



AVISO



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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-4-0959

GPR-003460

Página 1 de 3

**NOTIFICACIÓN POR AVISO No.:**

**GPR-003460**

09/01/2025

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

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

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

**HACE SABER**

Que, por ser requerido para la ejecución del Proyecto, mediante el oficio número **GPR-003113** del **07 de noviembre de 2024**, se formuló Oferta Formal de Compra mediante la cual se dispuso “[...] la adquisición de un predio rural, denominado **LT De Terreno (Mandivá, según Catastro)**, ubicado en la vereda **Mandivá**, municipio de **Santander de Quilichao**, departamento del **Cauca**, identificado con el Número Predial Nacional **19-698-00-040000-0008-0222-0-00000000** y la Matrícula Inmobiliaria número **132-16907**, 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-4-0959**

---

GPR-003460

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-003114** del **07 de noviembre de 2024**, se citó a los señores **TOBIAS BETANCOURT VIVAS** y/o **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS** y **JUAN PABLO OSORIO JARAMILLO**, para notificarlos de la Oferta Formal de Compra, siendo recibida directamente en el Predio objeto de la Oferta Formal de Compra, el día **27 de noviembre de 2024**, por el señor **JUAN PABLO OSORIO JARAMILLO**, identificado con la cédula de ciudadanía No. **10.494.774**.

Que, el mismo día, **27 de noviembre de 2024**, se notificó personalmente al señor **JUAN PABLO OSORIO JARAMILLO**, identificado con la cédula de ciudadanía No. **10.494.774**.

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 **TOBIAS BETANCOURT VIVAS** 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



AVISO



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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-4-0959**

GPR-003460

Página 3 de 3

Predios requeridos para la construcción del Proyecto vial **Popayán - Santander de Quilichao**.

- Según lo dispuesto en el artículo 10 de la Ley 1581 de 2012, no se requiere autorización previa, expresa e informada para el uso de sus Datos Personales, toda vez que se trata de información requerida por una entidad pública o administrativa en ejercicio de sus funciones legales.
- Se podrá ejercer los derechos de conocer, actualizar, rectificar y suprimir la información personal, cuando sea procedente, observando la Política de Tratamiento de Datos Personales disponible en [www.nuevocauca.com](http://www.nuevocauca.com), a través del número de contacto: 323 442 6341 o mediante escrito dirigido a [atencion@nuevocauca.com](mailto: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-003113** del **07 de noviembre de 2024** y de sus documentos anexos.

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

SE FIJA EL 10 ENE. 2025 A LAS 7:30 a.m.  
SE DESFIJA EL 16 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-4-0959

GPR-003113

Página 1 de 6

Bogotá D.C., 07 de noviembre de 2024

Señores

Propietario:

**TOBIAS BETANCOURT VIVAS y/o HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS**

Poseedor Regular Inscrito:

**JUAN PABLO OSORIO JARAMILLO**

[osoriojuanpablo001@gmail.com](mailto:osoriojuanpablo001@gmail.com)

Celulares: 314 422 9805, 322 586 2297

Mandivá, Vereda Mandivá

Santander de Quilichao, Cauca

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

Asunto: Oficio por el cual se dispone la adquisición de un predio rural, denominado **LT De Terreno (Mandivá)**, según Catastro), ubicado en la vereda **Mandivá**, municipio de **Santander de Quilichao**, departamento del **Cauca**, identificado con el Número Predial Nacional **19-698-00-040000-0008-0222-0-00000000** y la Matrícula Inmobiliaria número **132-16907**, 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-4-0959**, de la **Unidad Funcional 4. Mondomo – Santander de Quilichao**, de la cual se anexa copia.



CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-4-0959**

GPR-003113

Página 2 de 6

Este predio tiene un área de **625,00 m<sup>2</sup>**; incluidos: 39,56 m<sup>2</sup> de Construcción C1, 10,40 m<sup>2</sup> de Ramada bodega, 27,64 m<sup>2</sup> de Ramada gallinero, 13,10 m de Muro en piedra, 9,11 m de Cerca lateral, 7,94 m de Camino, 6,80 m<sup>2</sup> de Piso, 3,08 m<sup>2</sup> de Baño y ducha, 2,00 m<sup>2</sup> de Lavadero, 68,69 m<sup>2</sup> de Piso en concreto, 1 unidad de Pozo séptico circular, 10,00 m de Cerramiento frontal, 9,00 m de Muro en piedra, 1 unidad de Mango Ø 0,60m, 4 unidades de Mango Ø 0,30m, 3 unidades de Mango Ø 0,20m, 5 unidades de Mango Ø < 0,10m, 2 unidades de Aguacate Ø 0,25m, 1 unidad de Guamo Ø 0,30m, 2 unidades de Guamo Ø 0,20m, 7 unidades de Siete hijos Ø 0,10m, 1 unidad de Naranja Ø 0,15m, 1 unidad de Naranja Ø < 0,10m, 1 unidad de Carbonero Ø 0,40m, 3 unidades de Carbonero Ø 0,20m, 4 unidades de Limón Ø 0,10m, 2 unidades de Limón Ø < 0,10m, 1 unidad de Mortiño Ø < 0,10m, 1 unidad de Arayan Ø 0,10m, 1 unidad de Guanábano Ø 0,20m, 2 unidades de Mata de coca, 7 unidades de Papayo, 1 unidad de Badea, 22 unidades de Plátano, 5 unidades de Manto de rey, 3 unidades de Dracena compacta, 15 unidades de Bromelias, 6 unidades de Sábila, 1 unidad de Giabara, 4 unidades de Dracena Dragón, 15 unidades de Albaca, 17 unidades de Heliconias, 3 unidades de Palma roja, 7 unidades de Lulo, 2 unidades de Alchucha, 30 unidades de Galatea, 15 unidades de Dólar, 1,00 m de Lengua de suegra, 1 unidad de Esqueleto, 3 unidades de Limoncillo, 4 unidades de Mata de ají, 20 unidades de Ornamentales, 6 unidades de Mafafa, 7 unidades de Potus, 1 unidad de Jazmín, 1 unidad de Captus; y se encuentra debidamente delimitada y alinderada dentro de las abscisas inicial **K63+150,99 D** y final **K63+192,80 D**, de la mencionada Unidad Funcional.

Del área total a adquirir, **618,48 m<sup>2</sup>** corresponden al Área Requerida y **6,52 m<sup>2</sup>** corresponden a un Área Remanente, la cual no es desarrollable en sí misma según consta en la Certificación No. **1070** del **07 de marzo de 2023** expedida por la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Vivienda de Santander de Quilichao (Cauca) en la cual expresamente se indica que:

*[...] el predio con número catastral **19-698-00-040000-0008-0222-0-00000000**, y según la Ley 1228 de 2008 Zonas de reservas para carreteras, esta ocupara gran parte del lote remanente como se muestra en el plano suministrados, además esta no cumple con las áreas mínimas según lo establecido en el PBOT vigente a la fecha, Normas Generales para Parcelaciones. Por ende, no es un predio desarrollable.*

En ese mismo sentido, el Informe Técnico de Área Remanente de fecha **15 de marzo de 2023**, señala que *En el sector se construirá una calzada nueva Sentido Mondomo – Santander de Quilichao correspondiente a al Nueva Calzada. De conformidad con el diseño geométrico el Predio se fracciona, dejando un área remanente en el margen derecho de la nueva calzada, con un área de 6,52 m<sup>2</sup>, además que [e]l Predio actualmente está siendo utilizado para actividades residenciales, por lo cual Con la construcción de la nueva calzada, quedan una franja de terreno al margen derecho del área requerida. Con la construcción Nueva Calzada sobre el predio en estudio se tiene que el predio queda dividido en dos (2) partes, donde una de ellas presenta un área de solo 6,52 m<sup>2</sup> y una forma irregular, limitando su desarrollabilidad e impidiendo realizar cualquier actividad agropecuaria o residencial por el propietario. y [e]n razón a lo expuesto anteriormente, no existen alternativas para evitar las restricciones de desarrollabilidad del predio en estudio para concluir que [e]s procedente declarar esta área como Área Remanente y podrá ser adquirida por la ANI, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 33 de la Ley 1682 de 2013, por tratarse de una zona crítica, con el fin de garantizar las condiciones de calidad del servicio y seguridad que establece la Ley antedicha.*



CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-4-0959

GPR-003113

Página 3 de 6

A este respecto, la Sección 4.3 (c) (iii) (2) del Apéndice Técnico 7, del Contrato de Concesión bajo el esquema de APP No. 11 del 11 de agosto de 2015, establece:

También serán consideradas Áreas Requeridas:

- Aquellas Áreas Remanentes que deban ser adquiridas por no ser desarrollables en sí mismas en razón de su tamaño o funcionalidad, [...]

Asimismo, en el artículo 33 de la Ley 1682 de 2013, se dispone:

**ADQUISICIÓN DE ÁREAS REMANENTES NO DESARROLLABLES.** En los procesos de adquisición predial para proyectos de infraestructura de transporte, las Entidades Estatales podrán adquirir de los titulares de derechos reales sobre los predios requeridos para la ejecución de proyectos de infraestructura, áreas superiores a las necesarias para dicha ejecución, en aquellos casos en que se establezca que tales áreas no son desarrollables para ningún tipo de actividad por no cumplir con los parámetros legales, esquemas o planes básicos de ordenamiento territorial o por tratarse de zonas críticas o de riesgo ambiental o social.

De acuerdo con lo anterior, se determinó incluir el Área Remanente dentro del área a adquirir, por ser considerada no desarrollable.

El valor de la Oferta de Compra es la suma de **OCHENTA MILLONES VEINTINUEVE MIL QUINIENTOS SETENTA Y DOS PESOS (\$80.029.572) MONEDA CORRIENTE.**

Adicionalmente, según lo dispuesto por la normatividad vigente en la materia, se ha determinado la aplicación de una indemnización por Daño Emergente, por concepto de Notariado y Registro, tasada, para efectos de efectuar la reserva presupuestal, en la suma de **UN MILLÓN SETECIENTOS SESENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS PESOS (\$1.765.600) 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

fr

ja



---

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-4-0959**

---

GPR-003113

Página 4 de 6

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-4-0959**, de fecha **15 de febrero de 2024**, en su parte pertinente.

Teniendo en cuenta que el parágrafo segundo del artículo 24 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 9 de la Ley 1882 de 2018, dispone que “*El avalúo comercial tendrá una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su comunicación a la entidad 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 **15 de julio de 2024**, fecha en la cual fue comunicado por la Lonja a la entidad solicitante.

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

Igualmente, según lo dispuesto en el parágrafo 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 **29 de noviembre de 2023**, los propietarios del predio que se requiere son: **TOBIAS BETANCOURT VIVAS**, identificado con la cédula de ciudadanía No. **6.064.558** y **JUAN PABLO OSORIO JARAMILLO**, identificado con la cédula de ciudadanía No. **10.494.774**.

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.



CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-4-0959

GPR-003113

Página 5 de 6

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

En esta etapa, según lo dispuesto por el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 4 de la Ley 1742 de 2014 y el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018, cuenta con un plazo máximo de quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad en relación con la misma, bien sea aceptándola o rechazándola, lo cual puede hacerse mediante oficio dirigido a **NUEVO CAUCA S.A.S.**, en las oficinas ubicadas en la Avenida Calle 26 No. 59 – 51, Torre 3, Oficina 203, Complejo Ciudad Empresarial Sarmiento Angulo, Bogotá D.C., o en la oficina de **Atención al Usuario**, ubicada en el **Parque Industrial, entrada a Metecno, margen derecha**, municipio de **Santander de Quilichao – Cauca**, teléfono **323 442 6341**, e-mail **predialuf4@gmail.com**, donde será atendido por **DIANI NOSCUÉ**.

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

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

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

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

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.

fr

ja



CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-4-0959

GPR-003113

Página 6 de 6

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

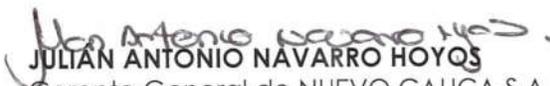
Esta figura se encuentra definida en el artículo 12 de la Ley 1682 de 2013, de conformidad con lo establecido en los artículos 21 y 22 de la Ley en comento, reglamentados en los artículos 2.4.2.1. a 2.4.2.8. del Decreto 1079 del 26 de mayo de 2015 (que compiló las disposiciones contenidas en el Decreto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

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

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

Agradezco la atención que le brinde a la presente.

