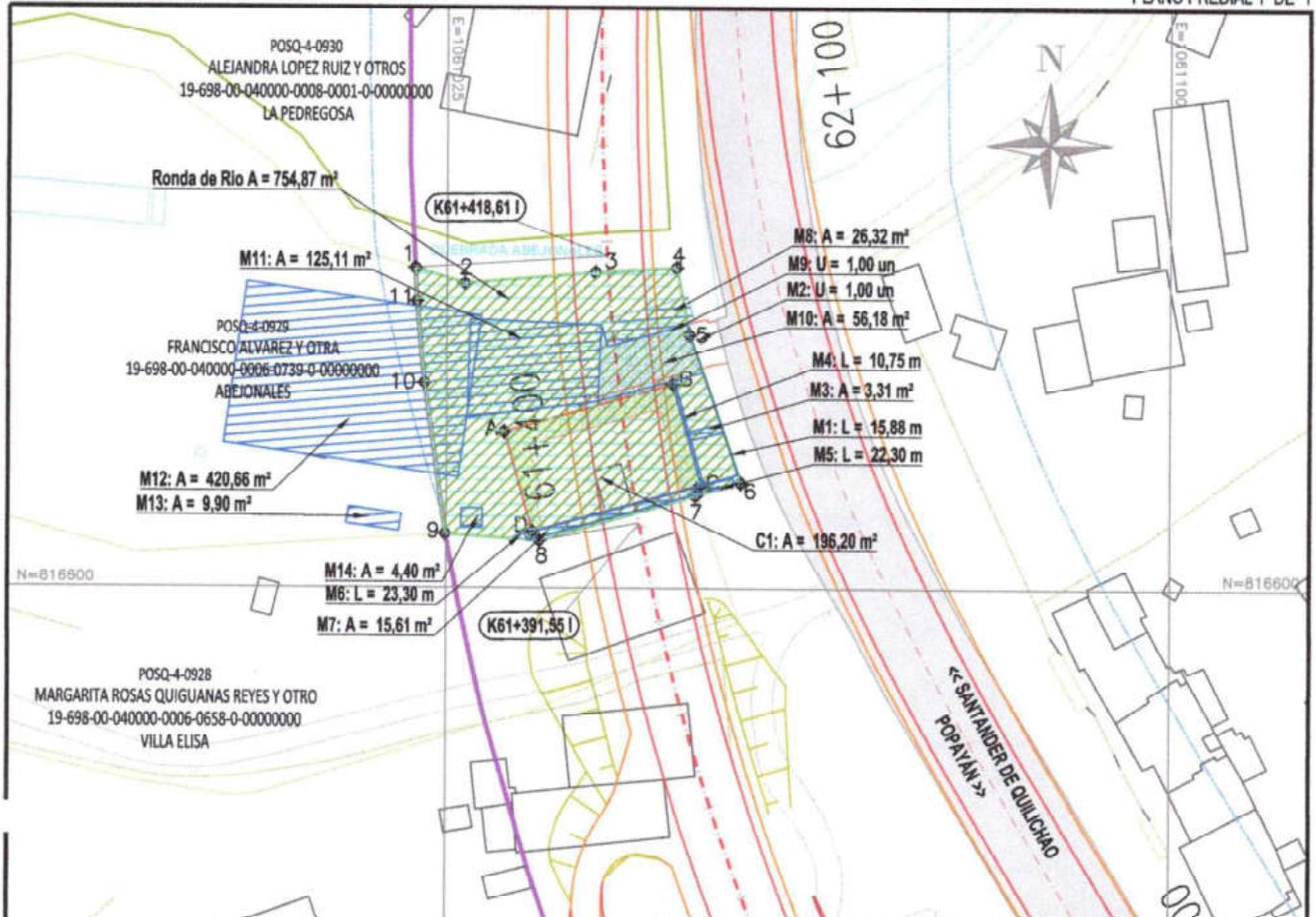
CONCESIÓN POPAYÁN - SANTANDER DE QUILICHAO

Contrato No. 11 de 11 de Agosto de 2015

PREDIO No.

POSQ-4-0929

PROPIETARIO	IDENTIFICACIÓN	DIRECCIÓN	e-mail
FRANCISCO ALVAREZ	N/A	Vereda Mandivá	
MARGARITA ROSA QUIGUANAS REYES	34.599.012	Vereda Mandivá	3127912416



ESCALA 1:750

SISTEMA DE REFERENCIA
MAGNA SIRGAS ORIGEN OESTE
LATITUD (N) 04° 35' 46,3215"
LONGITUD (W) 77° 04' 39,0295"
GAUSS KRUGER NORTE 1.000.000
GAUSS KRUGER ESTE 1.000.000
ELIPSOIDE: GRS80-WGS 84

No	NORTE	ESTE	Dist.
A	816616.26	1061030.95	18.20
B	816621.24	1061048.46	10.78
C	816610.87	1061051.41	18.20
D	816605.89	1061033.90	10.78
A	816616.26	1061030.95	10.78

Area(m2:) 196.20

CUADRO DE COORDENADAS ÁREA REQUERIDA

No	NORTE	ESTE	Dist.
1	816633.43	1061021.70	5.39
2	816631.86	1061026.85	13.58
3	816633.01	1061040.38	8.46
4	816633.50	1061048.83	7.16
5	816626.48	1061050.21	16.35
6	816611.02	1061055.55	4.87
7	816609.69	1061050.86	16.90
8	816604.94	1061034.65	9.78
9	816605.62	1061024.89	15.85
10	816621.32	1061022.67	8.71
11	816629.99	1061021.88	3.45
1	816633.43	1061021.70	3.45

Area(m2:) 754.87

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

REVISIÓN No.
0

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



DISEÑO Y CALCULO:
CAMPO HORMAZA Y CIA. S. EN C.

PROPIETARIO:
FRANCISCO ALVAREZ Y OTRA

ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONSTRUIDA:	ÁREA REMANENTE:	ÁREA SOBRANTE:
754,87 m²	2800,00 m²	196,20 m²	0,00 m²	2045,13 m²

FECHA ELAB.:
2023-06-13
ESCALA:
1:750

UNIDAD FUNCIONAL:
4
SECTOR:
MONDOMO - SANTANDER DE QUILCHAO

NÚMERO PREDIAL NACIONAL
19-698-00-040000-0006-0739-0-00000000
FICHA GRÁFICA No.
POSQ-4-0928

24			PROTECCION	DE MANEJO ESPECIAL	CORREDOR VIAL	PARCELACION INDICADA COMERCIO	REACION Y TURISMO	AGROPECUARIO	
			PROTECCION	DE MANEJO ESPECIAL	CORREDOR VIAL	PARCELACION INDICADA COMERCIO	Y RECREACION Y TURISMO	AGROPECUARIO	
	00-04-0003-0050-000	132-15339	PRODUCCION ECONOMICA	AGROPECUARIA BAJA	AGROPECUARIO	AGRICOLA(PRODUCTOS DE PECUARIOS (ESPECIES MENORES) SISTEMAS AGROFORESTALES, FORESTAL PRODUCTORA	AGROFORESTAL, FORESTAL Y DEMAS USOS QUE ESTABLEZCA EL ACUERDO	SUELO URBANO Y DE EXPANSION URBANA	NO
25			PROTECCION	DE MANEJO ESPECIAL	CORREDOR VIAL	PARCELACION INDICADA COMERCIO	Y RECREACION Y TURISMO	AGROPECUARIO	
	00-04-0006-0616-000	132-10027	PRODUCCION ECONOMICA	AGROPECUARIA BAJA	AGROPECUARIO	AGRICOLA(PRODUCTOS DE PECUARIOS (ESPECIES MENORES) SISTEMAS AGROFORESTALES, FORESTAL PRODUCTORA	AGROFORESTAL, FORESTAL Y DEMAS USOS QUE ESTABLEZCA EL ACUERDO	SUELO URBANO Y DE EXPANSION URBANA	NO
26			PRODUCCION ECONOMICA	AGROPECUARIA BAJA	AGROPECUARIO	AGRICOLA(PRODUCTOS DE PECUARIOS (ESPECIES MENORES) SISTEMAS AGROFORESTALES, FORESTAL PRODUCTORA	AGROFORESTAL, FORESTAL Y DEMAS USOS QUE ESTABLEZCA EL ACUERDO	SUELO URBANO Y DE EXPANSION URBANA	NO
	00-04-0008-0005-000	132-11968	PRODUCCION ECONOMICA	AGROPECUARIA BAJA	AGROPECUARIO	AGRICOLA(PRODUCTOS DE PECUARIOS (ESPECIES MENORES) SISTEMAS AGROFORESTALES, FORESTAL PRODUCTORA	AGROFORESTAL, FORESTAL Y DEMAS USOS QUE ESTABLEZCA EL ACUERDO	SUELO URBANO Y DE EXPANSION URBANA	NO
27			PROTECCION	DE MANEJO ESPECIAL	CORREDOR VIAL	PARCELACION INDICADA COMERCIO	Y RECREACION Y TURISMO	AGROPECUARIO	
	00-04-0006-0739-000		PRODUCCION ECONOMICA	AGROPECUARIA BAJA	AGROPECUARIO	AGRICOLA(PRODUCTOS DE PECUARIOS (ESPECIES MENORES) SISTEMAS AGROFORESTALES, FORESTAL PRODUCTORA	AGROFORESTAL, FORESTAL Y DEMAS USOS QUE ESTABLEZCA EL ACUERDO	SUELO URBANO Y DE EXPANSION URBANA	



