



AVISO



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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-4-0996**

GPR-003473

Página 1 de 3

NOTIFICACIÓN POR AVISO No.:

GPR-003473

15/01/2025

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

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

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

HACE SABER

Que, por ser requerido para la ejecución del Proyecto, mediante el oficio número **GPR-003290** del **04 de diciembre de 2024**, se formuló Oferta Formal de Compra mediante la cual se dispuso “[...] la adquisición de una zona de terreno a segregarse de un predio rural, denominado **Sin Direccion La Orquidea (La Orquidea, según Catastro)**, ubicado en la vereda **Quinamayo** (hoy, **El Arca**), municipio de **Santander de Quilichao**, departamento del **Cauca**, identificado con el Número Predial Nacional **19-698-00-040000-0008-0285-0-00000000** y la Matrícula Inmobiliaria número **132-20682**, 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-4-0996**

GPR-003473

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-003291** del **04 de diciembre de 2024**, se citó a la señora **NORA ALBA LUCUMÍ CARVAJAL**, para notificarla de la Oferta Formal de Compra, siendo recibida directamente en el Predio objeto de la Oferta Formal de Compra, el día **23 de diciembre de 2024**, por la señora **SONIA ZAPATA**, identificada con la cédula de ciudadanía No. **1.062.281.685**.

Que una vez vencido el término legalmente establecido en el artículo 68 de la Ley 1437 de 2011 (CPACA) y ante la imposibilidad de notificar personalmente a la señora **NORA ALBA LUCUMÍ CARVAJAL**, se procederá a Notificar por Aviso, conforme a lo dispuesto en el artículo 69 de la Ley 1437 de 2011.

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

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

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

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



AVISO



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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-4-0996

GPR-003473

Página 3 de 3

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

Se adjunta copia íntegra la Oferta Formal de Compra contenida en el oficio número **GPR-003290** del **04 de diciembre de 2024** y de sus documentos anexos.

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

SE FIJA EL	<u>17 ENE. 2025</u>	A LAS 7:30 a.m.
SE DESFIJA EL	<u>23 ENE. 2025</u>	A LAS 5:30 p.m.

JULIÁN ANTONIO NAVARRO HOYOS

Gerente General de NUEVO CAUCA S.A.S.

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

Proyectó: Campo Hormaza S.A.S.

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

Aprobó: Santiago Rojas Parra – Jefe Jurídico

Anexo: Lo enunciado

Copia: Archivo



CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-4-0996

GPR-003290

Página 1 de 5

Bogotá D.C., 04 de diciembre de 2024

Señora

NORA ALBA LUCUMÍ CARVAJAL

yuli3218@hotmail.com

Celulares: 312 757 8660, 313 654 1762

La Orquídea, vereda El Arca

Santander de Quilichao, Cauca

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

Asunto: Oficio por el cual se dispone la adquisición de una zona de terreno a segregarse de un predio rural, denominado **Sin Direccion La Orquidea (La Orquidea**, según Catastro), ubicado en la vereda **Quinamayo** (hoy, **El Arca**), municipio de **Santander de Quilichao**, departamento del **Cauca**, identificado con el Número Predial Nacional **19-698-00-040000-0008-0285-0-00000000** y la Matrícula Inmobiliaria número **132-20682**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **Santander de Quilichao**.

Respetada señora,

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

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

Para la ejecución del Proyecto, por motivo de utilidad pública, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** requiere comprar las zonas de terreno del asunto, conforme a la afectación de la Ficha Predial No. **POSQ-4-0996**, de la **Unidad Funcional 4. Mondomo – Santander de Quilichao**, de la cual se anexa copia.

Esta zona de terreno tiene un área de **0,86 m²**; incluidos: 1 unidad de Mango Ø < 0,10m, 2 unidades de Mango Ø = 0,20m, 2 unidades de Mango Ø = 0,50m, 1 unidad de Matarratón Ø = 0,10m, 2 unidades de Guamo Ø = 0,15m, 4 unidades de Cacao Ø > 0,10m, 4 unidades

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.

Ju



CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-4-0996**

GPR-003290

Página 2 de 5

de Limón Ø < 0,15m, 6 unidades de Nacedero Ø = 0,10m, 6 unidades de Heliconia, 1 unidad de Camarón amarillo, 2 unidades de Dracena fragans, 1 unidad de Jazmín, 1 unidad de Júpiter, 2 unidades de Palma roja, 4 unidades de Rosa, 1 unidad de Mandarino Ø = 0,10m, 1 unidad de Mafafa, 1 unidad de Jabonera, 3 unidades de Palma areca; y se encuentra debidamente delimitada y alinderada dentro de las abscisas inicial **K 65+008,35 D** y final **K 65+012,22 D**, de la mencionada Unidad Funcional.

El valor de la Oferta de Compra es la suma de **TRES MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL CIENTO CINCUENTA Y DOS PESOS (\$3.467.152) M/CTE.**

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 OCHENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS PESOS (\$1.087.200) M/CTE.**

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

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

Para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 13 de la Ley 9 de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y en los artículos 2.2.2.3.1. a 2.2.2.3.30 del Decreto 1170 del 28 de mayo de 2015, (que compiló las disposiciones contenidas en el Decreto Reglamentario 1420 del 24 de julio de 1998), se anexa el avalúo elaborado por la Corporación Lonja Inmobiliaria de Avalúos de Colombia Sede Pasto, según **Informe de Avalúo Comercial Predio POSQ-4-0996**, de fecha **02 de febrero de 2024**, en su parte pertinente.

Teniendo en cuenta que el párrafo segundo del artículo 24 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 9 de la Ley 1882 de 2018, dispone que *"El avalúo comercial tendrá una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su comunicación a la entidad solicitante o desde la fecha en que fue decidida y notificada la revisión y/o, impugnación de este (...)"*, la vigencia del avalúo inicia a partir del **01 de abril de 2024**, fecha en la cual fue comunicado por la Lonja a la entidad solicitante.

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

Igualmente, según lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 23 de la Ley 1682 de 2013, (adicionado por el artículo 18 de la Ley 1882 de 2018), no procede indemnización,



**OFERTA FORMAL
DE COMPRA**



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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-4-0996

GPR-003290

Página 3 de 5

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 **31 de agosto de 2023**, la propietaria, de la zona de terreno que se requiere es: **NORA ALBA LUCUMI CARVAJAL**, identificada con la cédula de ciudadanía No. **31.835.996**.