Cordialmente,

  
**JULIÁN ANTONIO NAVARRO HOYOS**

Gerente General de NUEVO CAUCA S.A.S.

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

Proyectó: Campo Hormaza S.A.S.

Revisó: Fredy Ernesy Echavarría Bastidas – Subdirector Predial  
Juanita Añas Rodríguez – Profesional Jurídico

Aprobó: Santiago Rojas Parra – Jefe Jurídico

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

Copia: Archivo

**SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN**

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

CÓDIGO: GCSP-F-185  
 VERSIÓN: 002  
 FECHA: 6/02/2020

UNIDAD FUNCIONAL: 4

PROYECTO DE CONCESIÓN: POPAYÁN - SANTANDER DE QUILICHAO /

SECTOR O TRAMO: Mondomo - Santander de Quilichao

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

MARGEN LONGITUD EFECTIVA: Derecha 41,81

PREDIO No.: POSQ-4-0959

MANDIVA: Ver Anexo Propietarios

ABSC. INICIAL: 63+150,99 Km  
 ABSC. FINAL: 63+192,80 Km

CÉDULA: Ver Anexo Propietarios  
 DIRECCIÓN / EMAIL: Ver Anexo Propietarios  
 DIRECCIÓN DEL PREDIO: MANDIVA

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO: TOBIAS BETANCOURT VIVAS Y OTRO (VER ANEXO PROPIETARIOS)

VEREDA/BARRIO: Mandiva  
 MUNICIPIO: Santander de Quilichao  
 DPTO: Cauca  
 Clasificación del Suelo: Suburbano  
 Actividad Económica del Predio: Corredor interregional:  
 Topografía: RESIDENCIAL  
 Predio requerido para: Segunda Calzada

**INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES**

DESCRIPCIÓN	CANT	DENS	UN
Mango Ø 0,60m	1		un
Mango Ø 0,30m	4		un
Mango Ø 0,20m	3		un
Mango Ø < 0,10m	5		un
Aguacate Ø 0,25m	2		un
Guamo Ø 0,30m	1		un
Guamo Ø 0,20m	2		un
Siete hijos Ø 0,10m	7		un
Naranja Ø 0,15m	1		un
Naranja Ø < 0,10m	1		un
Carbonero Ø 0,40m	1		un
Carbonero Ø 0,20m	3		un
Limón Ø 0,10m	4		un
Limón Ø < 0,10m	2		un
Mortiflo Ø < 0,10m	1		un
Arravan Ø 0,10m	1		un
Guanábaro Ø 0,20m	1		un
Mata de coca	2		un
Papaya	7		un

**DESCRIPCIÓN DE UN NIVEL:** Residencial. Cubierta: Con teja de zinc soportada en estructura de guadua.  
**Estructuras:** Sistema estructural en guadua. **Muros:** En esterilla de guadua recubiertos con polietileno.  
**Puertas:** Una (1) puerta en madera de (1,75m x 0,80m). **Ventanas:** Una (1) ventana en madera de (1,00m x 0,68m) con doble cierre. **Pisos:** (90%) en concreto primario y (10%) en tierra. **Cocina:** Muros en esterilla, piso con (50%) en concreto primario y (50%) en tierra.  
**Distribución:** Una (1) habitación, cocina - comedor. **Área entre muros 22,57 m²**

**DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS**

ITEM	DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UNID
C1	<b>Ramada bodega:</b> De 4,00m de largo x 2,60m de ancho. Cubierta en polietileno soportada en estructura de guadua con tendido en caña brava con sistema estructural en guadua. Muros en esterilla de guadua y pisos en tierra. Una (1) puerta de (1,85m x 0,75m) en madera.	39,56	m²
M1	<b>Ramada gallinero:</b> Cubierta (30%) en polietileno soportada en estructura de guadua. Cerramiento perimetral en esterilla de guadua y pisos en tierra. Una (1) puerta en lámina de zinc.	10,40	m²
M2	<b>Muro en piedra:</b> Longitud de (13,10m) con (0,80m) de altura.	27,64	m²
M3	<b>Cerca lateral:</b> Postes en guadua, polietileno y lámina de zinc.	13,10	m
M4	<b>Camino:</b> Camino con piedra acomodada.	9,11	m
M5	<b>Piso:</b> De 4,00m de longitud x 1,70m de ancho. Piso con adoquines en concreto.	7,94	m²
M6	<b>TOTAL AREA CONSTRUIDA</b>	6,80	m²

SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN

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

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

CONTRATO No.: 11 de 11 de Agosto de 2015

PREDIO No.: POSQ-4-0959 SECTOR O TRAMO: Mondomo - Santander de Quilichao

Badea	1	un							
Plátano	22	un							
Manto de rey	5	un							
Dracena compacta	3	un							
Bromelias	15	un							
Sábila	6	un							
Giabara	1	un							
Dracena Dragón	4	un							
Albaca	15	un							
Heliconias	17	un							
Palma roja	3	un							
Lulo	7	un							
Alchucha	2	un							
Galatea	30	un							
Dólar	15	un							
Lengua de suegra	1	m	10						
Esqueleto	1	un							
Limoncillo	3	un							
Matá de aji	4	un							
Ornamentales	20	un							
Maíafa	6	un							
Poñus	7	un							
Jazmín	1	un							
Captus	1	un							

M7 Baño y ducha: De 2,20m de largo x 1,40m de ancho. Cubierta con (60%) en teja de zinc. Muros en parte exterior con (95%) en ladrillo a la vista y (5%) con repello. Muros en parte interior con (90%) en ladrillo y repello. Pisos con (50%) en concreto primario y (50%) con enchape en cerámica y un (1) inodoro en porcelana.

M8 Lavadero: De 2,00m de largo x 1,00m de ancho. Tanque con muros en ladrillo con repello, fregadero en concreto rústico y piso en concreto.

M9 Piso en concreto: Piso duro en concreto esmaltado, forma irregular.

M10 Pozo séptico circular: Tapa en concreto primario con diámetro de (1,50m).

M11 Cerramiento frontal: Puerta de (1,20m x 1,10m) con marco en madera y enrejado en esterilla de guadua, cerramiento con tendido en poli sombra, malla gallinera y postes vivos.

M12 Muro en piedra: Longitud de (9,00m) x (1,00m) de altura.

3,08	m <sup>2</sup>
2,00	m <sup>2</sup>
68,69	m <sup>2</sup>
1,00	Un
10,00	m
9,00	m

SI/NO	
No	
No	
No	
SI	
No	
No	

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

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

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

Aplica informe de análisis de Área Remanente?

Tiene el área requerida afectación por servidumbres?

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

FECHA DE ELABORACIÓN:	11/nov/2022
Elaboró:	
Revisó y Aprobó:	CAMPO HORMAZA Y CIA. S. ENIG. LUIS M. NAVAEZ V. - MP. 19238-179924 CAU
UNIÓN TEMPORAL 4G	UNIÓN TEMPORAL 4G EIT 5011 250 950-7

ÁREA TOTAL PREDIO	625,00 m <sup>2</sup>	OBSERVACIONES:
ÁREA REQUERIDA POR DISEÑO	618,48 m <sup>2</sup>	
ÁREA REMANENTE	6,52 m <sup>2</sup>	
TOTAL ÁREA REQUERIDA	625,00 m <sup>2</sup>	
ÁREA SOBRANTE	0,00 m <sup>2</sup>	

06 JUN 2024

Gestión Predial Interventoría  
Profesional Predial: 



**NUESTRO  
CAUCA**  
ABRIENDO 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-4-0959**

PROPIETARIO	IDENTIFICACIÓN	DIRECCIÓN	e-mail
TOBIAS BETANCOURT VIVAS	6.064.558	Vereda Mandiva	No reporta
JUAN PABLO OSORIO JARAMILLO	10.494.774	Vereda Mandiva	<a href="mailto:osoriojuanpablo001@gmail.com">osoriojuanpablo001@gmail.com</a>



**NUEVO CAUCA**  
ABRIENDO PUERTAS PARA EL FUTURO

MINISTERIO DE TRANSPORTE  
AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

CONCESIÓN POPAYÁN - SANTANDER DE QUILICHAO

Contrato No. 11 de 11 de Agosto de 2015

ANEXO A FICHA PREDIAL - LINDEROS

PREDIO No.

**POSQ-4-0959**

**ÁREA REQUERIDA:**

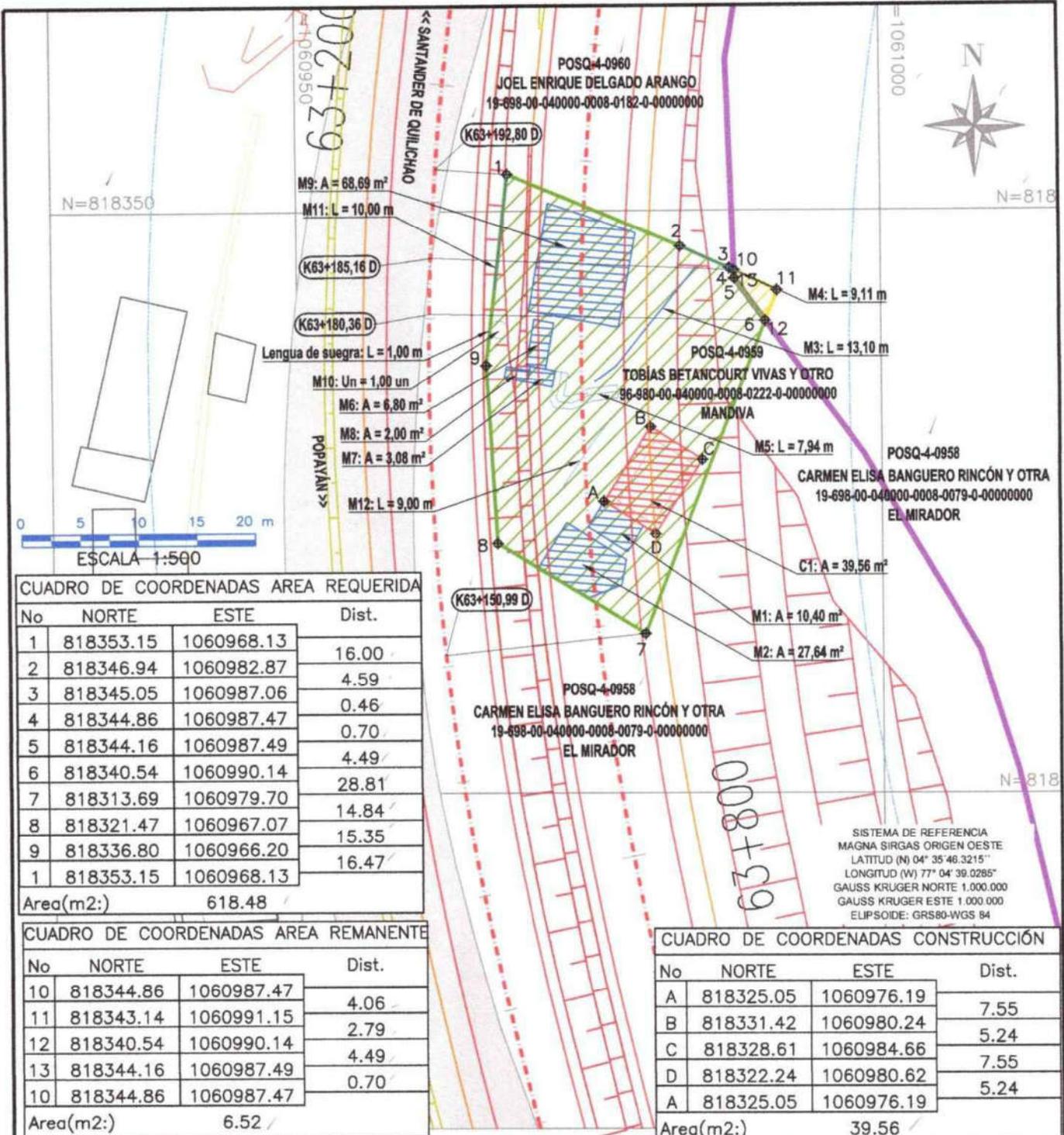
<b>ÁREA</b>	618,48 m <sup>2</sup>
<b>ABSCISAS</b>	
<b>INICIAL</b>	63+150,99 Km
<b>FINAL</b>	63+192,80 Km