**INFORME DE AVALÚO COMERCIAL
PREDIO POSQ-4-0929
DIRECCIÓN: ABEJONALES
VEREDA: MANDIVÁ
MUNICIPIO DE SANTANDER DE QUILICHAO
DEPARTAMENTO DEL CAUCA**

**PROPIETARIO:
FRANCISCO ALVAREZ
MARGARITA ROSA QUIGUANAS REYES**

**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	Abejonales								
1.8 ABSCISAS	Inicial: K 61+391,55 I Final: K 61+418,61 I								
1.9 USO ACTUAL DEL INMUEBLE	Corredor Interregional: Residencial – Agropecuario								
1.10 USO POR NORMA	Agrícola (Productos de Pancoger), Pecuarios (especies menores) Sistemas Agroforestales, Forestal Productora.								
1.11 INFORMACIÓN CATASTRAL	<table border="1"> <tr> <td>Número Predial</td> <td>19-698-00-04-00-00-0006-0739-0-00-00-0000</td> </tr> <tr> <td>Área de Terreno</td> <td>2800.0 m²</td> </tr> <tr> <td>Área Construida</td> <td>0.0 m²</td> </tr> <tr> <td>Avalúo 2024</td> <td>\$ 263,000</td> </tr> </table>	Número Predial	19-698-00-04-00-00-0006-0739-0-00-00-0000	Área de Terreno	2800.0 m ²	Área Construida	0.0 m ²	Avalúo 2024	\$ 263,000
Número Predial	19-698-00-04-00-00-0006-0739-0-00-00-0000								
Área de Terreno	2800.0 m ²								
Área Construida	0.0 m ²								
Avalúo 2024	\$ 263,000								
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-4-0929	13 de junio de 2023								
2.2 PLANO DE AFECTACIÓN POSQ-4-0929	13 de junio de 2023								
2.3 CERTIFICADO DE USO DEL SUELO	25 de mayo de 2016								
2.4 ESTUDIO DE TÍTULOS	06 de octubre de 2023								
3. INFORMACIÓN JURÍDICA									
3.1 PROPIETARIOS	Francisco Álvarez C.C: 343.399 (Fallecido) Poseedor: Margarita Rosa Quiguanas Reyes C.C: 34.599.012 Fuente: Documento Citado En El Numeral 2.4								

3.2 TÍTULO DE ADQUISICIÓN	Escritura Pública No. 100 del 17 de julio de 1942 otorgada por la Notaría Única de Santander de Quilichao (Cauca).
3.3 MATRÍCULA INMOBILIARIA	132-21801 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santander de Quilichao (Cauca).
3.4 OBSERVACIONES JURÍDICAS	Actualmente sobre el predio recae: Una Medida Cautelar por una Demanda en Proceso de Pertenencia , decretada mediante oficio No. 0518 del 11 de agosto de 2023 con radicado 2023-00288-00 del Juzgado Segundo Civil Municipal de Santander de Quilichao (Cauca), debidamente inscrita en la anotación 008 del folio de matrícula inmobiliaria 132-21801 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santander de Quilichao (Cauca).
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

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

	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
Agrícola (Productos de Pancoger), Pecuarios (especies menores) Sistemas Agroforestales, Forestal Productora.	Agroforestal, Forestal y demás usos que establezca el acuerdo.	Suelo urbano y de expansión urbana.

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO

6.1 UBICACIÓN	Abejonales, Vereda Mandivá ✓										
6.2 ÁREA DEL TERRENO	<table style="width: 100%;"> <tr> <td>Área Total:</td> <td style="text-align: right;">2.800,00 m² ✓</td> </tr> <tr> <td>Área Requerida:</td> <td style="text-align: right;">754,87 m²</td> </tr> <tr> <td>Área Remanente:</td> <td style="text-align: right;">0,00 m²</td> </tr> <tr> <td>Área Sobrante:</td> <td style="text-align: right;">2.045,13 m²</td> </tr> <tr> <td>Área Total Requerida:</td> <td style="text-align: right;">754,87 m² ✓</td> </tr> </table> <p>Fuente: Documento citado en el numeral 2.1</p>	Área Total:	2.800,00 m ² ✓	Área Requerida:	754,87 m ²	Área Remanente:	0,00 m ²	Área Sobrante:	2.045,13 m ²	Área Total Requerida:	754,87 m ² ✓
Área Total:	2.800,00 m ² ✓										
Área Requerida:	754,87 m ²										
Área Remanente:	0,00 m ²										
Área Sobrante:	2.045,13 m ²										
Área Total Requerida:	754,87 m ² ✓										
6.3 LINDEROS: Linderos identificados con base en la Ficha Predial POSQ-4-0929 levantada por CAMPO HORMAZA Y CIA. S. EN C., sujetos a verificación por parte de la entidad solicitante.	<p>NORTE: Longitud 27,43 m, Quebrada Abejonales (Puntos 1-4). ✓</p> <p>SUR: Longitud 31,55 m, Margarita Rosa Quiguanas Reyes y otro (Puntos 6-9). ✓</p> <p>ORIENTE: Longitud 23,51 m, Zona de vía carretera Panamericana (Puntos 4-6). ✓</p> <p>OCCIDENTE: Longitud 28,01 m, Mismo predio Francisco Álvarez y Otra (área sobrante) (Puntos 9-11,1). ✓</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: Residencial – Agropecuario	Agrícola (Productos de Pancoger), Pecuarios (especies menores) Sistemas Agroforestales, Forestal Productora. (Ronda de Río)		
6.7 ÁREAS CONSTRUIDAS		Uso	Área (m ²)	Edad (Años)	Estado de conservación	Vida útil (Años)
	C1	Residencial	196,20	25	Bueno	100
6.8 CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS	<p>Construcción de un nivel: Residencial: Cubierta: (90%) con teja de barro soportada en estructura de madera, (10%) en teja de translucida apoyada en estructura metálica. Cielo raso (50%) en esterilla de guadua con repello y pintura, (35%) en esterilla de guadua con repello y (15%) en esterilla de guadua. Estructura: Sistema estructural con vigas y columnas en concreto. Muros: Externos con ladrillo y repello, muros internos con repello estuco y pintura. Puertas: Una (1) puerta metálica de (1,93m x 0,98m) con luceta, reja y vidrio. Una (1) puerta metálica de (1,93m x 1,37m) con luceta, reja y vidrio. Tres (3) puertas en madera, marco metálico de (1,92m x 0,92m). Una (1) puerta en madera marco metálico de (1,90m x 0,68m). Una (1) puerta en madera, marco metálico de (1,96m x 0,92m). Ventanas: Tres (3) ventanas metálicas con reja y vidrio de (2,00m x 1,35m). Dos (2) ventanas metálicas con reja y vidrio de (1,77m x 1,35m). Una (1) ventana metálica con reja y vidrio de (1,90m x 1,35m). Una (1) ventanas metálicas con reja y vidrio de (1,80m x 1,16m). Una (1) ventanas metálicas con reja y vidrio de (1,98m x 1,31m). Una (1) luceta de (1,95m x 0,30m) con marco metálico y vidrio. Pisos: En concreto con enchape en cerámica. Cocina: Muros laterales y frontal enchapados en cerámica a (1,23m) de altura, piso con enchape en cerámica. Mesón de (2,97m x 0,60m x 0,90m), dos (2) niveles, losas en concreto con enchape en cerámica, lava platos metálico. muros laterales en ladrillo con repello y enchape en cerámica. Baño: Muros y pisos enchapados en cerámica, inodoro y lava manos en porcelana. Zona de ropa y lavadero: Cubierta con reja metálica en varilla de (3/8), muros en ladrillo con repello y pintura, piso en concreto enchapado en cerámica. Lavadero de (1,22m x 0,70m x 0,90m), tanque con muros en ladrillo con enchape en cerámica. Fregadero con losa en concreto enchapado con granito pulimentado, muros laterales de soporte en ladrillo con enchape en cerámica. Lava traperos de (0,60m x 0,60m) x (0,32m) de altura, muros en concreto enchape en cerámica. Andén frontal: En concreto enchapado en cerámica de (1,94m) de ancho, cinco (5) pilares en madera de (0,12m x 0,08m) x (1,97m) de altura, soportes circulares en concreto de Ø (0,16) x (0,19m) de altura. Andén lateral: En concreto enchapado en cerámica de (1,96m) de ancho, seis (6) pilares en madera de (0,12m x 0,08m) x (1,97m) de altura, soportes circulares en concreto con Ø (0,16) x (0,19m) de altura. Andén posterior: En concreto primario enchapado en cerámica de (1,84m) de ancho, cuatro (4) pilares en madera de (0,12m x 0,08m) x (1,97m) de altura, soportes circulares en concreto con Ø (0,16) x (0,19m) de altura. Distribución: Cuatro (4) habitaciones, sala, comedor, cocina, baño, zona de ropa, lavadero, andén frontal, lateral y posterior. El área de 65,22m² corresponden a andenes y corredores.</p>					