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

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

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

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

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

Ju



**OFERTA FORMAL
DE COMPRA**



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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILCHAO. PREDIO POSQ-4-0996

GPR-003290

Página 4 de 5

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

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

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

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

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

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

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



**OFERTA FORMAL
DE COMPRA**



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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-4-0996

GPR-003290

Página 5 de 5

Ley 1437 de 2011, Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

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

Agradezco la atención que le brinde a la presente.

Cordialmente,


JULIAN ANTONIO NAVARRO HOYOS

Gerente General de NUEVO CAUCA S.A.S.

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

Proyectó: Campo Hormaza S.A.S.

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

Aprobó: Santiago Rojas Parra – Jefe Jurídico

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

Copia: Archivo



 Agencia Nacional de Infraestructura		 NUEVO CAUCA ADMINISTRACIÓN PARA EL FUTURO		SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		CÓDIGO GCSP-F-185
PROCESO		GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE		VERSIÓN 002		
FORMATO		FICHA PREDIAL		FECHA 6/02/2020		

PROYECTO DE CONCESIÓN POPAYÁN - SANTANDER DE QUILICHAO		UNIDAD FUNCIONAL 4	
CONTRATO No.: 11 de 11 de Agosto de 2015		SECTOR O TRAMO Mondomo - Santander de Quilichao	
PREDIO No. POSQ-4-0996		MARGEN Derecha LONGITUD EFECTIVA 3,87	
ABSC. INICIAL 65+008,35 Km		ABSC. FINAL 65+012,22 Km	

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO NORA ALBA LUCUMI CARVAJAL				CÉDULA 31.835.996
DIRECCIÓN / EMAIL 3127578660 / yuli3218@hotmail.com				MATRÍCULA INMOBILIARIA 132-20682
DIRECCIÓN DEL PREDIO LA ORQUIDEA				CÉDULA CATASTRAL 19698004000000000000000000000000

VEREDA/BARRIO: El Arca	CLASIFICACIÓN DEL SUELO Suburbano	LINDEROS NORTE 0,00 m SUR 0,47 m ORIENTE 3,66 m OCCIDENTE 3,65 m	COLINDANTES Mismo predio (área Sobrante) Nora Alba Lucumi Carvajal (Puntos 1) Humberto Franco Mera (Puntos 3-4) Mismo predio (área Sobrante) Nora Alba Lucumi Carvajal (Puntos 1-3) Vía Panamericana Popayán - Cali (Puntos 4,1)
----------------------------------	---	---	---

Predio requerido para: Segunda Calzada	ACTIVIDAD ECONÓMICA DEL PREDIO 0 - 7 % Plana	TOPOGRAFÍA
--	--	-------------------

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES			
DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
Mango $\phi < 0,10m$	1		Un
Mango $\phi = 0,20m$	2		Un
Mango $\phi = 0,50m$	2		Un
Matarratón $\phi = 0,10m$	1		Un
Guamo $\phi = 0,15m$	2		Un
Cacao $\phi > 0,10m$	4		Un
Limón $\phi < 0,15m$	4		Un
Nacedero $\phi = 0,10m$	6		Un
Heliconia	6		Un
Camarón amarillo	1		Un
Dracena fragrans	2		Un
Jazmin	1		Un
Júpiter	1		Un
Palma roja	2		Un
Rosa	4		Un
Mandarino $\phi = 0,10m$	1		Un
Mafafa	1		Un
Jabonera	1		Un
Palma areca	3		Un

ITEM		DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES		CANTIDAD		UNID	
No existen construcciones en el área requerida		TOTAL AREA CONSTRUIDA		0,00		m ²	

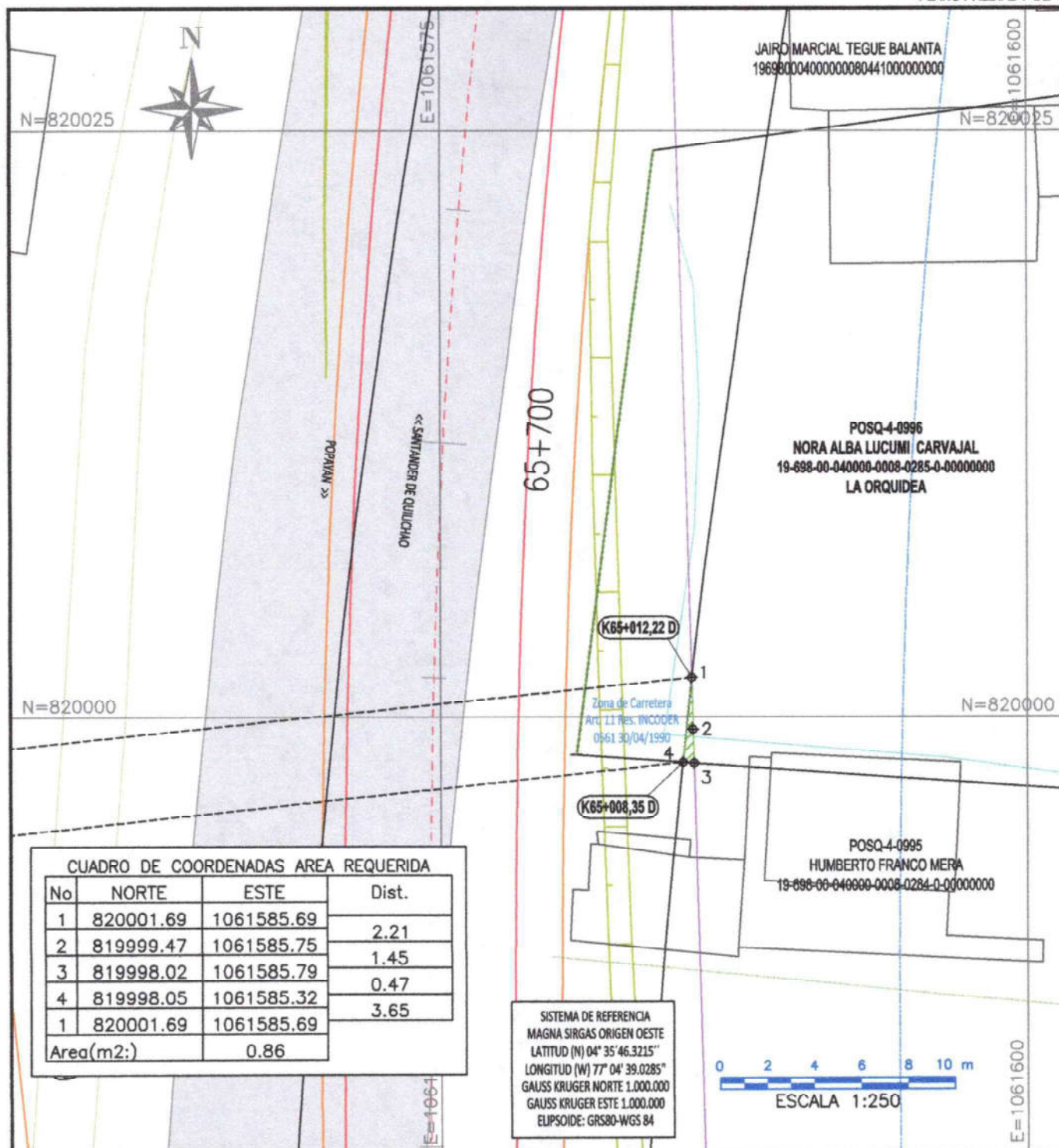
ITEM		DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	
No existen construcciones anexas dentro del área requerida			