LINDERO	LONGITUD	COLINDANTES
<b>NORTE</b>	✓ 21,05 m	Joel Enrique Delgado Arango (Puntos 1-4)
<b>SUR</b>	✓ 14,84 m	Carmen Elisa Banguero Rincon y otra (Puntos 7-8)
<b>ORIENTE</b>	✓ 34,00 m	Mismo Predio (Área Remanente) Tobias Betancourt Vivas y otro (Puntos 4-6) L= 5,19 m ✓ Carmen Elisa Banguero Rincon y otra (Puntos 6-7) L= 28,81 m ✓
<b>OCCIDENTE</b>	✓ 46,66 m	Via Nacional Popayán - Santander de Quilichao (Puntos 7-9,1)

**ÁREA REMANENTE**

<b>ÁREA</b>	6,52 m <sup>2</sup>
<b>ABSCISAS</b>	
<b>INICIAL</b>	63+180,36 Km
<b>FINAL</b>	63+185,16 Km

LINDERO	LONGITUD	COLINDANTES
<b>NORTE</b>	✓ 4,06 m	Carmen Elisa Banguero Rincón y otra (Puntos 10-11)
<b>SUR</b>	✓ 0,00 m	Carmen Elisa Banguero Rincón y otra (Punto 12)
<b>ORIENTE</b>	✓ 2,79 m	Carmen Elisa Banguero Rincón y otra (Puntos 11-12)
<b>OCCIDENTE</b>	✓ 5,19 m	Mismo Predio (Área Requerida) Tobias Betancourt Vivas y otro (Puntos 12-13,10)



CUADRO DE COORDENADAS AREA REQUERIDA

No	NORTE	ESTE	Dist.
1	818353.15	1060968.13	16.00
2	818346.94	1060982.87	4.59
3	818345.05	1060987.06	0.46
4	818344.86	1060987.47	0.70
5	818344.16	1060987.49	4.49
6	818340.54	1060990.14	28.81
7	818313.69	1060979.70	14.84
8	818321.47	1060967.07	15.35
9	818336.80	1060966.20	16.47
1	818353.15	1060968.13	
Area(m2:)		618.48	

CUADRO DE COORDENADAS AREA REMANENTE

No	NORTE	ESTE	Dist.
10	818344.86	1060987.47	4.06
11	818343.14	1060991.15	2.79
12	818340.54	1060990.14	4.49
13	818344.16	1060987.49	0.70
10	818344.86	1060987.47	
Area(m2:)		6.52	

CUADRO DE COORDENADAS CONSTRUCCIÓN

No	NORTE	ESTE	Dist.
A	818325.05	1060976.19	7.55
B	818331.42	1060980.24	5.24
C	818328.61	1060984.66	7.55
D	818322.24	1060980.62	5.24
A	818325.05	1060976.19	
Area(m2:)		39.56	

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

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

REVISIÓN No.  
0

CONVENCIONES

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



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

PROPIETARIO:  
TOBIAS BETANCOURT VIVAS Y OTRO

CUADRO DE ÁREAS

ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONSTRUIDA:	ÁREA REMANENTE:	ÁREA SOBRIANTE:
618,48 m <sup>2</sup>	625,00 m <sup>2</sup>	39,56 m <sup>2</sup>	6,52 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>

FECHA ELAB.:  
2022-11-11  
ESCALA:  
1:500

UNIDAD FUNCIONAL:  
4  
SECTOR:  
MONDOMO - SANTANDER DE QUILICHAO

NÚMERO PREDIAL NACIONAL  
19-698-00-040000-0008-0222-0-00000000  
FICHA GRÁFICA No.  
POSQ-4-0959

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

PREDIO	MATRICULA	AREA	DE SUB AREA DE	USOS	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO RESTRINGIDO	AFECCION POR PP
1	00-04-0003-0118-000	PROTECCION	ORDENAMIENTO	CORREDOR VIAL	PARCELACION INDICADA	Y RECREACION Y TURISMO	AGROPECUARIO	NO
			DE MANEJO ESPECIAL	AGROPECUARIO	COMERCIO	AGROFORESTAL, CENTROS DE INVESTIGACION ASOCIADOS A OTROS USOS COMPLEMENTARIOS O AL PRINCIPAL	SUELO URBANO Y DE EXPANSION URBANA	
			AFROPECUARIA	RIOS Y CUERPOS DE AGUA	AGRICOLA, PECUARIO FORESTAL PRODUCTOR	ECOTURISMO DIRIGIDO, FORESTAL PRODUCTOR	AGROPECUARIO, SUELO URBANO	
2	00-04-0003-0114-000	PROTECCION	INTENSIVA	DE MANEJO ESPECIAL	PROTECTORA	Y RECREACION Y TURISMO	AGROPECUARIO	NO
			DE MANEJO ESPECIAL	CORREDOR VIAL	PARCELACION INDICADA	Y RECREACION Y TURISMO	AGROPECUARIO	
3	00-04-0002-0329-000	PROTECCION	AGROFORESTAL	AGROSILVOPASTORIL	COMERCIO	AGROPECUARIO Y ECOTURISMO DIRIGIDO	SUELO URBANO	NO
			PROTECCION	ORIL	FORESTAL, PRODUCTOR PROTECTOR	AGROPECUARIO Y ECOTURISMO DIRIGIDO	SUELO URBANO	
				SILVOPASTORIL	SEMIINTENSIVO Y CONSERVACION	PASTOREO	AGROPECUARIO ECOTURISMO, RECREACION, FORESTAL PRODUCTOR-PROTECTOR	
4	00-04-0003-0579-000	URBANO Y DE EXPANSION	EXPANSION URSANA	OTROS USOS AGROFORESTALES	FORESTAL, CAFÉ SOMBRIO-PLATANO, CAFÉ, FRUTALES	AGROPECUARIO FORESTAL, FORESTAL-PRODUCTOR, FORESTAL-PROTECTOR	SUELO URBANO	NO
			URBANAS	VIVIENDA Y VIVIENDA	COMERCIO	INDUSTRIA	AGROPECUARIO, PROTECCION, EXCEPCION DE ZONAS VERDES	
				COMERCIO	COMERCIO	INDUSTRIA	AGROPECUARIO, PROTECCION, EXCEPCION DE ZONAS VERDES	
				VIVIENDA Y VIVIENDA	COMERCIO	INDUSTRIA	AGROPECUARIO, PROTECCION, EXCEPCION DE ZONAS VERDES	
PROTECCION	ASENTAMIENTOS POBLADOS	COMERCIO	COMERCIO	INDUSTRIA	AGROPECUARIO, PROTECCION, EXCEPCION DE ZONAS VERDES			
	DE MANEJO ESPECIAL	CORREDOR VIAL	PARCELACION INDICADA	Y RECREACION Y TURISMO	AGROPECUARIO			

28			PROTECCI	DE MANEJO ESPECIAL	CORREDOR VIAL	PARCELACION INDICADA COMERCIO	Y RECREACION Y TURISMO	AGROPECUARIO	
			PROTECCION	DE MANEJO ESPECIAL	CORREDOR VIAL	PARCELACION INDICADA COMERCIO	Y RECREACION Y TURISMO	AGROPECUARIO	
		132-51848			AGROSILVOPASTORIL	AGRICOLA, FORESTAL, PRODUCTOR PROTECTOR	AGROPECUARIO Y ECOTURISMO DIRIGIDO	SUELO URBANO	NO
			PROTECCION	AGROFORESTAL	ORIL SILVOPASTORIL	SEMIINTENSIVO Y CONSERVACION	AGROPECUARIO Y FORESTAL	SUELO URBANO	
29					OTROS USOS AGROFORESTALES	FORESTAL, SOMBRIO-PLATANO, FRUTALES	AGROPECUARIO FORESTAL, FORESTAL-PRODUCTOR, FORESTAL-PROTECTOR	SUELO URBANO	
		132-40964	PROTECCION	DE MANEJO ESPECIAL	CORREDOR VIAL	PARCELACION INDICADA COMERCIO	Y RECREACION Y TURISMO	AGROPECUARIO	NO
30			URBANO Y DE EXPANSION	ASENTAMIENTOS POBLADOS	VIVIENDA COMERCIO	Y VIVIENDA COMERCIO	INDUSTRIA	PROTECCION A EXCEPCION DE ZONAS VERDES	NO
31		132-21615	PROTECCION	DE MANEJO ESPECIAL	CORREDOR VIAL	PARCELACION INDICADA COMERCIO	Y RECREACION Y TURISMO	AGROPECUARIO	
32		132-15835	PROTECCION	DE MANEJO ESPECIAL	CORREDOR VIAL	PARCELACION INDICADA COMERCIO	Y RECREACION Y TURISMO	AGROPECUARIO	NO
33		132-42020	PROTECCION	DE MANEJO ESPECIAL	CORREDOR VIAL	PARCELACION INDICADA COMERCIO	Y RECREACION Y TURISMO	AGROPECUARIO	NO
34		132-16907	PROTECCION	DE MANEJO ESPECIAL	CORREDOR VIAL	PARCELACION INDICADA COMERCIO	Y RECREACION Y TURISMO	AGROPECUARIO	NO
35		132-44236				VER ANEXO			NO
36		132-4697	PROTECCION	DE MANEJO ESPECIAL	CORREDOR VIAL	PARCELACION INDICADA COMERCIO	Y RECREACION Y TURISMO	AGROPECUARIO	NO
37		132-40236	PROTECCION	DE MANEJO ESPECIAL	CORREDOR VIAL	PARCELACION INDICADA COMERCIO	Y RECREACION Y TURISMO	AGROPECUARIO	
38						VER ANEXO			NO
39		132-8241	PROTECCION	DE MANEJO ESPECIAL	CORREDOR VIAL	PARCELACION INDICADA COMERCIO	Y RECREACION Y TURISMO	AGROPECUARIO	
			URBANO Y DE EXPANSION	ASENTAMIENTOS POBLADOS	VIVIENDA COMERCIO	Y VIVIENDA COMERCIO	INDUSTRIA	PROTECCION A EXCEPCION DE ZONAS VERDES	



**INFORME DE AVALÚO COMERCIAL  
PREDIO POSQ-4-0959 ✓  
DIRECCIÓN: MANDIVA ✓  
VEREDA: MANDIVA ✓  
MUNICIPIO DE SANTANDER DE QUILICHAO ✓  
DEPARTAMENTO DEL CAUCA**

**PROPIETARIO:  
TOBIAS BETANCOURT VIVAS ✓  
JUAN PABLO OSORIO JARAMILLO ✓**

**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**

<b>1. INFORMACIÓN GENERAL</b>		
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	Mandiva ✓	
1.7 DIRECCIÓN DEL INMUEBLE	Mandiva ✓	
1.8 ABSCISAS	Inicial: K 63+150,99 D ✓ Final: K 63+192,80 D ✓	
1.9 USO ACTUAL DEL INMUEBLE	Corredor Interregional: Residencial ✓	
1.10 USO POR NORMA	Parcelación Indicada y Comercio ✓	
1.11 INFORMACIÓN CATASTRAL	Número Predial	19-698-00-04-00-00-0008-0222-0-00-00-0000 ✓
	Área de Terreno	625.00 m <sup>2</sup> ✓
	Área Construida	0.00 m <sup>2</sup> ✓
	Avalúo 2024	\$ 514,000 ✓
1.12 FECHA VISITA AL PREDIO	25 de enero de 2024 ✓	
1.13 FECHA DEL INFORME DE AVALÚO	15 de febrero de 2024 ✓	
<b>2. DOCUMENTOS</b>		
DOCUMENTO	FECHA	
2.1 FICHA PREDIAL POSQ-4-0959	11 de noviembre de 2022 ✓	
2.2 PLANO DE AFECTACIÓN POSQ-4-0959	11 de noviembre de 2022 ✓	
2.3 CERTIFICADO DE USO DEL SUELO	25 de mayo de 2016 ✓	
2.4 ESTUDIO DE TÍTULOS	29 de noviembre de 2023 ✓	
<b>3. INFORMACIÓN JURÍDICA</b>		
3.1 PROPIETARIOS	Tobias Betancourt Vivas C.C: 6.064.558 (Fallecido) <b>Poseedor inscrito:</b> Juan Pablo Osorio Jaramillo C.C: 10.494.774 <b>Fuente:</b> Documento citado en el numeral 2.4	
3.2 TÍTULO DE ADQUISICIÓN	Escritura pública No. 1282 del 26 de septiembre de 1987 de la Notaria Única de Santander de Quilichao (Cauca). ✓	

	Escritura pública No. 1635 del 07 de septiembre de 2018 de la Notaria Única de Santander de Quilichao (Cauca).
<b>3.3 MATRÍCULA INMOBILIARÍA</b>	132-16907 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santander de Quilichao (Cauca).
<b>3.4 OBSERVACIONES JURÍDICAS</b>	Ninguna
<b>4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR</b>	
<b>4.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR</b>	El predio se encuentra en la Vereda Mandivá, la cual se encuentra delimitada de la siguiente manera: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Norte: Vereda Quinamayo</li> <li>• Sur: Vereda La Agustina</li> <li>• Oriente: Vereda Santa Ana</li> <li>• Occidente: Vereda San Francisco</li> </ul>
<b>4.2 ACTIVIDAD PREDOMINANTE</b>	Sector que presenta uso agropecuario y vivienda.
<b>4.3 TOPOGRAFÍA</b>	Plana 0% - 7%
<b>4.4 CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Altura: 1.000 – 1.200 m.s.n.m.</li> <li>• Temperatura: 24 °C.</li> </ul>
<b>4.5 CONDICIONES AGROLÓGICAS<sup>1</sup></b>	<p>Tipo de suelo: LQAe2  Clima: Templado Húmedo.  Litología: Capas de cenizas volcánicas discontinuas sobre rocas ígneas (andesitas, tobas y brechas)  Características de suelos: Profundos, bien drenados, texturas moderadamente gruesas a finas, muy fuertes a ligeramente ácidos y alta saturación de aluminio.  Erosión: Moderada a Severa</p>
<b>4.6 SERVICIOS PÚBLICOS</b>	Acueductos Veredales y energía eléctrica.
<b>4.7 SERVICIOS COMUNALES</b>	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.
<b>4.8 VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE</b>	El sector se ubica al norte del municipio y cuenta con fácil acceso tanto vehicular como peatonal, ya que presenta frente sobre vías veredales que conectan con la vía Nacional Popayán – Santander de Quilichao. Al predio se puede acceder en servicio particular, público individual (taxi) y/o moto taxi y público colectivo (rutas intermunicipales).