6.9 CONSTRUCCIONES ANEXAS					
	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	EDAD	ESTADO DE CONSERVACIÓN
M1	Cerramiento frontal: Cerca frontal con ocho (8) postes en tubo galvanizado de (2" ½) pulgadas x (1,60m) de altura, Malla eslabonada y galvanizada calibre doce (12) x (1,45m) de altura. Muro de (0,44m) de altura, en ladrillo con repello y cemento en concreto simple de (0,25m) de ancho. Puerta peatonal de (1,03m) x (1,86m) de altura, marco en tubo metálico galvanizado de dos (2") pulgadas, malla eslabonada y galvanizado calibre doce (12).	15,88	m	10	Bueno
M2	Portal de entrada: De (5,25m x 1,50m). Portal doble nave, con marco en tubo galvanizado de dos (2") pulgadas, enrejado en varilla cuadrada de (½") pulgada. Soportes laterales con tubo metálico relleno en concreto de seis (6") pulgadas x (1,86m) de altura.	1,00	Un	10	Bueno
M3	Andén peatonal: De (3,68m x 0,90m). Piso duro en concreto simple.	3,31	m ²	10	Bueno
M4	Canal: De (10,75m x 0,17m). Canal frontal revestido en concreto con bordillo lateral de (0,25m x 0,10m).	10,75	m	12	Bueno
M5	Muro de contención: (22,30m x 1,80m). Muro en concreto de (0,20m) espesor.	22,30	m	15	Bueno
M6	Muro de contención: (23,30m x 3,20m). Muro en concreto con espesor de (0,13m).	23,30	m	15	Bueno
M7	Piso: (22,30m x 0,70m). Piso duro en concreto primario rustico.	15,61	m ²	15	Bueno
M8	Tanques de almacenamiento para afrecho: De (9,40m x 2,80m). Columnas en concreto, muros en ladrillo tizón con repello y cemento pulimentado de (1,13m) de altura x (0,26m) de espesor. Área construida 26,32m ² .	26,32	m ²	15	Bueno
M9	Baranda de protección: De (4,85m). Tubo metálico de cuatro (4"½) pulgadas x (1,20m) de altura.	1,00	Un	10	Bueno
M10	Vía de acceso: De longitud 11,20m. Piso irregular concreto primario rústico de (5,01m) de ancho promedio	56,18	m ²	10	Bueno
M11	Ramada para procesamiento de yuca: De (9,20m x 13,60m). Cubierta con teja de zinc soportada en estructura metálica, piso en concreto primario. Área de depósito: Plataforma de (33,20m ²) x (1,20m) de altura, muros en ladrillo con repello y pintura, confinado con vigas y columnas en concreto, piso en concreto primario rústico. Colector de cascarilla: De (2,00m x 1,95m). Muros de (0,45m) de	125,11	m ²	12	Bueno



	<p>altura en ladrillo, repello y pintura. Área de lavado: Estructura para lavado de yuca de (1,03m) de ancho x (1,63m) de altura. Muros en ladrillo con repello y pintura. Área rayado: De (1,90m x 0,87m). Muros en ladrillo de (0,58m) de altura, con repello y pintura, caras internas y superior con enchape en cerámica. Pasillo de trabajo con piso en concreto con enchape en tableta. Área de colado: Estructura con muros en ladrillo caras externas con repello y pintura, caras internas con enchape en cerámica. Tanque recolector de afrecho: De (1,60m x 1,45m) x (1,00m) de altura. Muros en ladrillo a la vista, caras internas con enchape en tableta, sistema de bombeo eléctrico. Área de máquinas: Piso en concreto de (3,80m x 2,60m), con estructura metálica empotrada.</p>				
M12	<p>Estructura de recolado, extracción y fermentación de almidón: (24,60m x 17,10m). Cubierta con teja de zinc soportada en estructura de guadua y piso en concreto primario. Recolado: (2,22m x 1,40m) x (1,16m) de altura, muros en ladrillo, repello y pintura losa superior con enchape en cerámica. Tanques fermentación: Estructura #1: De (3,00m) x (3,00m) x (1,00m) de altura. Muros en ladrillo con caras externas en repello y pintura, caras internas y piso con enchape en cerámica, dos (2) tanques. Estructura #2: De (33,87m²) x (1,00m) de altura. Muros en ladrillo con caras externas en repello y pintura, caras internas y piso con enchape en cerámica, seis (6) tanques. Estructura #3: De (4,40m) x (3,44m) x (1,00m) de altura. Sistema de confinamiento con vigas y columnas en concreto, muros en ladrillo con repello y pintura caras internas y piso con enchape en cerámica, tres (3) tanques. Estructura #4: De (3,10m) x (2,70m) x (1,50m) de altura. Con muros en ladrillo con repello y pintura caras internas y piso con enchape en cerámica. Canal de asentamiento o sedimentación: Muros en ladrillo con enchape en cerámica de (0,40m) de altura, con enchape interno en cerámica. Dos (2) divisiones con (0,85m) de ancho. Dos (2) divisiones con (1,35m) de ancho. Una (1) división con (0,40m) de ancho. Bodega: De (5,60m x 5,40m). Cubierta con teja de fibrocemento soportada en estructura de madera y culatas perimetrales en concreto. Sistema estructural con vigas</p>	420,66	m ²	12	Bueno



	de amarre en concreto. Muros externos en ladrillo a la vista y pintura. Muros internos con repello estuco y pintura. Una (1) perta metálica de (2,00m x 1,30m). Piso en concreto enchapado con cerámica. Cuneta: Ancho (1,20m) x (0,50m) de altura, canal revestido en concreto.				
M13	Tanque de almacenamiento: De (5,50m x 1,80m). Muros y pisos en concreto de (0,70m) de altura x (0,25m) de espesor, elevación en ladrillo de (0,40m) de altura x (0,13m) de espesor. Paredes internas y pisos con enchape en cerámica.	9,90	m ²	12	Bueno a regular
M14	Ramada: De (2,20m x 2,00m). Cubierta con teja de zinc soportada en estructura de guadua, piso en tierra.	4,40	m ²	8	Bueno

6.10 CULTIVOS, ESPECIES

Especie	Descripción	Cantidad	Unidad
Sábila	Sábila en buen estado fitosanitario.	1	Un
Bromelia	Bromelia en buen estado fitosanitario.	50	Un
Almendro Ø 0,40m	Almendro Ø 0,40m en buen estado fitosanitario.	1	Un
Plátano	Plátano en buen estado fitosanitario.	2	Un
Cedro Ø 0,15m	Cedro Ø 0,15m en buen estado fitosanitario.	1	Un
Carbonero Ø 0,15m	Carbonero Ø 0,15m en buen estado fitosanitario.	1	Un
Lengua de suegra	Lengua de suegra en buen estado fitosanitario.	30	Un
Mata de café	Mata de café en buen estado fitosanitario.	1	Un
Zapote Ø 0,40m	Zapote Ø 0,40m en buen estado fitosanitario.	1	Un
Yarumo Ø 0,15m	Yarumo Ø 0,15m en buen estado fitosanitario.	3	Un
Mango Ø 0,30m	Mango Ø 0,30m en buen estado fitosanitario.	1	Un
Palo blanco Ø 0,20m	Palo blanco Ø 0,20m en buen estado fitosanitario.	3	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	Coordenadas	Fuente	Teléfono	Valor Pedido	Área de Terreno	Área Construida
1	2° 58' 8,5" N 76° 31' 18,4" W	https://inmueble.mercadolibre.com.co/MCO-2221283204-santander-vereda-dominguillo-5600-m2-casa-campestre-JM#position=3&search_layout=grid&type=item&tracking_id=145ca41d-e537-4257-95e7-8ba9bec613b	-	\$ 450.000.000	5.600 m²	400 m²
2	2° 57' 15,854" N 76° 31' 42,236" W	https://fincaraiz.elpais.com.co/aviso/fincas-y-casas-campestres-venta-santander-de-quilichao-vp1599125-4kgrupoinmobiliario?utm_source=Ufull-connect&utm_medium=referrer	(2)6536076 - 3969495 - 3108461104	\$ 290.000.000	4.000 m²	130 m²
3	2° 58' 19,2" N 76° 31' 19,2" W	https://fincaraiz.elpais.com.co/aviso/fincas-y-casas-campestres-venta-santander-de-quilichao-vp1907779-CuervoBienesRaices	317 535 21 83	\$ 230.000.000	3.000 m²	200 m²

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 m²	400 m²
2	\$ 290.000.000	1%	\$ 287.100.000	4.000 m²	130 m²
3	\$ 230.000.000	1%	\$ 227.700.000	3.000 m²	200 m²

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS)

9.1 PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO (INVESTIGACIÓN DIRECTA):

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

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

No. Fuente	Valor total depurado	Área Construida	Vr. m ² Construc.	Vr. Total Construcción	Valor Total Terreno	Área de Terreno	Vr. m ² Terreno
1	\$ 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	\$ 61.820.000	\$ 225.480.000	4.000 m ²	\$ 56.370
3	\$ 227.700.000	200 m ²	\$ 223.000	\$ 44.800.000	\$ 183.100.000	3.000 m ²	\$ 61.033
Promedio \$							58.247
Desviación Estándar \$							2.461
Coeficiente de Variación							4,23%
Límite Superior \$							60.708
Límite Inferior \$							55.786
Valor Adoptado por m ² (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 Domingullo 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 Domingullo 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 132-21801 el predio no cuenta con servidumbres.