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

 		SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		CÓDIGO	GCSP-F-185
PROYECTO DE CONCESIÓN		GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE		VERSIÓN	002
CONTRATO No.:		FORMATO		FECHA	6/02/2020
PREDIO No.		FICHA PREDIAL			
PROYECTO DE CONCESIÓN		UNIDAD FUNCIONAL		4	
CONTRATO No.:		SECTOR O TRAMO		Mondomo - Santander de Quilichao	
PREDIO No.		POSQ-4-0996			
FECHA DE ELABORACIÓN:		ÁREA TOTAL PREDIO		1.560,00 m ²	
Elaboró:		ÁREA REQUERIDA POR DISEÑO		0,86 m ²	
CAMPO HORRAZA Y CIA. S. EN C.		ÁREA REMANENTE		0,00 m ²	
Revisó y Aprobó:		TOTAL ÁREA REQUERIDA		0,86 m ²	
UNION TEMPORAL 4G		ÁREA SOBRANTE		1.559,14 m ²	
Luis M. Narvaez		OBSERVACIONES:		De acuerdo con el levantamiento de los linderos materializados en campo 77,01 m ² pertenecen a zona de carretera según artículo 11 de la Resolución 0561 DE 30/04/1990. Las especies corresponden al área en zona de vía.	

22 NOV 2023

Gestión Predial Interventoría:
Profesional Predial: 



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

REVISIÓN No.
0



DISEÑO Y CÁLCULO:

CAMPO HORMAZA Y CIA. S. EN C.

PROPIETARIO:

NORA ALBA LUCUMI CARVAJAL

CUADRO DE ÁREAS

ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONSTRUÍDA:	ÁREA REMANENTE:	ÁREA SOBRANTE:
0.86 m²	1560.00 m²	0.00 m²	0.00 m²	1559.14 m²

FECHA ELAB.:
2023-05-11

ESCALA:
1:250

UNIDAD FUNCIONAL:

4

SECTOR:

MONDOMO - SANTANDER DE QUILCHAO

NÚMERO PREDIAL NACIONAL

19-698-00-040000-0008-0285-0-00000000

FICHA GRÁFICA No.

POSQ-4-0996

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

1070 - ID:169.026/Pref:CD/Cons:6.519 /Pin:A2F44FC5
Santander de Quilichao, 19 septiembre 2023

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

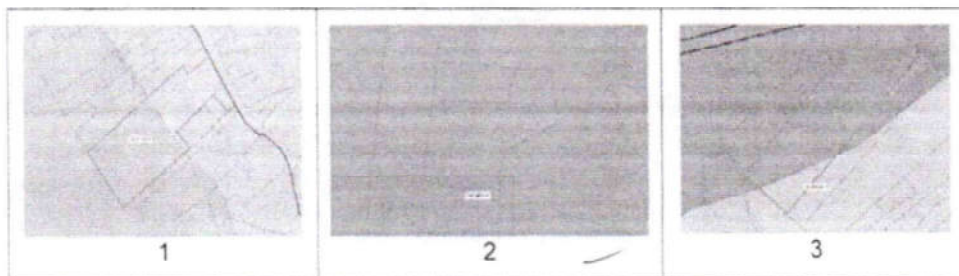
En el marco de su competencia expide el siguiente documento de conformidad a lo establecido en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio (PBOT) aprobado mediante el acuerdo 022 de 2002 modificado por el acuerdo 007 de 2011,

C E R T I F I C A:

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

	Código predial	Matrícula inmobiliaria
1	196980004000000040730000000000	132-52704
2	196980004000000080285000000000	132-20682
3	196980004000000030852000000000	132-69634

1. Ubicación:



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

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

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



REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL CAUCA
MUNICIPIO DE SANTANDER DE QUILICHAO
NIT 891 500 269-2

SECRETARÍA MUNICIPAL DE PLANEACIÓN,
ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y VIVIENDA