<sup>1</sup> Instituto Geográfico Agustín Codazzi – Subdirección de Agrología. Estudio General de suelos del Departamento de Cauca. Clasificación de las tierras por su capacidad de uso

**5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA**

Según **Acuerdo 022 del 27 de diciembre de 2002 modificado por el acuerdo 017 de 2004, acuerdo 013 de 2007 y acuerdo 007 de 2011**, que reglamenta las disposiciones del PBOT del Municipio de Santander de Quilichao, el predio se clasifica como Rural, en la categoría de Suburbano.

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

Principal	Complementario	Restringido
Parcelación indicada y comercio	Recreación y turismo	Agropecuario

**6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO**

<b>6.1 UBICACIÓN</b>	Mandiva, vereda Mandiva.
<b>6.2 ÁREA DEL TERRENO</b>	<p>Área Total: 625,00 m<sup>2</sup> ✓                      Área Requerida: 618,48 m<sup>2</sup> ✓                      Área Remanente: 6,52 m<sup>2</sup> ✓                      Área Sobrante: 0,00 m<sup>2</sup> ✓                      Área Total Requerida: 625,00 m<sup>2</sup> ✓</p> <p>Fuente: Documento citado en el numeral 2.1</p>
<b>6.3 LINDEROS:</b> Linderos identificados con base en la Ficha Predial POSQ-4-0959 levantada por CAMPO HORMAZA Y CIA. S. EN C., sujetos a verificación por parte de la entidad solicitante.	<p><b>ÁREA REQUERIDA: 618,48 m<sup>2</sup></b>                      Abscisa Inicial: K 63+150,99 D                      Abscisa Final: K 63+192,80 D</p> <p><b>NORTE:</b> Longitud 21,05 m, Joel Enrique Delgado Arango (Puntos 1-4) ✓</p> <p><b>SUR:</b> Longitud 14,84 m, Carmen Elisa Banguero Rincón y otra (Puntos 7-8) ✓</p> <p><b>ORIENTE:</b> Longitud 34,00 m, Mismo predio (Área Remanente) Tobias Betancourt Vivas y otro (Puntos 4-6) L= 5,19 m Carmen Elisa Banguero Rincón y otra (Puntos 6-7) L= 28,81 m ✓</p> <p><b>OCCIDENTE:</b> Longitud 46,66 m, Vía Nacional Popayán - Santander de Quilichao (Puntos 7-9,1) ✓</p> <p><b>ÁREA REMANENTE: 6,52 m<sup>2</sup></b>                      Abscisa Inicial: K 63+180,36 D ✓                      Abscisa Final: K 63+185,16 D ✓</p>

	<p><b>NORTE:</b> Longitud 4,06 m, Carmen Elisa Banguero Rincón y otra (Puntos 10-11) ✓</p> <p><b>SUR:</b> Longitud 0,00 m, Carmen Elisa Banguero Rincón y otra (Punto 12) ✓</p> <p><b>ORIENTE:</b> Longitud 2,79 m, Carmen Elisa Banguero Rincón y otra (Puntos 11-12) ✓</p> <p><b>OCCIDENTE:</b> Longitud 5,19 m, Mismo Predio (Área Requerida) Tobias Betancourt Vivas y otro (Puntos 12-13,10) ✓</p>				
<b>6.4 VÍAS DE ACCESO AL PREDIO</b>	Predio al cual se llega por la vía Nacional Panamericana Santander de Quilichao - Popayán. ✓				
<b>6.5 SERVICIOS PÚBLICOS</b>	El predio cuenta con disponibilidad de acueducto Veredal y energía eléctrica. ✓				
<b>6.6 UNIDADES FISIAGRÁFICAS</b>	Unidad Fisiográfica	Topografía	Uso Actual	Norma	
	1	0-7% Plana ✓	Corredor Interregional: Residencial ✓	Parcelación indicada y comercio ✓	
<b>6.7 ÁREAS CONSTRUIDAS</b>	Uso	Área (m <sup>2</sup> )	Edad (Años)	Estado de conservación	Vida útil (Años)
	C1 Residencial	39,56 ✓	20	Bueno	50
<b>6.8 CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS</b>	<p><b>CONSTRUCCIÓN DE UN NIVEL: Residencial. Cubierta:</b> Con teja de zinc soportada en estructura de guadua. <b>Estructura:</b> Sistema estructural en guadua. <b>Muros:</b> En esterilla de guadua recubiertos con polietileno. <b>Puertas:</b> Una (1) puerta en madera de (1,75m x 0,80m). <b>Ventanas:</b> Una (1) ventana en madera de (1,00m x 0,68m) con doble cierre. <b>Pisos:</b> (90%) en concreto primario y (10%) en tierra. <b>Cocina:</b> Muros en esterilla, piso con (50%) en concreto primario y (50%) en tierra. <b>Distribución:</b> Una (1) habitación, cocina – comedor. Área entre muros 22,57 m<sup>2</sup> ✓</p>				
<b>6.9 CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>					
	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	EDAD	ESTADO DE CONSERVACIÓN
<b>M1</b>	<b>Ramada bodega:</b> De 4,00m de largo x 2,60m de ancho. Cubierta en polietileno soportada en estructura de guadua con tendido en caña brava con sistema estructural en guadua. Muros en esterilla de guadua y pisos en tierra. Una (1) puerta de (1,85m x 0,75m) en madera. ✓	10,40	m <sup>2</sup>	10	Bueno ✓
<b>M2</b>	<b>Ramada gallinero:</b> Cubierta (30%) en polietileno soportada en estructura de guadua. Cerramiento perimetral en esterilla de guadua y pisos en tierra. Una (1) puerta en lámina de zinc. ✓	27,64	m <sup>2</sup>	10	Bueno ✓
<b>M3</b>	<b>Muro en piedra:</b> Longitud de (13,10m) con (0,80m) de altura. ✓	13,10	m	10	Bueno ✓

<b>M4</b>	<b>Cerca lateral:</b> Postes en guadua, polietileno y lámina de zinc.	9,11	m	10	Bueno
<b>M5</b>	<b>Camino:</b> Camino con piedra acomodada.	7,94	m	10	Bueno
<b>M6</b>	<b>Piso:</b> De 4,00m de longitud x 1,70m de ancho. Piso con adoquines en concreto.	6,80	m <sup>2</sup>	10	Bueno
<b>M7</b>	<b>Baño y ducha:</b> De 2,20m de largo x 1,40m de ancho. Cubierta con (60%) en teja de zinc. Muros en parte exterior con (95%) en ladrillo a la vista y (5%) con repello. Muros en parte interior con (90%) en ladrillo y repello. Pisos con (50%) en concreto primario y (50%) con enchape en cerámica y un (1) inodoro en porcelana.	3,08	m <sup>2</sup>	10	Bueno
<b>M8</b>	<b>Lavadero:</b> De 2,00m de largo x 1,00m de ancho. Tanque con muros en ladrillo con repello, fregadero en concreto rústico y piso en concreto.	2,00	m <sup>2</sup>	10	Bueno
<b>M9</b>	<b>Piso en concreto:</b> Piso dure en concreto esmaltado, forma irregular.	68,69	m <sup>2</sup>	10	Bueno
<b>M10</b>	<b>Pozo séptico circular:</b> Tapa en concreto primario con diámetro de (1,50m).	1,00	Un	10	Bueno
<b>M11</b>	<b>Cerramiento frontal:</b> Puerta de (1,20m x 1,10m) con marco en madera y enrejado en esterilla de guadua, cerramiento con tendido en poli sombra, malla gallinera y postes vivos.	10,00	m	10	Bueno
<b>M12</b>	<b>Muro en piedra:</b> Longitud de (9,00m) x (1,00m) de altura.	9,00	m	10	Bueno
<b>6.10 CULTIVOS, ESPECIES</b>	<b>Especie</b>	<b>Descripción</b>	<b>Cantidad</b>	<b>Unidad</b>	
	Mango Ø 0,60m	Mango Ø 0,60m en buen estado fitosanitario.	1	Un	
	Mango Ø 0,30m	Mango Ø 0,30m en buen estado fitosanitario.	4	Un	
	Mango Ø 0,20m	Mango Ø 0,20m en buen estado fitosanitario.	3	Un	
	Mango Ø < 0,10m	Mango Ø < 0,10m en buen estado fitosanitario.	5	Un	
	Aguacate Ø 0,25m	Aguacate Ø 0,25m en buen estado fitosanitario.	2	Un	
	Guamo Ø 0,30m	Guamo Ø 0,30m en buen estado fitosanitario.	1	Un	
	Guamo Ø 0,20m	Guamo Ø 0,20m en buen estado fitosanitario.	2	Un	
	Siete hijos Ø 0,10m	Siete hijos Ø 0,10m en buen estado fitosanitario.	7	Un	
	Naranja Ø 0,15m	Naranja Ø 0,15m en buen estado fitosanitario.	1	Un	
	Naranja Ø < 0,10m	Naranja Ø < 0,10m en buen estado fitosanitario.	1	Un	
	Carbonero Ø 0,40m	Carbonero Ø 0,40m en buen estado fitosanitario.	1	Un	
	Carbonero Ø 0,20m	Carbonero Ø 0,20m en buen estado fitosanitario.	3	Un	
	Limón Ø 0,10m	Limón Ø 0,10m en buen estado fitosanitario.	4	Un	

Limón Ø < 0,10m ✓	Limón Ø < 0,10m en buen estado fitosanitario.	2 ✓	Un
Mortiño Ø < 0,10m ✓	Mortiño Ø < 0,10m en buen estado fitosanitario.	1 ✓	Un
Arrayan Ø 0,10m ✓	Arrayan Ø 0,10m en buen estado fitosanitario.	1 ✓	Un
Guanábano Ø 0,20m ✓	Guanábano Ø 0,20m en buen estado fitosanitario.	1 ✓	Un
Mata de coca ✓	Mata de coca en buen estado fitosanitario.	2 ✓	Un
Papayo ✓	Papayo en buen estado fitosanitario.	7 ✓	Un
Badea ✓	Badea en buen estado fitosanitario.	1 ✓	Un
Plátano ✓	Plátano en buen estado fitosanitario.	22 ✓	Un
Manto de rey ✓	Manto de rey en buen estado fitosanitario.	5 ✓	Un
Dracena compacta ✓	Dracena compacta en buen estado fitosanitario.	3 ✓	Un
Bromelias ✓	Bromelias en buen estado fitosanitario.	15 ✓	Un
Sábila ✓	Sábila en buen estado fitosanitario.	6 ✓	Un
Giabara ✓	Giabara en buen estado fitosanitario.	1 ✓	Un
Dracena Dragón ✓	Dracena Dragón en buen estado fitosanitario.	4 ✓	Un
Albaca ✓	Albaca en buen estado fitosanitario.	15 ✓	Un
Heliconias ✓	Heliconias en buen estado fitosanitario.	17 ✓	Un
Palma roja ✓	Palma roja en buen estado fitosanitario.	3 ✓	Un
Lulo ✓	Lulo en buen estado fitosanitario.	7 ✓	Un
Alchucha ✓	Alchucha en buen estado fitosanitario.	2 ✓	Un
Galatea ✓	Galatea en buen estado fitosanitario.	30 ✓	Un
Dólar ✓	Dólar en buen estado fitosanitario.	15 ✓	Un
Lengua de suegra ✓	Lengua de suegra en buen estado fitosanitario. (Densidad 10 Un/m)	1 ✓	m
Esqueleto ✓	Esqueleto en buen estado fitosanitario.	1 ✓	Un
Limoncillo ✓	Limoncillo en buen estado fitosanitario.	3 ✓	Un
Mata de ají ✓	Mata de ají en buen estado fitosanitario.	4 ✓	Un
Ornamentales ✓	Ornamentales en buen estado fitosanitario.	20 ✓	Un
Mafafa ✓	Mafafa en buen estado fitosanitario.	6 ✓	Un
Potus ✓	Potus en buen estado fitosanitario.	7 ✓	Un
Jazmín ✓	Jazmín en buen estado fitosanitario.	1 ✓	Un