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

El total del área requerida se encuentra en zona de protección de la ronda de la Quebrada Abejonales de 754,87 m².



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 CORVINNI):

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINNI									
DESCRIPCIÓN	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIACIÓN	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
C1 - Construcción	25	100	25%	2	17,76%	\$ 1.223.800	\$ 217.347	\$ 1.006.453	\$ 1.006.500
M1 - Cerramiento	10	35	29%	2	20,43%	\$ 161.700	\$ 33.035	\$ 128.665	\$ 128.700
M2 - Portal de entrada	10	20	50%	2	39,10%	\$ 1.366.700	\$ 534.380	\$ 832.320	\$ 832.300
M3 - Andén peatonal	10	30	33%	2	24,19%	\$ 86.300	\$ 20.876	\$ 65.424	\$ 65.400
M4 - Canal	12	30	40%	2	29,82%	\$ 179.900	\$ 53.646	\$ 126.254	\$ 126.300
M5 - Muro de contención	15	50	30%	2	21,53%	\$ 306.800	\$ 66.054	\$ 240.746	\$ 240.700
M6 - Muro de contención	15	50	30%	2	21,53%	\$ 354.200	\$ 76.259	\$ 277.941	\$ 277.900
M7 - Piso	15	30	50%	2	39,10%	\$ 65.100	\$ 25.454	\$ 39.646	\$ 39.600
M8 - Tanques	15	70	21%	2	15,21%	\$ 311.800	\$ 47.425	\$ 264.375	\$ 264.400
M9 - Baranda	10	20	50%	2	39,10%	\$ 502.200	\$ 196.360	\$ 305.840	\$ 305.800
M10 - Vía de acceso	10	30	33%	2	24,19%	\$ 65.100	\$ 15.748	\$ 49.352	\$ 49.400
M11 - Ramada	12	70	17%	2	12,31%	\$ 1.053.800	\$ 129.723	\$ 924.077	\$ 924.100
M12 - Estructura	12	70	17%	2	12,31%	\$ 671.000	\$ 82.600	\$ 588.400	\$ 588.400
M13 - Tanque	12	30	40%	2,5	33,79%	\$ 451.900	\$ 152.697	\$ 299.203	\$ 299.200
M14 - Ramada	8	30	27%	2	18,99%	\$ 183.500	\$ 34.847	\$ 148.653	\$ 148.700

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
Sábila	1,00	Un	\$ 13.700	\$ 13.700
Bromelia	50,00	Un	\$ 28.100	\$ 1.405.000
Almendra Ø 0,40m	1,00	Un	\$ 163.000	\$ 163.000
Plátano	2,00	Un	\$ 9.600	\$ 19.200
Cedro Ø 0,15m	1,00	Un	\$ 172.000	\$ 172.000
Carbonero Ø 0,15m	1,00	Un	\$ 70.000	\$ 70.000
Lengua de suegra	30,00	Un	\$ 28.100	\$ 843.000
Mata de café	1,00	Un	\$ 9.400	\$ 9.400
Zapote Ø 0,40m	1,00	Un	\$ 95.900	\$ 95.900
Yarumo Ø 0,15m	3,00	Un	\$ 70.000	\$ 210.000
Mango Ø 0,30m	1,00	Un	\$ 230.200	\$ 230.200
Palo blanco Ø 0,20m	3,00	Un	\$ 70.000	\$ 210.000
VALOR TOTAL				\$ 3.441.400



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%.
- Por estar el predio objeto de avalúo, afectado por ronda de río, su valor se demerita en un 40% sobre al valor obtenido en la investigación de mercado, obteniendo para su liquidación un precio de \$34.920 por metro cuadrado de terreno.
- Este porcentaje se determina con base en la experiencia en la elaboración de avalúos similares y las consideraciones expresadas en el libro Avalúos de Terrenos de Protección Ambiental y Uso Institucional, del doctor Oscar Borrero Ochoa, donde se plantea que el factor aplicable a la ronda de río es del 30% para cultivos y 50% para ganadería. En el predio que nos ocupa, se toma el promedio de estos dos factores (40%) teniendo en cuenta que el sector es tanto agrícola como ganadero.
- La señora Margarita Rosa Iguas Reyes, identificada con cédula 34,559,012, celular 312-7912416, manifiesta ser la propietaria de la C1 y las mejoras M1, M2, M3, M4, M5, M6, M7, M8, M9, M10, M11, M12, M13 y M14 y las doce especies relacionadas.
- 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 avaluada en este informe y no tiene interés personal o sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesadas en esta propiedad en la fecha
- El valor que asigna la Corporación Lonja Inmobiliaria de Avalúos de Colombia Sede Pasto a los inmuebles valuados siempre es el que correspondería a una operación de contado, entendiéndose como tal, la que se refiere al valor actual del bien, cubierto en el momento mismo de efectuarse la operación o transacción comercial, sin consideración alguna referente a la situación financiera de los contratantes.
- El avalúo practicado por la Corporación Lonja Inmobiliaria de Avalúos de Colombia Sede Pasto corresponde al precio comercial del respectivo inmueble, expresado en dinero, entendiéndose por valor comercial aquél que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir de contado por una propiedad, de acuerdo con sus características generales y su localización, y actuando ambas partes libres de toda necesidad y urgencia.

- En cuanto a la incidencia que sobre el precio pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otra índole, la Corporación Lonja Inmobiliaria de Avalúos de Colombia Sede Pasto desecha evaluar tales criterios en el análisis y considera que los inmuebles están sin ocupación asumiendo que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas facultades que de éste se deriven.



14. RESULTADO DE AVALÚO

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

RESULTADO DE AVALÚO COMERCIAL

RESULTADO DE AVALÚO COMERCIAL				
ÍTEM	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNITARIO	SUBTOTAL
Terreno	754,87	m ²	\$ 34.920	\$ 26.360.060
C1 - Construcción	196,20	m ²	\$ 1.006.500	\$ 197.475.300
M1 - Cerramiento	15,88	m	\$ 128.700	\$ 2.043.756
M2 - Portal de entrada	1,00	Un	\$ 832.300	\$ 832.300
M3 - Andén peatonal	3,31	m ²	\$ 65.400	\$ 216.474
M4 - Canal	10,75	m	\$ 126.300	\$ 1.357.725
M5 - Muro de contención	22,30	m	\$ 240.700	\$ 5.367.610
M6 - Muro de contención	23,30	m	\$ 277.900	\$ 6.475.070
M7 - Piso	15,61	m ²	\$ 39.600	\$ 618.156
M8 - Tanques	26,32	m ²	\$ 264.400	\$ 6.959.008
M9 - Baranda	1,00	Un	\$ 305.800	\$ 305.800
M10 - Vía de acceso	56,18	m ²	\$ 49.400	\$ 2.775.292
M11 - Ramada	125,11	m ²	\$ 924.100	\$ 115.614.151
M12 - Estructura	420,66	m ²	\$ 588.400	\$ 247.516.344
M13 - Tanque	9,90	m ²	\$ 299.200	\$ 2.962.080
M14 - Ramada	4,40	m ²	\$ 148.700	\$ 654.280
Cultivos y/o Especies	1,00	Gl	\$ 3.441.400	\$ 3.441.400
VALOR TOTAL				\$ 620.974.806

RESUMEN	
ÍTEM	SUBTOTAL
Terreno	\$ 26.360.060
Construcciones Principales	\$ 197.475.300
Construcciones Anexas	\$ 393.698.046
Cultivos y/o Especies	\$ 3.441.400
VALOR TOTAL \$ 620.974.806	

SON: SEISCIENTOS VEINTE MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS SEIS PESOS (\$ 620.974.806) M/CTE.

AVALÚO COMERCIAL MÁS DAÑO EMERGENTE

AVALÚO COMERCIAL MÁS DAÑO EMERGENTE	
ÍTEM	SUBTOTAL
Avalúo Comercial	\$ 620.974.806
Daño Emergente por Notariado y Registro	\$ 10.212.800
VALOR TOTAL \$ 631.187.606	

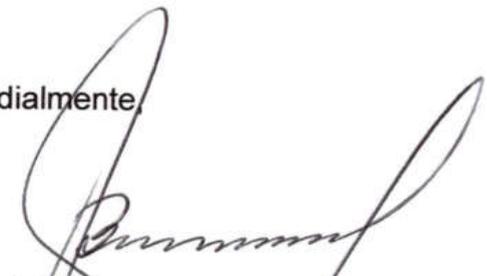
SON: SEISCIENTOS TREINTA Y UN MILLONES CIENTO OCHENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS SEIS PESOS (\$ 631.187.606) M/CTE.

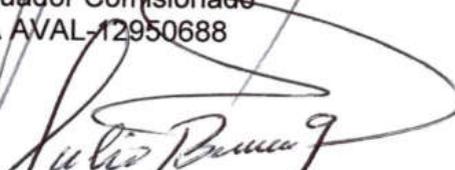
La valuación no crea valor, sino que mide los aspectos que influyen en el valor, tanto factores intrínsecos como externos al inmueble.