CERTIFICACIÓN

CÓDIGO: F1-MC-I3-
1060

VERSIÓN: 3

FECHA 01-04-2022

REGLAMENTACIÓN USO DE SUELO							
No. Catastral	áreas de ordenamiento	subáreas de ordenamiento	usos	definición	uso principal	uso complementario	uso restringido
19698000400000004073 0000000000	PRODUCCIÓN ECONÓMICA	AGROPECUARIA BAJA	agropecuario y agroforestal	Permite una actividad productiva de cultivos permanentes resistentes. Por tratarse de suelos erosionados requieren de prácticas culturales de recuperación de suelos y/o conservación	Agrícola (productos de pan coger) pecuarios (especies menores) sistemas agroforestales, forestal productora.	Agroforestal, forestal y demás usos que establezca el acuerdo	Suelo Urbano Expansión Urbana
	urbano y de expansión	URBANAS	VIVIENDA Y COMERCIO	Modelo físico espacial correspondiente a una estructura con centro principal rehabilitado y con núcleo generado	Vivienda y comercio	industria	Agropecuario Protección Excepción de Zonas Verdes
196980004000000080285 0000000000	PROTECCION	DE MANEJO ESPECIAL	corredor vial	Corredores interregionales de 100 y 100mt al lado y lado de la vía panamericana con cierto manejo especial	PARCELACIÓN INDICADA Y COMERCIO	Recreación y turismo	agropecuario
196980004000000030852 0000000000	PRODUCCIÓN ECONÓMICA	AGROPECUARIA BAJA	agropecuario y agroforestal	Permite una actividad productiva de cultivos permanentes resistentes. Por tratarse de suelos erosionados requieren de prácticas culturales de recuperación de suelos y/o conservación	Agrícola (productos de pan coger) pecuarios (especies menores) sistemas agroforestales, forestal productora.	Agroforestal, forestal y demás usos que establezca el acuerdo	Suelo Urbano Expansión Urbana
	PROTECCION	DE MANEJO ESPECIAL	corredor vial	Corredores interregionales de 100 y 100mt al lado y lado de la vía panamericana con cierto manejo especial	PARCELACIÓN INDICADA Y COMERCIO	Recreación y turismo	agropecuario

3. Determinantes ambientales:

Código predial	Clasificación bioclimáticamente			Clasificación hidrológica	
	Descripción	Zona de bosque	Altitud	Subcuenca	Microcuenca
196980004000000040730000000000	Tierra moderadamente cálida, húmeda con estación seca	Bosque húmedo tropical premontano	1001-1400	Rio Quinamayo	Quebrada agua clara
196980004000000080285000000000					Rio Mandiva
196980004000000030852000000000					Quebrada agua clara





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

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEACIÓN,
ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y VIVIENDA



CERTIFICACIÓN

CÓDIGO: F1-MC-I3-1060

VERSIÓN: 3

FECHA: 01-04-2022

Código predial	CLASIFICACIÓN FISIOGRAFICA - PAISAJE							
	Provincia fisiográfica	unidad climática	Paisaje	Subpaisaje	Definición	Características del suelo	Cobertura	Uso
19698000400000004073 0000000000	Vertiente occidental de la cordillera central	Moderadamente cálido	Crestas ramificadas	Laderas altas	Formados a partir de depósitos de cenizas volcánicas, sedimentos terciarios principalmente intercalados con fósiles carboníferos	Suelos con buen drenaje a moderadamente bueno, suelos superficiales a profundos baja fertilidad con limitantes de roca, erosión ligera	áreas cultivadas, vegetación natural, tierras eriales, tierras con manifestación minera	Agrícola, Protección y producción
196980004000000080285 0000000000 ✓	Depresión de Río Cauca	Cálido	Valles - Aluviales de ríos	Vegas	Origen sedimentario y origen ígneo desarrollados a partir de sedimentos derivados de alevines finos, influencia de sedimentos coluviales	Suelos de pesados a livianos, moderadamente profundos a muy profundos, suelos francos, texturas medias a livianas, estructura buena a moderada	áreas cultivadas, vegetación natural	Agrícola, Protección y producción
196980004000000030852 0000000000	Vertiente occidental de la cordillera central	Moderadamente cálido	Crestas ramificadas	Laderas altas	Formados a partir de depósitos de cenizas volcánicas, sedimentos terciarios principalmente intercalados con fósiles carboníferos	Suelos con buen drenaje a moderadamente bueno, suelos superficiales a profundos baja fertilidad con limitantes de roca, erosión ligera	áreas cultivadas, vegetación natural, tierras eriales, tierras con manifestación minera	Agrícola, Protección y producción

Codigo predial	Clasificación geológica, riesgos y amenazas			
	Unidad litologica superficial	Pendiente	Procesos erosivos	Amenaza por deslizamiento
19698000400000004073 0000000000	TQp: Rocas sedimentarias Estratificadas de la formación Popayán. Terciario - Tme: Rocas Sedimentarias de la formación Esmita. Terciario.	50% a 75%	Muy alta o alta	Moderada
196980004000000080285 0000000000 ✓	Qal: Depósitos aluviales. Cuaternario Qca: cono aluvial de Santander de Quilichao Cuaternario.	0% a 7%	Muy baja	Sin amenaza



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

196980004000000030852 000000000	TQp: Rocas sedimentarias Estratificadas de la formación Popayán, Terciario - Tme: Rocas Sedimentarias de la formación Esmita, Terciario.	50% a 75%	Muy alta o alta	Moderada
------------------------------------	--	-----------	--------------------	----------

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

Se expide la siguiente certificación a solicitud del señor Luis Miguel Narváez, Gestor predial de la empresa Nuevo Cauca, quien presento solicitud formal, mediante formato requerido por la Secretaria de Planeación, Ordenamiento Territorial y Vivienda, radicado con el No.: 167.781CR7726 de septiembre 1 de 2023.

Atentamente:



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





CORPORACIÓN LONJA DE AVALÚOS DE COLOMBIA

Afiliada a Asolonjas

**INFORME DE AVALÚO COMERCIAL
PREDIO POSQ-4-0996 /
DIRECCIÓN: LA ORQUIDEA /
VEREDA: EL ARCA /
MUNICIPIO DE SANTANDER DE QUILICHAO /
DEPARTAMENTO DEL CAUCA**