Captus /	Captus en buen estado fitosanitario. /	1 /	Un
<b>Nota:</b> Las especies frutales evidenciadas en el predio se encuentran en estado de producción. /			

### 7. MÉTODOS VALUATORIOS

#### ANÁLISIS VALUATORIO:

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

#### PARA EL TERRENO

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

#### PARA LAS CONSTRUCCIONES

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

### 8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)

#### 8.1 RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS:

No. Fuente	Localización	Fuente	Teléfono	Valor Pedido	Área de Terreno	Área Construida
1	Vereda Domingullo, colinda con Río Quinamayó.	<a href="https://inmueble.mercadolibre.com.co/MCO-2221283204-santander-vereda-domingullo-5600-m2-casa-campestre-JM#position=3&amp;search_layout=grid&amp;type=item&amp;tracking_id=145ca41d-e537-4257-95e7-8ba9bec6f3fb">https://inmueble.mercadolibre.com.co/MCO-2221283204-santander-vereda-domingullo-5600-m2-casa-campestre-JM#position=3&amp;search_layout=grid&amp;type=item&amp;tracking_id=145ca41d-e537-4257-95e7-8ba9bec6f3fb</a>	-	\$ 450.000.000 /	5.600 m <sup>2</sup> /	400 m <sup>2</sup> /
2	Vereda Mandivá, a 10 minutos del perímetro urbano de Santander de Quilichao.	<a href="https://fincaraiz.elpais.com.co/aviso/fincas-y-casas-campestres-venta-santander-de-quilichao-vp1599125-Agrupoinmobiliario?utm_source=ifull-connect&amp;utm_medium=referrer">https://fincaraiz.elpais.com.co/aviso/fincas-y-casas-campestres-venta-santander-de-quilichao-vp1599125-Agrupoinmobiliario?utm_source=ifull-connect&amp;utm_medium=referrer</a>	(2)6536076 - 3969495 - 3108461104	\$ 290.000.000 /	4.000 m <sup>2</sup> /	130 m <sup>2</sup> /
3	En la variante de Santander de Quilichao, Sector dominguillo 3000 mil metros.	<a href="https://fincaraiz.elpais.com.co/aviso/fincas-y-casas-campestres-venta-santander-de-quilichao-vp1907779-CuervoBienesRaices">https://fincaraiz.elpais.com.co/aviso/fincas-y-casas-campestres-venta-santander-de-quilichao-vp1907779-CuervoBienesRaices</a>	317 535 21 83	\$ 230.000.000 /	3.000 m <sup>2</sup> /	200 m <sup>2</sup> /



**8.2 DEPURACIÓN DEL MERCADO:**

No. Fuente	Valor Pedido	Margen de Negociación	Valor Depurado	Área de Terreno	Área Construida
1	\$ 450.000.000	1%	\$ 445.500.000	5.600 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>
2	\$ 290.000.000	1%	\$ 287.100.000	4.000 m <sup>2</sup>	130 m <sup>2</sup>
3	\$ 230.000.000	1%	\$ 227.700.000	3.000 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>

**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 <sup>2</sup> Construc.	Vr. Total Construcción	Valor Total Terreno	Área de Terreno	Vr. m <sup>2</sup> Terreno	
1	\$ 445.500.000	400 m <sup>2</sup>	\$ 311.000	\$ 124.400.000	\$ 321.100.000	5.600 m <sup>2</sup>	\$ 57.339	
2	\$ 287.100.000	130 m <sup>2</sup>	\$ 474.000	\$ 61.620.000	\$ 225.480.000	4.000 m <sup>2</sup>	\$ 56.370	
3	\$ 227.700.000	200 m <sup>2</sup>	\$ 223.000	\$ 44.600.000	\$ 183.100.000	3.000 m <sup>2</sup>	\$ 61.033	
							Promedio \$	58.247
							Desviación Estándar \$	2.461
							Coefficiente de Variación	4,23%
							Límite Superior \$	60.708
							Límite Inferior \$	55.786
							Valor Adoptado por m <sup>2</sup> (Ajustado a la Centena) \$	58.200

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

**10.2 ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:**

**Oferta 1:** Finca en Santander de Quilichao, vereda Dominguillo con acceso a través de la vía Panamericana. Cuenta con un área de terreno de 5.600 m<sup>2</sup> y una construcción de 400 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> y una construcción de dos pisos con un total de 130 m<sup>2</sup>. La información de edad y áreas de construcción se encuentran acorde a lo informado en llamada telefónica y lo evidenciado en el registro fotográfico del inmueble.

**Oferta 3:** Finca en Santander de Quilichao, vereda Dominguillo con acceso a través de la vía Panamericana. Cuenta con un área de terreno de 3.000 m<sup>2</sup> y una construcción de 200 m<sup>2</sup>. 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 132-16907 el predio no cuenta con servidumbres.

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

El área requerida no cuenta con una zona de protección.

## 11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS

### 11.1 COSTOS DE REPOSICIÓN:

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

### 11.2 DEPRECIACIÓN (FITTO Y CORVINI):

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI									
DESCRIPCIÓN	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIACIÓN	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
C1 Construcción	20	50	40%	2	29,82%	\$ 502.500	\$ 149.846	\$ 352.654	\$ 352.700
M1 - Ramada	10	30	33%	2	24,19%	\$ 201.000	\$ 48.622	\$ 152.378	\$ 152.400
M2 - Ramada	10	30	33%	2	24,19%	\$ 105.400	\$ 25.496	\$ 79.904	\$ 79.900
M3 - Muro de piedra	10	25	40%	2	29,82%	\$ 76.200	\$ 22.723	\$ 53.477	\$ 53.500
M4 - Cerca lateral	10	15	67%	2	56,73%	\$ 39.400	\$ 22.352	\$ 17.048	\$ 17.000
M5 - Camino	10	25	40%	2	29,82%	\$ 121.700	\$ 36.291	\$ 85.409	\$ 85.400
M6 - Piso	10	30	33%	2	24,19%	\$ 161.300	\$ 39.018	\$ 122.282	\$ 122.300
M7 - Baño y ducha	10	70	14%	2	10,48%	\$ 909.800	\$ 95.347	\$ 814.453	\$ 814.500
M8 - Lavadero	10	30	33%	2	24,19%	\$ 345.800	\$ 83.649	\$ 262.151	\$ 262.200
M9 - Piso en concreto	10	30	33%	2	24,19%	\$ 128.200	\$ 31.012	\$ 97.188	\$ 97.200
M10 - Pozo séptico	10	30	33%	2	24,19%	\$ 2.748.100	\$ 664.765	\$ 2.083.335	\$ 2.083.300
M11 - Cerramiento	10	15	67%	2	56,73%	\$ 68.100	\$ 38.633	\$ 29.467	\$ 29.500
M12 - Muro en piedra	10	25	40%	2	29,82%	\$ 97.400	\$ 29.045	\$ 68.355	\$ 68.400

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

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

CULTIVO / ESPECIE	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	SUBTOTAL
Mango Ø 0,60m	1	Un	\$ 230.200	\$ 230.200
Mango Ø 0,30m	4	Un	\$ 230.200	\$ 920.800
Mango Ø 0,20m	3	Un	\$ 230.200	\$ 690.600
Mango Ø < 0,10m	5	Un	\$ 230.200	\$ 1.151.000
Aguacate Ø 0,25m	2	Un	\$ 191.800	\$ 383.600
Guamo Ø 0,30m	1	Un	\$ 57.500	\$ 57.500
Guamo Ø 0,20m	2	Un	\$ 57.500	\$ 115.000
Siete hijos Ø 0,10m	7	Un	\$ 28.100	\$ 196.700
Naranja Ø 0,15m	1	Un	\$ 57.500	\$ 57.500
Naranja Ø < 0,10m	1	Un	\$ 57.500	\$ 57.500
Carbonero Ø 0,40m	1	Un	\$ 163.000	\$ 163.000
Carbonero Ø 0,20m	3	Un	\$ 70.000	\$ 210.000
Limón Ø 0,10m	4	Un	\$ 57.500	\$ 230.000
Limón Ø < 0,10m	2	Un	\$ 57.500	\$ 115.000
Mortño Ø < 0,10m	1	Un	\$ 70.000	\$ 70.000
Arrayan Ø 0,10m	1	Un	\$ 70.000	\$ 70.000
Guanábano Ø 0,20m	1	Un	\$ 191.800	\$ 191.800
Mata de coca	2	Un	\$ 28.100	\$ 56.200
Papayo	7	Un	\$ 28.800	\$ 201.600
Badea	1	Un	\$ 28.100	\$ 28.100
Plátano	22	Un	\$ 9.600	\$ 211.200
Manto de rey	5	Un	\$ 28.100	\$ 140.500
Dracena compacta	3	Un	\$ 28.100	\$ 84.300
Bromelias	15	Un	\$ 28.100	\$ 421.500
Sábila	6	Un	\$ 13.700	\$ 82.200
Giabara	1	Un	\$ 28.100	\$ 28.100
Dracena Dragón	4	Un	\$ 28.100	\$ 112.400
Albaca	15	Un	\$ 28.100	\$ 421.500
Heliconias	17	Un	\$ 28.800	\$ 489.600
Palma roja	3	Un	\$ 202.900	\$ 608.700
Lulo	7	Un	\$ 28.800	\$ 201.600
Alchucha	2	Un	\$ 28.100	\$ 56.200
Galatea	30	Un	\$ 28.100	\$ 843.000
Dólar	15	Un	\$ 28.100	\$ 421.500
Lengua de suegra	10	Un	\$ 28.100	\$ 281.000
Esqueleto	1	Un	\$ 28.100	\$ 28.100
Limoncillo	3	Un	\$ 28.100	\$ 84.300
Mata de ají	4	Un	\$ 36.000	\$ 144.000
Ornamentales	20	Un	\$ 28.100	\$ 562.000
Mafafa	6	Un	\$ 28.100	\$ 168.600
Potus	7	Un	\$ 28.100	\$ 196.700
Jazmín	1	Un	\$ 28.100	\$ 28.100
Captus	1	Un	\$ 28.100	\$ 28.100
<b>VALOR TOTAL</b>				<b>\$ 10.839.300</b>

### 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 0- 7 % Plana ✓
- El valor definido en este estudio es el más probable en un contexto normal del mercado inmobiliario, es decir, donde se presenta interés de compra y venta de un bien inmueble, sin presiones externas y manteniendo las condiciones típicas de transacciones comerciales por cada una de las partes interesadas. ✓
- En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, asumimos que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de éste. ✓  
Aclaremos que el evaluador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad evaluada en este informe y no tiene interés personal o sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesadas en esta propiedad en la fecha ✓
- El valor que asigna la Corporación Lonja Inmobiliaria de Avalúos de Colombia Sede Pasto a los inmuebles valuados siempre es el que correspondería a una operación de contado, entendiéndose como tal, la que se refiere al valor actual del bien, cubierto en el momento mismo de efectuarse la operación o transacción comercial, sin consideración alguna referente a la situación financiera de los contratantes. ✓
- El avalúo practicado por la Corporación Lonja Inmobiliaria de Avalúos de Colombia Sede Pasto corresponde al precio comercial del respectivo inmueble, expresado en dinero, entendiéndose por valor comercial aquél que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir de contado por una propiedad, de acuerdo con sus características generales y su localización, y actuando ambas partes libres de toda necesidad y urgencia. ✓
- En cuanto a la incidencia que sobre el precio pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otra índole, la Corporación Lonja Inmobiliaria de Avalúos de Colombia Sede Pasto desecha evaluar tales criterios en el análisis y considera que los inmuebles están sin ocupación asumiendo que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas facultades que de éste se deriven.