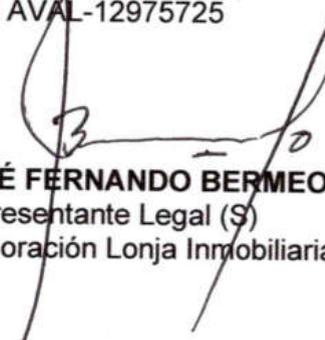
Unión Temporal 4G
NIT. 900.369.950-7
28 AGO 2024

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

Cordialmente,


JOSÉ ÓMAR BERMEO PARRA
Avaluator Comisionado
RAA AVAL-12950688


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


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

Santander de Quilichao, 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 AGO 2024

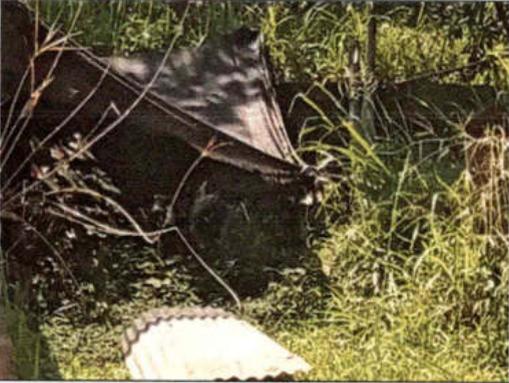
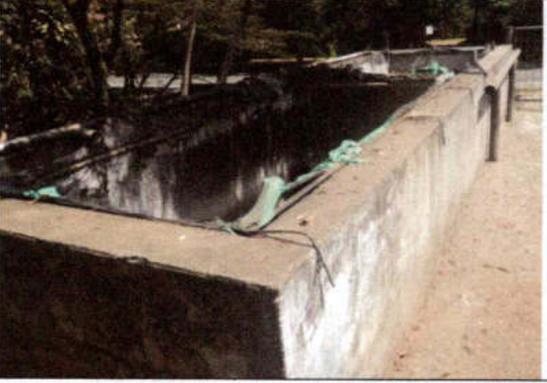
Gestión Predial Interventoría

Profesional Predial: 

15. ANEXOS

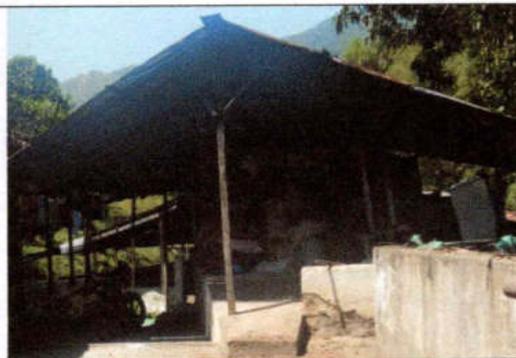
15.1 REGISTRO FOTOGRÁFICO DEL PREDIO



	
M2 PORTAL	M3 ANDÉN
	
M4 CANAL	M5 MURO CONTENCIÓN
	
M6 MURO CONTENCIÓN	M7 PISO
	
M8 TANQUES DE ALMACENAMIENTO	M9 BARANDA



M10 VÍA DE ACCESO



M11 RAMADA PROCESAMIENTO YUCA



M11 RAMADA PROCESAMIENTO YUCA



M11 RAMADA PROCESAMIENTO YUCA



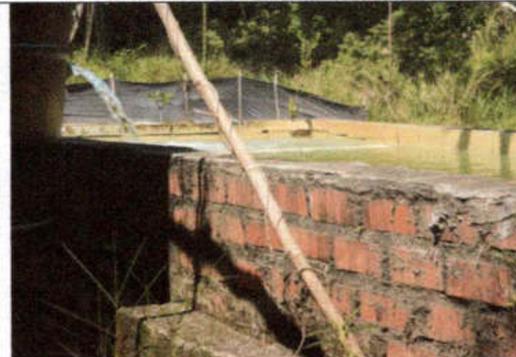
M12 ESTRUCTURA ALMIDÓN



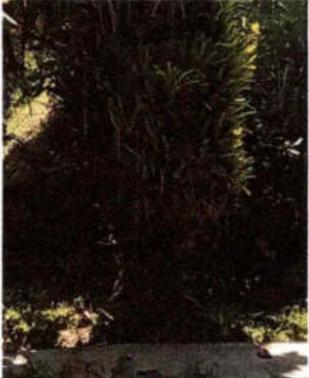
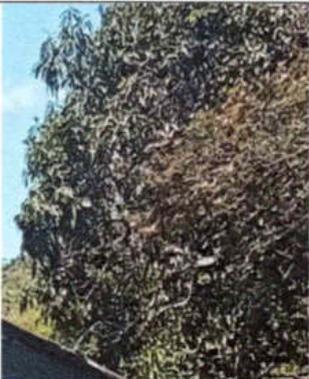
M12 ESTRUCTURA ALMIDÓN