**PROPIETARIO:
NORA ALBA LUCUMI CARVAJAL**

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

SANTANDER DE QUILICHAO, FEBRERO DE 2024

**CAPÍTULO 1. PARA LA VALORACIÓN COMERCIAL DE TERRENO,
CONSTRUCCIONES**

1. INFORMACIÓN GENERAL		
1.1 SOLICITANTE	CONSORCIO EPC NUEVO CAUCA NUEVO CAUCA S.A.S.,09 de enero de 2024 ✓	
1.2 TIPO DE INMUEBLE	Lote de terreno ✓	
1.3 TIPO DE AVALÚO	Comercial Corporativo – Suburbano ✓	
1.4 DEPARTAMENTO	Cauca ✓	
1.5 MUNICIPIO	Santander de Quilichao ✓	
1.6 VEREDA O CORREGIMIENTO	El Arca ✓	
1.7 DIRECCIÓN DEL INMUEBLE	La Orquídea ✓	
1.8 ABSCISAS	Inicial: K 65+008,35 D Final: K 65+012,22 D	
1.9 USO ACTUAL DEL INMUEBLE	Corredor Interregional: Residencial-Agropecuario	
1.10 USO POR NORMA	Parcelación Indicada y Comercio	
1.11 INFORMACIÓN CATASTRAL	Número Predial	19-698-00-04-00-00-0008-0285-0-00-00-0000
	Área de Terreno	1080.0 m² ✓
	Área Construida	50.0 m² ✓
	Avalúo 2024	\$ 4,034,000 ✓
	1.12 FECHA VISITA AL PREDIO	11 de enero de 2024
1.13 FECHA DEL INFORME DE AVALÚO	02 de febrero de 2024	
2. DOCUMENTOS		
DOCUMENTO		FECHA
2.1 FICHA PREDIAL POSQ-4-0996	11 de mayo de 2023 ✓	
2.2 PLANO DE AFECTACIÓN POSQ-4-0996	11 de mayo de 2023 ✓	
2.3 CERTIFICADO DE USO DEL SUELO	19 de septiembre de 2023 ✓	
2.4 ESTUDIO DE TÍTULOS	31 de agosto de 2023 ✓	
3. INFORMACIÓN JURÍDICA		
3.1 PROPIETARIOS	Nora Alba Lucumi Carvajal C.C: 31.835.996 ✓ Fuente: Documento Citado En El Numeral 2.4	
3.2 TÍTULO DE ADQUISICIÓN	Resolución No. 561 del 30 de abril de 1990 emitida por la Instituto Colombiano de la Reforma Agraria – INCORA. ✓	
3.3 MATRÍCULA INMOBILIARÍA	132-20682 de la Oficina de Registro de Instrumentos / Públicos de Santander de Quilichao (Cauca).	
3.4 OBSERVACIONES JURÍDICAS	Ninguna ✓	



4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR	
4.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR	El predio se encuentra en la Vereda El Arca, la cual se encuentra en un sector determinado de la siguiente manera: • Norte: Vereda Quinamayo ✓ • Sur: Vereda Mandivá ✓ • Oriente: Vereda La Alegría ✓ • Occidente: Vereda Alto Paraíso ✓
4.2 ACTIVIDAD PREDOMINANTE	Sector que presenta uso industrial y agropecuario. ✓
4.3 TOPOGRAFÍA	Plana 0-7% ✓
4.4 CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS	• Altura: 1.000 – 1.200 m.s.n.m. ✓ • Temperatura: 24 °C. ✓
4.5 CONDICIONES AGROLÓGICAS ¹	Tipo de suelo: PQAe3 ✓ Clima: Cálido. Litología: Qal, Qca. ✓ Características de suelos: Pesados a livianos, moderadamente profundos a muy profundos, suelos francos, texturas medias a livianas, estructura buena a moderada. ✓ Erosión: Muy baja ✓
4.6 SERVICIOS PÚBLICOS	Acueductos Veredales y energía eléctrica.
4.7 SERVICIOS COMUNALES	Los servicios de educación, así como los servicios básicos de salud, asistencias técnicas y financieras se encuentran en la cabecera urbana del municipio de Santander de Quilichao.
4.8 VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE	El sector se ubica al norte del municipio y cuenta con fácil acceso tanto vehicular como peatonal, ya que presenta frente sobre vías veredales que conectan con la vía Nacional Popayán – Santander de Quilichao. Al predio se puede acceder en servicio particular, público individual (taxi) y/o moto taxi y público colectivo (rutas intermunicipales). ✓
5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA	
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	

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



m desde el eje de la vía existente, permitiendo un manejo especial, dándole connotaciones suburbanas a esta franja, con los siguientes usos:

Principal	Complementario	Restringido
Parcelación indicada y comercio	Recreación y turismo	Agropecuario.

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO

6.1 UBICACIÓN	La Orquídea, Vereda El Arca					
6.2 ÁREA DEL TERRENO	Área Total:		1.560,00 m ²			
	Área Requerida:		0,86 m ²			
	Área Remanente:		0,00 m ²			
	Área Sobrante:		1.559,14 m ²			
	Área Total Requerida:		0,86 m ²			
Fuente: Documento citado en el numeral 2.1						
6.3 LINDEROS:	Linderos identificados con base en la Ficha Predial POSQ-4-0996 levantada por CAMPO HORMAZA Y CIA. S. EN C., sujetos a verificación por parte de la entidad solicitante.					
NORTE: Longitud 0,00 m, Mismo predio (área Sobrante) Nora Alba Lucumi Carvajal (Puntos 1).						
SUR: Longitud 0,47 m, Humberto Franco Mera (Puntos 3-4).						
ORIENTE: Longitud 3,66 m, Mismo predio (área Sobrante) Nora Alba Lucumi Carvajal (Puntos 1-3).						
OCCIDENTE: Longitud 3,65 m, Vía Panamericana Popayán - Cali (Puntos 4,1).						
6.4 VÍAS DE ACCESO AL PREDIO	Predio al cual se llega por la vía Nacional Panamericana Santander de Quilichao - Popayán.					
6.5 SERVICIOS PÚBLICOS	El predio cuenta con disponibilidad de acueducto Veredal y energía eléctrica.					
6.6 UNIDADES FIOGGRÁFICAS	Unidad Fisiográfica	Topografía	Uso Actual		Norma	
	1	0-7% Plana	Corredor Interregional: Residencial-Agropecuario		Parcelación indicada y comercio	
6.7 ÁREAS CONSTRUIDAS						
		Uso	Área (m ²)	Edad (Años)	Estado de conservación	Vida útil (Años)
	-	No existen Construcciones dentro del Área Requerida	-	-	-	-
6.8 CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS	No existen Construcciones dentro del Área Requerida					

**6.9 CONSTRUCCIONES ANEXAS**

	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	EDAD	ESTADO DE CONSERVACIÓN
-	No existen Construcciones dentro del Área Requerida	-	-	-	-