**14. RESULTADO DE AVALÚO**

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

**RESULTADO DE AVALÚO COMERCIAL**

RESULTADO DE AVALÚO COMERCIAL				
ÍTEM	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNITARIO	SUBTOTAL
Terreno	618,48	m <sup>2</sup>	\$ 58.200	\$ 35.995.536
Terreno (Área remanente)	6,52	m <sup>2</sup>	\$ 58.200	\$ 379.464
C1 Construcción	39,56	m <sup>2</sup>	\$ 352.700	\$ 13.952.812
M1 - Ramada	10,40	m <sup>2</sup>	\$ 152.400	\$ 1.584.960
M2 - Ramada	27,64	m <sup>2</sup>	\$ 79.900	\$ 2.208.436
M3 - Muro de piedra	13,10	m	\$ 53.500	\$ 700.850
M4 - Cerca lateral	9,11	m	\$ 17.000	\$ 154.870
M5 - Camino	7,94	m	\$ 85.400	\$ 678.076
M6 - Piso	6,80	m <sup>2</sup>	\$ 122.300	\$ 831.640
M7 - Baño y ducha	3,08	m <sup>2</sup>	\$ 814.500	\$ 2.508.660
M8 - Lavadero	2,00	m <sup>2</sup>	\$ 262.200	\$ 524.400
M9 - Piso en concreto	68,69	m <sup>2</sup>	\$ 97.200	\$ 6.676.668
M10 - Pozo séptico	1,00	Un	\$ 2.083.300	\$ 2.083.300
M11 - Cerramiento	10,00	m	\$ 29.500	\$ 295.000
M12 - Muro en piedra	9,00	m	\$ 68.400	\$ 615.600
Cultivos y/o Especies	1,00	Gl	\$ 10.839.300	\$ 10.839.300
<b>VALOR TOTAL</b>				<b>\$ 80.029.572</b>

RESUMEN	
ÍTEM	SUBTOTAL
Terreno	\$ 36.375.000
Construcciones Principales	\$ 13.952.812
Construcciones Anexas	\$ 18.862.460
Cultivos y/o Especies	\$ 10.839.300
<b>VALOR TOTAL \$ 80.029.572</b>	

**SON: OCHENTA MILLONES VEINTINUEVE MIL QUINIENTOS SETENTA Y DOS PESOS (\$ 80.029.572) M/CTE.**

**AVALÚO COMERCIAL MÁS DAÑO EMERGENTE**

AVALÚO COMERCIAL MÁS DAÑO EMERGENTE	
ÍTEM	SUBTOTAL
Avalúo Comercial	\$ 80.029.572
Daño Emergente por Notariado y Registro	\$ 1.765.600
<b>VALOR TOTAL \$ 81.795.172</b>	

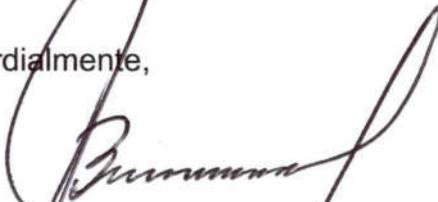
**SON: OCHENTA Y UN MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL CIENTO SETENTA Y DOS PESOS (\$ 81.795.172) M/CTE.**

**02 OCT 2024**

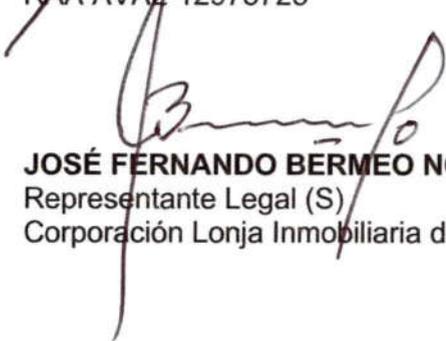
La valuación no crea valor, sino que mide los aspectos que influyen en el valor, tanto factores intrínsecos como externos al inmueble.

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

Cordialmente,

  
**JOSÉ OMAR BERMEO PARRA**  
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.

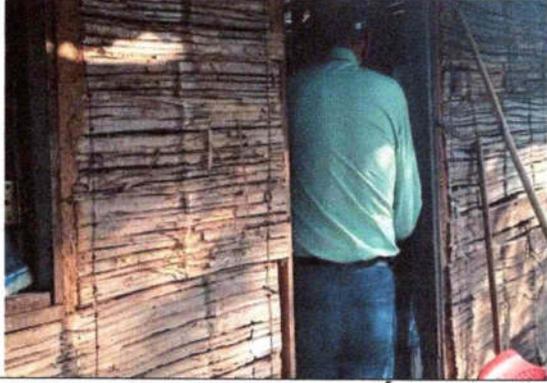
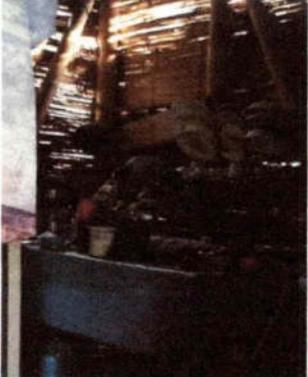
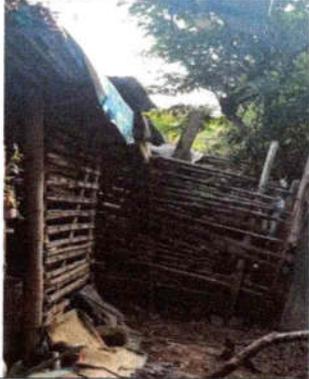


**02 OCT 2024**

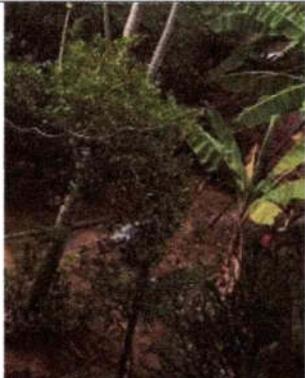
Gestión Predial Interventoría  
Profesional Predial: 

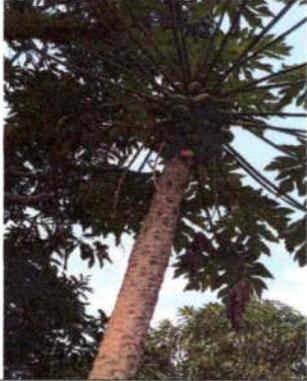
**15. ANEXOS**

**15.1 REGISTRO FOTOGRÁFICO DEL PREDIO**

	
<b>C1 CONSTRUCCIÓN</b>	<b>C1 CONSTRUCCIÓN</b>
	
<b>C1 CONSTRUCCIÓN</b>	<b>C1 CONSTRUCCIÓN</b>
	
<b>M1 RAMADA</b>	<b>M2 RAMADA GALLINERO</b>

	
<b>M3 MURO</b>	<b>M4 CERCA</b>
	
<b>M5 CAMINO</b>	<b>M6 PISO</b>
	
<b>M7 BAÑO</b>	<b>M8 LAVADERO</b>
	
<b>M9 PISO</b>	<b>M10 POZO SEPTICO</b>

	
<b>M11 CERRAMIENTO</b>	<b>M12 MURO</b>
	
<b>MANGO</b>	<b>AGUACATE</b>
	
<b>GUAMO</b>	<b>SIETE HIJOS</b>
	
<b>NARANJO</b>	<b>CARBONERO</b>

	
<b>LIMON</b>	<b>MORTIÑO</b>
	
<b>PAPAYO</b>	<b>MATA DE COCA</b>
	
<b>BADEA</b>	<b>PLATANO</b>
	
<b>SÁBILA</b>	<b>LENGUA DE SUEGRA</b>



## 15.2 PRESUPUESTOS CONSTRUCCIONES

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO C1- VIVIENDA					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
<b>01</b>	<b>PRELIMINARES DE OBRA</b>				
1.01.0361	Localización y replanteo para edificaciones	39,56	m2	\$ 2.600	\$ 102.856
<b>02</b>	<b>EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN</b>				
1.01.0364	Excavación manual en material común	11,87	m3	\$ 20.100	\$ 238.587
<b>03</b>	<b>ESTRUCTURAS</b>				
300801	POSTE PINO INMUNIZADO D=9-10CM H=150CM	35,00	UND	\$ 74.400	\$ 2.604.000
210605	VIGA MADERA CHANUL 2X5X3MTS CEPILL-CANT.	30,19	ML	\$ 28.100	\$ 848.339
<b>04</b>	<b>MAMPOSTERÍA Y PAÑETES</b>				
100105	CERRAMIENTO ESTERILLA	94,35	M2	\$ 24.200	\$ 2.283.270
180314	POLIETILENO CAL. 7	125,80	M2	\$ 3.700	\$ 465.460
<b>05</b>	<b>CUBIERTAS</b>				
180209	ENTRAMADO TEJA ZINC	39,56	M2	\$ 55.500	\$ 2.195.580
180816	TEJA ZINC	39,56	M2	\$ 28.700	\$ 1.135.372
181209	INSTALACION TEJA ALUMINIO	39,56	M2	\$ 10.500	\$ 415.380
300210	CERCO GUADUA H= 70-80CM	65,00	UND	\$ 20.400	\$ 1.326.000
<b>06</b>	<b>PISOS Y ENCHAPES</b>				
1.06.0580	Placa base en concreto de 21 MPa (3000 PSI) E=0.10 m. Incluye malla electrosoldada.	35,80	m2	\$ 77.700	\$ 2.781.660
100621	RELLENO TIERRA-NIVELACION	1,20	M3	\$ 26.900	\$ 32.280
<b>07</b>	<b>INSTALACIONES ELÉCTRICAS</b>				
170532	SALIDA S1 PVC	5,00	UND	\$ 141.200	\$ 706.000
170722	SAL TOMA 120 PVC	5,00	UND	\$ 98.800	\$ 494.000
<b>08</b>	<b>CARPINTERIA EN MADERA</b>				
210101	COLOC.PUERTA MADERA	1,00	UND	\$ 68.100	\$ 68.100
210158	NAVE MAD.TIPO FORTEC ( 60- 70)	1,00	UND	\$ 151.600	\$ 151.600
210201	INST.MARCO VENT.MAD.(VANO 1 M2)	0,68	M2	\$ 40.000	\$ 27.200
210202	INSTALACION VENTANA DE MADERA(VANO 1 M2)	0,68	M2	\$ 40.000	\$ 27.200
Total Costo Directo					\$ 15.902.884
AIU 25%					\$ 3.975.721
Costo Directo + Costo Indirecto					\$ 19.878.605
Costo de Reposición por m <sup>2</sup>					\$ 502.493
<b>Valor Adoptado por m<sup>2</sup> (Ajustado a la Centena)</b>					<b>\$ 502.500</b>

**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 M1- RAMADA					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
010215	CONFIGURACION-NIVELACION TERRENO	10,40	M2	\$ 900	\$ 9.360
180314	POLIETILENO CAL. 7	10,40	M2	\$ 3.700	\$ 38.480
300210	CERCO GUADUA H= 70-80CM	16,00	UND	\$ 20.400	\$ 326.400
300801	POSTE PINO INMUNIZADO D=9-10CM H=150CM	4,00	UND	\$ 74.400	\$ 297.600
100105	CERRAMIENTO ESTERILLA	32,25	M2	\$ 24.200	\$ 780.450
210101	COLOC.PUERTA MADERA	1,00	UND	\$ 68.100	\$ 68.100
210158	NAVE MAD.TIPO FORTEC ( 60- 70)	1,00	UND	\$ 151.600	\$ 151.600
270701	CANDADO YALE REF. 110-30	1,00	UND	\$ 41.600	\$ 41.600
100621	RELLENO TIERRA-NIVELACION	1,04	M3	\$ 26.900	\$ 27.976
Total Costo Directo					\$ 1.741.566
AIU 20%					\$ 348.313
Costo Directo + Costo Indirecto					\$ 2.089.879
Costo de Reposición por m <sup>2</sup>					\$ 200.950
<b>Valor Adoptado por m<sup>2</sup> (Ajustado a la Centena)</b>					<b>\$ 201.000</b>

**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>.

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

DataCauca es un sistema de base de costos de infraestructura que sirve de soporte y referencia a la actividad de la ingeniería civil en el departamento del Cauca, que se encuentra en construcción por parte de la Gobernación del Cauca.