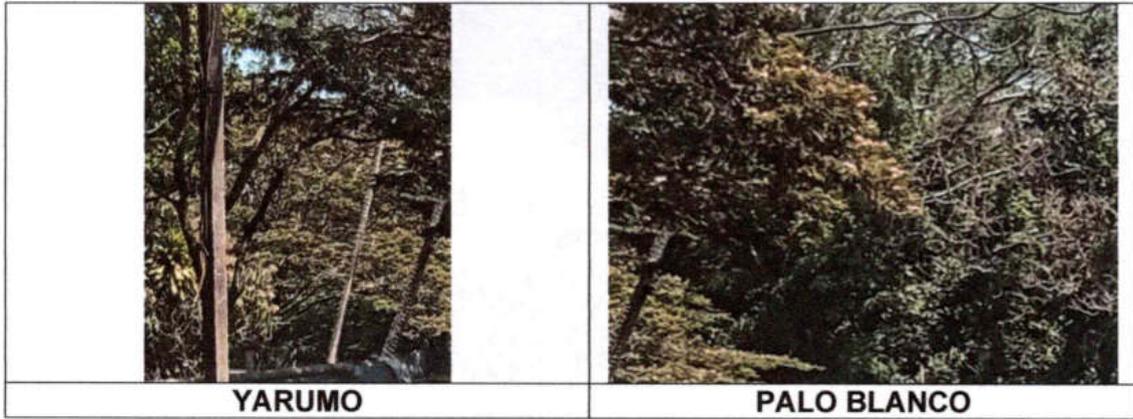


M12 ESTRUCTURA ALMIDÓN



M13 TANQUE

	
M14 RAMADA	SÁBILA
	
BROMELIA	ALMENDRO
	
PLÁTANO	CEDRO
	
CARBONERO	MANGO





15.2 SOPORTE CONSTRUCCIONES

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO C1 - VIVIENDA						
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL	
01 PRELIMINARES DE OBRA						
1.01.0361	Localización y replanteo para edificaciones	196,20	m2	\$ 2.600	\$ 510.120	
1.01.0362	Descapote a máquina hasta 30 cm.	196,20	m2	\$ 4.900	\$ 961.380	
02 EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN						
1.01.0364	Excavación manual en material común	16,85	m3	\$ 20.100	\$ 338.685	
1.03.0360	Vigas de cimentación en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	22,53	m3	\$ 774.100	\$ 17.517.883	
1.04.0363	Acero de refuerzo 420 MPa (60000 psi), incluye figurado, amarre e instalación.	1978,46	kg	\$ 4.600	\$ 9.100.916	
03 ESTRUCTURAS						
1.04.0364	Columnas en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	5,51	m3	\$ 856.200	\$ 4.717.682	
1.04.0366	Viga aérea en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	20,73	m3	\$ 896.600	\$ 18.586.518	
1.04.0363	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	7,79	M3	\$ 409.800	\$ 3.190.784	
130111	MALLA ELECTROSOLDADA	155,89	KLS	\$ 8.200	\$ 1.278.052	
04 MAMPOSTERÍA Y PAÑETES						
1.05.0560	Muro en ladrillo común en Soga	252,36	m2	\$ 56.500	\$ 14.256.340	
1.08.0403	Pañete para muros con mortero 1:3, espesor 1.5 cm.	504,72	m2	\$ 18.300	\$ 9.236.376	
05 CUBIERTAS						
1.13.0432	Teja de barro natural	176,58	m2	\$ 36.600	\$ 6.462.828	
180203	ENTRAMADO TEJA BARRO LISTON 2X2 C-50/60C	176,58	M2	\$ 29.000	\$ 5.120.820	
181211	INSTALACION TEJA BARRO	176,58	M2	\$ 15.300	\$ 2.701.674	
1.13.0431	Estructura de madera para teja de barro	108,31	m	\$ 35.900	\$ 3.816.529	
180913	TEJA PLASTICA TRASLUCIDA	19,62	M2	\$ 41.400	\$ 812.288	
131408	ESTRUCTURA METALICA PERFIL IPE	294,30	KLS	\$ 10.700	\$ 3.148.010	
181208	INSTALACION ESTRUCTURA METALICA	19,62	M2	\$ 7.700	\$ 151.074	
130604	CASETON ESTERILLA H=25CM	196,20	M2	\$ 30.100	\$ 5.905.620	
1.14.0438	Entramado madera para cielo raso	196,20	m2	\$ 21.400	\$ 4.196.680	
181207	INSTALACION CIELO FALSO EXISTENTE	196,20	M2	\$ 11.000	\$ 2.158.200	
1.08.0400	Pañete con mortero 1:3 para cielo raso con malla. Espesor 1.5 cm	98,10	m2	\$ 26.900	\$ 2.638.890	
220801	REJA SEGUR.LAMI.TUB.1,1/2"x1,1/2 CAL.20	26,49	M2	\$ 226.700	\$ 6.005.283	
06 PISOS Y ENCHAPES						
1.06.0577	Placa base en concreto 17 MPa (2500 psi) (e=0.08 m)	171,90	m2	\$ 48.600	\$ 8.354.340	
200225	CERAMICA 30.01-32.50x30.01-32.50 TRAF.3	171,90	M2	\$ 56.200	\$ 9.660.780	
190505	CERAMICO PISO-PARED 20-50X20-50CM	43,58	M2	\$ 71.500	\$ 3.115.970	
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+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	
250194	INCRUST CERAM. JOG 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	\$ 913.456	
250703	LAVADERO MAMPOSTERIA ENCHAPADO 180X80CM	1,00	UND	\$ 1.128.400	\$ 1.128.400	
140404	MESON EN CONCRETO H=8 1-10CM	3,58	M2	\$ 183.100	\$ 649.638	
190515	ENCHAPE CERAMICA 21.0-40.0 MESON	7,13	ML	\$ 23.400	\$ 166.842	
250709	LAVAPLATOS A INOX. 50X 60CM PESTA. GRIFO	1,00	UND	\$ 125.600	\$ 125.600	
250525	GRIFO SENCILLO LAVAPLATOS LINEA MEDIA	1,00	UND	\$ 99.500	\$ 99.500	
161005	TANQUE AGUA 1000 LTS PLASTICO-COMPLETO	1,00	UND	\$ 824.500	\$ 824.500	
1.07.0054	Piso en granito pulido fundido en sitio.	4,00	m2	\$ 69.100	\$ 276.400	
250712	LAVATRAPERO ENCHAPADO 40X40CM CON PATA	1,00	UND	\$ 225.600	\$ 225.600	
1.06.0581	Andén en concreto de 21 MPa (3000 PSI) e= 0.10 m escobillado y dilatado junta seca	80,98	m2	\$ 69.300	\$ 5.610.528	
180217	PILAR-MONTERA MADERA CHANUL 6"X6"-ACABAD	28,95	ML	\$ 50.300	\$ 1.466.385	
ME0102	MEZCLA CONCRETO 1.2.2 3500 PSI-24 5MPa	0,05	M3	\$ 452.600	\$ 22.630	
130111	MALLA ELECTROSOLDADA	2,48	KLS	\$ 8.200	\$ 20.336	
08 INSTALACIONES ELÉCTRICAS						
170532	SALIDA S1 PVC	9,00	UND	\$ 141.200	\$ 1.270.800	
170722	SAL.TOMA.120 PVC	9,00	UND	\$ 98.800	\$ 889.200	
09 CARPINTERÍA Y MUEBLES EN MADERA						
210174	NAVE MAD.TRIPLEX 4MM 60-75CM-NORMAL	5,00	UND	\$ 220.600	\$ 1.103.000	
210903	MARCO MACHARE 80-90 H=210C	5,00	UND	\$ 207.200	\$ 1.036.000	
210101	COLOC.PUERTA MADERA	5,00	UND	\$ 68.100	\$ 340.500	
10 CARPINTERIA METÁLICA						
221237	NAVE ALUM.ENTAMBORADA-LLENA BAT.	2,00	M2	\$ 632.300	\$ 1.264.600	
221301	MARCO ALUM. 0.61-0.80 M USO 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.	16,20	M2	\$ 291.100	\$ 4.715.820	
220202	MARCO VENTANA LAM.CEL.H>0.51 M CAL.20	16,20	M2	\$ 151.000	\$ 2.446.200	
220906	INSTALACION VENTANA EXISTENTE LAMINA	16,20	M2	\$ 22.400	\$ 362.880	
220801	REJA SEGUR.LAMI.TUB.1,1/2"x1,1/2 CAL.20	20,71	M2	\$ 226.700	\$ 4.694.957	
11 PINTURAS Y ESTUCOS						
290110	ESTUCCO PLASTICO MURO [PASTA]	504,72	M2	\$ 11.300	\$ 5.703.336	
290303	VINILO MURO TIPO 1 [2M]	252,36	M2	\$ 7.300	\$ 1.842.228	
				Total Costo Directo	\$ 192.095.356	
				ARJ 25%	\$ 48.023.839	
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 240.119.195	
				Costo de Reposición por m²	\$ 1.223.849	
				Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)	\$ 1.223.800	

Fuentes Precios:

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



COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M1 - CERRAMIENTO FRONTAL					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
1.01.0361	Localización y replanteo para edificaciones	4,76	m2	\$ 2.600	\$ 12.376
1.01.0364	Excavación manual en material común	0,71	m3	\$ 20.100	\$ 14.271
1.05.0560	Muro en ladrillo comun en Soga	6,99	m2	\$ 56.500	\$ 394.935
190106	REPELLO MURO 1:2	13,97	M2	\$ 26.300	\$ 367.411
301004	POSTE TUBO GALV. 2" x2.3MM C.13"	12,80	ML	\$ 32.500	\$ 416.000
301204	MALLA ESLABONADA GALV # 12 ROMBO 2"	23,03	M2	\$ 25.400	\$ 584.962
-	PUERTA				
301004	POSTE TUBO GALV. 2" x2.3MM C.13"	7,64	ML	\$ 32.500	\$ 248.300
301204	MALLA ESLABONADA GALV # 12 ROMBO 2"	1,92	M2	\$ 25.400	\$ 48.768
B0015010	Soldadura 7018	2,00	kg	\$ 18.300	\$ 36.600
**	Bisagra Piston 1/2pg 2und	2,00	UNIDAD	\$ 7.950	\$ 15.900
				Total Costo Directo	\$ 2.139.523
				AIU 20%	\$ 427.905
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 2.567.428
				Costo de Reposición por m	\$ 161.677
				Valor Adoptado por m (Ajustado a la Centena)	\$ 161.700

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>

**Bisagra Piston 1/2pg 2und <https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/16093/bisagra-piston-1-2pg-2und/16093/>

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M2 - PORTAL DE ENTRADA					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
B0015364	Varilla de acero corrugada 1/2"	45,00	kg	\$ 5.800	\$ 261.000
301004	POSTE TUBO GALV. 2" x2.3MM C.13"	16,50	ML	\$ 32.500	\$ 536.250
B0015010	Soldadura 7018	2,00	kg	\$ 18.300	\$ 36.600
301005	POSTE TUBO GALV. 3" x2.3MM C.13"	3,72	ML	\$ 55.200	\$ 205.344
ME0102	MEZCLA CONCRETO 1:2:2 3500 PSI-24.5MPa	0,15	M3	\$ 452.600	\$ 67.890
**	Bisagra Piston 1/2pg 2und	4,00	UNIDAD	\$ 7.950	\$ 31.800
				Total Costo Directo	\$ 1.138.884
				AIU 20%	\$ 227.777
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 1.366.661
				Costo de Reposición por Un	\$ 1.366.661
				Valor Adoptado por Un (Ajustado a la Centena)	\$ 1.366.700

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>

**Bisagra Piston 1/2pg 2und <https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/16093/bisagra-piston-1-2pg-2und/16093/>



COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M3 - ANDÉN PEATONAL					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
1.01.0361	Localización y replanteo para edificaciones	3,31	m2	\$ 2.600	\$ 8.608
1.06.0581	Anden en concreto de 21 MPa (3000 PSI) e= 0.10 m escobillado y dilatado junta seca	3,31	m2	\$ 69.300	\$ 229.383
				Total Costo Directo	\$ 237.989
				AIU 20%	\$ 47.598
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 285.587
				Costo de Reposición por m ²	\$ 86.280
				Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)	\$ 86.300

Fuentes Precios:

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

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

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M4 - CANAL					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
1.01.0361	Localización y replanteo para edificaciones	3,23	m2	\$ 2.600	\$ 8.398
200144	CANAL CONCRETO PISO 20x20x08 CM	10,75	ML	\$ 71.000	\$ 763.250
2.672.0189	Bordillo de concreto clase F mezclado en sitio, sección 0,6m x 0,25m x 0,15m; incluye la preparación de la superficie de apoyo	10,75	m	\$ 78.100	\$ 839.575
				Total Costo Directo	\$ 1.611.223
				AIU 20%	\$ 322.245
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 1.933.468
				Costo de Reposición por m	\$ 179.857
				Valor Adoptado por m (Ajustado a la Centena)	\$ 179.900

Fuentes Precios:

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

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

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M5 - MURO DE CONTENCIÓN					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
1.01.0361	Localización y replanteo para edificaciones	5,58	m2	\$ 2.600	\$ 14.508
120206	MURO CONCRETO CONTENCIÓN 0<H<=2.00MTS	8,03	M3	\$ 708.100	\$ 5.686.043
				Total Costo Directo	\$ 5.700.551
				AIU 20%	\$ 1.140.110
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 6.840.661
				Costo de Reposición por m	\$ 306.756
				Valor Adoptado por m (Ajustado a la Centena)	\$ 306.800