6.10 CULTIVOS, ESPECIES

Especie	Descripción	Cantidad	Unidad
Mango Ø < 0,10m	Mango Ø < 0,10m en buen estado fitosanitario.	1	Un
Mango Ø = 0,20m	Mango Ø = 0,20m en buen estado fitosanitario.	2	Un
Mango Ø = 0,50m	Mango Ø = 0,50m en buen estado fitosanitario.	2	Un
Matarratón Ø = 0,10m	Matarratón Ø = 0,10m en buen estado fitosanitario.	1	Un
Guamo Ø = 0,15m	Guamo Ø = 0,15m en buen estado fitosanitario.	2	Un
Cacao Ø > 0,10m	Cacao Ø > 0,10m en buen estado fitosanitario.	4	Un
Limón Ø < 0,15m	Limón Ø < 0,15m en buen estado fitosanitario.	4	Un
Nacedero Ø = 0,10m	Nacedero Ø = 0,10m en buen estado fitosanitario.	6	Un
Heliconia	Heliconia en buen estado fitosanitario.	6	Un
Camarón amarillo	Camarón amarillo en buen estado fitosanitario.	1	Un
Dracena fragans	Dracena fragans en buen estado fitosanitario.	2	Un
Jazmín	Jazmín en buen estado fitosanitario.	1	Un
Júpiter	Júpiter en buen estado fitosanitario.	1	Un
Palma roja	Palma roja en buen estado fitosanitario.	2	Un
Rosa	Rosa en buen estado fitosanitario.	4	Un
Mandarino Ø = 0,10m	Mandarino Ø = 0,10m en buen estado fitosanitario.	1	Un
Mafafa	Mafafa en buen estado fitosanitario.	1	Un
Jabonera	Jabonera en buen estado fitosanitario.	1	Un
Palma areca	Palma areca en buen estado fitosanitario.	3	Un

Nota: Las especies frutales evidenciadas en el predio se encuentran en estado de producción.

7. MÉTODOS VALUATORIOS**ANÁLISIS VALUATORIO:**

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

PARA EL TERRENO

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

PARA LAS CONSTRUCCIONES

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

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)

8.1 RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS:

No. Fuente	Localización	Fuente	Teléfono	Valor Pedido	Área de Terreno	Área Construida
1	Vereda Domingullo, colinda con Río Quinamayó.	https://inmueble.mercadolibre.com.co/MCO-2221283204-santander-vereda-domingullo-5600-m2-casa-campestre-?JMBoos:Bon=3&search_layout=grid&type=item&tracking_id=145ca-d1d-e537-4257-95e7-8baSpec613th	-	\$ 450.000.000	5.600 m²	400 m²
2	Vereda Mandivá, a 10 minutos del perímetro urbano de Santander de Quilichao.	https://finca.riz.eloais.com.co/aviso/fincas-y-casas-campestres-venta-santander-de-quilichao-vp1592125-Agrupoinmobiliario?utm_source=full-connect&utm_medium=referr	(2) 6536076 - 3969495 - 3108461104	\$ 290.000.000	4.000 m²	130 m²
3	En la variante de Santander de Quilichao, Sector domingullo 3000 mil metros.	https://finca.riz.eloais.com.co/aviso/fincas-y-casas-campestres-venta-santander-de-quilichao-vp1907779-CuervoBienesRaices	317 535 21 83	\$ 230.000.000	3.000 m²	200 m²

8.2 DEPURACIÓN DEL MERCADO:

No. Fuente	Valor Pedido	Margen de Negociación	Valor Depurado	Área de Terreno	Área Construida
1	\$ 450.000.000	1%	\$ 445.500.000	5.600 m²	400 m²
2	\$ 290.000.000	1%	\$ 287.100.000	4.000 m²	130 m²
3	\$ 230.000.000	1%	\$ 227.700.000	3.000 m²	200 m²

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS)

9.1 PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO (INVESTIGACIÓN DIRECTA):

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

10. CÁLCULOS VALOR TERRENO

10.1 PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN):

No. Fuente	Valor total depurado	Área Construida	Vr. m ² Construc.	Vr. Total Construcción	Valor Total Terreno	Área de Terreno	Vr. m ² Terreno
1	\$ 445.500.000	400 m ²	\$ 311.000	\$ 124.400.000	\$ 321.100.000	5.600 m ²	\$ 57.339
2	\$ 287.100.000	130 m ²	\$ 474.000	\$ 61.620.000	\$ 225.480.000	4.000 m ²	\$ 56.370
3	\$ 227.700.000	200 m ²	\$ 223.000	\$ 44.600.000	\$ 183.100.000	3.000 m ²	\$ 61.033
Promedio							\$ 58.247
Desviación Estándar							\$ 2.461
Coeficiente de Variación							4,23%
Límite Superior							\$ 60.708
Límite Inferior							\$ 55.786
Valor Adoptado por m ² (Ajustado a la Centena)							\$ 58.200

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

10.2 ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:

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

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

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

10.3 EJERCICIOS RESIDUALES. MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL:

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

10.4 SERVIDUMBRES:

De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria 132-20682 el predio no cuenta con servidumbres.

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

El área requerida no cuenta con zonas de protección.

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS

11.1 COSTOS DE REPOSICIÓN:

La determinación de los costos de las construcciones ubicadas dentro del área requerida se realiza mediante la Metodología de costo de reposición teniendo en cuenta el tipo de los materiales y la tipología constructiva, lo que produce como resultado el valor final adoptado. Como fuentes de los precios se tomaron el Índice de precios de la vivienda nueva (IPVNBR) de Cali emitido por el Banco de la República de Colombia del año 2024, el sistema de base de costos de infraestructura que sirve de soporte y referencia a la actividad de la ingeniería civil en el departamento del Cauca - DATAUCA, que se encuentra en construcción por parte de la Gobernación del Cauca, y los Análisis de Precios Unitarios para el departamento del Cauca, publicados por el Instituto Nacional de Vías – INVIAS. Sin embargo, el área objeto de adquisición predial no cuenta con construcciones.

11.2 DEPRECIACIÓN (FITTO Y CORVINNI):

El área objeto de adquisición predial no cuenta con construcciones.