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M2- RAMADA					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
180314	POLIETILENO CAL. 7	27,64	M2	\$ 3.700	\$ 102.268
180215	REPOSICION PIEZA MADERA ROLLIZA 4" -5"	33,13	ML	\$ 21.600	\$ 715.608
300801	POSTE PINO INMUNIZADO D=9-10CM H=150CM	4,00	UND	\$ 74.400	\$ 297.600
100105	CERRAMIENTO ESTERILLA	52,57	M2	\$ 24.200	\$ 1.272.194
180816	TEJA ZINC	1,39	M2	\$ 28.700	\$ 39.893
				Total Costo Directo	\$ 2.427.563
				AIU 20%	\$ 485.513
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 2.913.076
				Costo de Reposición por m <sup>2</sup>	\$ 105.393
				<b>Valor Adoptado por m<sup>2</sup> (Ajustado a la Centena)</b>	<b>\$ 105.400</b>

**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>.

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

DataCauca es un sistema de base de costos de infraestructura que sirve de soporte y referencia a la actividad de la ingeniería civil en el departamento del Cauca, que se encuentra en construcción por parte de la Gobernación del Cauca.

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M3- MURO					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
B0014700	Piedra para concreto ciclópeo (rajón o canto rodado)	5,24	m3	\$ 70.600	\$ 369.944
ME0203	MORTERO 1:2	1,05	M3	\$ 441.100	\$ 462.273
				Total Costo Directo	\$ 832.217
				AIU 20%	\$ 166.443
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 998.660
				Costo de Reposición por m	\$ 76.234
				<b>Valor Adoptado por m (Ajustado a la Centena)</b>	<b>\$ 76.200</b>

**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>.

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

DataCauca es un sistema de base de costos de infraestructura que sirve de soporte y referencia a la actividad de la ingeniería civil en el departamento del Cauca, que se encuentra en construcción por parte de la Gobernación del Cauca.

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M4- RAMADA					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
300210	CERCO GUADUA H= 70-80CM	5,00	UND	\$ 20.400	\$ 102.000
180314	POLIETILENO CAL. 7	10,93	M2	\$ 3.700	\$ 40.441
180816	TEJA ZINC	5,47	M2	\$ 28.700	\$ 156.989
				Total Costo Directo	\$ 299.430
				AIU 20%	\$ 59.886
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 359.316
				Costo de Reposición por m	\$ 39.442
				<b>Valor Adoptado por m (Ajustado a la Centena)</b>	<b>\$ 39.400</b>

**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>.

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

DataCauca es un sistema de base de costos de infraestructura que sirve de soporte y referencia a la actividad de la ingeniería civil en el departamento del Cauca, que se encuentra en construcción por parte de la Gobernación del Cauca.

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M5-CAMINO					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
B0014700	Piedra para concreto ciclópeo (rajón o canto rodado)	3,97	m3	\$ 70.600	\$ 280.282
ME0203	MORTERO 1:2	1,19	M3	\$ 441.100	\$ 524.909
				Total Costo Directo	\$ 805.191
				AIU 20%	\$ 161.038
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 966.229
				Costo de Reposición por m	\$ 121.691
				<b>Valor Adoptado por m (Ajustado a la Centena)</b>	<b>\$ 121.700</b>

Fuente 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>.

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M6- PISO					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
510.1	PAVIMENTO DE ADOQUINES DE CONCRETO	6,80	m2	\$ 134.400	\$ 913.920
				Total Costo Directo	\$ 913.920
				AIU 20%	\$ 182.784
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 1.096.704
				Costo de Reposición por m <sup>2</sup>	\$ 161.280
				<b>Valor Adoptado por m<sup>2</sup> (Ajustado a la Centena)</b>	<b>\$ 161.300</b>

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>.

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

DataCauca es un sistema de base de costos de infraestructura que sirve de soporte y referencia a la actividad de la ingeniería civil en el departamento del Cauca, que se encuentra en construcción por parte de la Gobernación del Cauca.

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M7- BAÑO					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
180209	ENTRAMADO TEJA ZINC	3,08	M2	\$ 55.500	\$ 170.940
180816	TEJA ZINC	3,08	M2	\$ 28.700	\$ 88.396
181209	INSTALACION TEJA ALUMINIO	3,08	M2	\$ 10.500	\$ 32.340
1.05.0560	Muro en ladrillo comun en Soga	17,55	m2	\$ 56.500	\$ 991.575
190109	REPELLO MURO 1:3	8,78	M2	\$ 25.400	\$ 222.885
1.06.0580	Placa base en concreto de 21 MPa (3000 PSI) E=0.10 m. Incluye malla electrosoldada.	3,08	m2	\$ 77.700	\$ 239.316
190543	ENCHAPE CERAMICA 20x20 10.0-20.0	1,54	ML	\$ 17.000	\$ 26.180
150501	PUNTO SANITARIO PVC 1,1/2 [V]	1,00	PTO	\$ 24.900	\$ 24.900
1.15.0494	Sanitario línea económica, incluye grifería y accesorios.	1,00	und	\$ 235.600	\$ 235.600
250810	INSTALACION SANITARIO	1,00	UND	\$ 28.800	\$ 28.800
160801	PUNTO AGUA FRIA PVC ,1/2	3,00	PTO	\$ 51.100	\$ 153.300
250522	MEZCLADOR DUCHA LINEA MEDIA	1,00	UND	\$ 121.000	\$ 121.000
				Total Costo Directo	\$ 2.335.232
				AIU 20%	\$ 467.046
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 2.802.278
				Costo de Reposición por m <sup>2</sup>	\$ 909.831
				<b>Valor Adoptado por m<sup>2</sup> (Ajustado a la Centena)</b>	<b>\$ 909.800</b>

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>.

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

DataCauca es un sistema de base de costos de infraestructura que sirve de soporte y referencia a la actividad de la ingeniería civil en el departamento del Cauca, que se encuentra en construcción por parte de la Gobernación del Cauca.



COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M8- LAVADERO					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
190109	REPELLO MURO 1:3	5,66	M2	\$ 25.400	\$ 143.764
1.06.0580	Placa base en concreto de 21 MPa (3000 PSI) E=0.10 m. Incluye malla electrosoldada.	2,00	m2	\$ 77.700	\$ 155.400
160801	PUNTO AGUA FRIA PVC ,1/2	1,00	PTO	\$ 51.100	\$ 51.100
1.05.0560	Muro en ladrillo comun en Soga	4,00	m2	\$ 56.500	\$ 226.000
				Total Costo Directo	\$ 576.264
				AIU 20%	\$ 115.253
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 691.517
				Costo de Reposición por m <sup>2</sup>	\$ 345.759
				<b>Valor Adoptado por m<sup>2</sup> (Ajustado a la Centena)</b>	<b>\$ 345.800</b>

**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>.

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

DataCauca es un sistema de base de costos de infraestructura que sirve de soporte y referencia a la actividad de la ingeniería civil en el departamento del Cauca, que se encuentra en construcción por parte de la Gobernación del Cauca.

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M9-PISO					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
1.06.0580	Placa base en concreto de 21 MPa (3000 PSI) E=0.10 m. Incluye malla electrosoldada.	1,00	m2	\$ 77.700	\$ 77.700
200101	ALISTADO PISO 4 CM	1,00	M2	\$ 29.100	\$ 29.100
				Total Costo Directo	\$ 106.800
				AIU 20%	\$ 21.360
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 128.160
				Costo de Reposición por m <sup>2</sup>	\$ 128.160
				<b>Valor Adoptado por m<sup>2</sup> (Ajustado a la Centena)</b>	<b>\$ 128.200</b>

**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>.

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

DataCauca es un sistema de base de costos de infraestructura que sirve de soporte y referencia a la actividad de la ingeniería civil en el departamento del Cauca, que se encuentra en construcción por parte de la Gobernación del Cauca.

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M10 – POZO SÉPTICO					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
1.01.0364	Excavación manual en material común	5,30	m3	\$ 20.100	\$ 106.530
150411	TANQUE SEDIMENTACION PARA POZO SEPTICO	1,00	UND	\$ 1.292.900	\$ 1.292.900
150412	POZO SEPTICO ETERNIT	1,00	UND	\$ 701.400	\$ 701.400
1.06.0580	Placa base en concreto de 21 MPa (3000 PSI) E=0.10 m. Incluye malla electrosoldada.	1,77	m2	\$ 77.700	\$ 137.529
B0015071	Tablestaca de madera aserrada (0.25x0.03x3m)	2,25	u	\$ 23.000	\$ 51.750
				Total Costo Directo	\$ 2.290.109
				AIU 20%	\$ 458.022
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 2.748.131
				Costo de Reposición por Un	\$ 2.748.131
				<b>Valor Adoptado por Un (Ajustado a la Centena)</b>	<b>\$ 2.748.100</b>

**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-CERRAMIENTO					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
100105	CERRAMIENTO ESTERILLA	1,32	M2	\$ 24.200	\$ 31.944
210101	COLOC.PUERTA MADERA	1,00	UND	\$ 68.100	\$ 68.100
210901	MARCO MAD.AMARILLO-NOGAL 80-100 H=210	1,00	UND	\$ 215.000	\$ 215.000
301206	MALLA ESLABONADA FORADA PVC # 10 R. 2	8,00	M2	\$ 29.000	\$ 232.000
180314	POLIETILENO CAL. 7	5,60	M2	\$ 3.700	\$ 20.720
				Total Costo Directo	\$ 567.764
				AIU 20%	\$ 113.553
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 681.317
				Costo de Reposición por m	\$ 68.132
				<b>Valor Adoptado por m (Ajustado a la Centena)</b>	<b>\$ 68.100</b>

**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>.

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

DataCauca es un sistema de base de costos de infraestructura que sirve de soporte y referencia a la actividad de la ingeniería civil en el departamento del Cauca, que se encuentra en construcción por parte de la Gobernación del Cauca.

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M12-MURO					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
B0014700	Piedra para concreto ciclópeo (rajón o canto rodado)	3,60	m3	\$ 70.600	\$ 254.160
ME0203	MORTERO 1:2	1,08	M3	\$ 441.100	\$ 476.388
				Total Costo Directo	\$ 730.548
				AIU 20%	\$ 146.110
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 876.658
				Costo de Reposición por m	\$ 97.406
				<b>Valor Adoptado por m (Ajustado a la Centena)</b>	<b>\$ 97.400</b>

**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>.

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

DataCauca es un sistema de base de costos de infraestructura que sirve de soporte y referencia a la actividad de la ingeniería civil en el departamento del Cauca, que se encuentra en construcción por parte de la Gobernación del Cauca.

## 15.3 SOPORTE ESPECIES

### 15.3.1 FRUTALES

Cultivo / Especie	Desarrollo			Producción			Decadencia		
	Bueno	Regular	Malo	Bueno	Regular	Malo	Bueno	Regular	Malo
Mango	\$ 138.100	\$ 96.700	\$ 20.700	\$ 230.200	\$ 161.100	\$ 24.200	\$ 92.100	\$ 64.400	\$ 13.800
Aguacate	\$ 115.100	\$ 80.600	\$ 17.300	\$ 191.800	\$ 134.300	\$ 20.100	\$ 76.700	\$ 53.700	\$ 11.500
Guamo	\$ 34.500	\$ 24.200	\$ 5.200	\$ 57.500	\$ 40.300	\$ 6.000	\$ 23.000	\$ 16.100	\$ 3.500
Naranja	\$ 34.500	\$ 24.200	\$ 5.200	\$ 57.500	\$ 40.300	\$ 6.000	\$ 23.000	\$ 16.100	\$ 3.500
Limón	\$ 34.500	\$ 24.200	\$ 5.200	\$ 57.500	\$ 40.300	\$ 6.000	\$ 23.000	\$ 16.100	\$ 3.500
Guanábana	\$ 115.100	\$ 80.600	\$ 17.300	\$ 191.800	\$ 134.300	\$ 20.100	\$ 76.700	\$ 53.700	\$ 11.500
Papaya	\$ 17.300	\$ 12.100	\$ 2.600	\$ 28.800	\$ 20.100	\$ 3.000	\$ 11.500	\$ 8.100	\$ 1.700
Lulo	\$ 17.300	\$ 12.100	\$ 2.600	\$ 28.800	\$ 20.100	\$ 3.000	\$ 11.500	\$ 8.100	\$ 1.700

**Fuentes Precios:**

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

\* Agronet - Red de Información y Comunicación del Sector Agropecuario Colombiano. [www.agronet.gov.co](http://www.agronet.gov.co)

\* Asociación Hortifrutícola de Colombia. [www.asohofrucol.com.co](http://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
Carbonero	Segunda	0,40 m	\$ 163.000
Carbonero	Segunda	0,20 m	\$ 70.000
Mortiño	Segunda	0,10 m	\$ 70.000
Arrayan	Segunda	0,10 m	\$ 70.000
Ají	Sombra	0,10 m	\$ 36.000

**Fuentes Precios:**

\* Universidad del Tolima. Cadenas Forestales en Colombia.