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 M6 - MURO DE CONTENCIÓN					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
1.01.0361	Localización y replanteo para edificaciones	5,83	m2	\$ 2.600	\$ 15.158
120206	MURO CONCRETO CONTENCIÓN 0<H<=2.00MTS	9,69	M3	\$ 708.100	\$ 6.861.489
				Total Costo Directo	\$ 6.876.647
				AIU 20%	\$ 1.375.329
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 8.251.976
				Costo de Reposición por m	\$ 354.162
				Valor Adoptado por m (Ajustado a la Centena)	\$ 354.200

Fuentes Precios:

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

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

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M7 - PISO					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
1.01.0361	Localización y replanteo para edificaciones	1,00	m2	\$ 2.600	\$ 2.600
1.01.0364	Excavación manual en material común	0,15	m3	\$ 20.100	\$ 3.015
1.06.0577	Placa base en concreto 17 MPa (2500 psi) (e=0.08 m).	1,00	m2	\$ 48.600	\$ 48.600
				Total Costo Directo	\$ 54.215
				AIU 20%	\$ 10.843
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 65.058
				Costo de Reposición por m ²	\$ 65.058
				Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)	\$ 65.100

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>

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M8 - TANQUES DE ALMACENAMIENTO PARA AFRECHO					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
1.04.0387	Losa maciza (e=0,15 m) en concreto de 21 MPa (3000 PSI). No incluye refuerzo.	26,32	m2	\$ 138.600	\$ 3.647.952
1.04.0384	Columnas en concreto 21 MPA (3000 psi). No incluye refuerzo.	0,18	m3	\$ 856.200	\$ 154.116
1.04.0383	Acero de refuerzo 420 MPa (60000 psi), incluye figurado, amarre e instalación.	6,33	kg	\$ 4.600	\$ 29.118
1.05.0560	Muro en ladrillo común en Soga	27,57	m2	\$ 56.500	\$ 1.557.705
190106	REPELLO MURO 1:2	55,14	M2	\$ 26.300	\$ 1.450.182
				Total Costo Directo	\$ 6.839.073
				AIU 20%	\$ 1.367.815
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 8.206.888
				Costo de Reposición por m ²	\$ 311.812
				Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)	\$ 311.800

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 M9 - BARANDA DE PROTECCIÓN					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
301005	POSTE TUBO GALV. 3" x2.3MM C.13"	7,25	ML	\$ 55.200	\$ 400.200
B0015010	Soldadura 7018	1,00	kg	\$ 18.300	\$ 18.300
				Total Costo Directo	\$ 418.500
				AIU 20%	\$ 83.700
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 502.200
				Costo de Reposición por Un	\$ 502.200
				Valor Adoptado por Un (Ajustado a la Centena)	\$ 502.200

Fuentes Precios:

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

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

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M10 - VÍA DE ACCESO					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
1.01.0361	Localización y replanteo para edificaciones	1,00	m2	\$ 2.600	\$ 2.600
1.01.0364	Excavación manual en material común	0,15	m3	\$ 20.100	\$ 3.015
1.06.0577	Placa base en concreto 17 MPa (2500 psi) (e=0.08 m).	1,00	m2	\$ 48.600	\$ 48.600
				Total Costo Directo	\$ 54.215
				AIU 20%	\$ 10.843
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 65.058
				Costo de Reposición por m ²	\$ 65.058
				Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)	\$ 65.100

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>



COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M11 - RAMADA PROCESAMIENTO DE YUCA					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
01	PRELIMINARES DE OBRA				
1.01.0361	Localización y replanteo para edificaciones	125,11	m2	\$ 2.600	\$ 325.286
1.01.0362	Descapote a máquina hasta 30 cm.	125,11	m2	\$ 4.900	\$ 613.039
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.	1545,47	kg	\$ 4.600	\$ 7.109.162
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.	13,25	m3	\$ 896.600	\$ 11.879.950
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	4,23	M3	\$ 409.600	\$ 1.732.608
130111	MALLA ELECTROSOLDADA	84,69	KLS	\$ 8.200	\$ 694.458
04	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES				
1.05.0560	Muro en ladrillo común en Soga	49,92	m2	\$ 56.500	\$ 2.820.480
1.08.0403	Pañete para muros con mortero 1:3. espesor 1.5 cm.	81,75	m2	\$ 18.300	\$ 1.496.025
05	CUBIERTAS				
180816	TEJA ZINC	125,11	M2	\$ 28.700	\$ 3.590.657
180209	ENTRAMADO TEJA ZINC	125,11	M2	\$ 55.500	\$ 6.943.605
181209	INSTALACION TEJA ALUMINIO	125,11	M2	\$ 10.500	\$ 1.313.655
131408	ESTRUCTURA METALICA PERFIL IPE	625,55	KLS	\$ 10.700	\$ 6.693.385
181208	INSTALACION ESTRUCTURA METALICA	125,11	M2	\$ 7.700	\$ 963.347
06	PISOS Y ENCHAPES				
1.06.0577	Placa base en concreto 17 MPa (2500 psi) (e=0.08 m).	100,81	m2	\$ 48.600	\$ 4.899.366
1.04.0387	Losa maciza (e=0,15 m) en concreto de 21 MPa (3000 PSI). No incluye refuerzo.	33,20	m2	\$ 138.600	\$ 4.601.520
ME0102	MEZCLA CONCRETO 1:2:2 3500 PSI-24.5MPa	39,84	M3	\$ 452.600	\$ 18.031.584
130111	MALLA ELECTROSOLDADA	199,20	KLS	\$ 8.200	\$ 1.633.440
200225	CERAMICA 30.01-32.50x30.01-32.50 TRAF.3	5,90	M2	\$ 56.200	\$ 331.580
200311	TABLETA GRESS 10x10	10,45	M2	\$ 58.900	\$ 615.505
131408	ESTRUCTURA METALICA PERFIL IPE	148,20	KLS	\$ 10.700	\$ 1.585.740
07	INSTALACIONES ELÉCTRICAS				
170532	SALIDA S1 PVC	2,00	UND	\$ 141.200	\$ 282.400
170722	SAL TOMA 120 PVC	2,00	UND	\$ 98.800	\$ 197.600
08	PINTURAS Y ESTUCOS				
290110	ESTUCO PLASTICO MURO [PASTA]	81,75	M2	\$ 11.300	\$ 923.775
290303	VINILO MURO TIPO 1 [2M]	81,75	M2	\$ 7.300	\$ 596.775
Total Costo Directo					\$ 109.863.590
AIU 20%					\$ 21.972.718
Costo Directo + Costo Indirecto					\$ 131.836.308
Costo de Reposición por m²					\$ 1.053.763
Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)					\$ 1.053.800

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-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 M12 - ESTRUCTURA RECOLADO, EXTRACCIÓN Y FERMENTACIÓN DE ALMIDÓN					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
01	PRELIMINARES DE OBRA				
1.01.0361	Localización y replanteo para edificaciones	420,66	m2	\$ 2.600	\$ 1.093.716
1.01.0362	Descapote a máquina hasta 30 cm.	420,66	m2	\$ 4.900	\$ 2.061.234
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.	19,95	m3	\$ 774.100	\$ 15.443.295
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.	22,95	m3	\$ 896.600	\$ 20.576.970
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	19,01	M3	\$ 409.600	\$ 7.786.496
130111	MALLA ELECTROSOLDADA	380,54	KLS	\$ 8.200	\$ 3.120.428
04	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES				
1.05.0560	Muro en ladrillo comun en Soga	120,76	m2	\$ 56.500	\$ 6.822.940
1.08.0403	Pañete para muros con mortero 1:3. espesor 1.5 cm.	141,16	m2	\$ 18.300	\$ 2.583.228
05	CUBIERTAS				
180816	TEJA ZINC	378,59	M2	\$ 28.700	\$ 10.865.533
180209	ENTRAMADO TEJA ZINC	378,59	M2	\$ 55.500	\$ 21.011.745
181209	INSTALACION TEJA ALUMINIO	378,59	M2	\$ 10.500	\$ 3.975.195
330503	SOBRECUBIERTA EN GUADUA-TEJA ZINC	378,59	M2	\$ 49.600	\$ 18.778.064
1.13.0434	Teja ondulada fibrocemento P7	42,07	m2	\$ 32.500	\$ 1.367.275
180202	ENTRAMADO TEJA FIBRO CEMENTO	42,07	M2	\$ 61.300	\$ 2.578.891
181210	INSTALACION TEJA ASBESTO CEMENTO	42,07	M2	\$ 14.500	\$ 610.015
1.04.0385	Columneta - cinta de confinamiento de culata en concreto 21MPa (3000 psi). Sección 0.20x0.12 m	82,04	m	\$ 28.700	\$ 2.354.548
1.13.0431	Estructura de madera para teja de barro	41,02	m	\$ 35.900	\$ 1.472.618
06	PISOS Y ENCHAPES				
1.06.0577	Placa base en concreto 17 MPa (2500 psi) (e=0.08 m).	396,36	m2	\$ 48.600	\$ 19.263.096
1.04.0387	Losa maciza (e=0,15 m) en concreto de 21 MPa (3000 PSI). No incluye refuerzo.	420,66	m2	\$ 138.600	\$ 58.303.476
200225	CERAMICA 30.01-32.50x30.01-32.50 TRAF.3	122,21	M2	\$ 56.200	\$ 6.868.202
2.671.0368	Cunetas de concreto clase F vaciada in situ; incluye la conformación de la superficie de apoyo	3,00	m3	\$ 535.800	\$ 1.607.400
07	INSTALACIONES ELÉCTRICAS				
170532	SALIDA S1 PVC	2,00	UND	\$ 141.200	\$ 282.400
170722	SAL TOMA 120 PVC	2,00	UND	\$ 98.800	\$ 197.600
08	CARPINTERÍA METÁLICA				
221237	NAVE ALUM. ENTAMBORADA-LLENA BAT.	2,60	M2	\$ 632.300	\$ 1.643.980
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
09	PINTURAS Y ESTUCOS				
290110	ESTUCO PLASTICO MURO [PASTA]	141,16	M2	\$ 11.300	\$ 1.595.108
290303	VINILO MURO TIPO 1 [2M]	141,16	M2	\$ 7.300	\$ 1.030.468
Total Costo Directo					\$ 235.205.102
AIU 20%					\$ 47.041.020
Costo Directo + Costo Indirecto					\$ 282.246.122
Costo de Reposición por m²					\$ 670.960
Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)					\$ 671.000

Fuentes Precios:

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

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

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M13 - TANQUE DE ALMACENAMIENTO					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
1.04.0387	Losa maciza (e=0,15 m) en concreto de 21 MPa (3000 PSI). No incluye refuerzo.	9,90	m2	\$ 138.600	\$ 1.372.140
140105	MURO BLOQUE CONCRETO 10x19x39CM	10,22	M2	\$ 55.500	\$ 567.210
1.05.0560	Muro en ladrillo comun en Soga	5,84	m2	\$ 56.500	\$ 329.960
200225	CERAMICA 30.01-32.50x30.01-32.50 TRAF.3	25,96	M2	\$ 56.200	\$ 1.458.952
				Total Costo Directo	\$ 3.728.262
				AIU 20%	\$ 745.652
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 4.473.914
				Costo de Reposición por m ²	\$ 451.911
				Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)	\$ 451.900

Fuentes Precios:

*Banco de la República de Colombia. Índice de precios de la vivienda nueva (IPVNB) de Cali. <https://www.banrep.gov.co/es/estadisticas/indice-precios-vivienda-nueva-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 - RAMADA					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
1.01.0361	Localización y replanteo para edificaciones	4,40	m2	\$ 2.600	\$ 11.440
180816	TEJA ZINC	4,40	M2	\$ 28.700	\$ 126.280
180209	ENTRAMADO TEJA ZINC	4,40	M2	\$ 55.500	\$ 244.200
181209	INSTALACION TEJA ALUMINIO	4,40	M2	\$ 10.500	\$ 46.200
300210	CERCO GUADUA H= 70-80CM	12,00	UND	\$ 20.400	\$ 244.800
				Total Costo Directo	\$ 672.920
				AIU 20%	\$ 134.584
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 807.504
				Costo de Reposición por m ²	\$ 183.524
				Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)	\$ 183.500

Fuentes Precios:

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

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

15.3 SOPORTE ESPECIES

15.3.1 FRUTALES

Cultivo / Especie	Desarrollo			Producción			Decadencia		
	Bueno	Regular	Malo	Bueno	Regular	Malo	Bueno	Regular	Malo
Plátano	\$ 5.800	\$ 4.000	\$ 900	\$ 9.600	\$ 6.700	\$ 1.000	\$ 3.800	\$ 2.700	\$ 600
Zapote	\$ 57.500	\$ 40.300	\$ 8.600	\$ 95.900	\$ 67.100	\$ 10.100	\$ 38.400	\$ 26.900	\$ 5.800
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
Almendro	Segunda	0,40 m	\$ 163.000
Cedro	Primera	0,15 m	\$ 172.000
Carbonero	Segunda	0,15 m	\$ 70.000
Yarumo	Segunda	0,15 m	\$ 70.000
Palo blanco	Segunda	0,20 m	\$ 70.000

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://fedmaderas.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.ito.int/es/>

15.3.3 ESPECIES

Cultivo / Especie	Valor Unitario	Unidad
Sábila	\$ 13.700	Un
Bromelia	\$ 28.100	Un
Lengua de suegra	\$ 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)					DENSIDAD DE SIEMBRA (Plantas/Ha)				
5500					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				\$ 26.589.669	1.1 COSTOS DIRECTOS				\$ 2.862.291
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 Mantener	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				\$ 20.421.960	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 - Oxidrono de Cobre	kg	5	\$ 17.439	\$ 87.195
Fertilizante Compuesto (18-18-18)	Bulto	2	\$ 254.000	\$ 508.000	Fungicida - Mancozeb	Litro	4	\$ 82.999	\$ 331.996
Fertilizante Foliar	Litro	2	\$ 38.500	\$ 77.000	Insecticidas - Lorsban	kg	6	\$ 25.000	\$ 150.000
Correctivo	Bulto	10	\$ 44.625	\$ 446.250					
Fungicida - Dithane	kg	2	\$ 39.100	\$ 78.200					
1.2 COSTOS INDIRECTOS				\$ 3.074.766	1.2 COSTOS INDIRECTOS				\$ 701.029
Administración (10% de Costos Directos)				\$ 2.658.965	Administración (10% de Costos Directos)				\$ 285.229
Asistencia Técnica	Visita	2	\$ 207.900	\$ 415.800	Asistencia Técnica	Visita	2	\$ 207.900	\$ 415.800
TOTAL COSTOS INSTALACIÓN				\$ 29.664.415	TOTAL COSTOS SOSTENIMIENTO				\$ 3.663.320

Tiempo de Recuperación del Cultivo en Años	Costos Instalación por Ha	Costos Sostentamiento 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 m ² =	\$ 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.lacasadelgranjero.com/products/oxicloruro-de-cob-re-fungicida-diabonos-1kg>
- * Tierragro - El Supermercado Agropecuario. <https://www.tierragro.com/collections/agro/>
- * Exiagrícola - <https://exiagricola.net/tienda/producto/yara-18-18-18-x-50-kg/>
- * Dolar Web. <https://dolar.wilkinsonpc.com/caffe.html>
- * Mercadolibre - https://articulo.mercadolibre.com.co/MCO-915869229-plantulas-de-cafe-variedad-castillo-certificado-_JM#position=1&search_layout=stack&type=item&tracking_id=0157dcd0-f6fc-4dcd-9b8c-871ad5a716f4



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 común 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	\$ 66.900	\$ 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
150506	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	\$ 188.700	\$ 560.100
250518	GRIFO LAVAMANOS LINEA MEDIA SENC	3,00	UND	\$ 52.600	\$ 157.800
250807	INSTALACION LAVAMANOS	3,00	UND	\$ 28.500	\$ 85.500
250522	MEZCLADOR DUCHA LINEA MEDIA	3,00	UND	\$ 121.000	\$ 363.000
250104	INCRUST. CERAM. JGO 4 PZ ESTILO (A)	3,00	JGO	\$ 115.600	\$ 346.800
250806	INSTALACION INCRUSTACION CERAMICA	3,00	UND	\$ 8.900	\$ 26.700
240311	DIV. METALICA 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 SENCILLO 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/>
 * Data Cauca. 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/putquery>



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 PANETES				
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 GIPREX-MADER	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	CENEFAS 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" [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	\$ 188.700	\$ 188.700
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	\$ 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)	\$ 967.400

Fuentes Precios:

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



CONSTRUCCIÓN OFERTA DE MERCADO 3

Table with columns: CÓDIGO, ACTIVIDAD, CANTIDAD, UNIDAD, VR. UNIT., VR. TOTAL. It lists various construction materials and their costs, organized into sections 01 through 08.

Finanzas Privadas: Banco de la República de Colombia... * Diferencial Sistema de base de costos de infraestructura... construcción por parte de la Gobernación del Cauca...

15.4.1 DEPRECIACIÓN OFERTAS DE MERCADO

Table titled 'CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI - CONSTRUCCIONES FUENTES'. Columns include: DESCRIPCIÓN, EDAD, VIDA ÚTIL, EDAD EN % DE VIDA, ESTADO, DEPRECIACIÓN, VALOR REPOSICIÓN, VALOR DEPRECIACIÓN, VALOR FINAL, VALOR ADOPTADO.



CAPITULO 2. INDEMNIZACIONES RESOLUCIONES 898 y 1044 DE 2014

DETERMINACIÓN DAÑO EMERGENTE POR NOTARIADO Y REGISTRO	
CONCEPTO	VALOR
Valor del Inmueble	\$ 620.974.806
Salario Mínimo Mensual Legal Vigente	\$ 1.300.000
Valor de la UVT	\$ 47.065
Número de Zonas de Terreno a Comprar	1
Derechos Notariales	\$ 3.012.600
Derechos Notariales por Compraventa	\$ 1.890.100
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	\$ 470.600
Recaudos Fondo Especial y SNR	\$ 65.000
Impuesto de Registro	\$ 3.278.200
Impuesto de Registro por Compraventa	\$ 3.104.900
Impuesto de Registro por Declaración de Área Restante	\$ 173.300
Derechos de Registro	\$ 3.922.000
Derechos de Registro por Compraventa	\$ 3.744.500
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	\$ 76.900
Daño Emergente por Notariado y Registro	\$ 10.212.800

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.