[http://maderas.ut.edu.co/comercializacion/pagina\\_com\\_items.php?tema=5.&subtema=5.4&item=5.4.1](http://maderas.ut.edu.co/comercializacion/pagina_com_items.php?tema=5.&subtema=5.4&item=5.4.1)

\* Ministerio de Agricultura. Ventanilla Única Forestal.

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

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

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

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

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

## 15.3.3 ESPECIES

Cultivo / Especie	Valor Unitario	Unidad
Siete hijos Ø 0,10m	\$ 28.100	Un
Mata de coca	\$ 28.100	Un
Badea	\$ 28.100	Un
Manto de rey	\$ 28.100	Un
Dracena compacta	\$ 28.100	Un
Bromelias	\$ 28.100	Un
Sábila	\$ 13.700	Un
Giabara	\$ 28.100	Un
Dracena Dragón	\$ 28.100	Un
Albaca	\$ 28.100	Un
Heliconias	\$ 28.800	Un
Palma roja	\$ 202.900	Un
Alchucha	\$ 28.100	Un
Galatea	\$ 28.100	Un
Dólar	\$ 28.100	Un
Lengua de suegra	\$ 28.100	Un
Esqueleto	\$ 28.100	Un
Limoncillo	\$ 28.100	Un
Ornamentales	\$ 28.100	Un
Mafafa	\$ 28.100	Un
Potus	\$ 28.100	Un
Jazmín	\$ 28.100	Un
Captus	\$ 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](http://www.agronet.gov.co)



15.4 CONSTRUCCIONES OFERTA DE MERCADO 1

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO DE LA CONSTRUCCIÓN - FUENTE No. 1					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
<b>01</b>	<b>PRELIMINARES DE OBRA</b>				
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
<b>02</b>	<b>EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN</b>				
1.01.0364	Excavación manual en material común	39,31	m3	\$ 20.100	\$ 790.131
1.04.0380	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, amare e instalación.	4796,26	kg	\$ 4.600	\$ 22.062.796
<b>03</b>	<b>ESTRUCTURAS</b>				
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, amare 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
<b>04</b>	<b>MAMPOSTERÍA Y PAÑETES</b>				
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
<b>05</b>	<b>CUBIERTAS</b>				
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
<b>06</b>	<b>PISOS Y ENCHAPES</b>				
1.06.0577	Placa base en concreto 17 MPa (2500 psi) (e=0.08 m).	349,60	m2	\$ 48.600	\$ 16.990.560
200225	CERAMICA 30.01-32.50x30.01-32.50 TRAF.3	330,00	M2	\$ 56.200	\$ 18.546.000
200508	BALDOSA VINILO 30X30 1.6 MM	70,00	M2	\$ 46.800	\$ 3.276.000
190505	CERAMICO PISO-PARED 20-50X20-50CM	46,74	M2	\$ 71.500	\$ 3.341.910
190504	CENEFA CER.: LISTELLO COC 4 COMPL 25 C	24,70	ML	\$ 29.500	\$ 728.650
190539	MURETE DUCHA EN CERAMICA 20X20 ML	3,60	ML	\$ 66.800	\$ 240.480
190541	RESANE CERAMICA	24,70	ML	\$ 26.700	\$ 659.490
<b>07</b>	<b>ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES</b>				
150501	PUNTO SANITARIO PVC 1,1/2 [V]	9,00	PTO	\$ 24.900	\$ 224.100
150508	PUNTO SANITARIO PVC 6" [CODO]	3,00	PTO	\$ 208.000	\$ 624.000
250450	COMBO SANITARIO LINEA MEDIA [S+L+G+I]	3,00	JGO	\$ 635.600	\$ 1.906.800
250810	INSTALACION SANITARIO	3,00	UND	\$ 28.800	\$ 86.400
160801	PUNTO AGUA FRIA PVC. 1/2	10,00	PTO	\$ 51.100	\$ 511.000
250444	LAVAMANOS COLGAR PEDESTAL LINEA MEDIA	3,00	JGO	\$ 186.700	\$ 560.100
250518	GRIFO LAVAMANOS LINEA MEDIA SENC	3,00	UND	\$ 52.600	\$ 157.800
250807	INSTALACION LAVAMANOS	3,00	UND	\$ 28.500	\$ 85.500
250522	MEZCLADOR DUCHA LINEA MEDIA	3,00	UND	\$ 121.000	\$ 363.000
250104	INCRUST. CERAM. JGO 4 PZ ESTILO (A)	3,00	JGO	\$ 115.600	\$ 346.800
250806	INSTALACION INCRUSTACION CERAMICA	3,00	UND	\$ 8.900	\$ 26.700
240311	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
<b>08</b>	<b>INSTALACIONES ELÉCTRICAS</b>				
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
<b>09</b>	<b>CARPINTERÍA Y MUEBLES EN MADERA</b>				
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
<b>10</b>	<b>CARPINTERÍA METÁLICA</b>				
221237	NAVE ALUM. ENTAMORADA-LLENA BAT.	1,00	M2	\$ 632.300	\$ 632.300
221301	MARCO ALUM. 0.61-0.80 M LISO C/LUCETA	1,00	UND	\$ 281.300	\$ 281.300
220903	INSTALACION MARCO PUERTA LAMINA CAL. 20	1,00	UND	\$ 38.700	\$ 38.700
220904	INSTALACION NAVE PUERTA LAMINA	1,00	UND	\$ 19.500	\$ 19.500
220102	VENTANA LAM. VIDRIO SENCILLA CAL. 20 COR.	5,40	M2	\$ 291.100	\$ 1.571.940
220202	MARCO VENTANA LAM. CEL. H >0.51 M CAL. 20	5,40	M2	\$ 151.000	\$ 815.400
220906	INSTALACION VENTANA EXISTENTE LAMINA	5,40	M2	\$ 22.400	\$ 120.960
<b>11</b>	<b>PINTURAS Y ESTUCOS</b>				
290110	ESTUCO PLASTICO MURO [PASTA]	407,60	M2	\$ 11.300	\$ 4.605.890
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/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/apuquery>



## CONSTRUCCIÓN OFERTA DE MERCADO 2

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO DE LA CONSTRUCCIÓN - FUENTE No. 2					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
<b>01</b>	<b>PRELIMINARES DE OBRA</b>				
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
<b>02</b>	<b>EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN</b>				
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, amare e instalación.	836,35	kg	\$ 4.600	\$ 3.847.210
<b>03</b>	<b>ESTRUCTURAS</b>				
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, amare 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
<b>04</b>	<b>MAMPOSTERÍA Y PAÑETES</b>				
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
<b>05</b>	<b>CUBIERTAS</b>				
1.13.0133	Teja termoacústica	126,00	m2	\$ 66.400	\$ 8.366.400
180211	ENTRAMADO METAL CF. PER. CHR 4X2-TUB. 1.1/2	126,00	M2	\$ 59.400	\$ 7.484.400
181210	INSTALACION TEJA ASBESTO CEMENTO	126,00	M2	\$ 14.500	\$ 1.827.000
180412	C.F. MADERA LISTON MACH.PINO CIPREX-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
<b>06</b>	<b>PISOS Y ENCHAPES</b>				
1.06.0577	Placa base en concreto 17 MPa (2500 psi) (e=0.08 m).	61,20	m2	\$ 48.600	\$ 2.974.320
200225	CERAMICA 30.01-32.50x30.01-32.50 TRAF.3	92,00	M2	\$ 56.200	\$ 5.170.400
200508	BALDOSA VINILO 30X30 1.6 MM	38,00	M2	\$ 46.800	\$ 1.778.400
190505	CERAMICO PISO-PARED 20-50X20-50CM	30,08	M2	\$ 71.500	\$ 2.150.720
190504	CENEFA CER.: LISTELLO COC 4 COMPL 25 C	17,90	ML	\$ 29.500	\$ 528.050
190539	MURETE DUCHA EN CERAMICA 20X20 ML	1,20	ML	\$ 66.800	\$ 80.160
190541	RESANE CERAMICA	17,90	ML	\$ 26.700	\$ 477.930
<b>07</b>	<b>ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES</b>				
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
250104	INCRUST. CERAM. JGO 4 PZ ESTILO (A)	1,00	JGO	\$ 115.600	\$ 115.600
250806	INSTALACION INCRUSTACION CERAMICA	1,00	UND	\$ 8.900	\$ 8.900
240311	DIV. METALICA BANO LAM. COLD ROLL. C. 18 LL.	2,94	M2	\$ 310.700	\$ 913.458
250710	LAVADERO PR. CONCRETO 100X 60-70X15-20C	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. 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
<b>08</b>	<b>INSTALACIONES ELÉCTRICAS</b>				
170533	SALIDA S2 PVC	8,00	UND	\$ 155.200	\$ 1.241.600
170722	SAL TOMA 120 PVC	8,00	UND	\$ 98.800	\$ 790.400
<b>09</b>	<b>CARPINTERÍA Y MUEBLES EN MADERA</b>				
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
<b>10</b>	<b>CARPINTERÍA METÁLICA</b>				
221237	NAVE ALUM. ENTAMBORADA-LLENA BAT.	1,00	M2	\$ 632.300	\$ 632.300
221301	MARCO ALUM. 0.61-0.80 M LISO CILUCETA	1,00	UND	\$ 281.300	\$ 281.300
220903	INSTALACION MARCO PUERTA LAMINA CAL.20	1,00	UND	\$ 38.700	\$ 38.700
220904	INSTALACION NAVE PUERTA LAMINA	1,00	UND	\$ 19.500	\$ 19.500
220102	VENTANA LAM. VIDRIO SENCILLA CAL.20 COR.	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
<b>11</b>	<b>PINTURAS Y ESTUCOS</b>				
290110	ESTUCO PLASTICO MURO [PASTA]	340,90	M2	\$ 11.300	\$ 3.852.170
290303	VINILO MURO TIPO 1 [2M]	340,90	M2	\$ 7.300	\$ 2.488.570
				Total Costo Directo	\$ 99.569.120
				AIU 25%	\$ 24.892.280
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 124.461.400
				Costo de Reposición por m²	\$ 957.395
				Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)	\$ 957.400

Fuentes Precios:

\*Banco de la República de Colombia. Índice de precios de la vivienda nueva (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/igu/igu/pu/iguquery>





**CAPITULO 2. INDEMNIZACIONES RESOLUCIONES 898 y 1044 DE 2014**

DETERMINACIÓN DAÑO EMERGENTE POR NOTARIADO Y REGISTRO	
CONCEPTO	VALOR
Valor del Inmueble	\$ 80.029.572
Salario Mínimo Mensual Legal Vigente	\$ 1.300.000
Valor de la UVT	\$ 47.065
Número de Zonas de Terreno a Comprar	2
<b>Derechos Notariales</b>	<b>\$ 945.200</b>
Derechos Notariales por Compraventa	\$ 267.300
Derechos Notariales por Declaración de Área Restante	\$ -
Copia Original en Papel de Seguridad	\$ 80.000
Copia Protocolo en Papel de Seguridad	\$ 425.000
IVA	\$ 146.700
Recaudos Fondo Especial y SNR	\$ 26.200
<b>Impuesto de Registro</b>	<b>\$ 400.100</b>
Impuesto de Registro por Compraventa	\$ 400.100
Impuesto de Registro por Declaración de Área Restante	\$ -
<b>Derechos de Registro</b>	<b>\$ 420.300</b>
Derechos de Registro por Compraventa	\$ 330.100
Derechos de Registro por Declaración de Área Restante	\$ -
Apertura de Folios	\$ -
Constancia de Inscripción	\$ 15.700
Compra de Certificados	\$ 66.300
Conservación Documental	\$ 8.200
<b>Daño Emergente por Notariado y Registro</b>	<b>\$ 1.765.600</b>

**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.