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 < 0,10m	1	Un	\$ 230.200	\$ 230.200
Mango Ø = 0,20m	2	Un	\$ 230.200	\$ 460.400
Mango Ø = 0,50m	2	Un	\$ 230.200	\$ 460.400
Matarratón Ø = 0,10m	1	Un	\$ 36.000	\$ 36.000
Guamo Ø = 0,15m	2	Un	\$ 57.500	\$ 115.000
Cacao Ø > 0,10m	4	Un	\$ 28.800	\$ 115.200
Limón Ø < 0,15m	4	Un	\$ 57.500	\$ 230.000
Nacedero Ø = 0,10m	6	Un	\$ 36.000	\$ 216.000
Heliconia	6	Un	\$ 28.800	\$ 172.800
Camarón amarillo	1	Un	\$ 28.100	\$ 28.100
Dracena fragans	2	Un	\$ 28.100	\$ 56.200
Jazmín	1	Un	\$ 28.100	\$ 28.100
Júpiter	1	Un	\$ 28.100	\$ 28.100
Palma roja	2	Un	\$ 202.900	\$ 405.800
Rosa	4	Un	\$ 28.100	\$ 112.400
Mandarino Ø = 0,10m	1	Un	\$ 57.500	\$ 57.500
Mafafa	1	Un	\$ 28.100	\$ 28.100
Jabonera	1	Un	\$ 28.100	\$ 28.100
Palma areca	3	Un	\$ 202.900	\$ 608.700
			VALOR TOTAL	\$ 3.417.100

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



14. RESULTADO DE AVALÚO

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

RESULTADO DE AVALÚO COMERCIAL

RESULTADO DE AVALÚO COMERCIAL				
ÍTEM	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNITARIO	SUBTOTAL
Terreno	0,86	m ²	\$ 58.200	\$ 50.052
Cultivos y/o especies	1,00	Gl	\$ 3.417.100	\$ 3.417.100
VALOR TOTAL				\$ 3.467.152

RESUMEN	
ÍTEM	SUBTOTAL
Terreno	\$ 50.052
Cultivos y/o especies	\$ 3.417.100
VALOR TOTAL	\$ 3.467.152

SON: TRES MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL CIENTO CINCUENTA Y DOS PESOS (\$ 3.467.152) M/CTE.

AVALÚO COMERCIAL MÁS DAÑO EMERGENTE

AVALÚO COMERCIAL MÁS DAÑO EMERGENTE	
ÍTEM	SUBTOTAL
Avalúo Comercial	\$ 3.467.152
Daño Emergente por Notariado y Registro	\$ 1.087.200
VALOR TOTAL	\$ 4.554.352

SON: CUATRO MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y DOS PESOS (\$ 4.554.352) M/CTE.

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

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



28 OCT 2024

Gestión Predial Interventoría
Profesional Predial:



Cordialmente,


JOSÉ OMAR BERMEO PARRA
Avaluador Comisionado
RAA AVAL-12950688


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


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

Santander de Quilichao, febrero de 2024

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

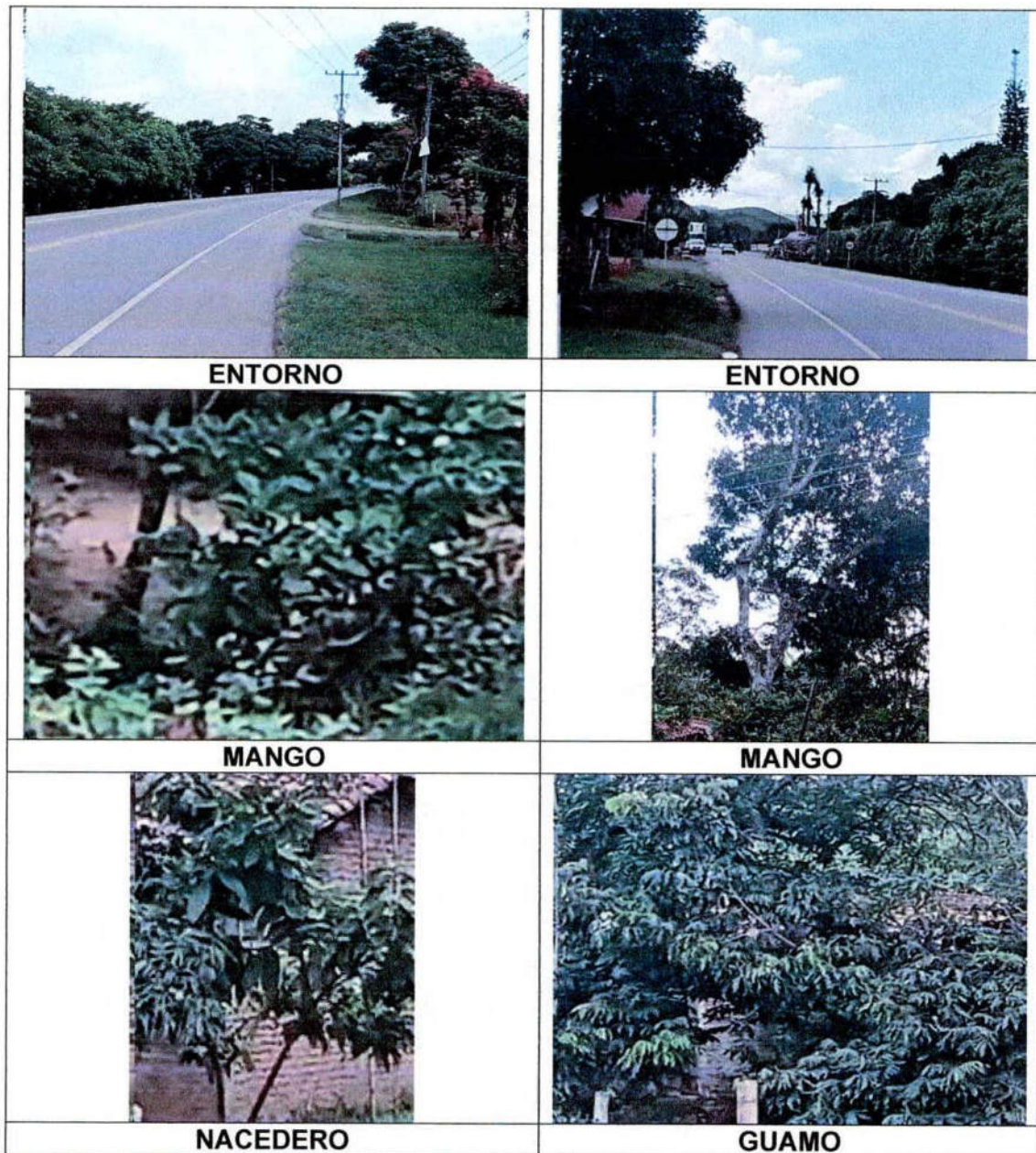


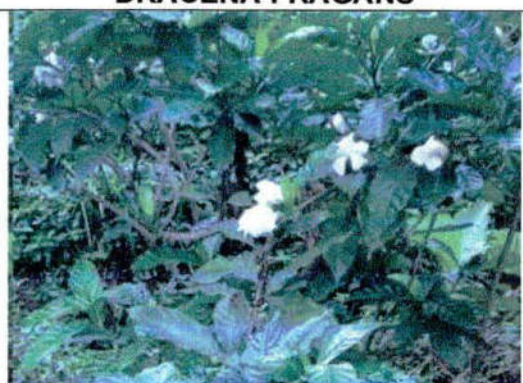
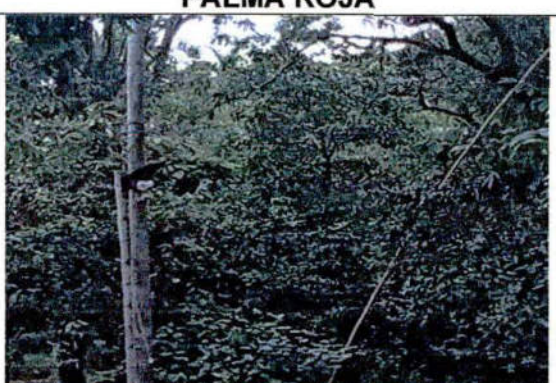
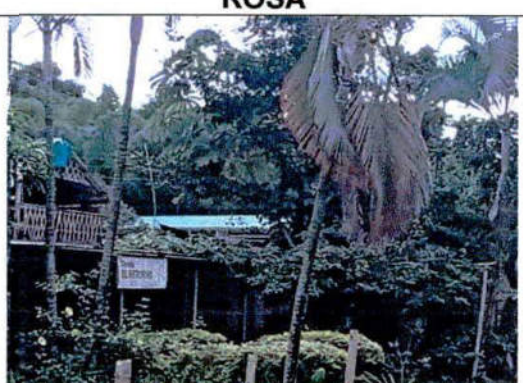
28 OCT 2024

Gestión Predial Interventoría
Profesional Predial: 

15. ANEXOS

15.1 REGISTRO FOTOGRÁFICO DEL PREDIO



	
CACAO	LIMÓN
	
HELICONIAS	DRACENA FRAGANS
	
PALMA ROJA	ROSA
	
MANDARINO	PALMA ARECA

15.2 SOPORTE ESPECIES

15.3 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
Guamo	\$ 34.500	\$ 24.200	\$ 5.200	\$ 57.500	\$ 40.300	\$ 6.000	\$ 23.000	\$ 16.100	\$ 3.500
Cacao	\$ 17.300	\$ 12.100	\$ 2.600	\$ 28.800	\$ 20.100	\$ 3.000	\$ 11.500	\$ 8.100	\$ 1.700
Limón	\$ 34.500	\$ 24.200	\$ 5.200	\$ 57.500	\$ 40.300	\$ 6.000	\$ 23.000	\$ 16.100	\$ 3.500
Mandarina	\$ 34.500	\$ 24.200	\$ 5.200	\$ 57.500	\$ 40.300	\$ 6.000	\$ 23.000	\$ 16.100	\$ 3.500

Fuentes Precios:

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

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

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

15.4 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
Matarratón	Sombra	0,10 m	\$ 36.000
Nacedero	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

* 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/>

15.5 ESPECIES

Cultivo / Especie	Valor Unitario	Unidad
Heliconia	\$ 28.800	Un
Camarón amarillo	\$ 28.100	Un
Dracena Fragans	\$ 28.100	Un
Jazmín	\$ 28.100	Un
Júpiter	\$ 28.100	Un
Palma Roja	\$ 202.900	Un
Rosa	\$ 28.100	Un
Mafafa	\$ 28.100	Un
Jabonera	\$ 28.100	Un
Palma areca	\$ 202.900	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

15.6 CONSTRUCCIÓN OFERTA DE MERCADO 1

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO DE LA CONSTRUCCIÓN - FUENTE No. 1					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
01	PRELIMINARES DE OBRA				
1.01.0361	Localización y replanteo para edificaciones	400,00	m2	\$ 2.600	\$ 1.040.000
1.01.0362	Descapote a máquina hasta 30 cm.	400,00	m2	\$ 4.900	\$ 1.960.000
02	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN				
1.01.0364	Excavación manual en material común	39,31	m3	\$ 20.100	\$ 790.131
1.03.0380	Vigas de cimentación en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	40,82	m3	\$ 774.100	\$ 31.598.762
1.04.0383	Acero de refuerzo 420 MPa (60000 psi), incluye figurado, amare e instalación.	4796,26	kg	\$ 4.600	\$ 22.062.796
03	ESTRUCTURAS				
1.04.0384	Columnas en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	22,05	m3	\$ 856.200	\$ 18.879.210
1.04.0386	Viga aérea en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	19,20	m3	\$ 896.600	\$ 17.214.720
1.04.0383	Acero de refuerzo 420 MPa (60000 psi), incluye figurado, 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
04	MAESTRÍA Y PAÑETES				
1.05.0560	Muro en ladrillo común en Soga	203,80	m2	\$ 56.500	\$ 11.514.700
1.08.0403	Pañete para muros con mortero 1:3, espesor 1.5 cm.	407,60	m2	\$ 18.300	\$ 7.459.080
05	CUBIERTAS				
1.13.0434	Teja ondulada fibrocemento P7	400,00	m2	\$ 32.500	\$ 13.000.000
180202	ENTRAMADO TEJA FIBRO CEMENTO	400,00	M2	\$ 61.300	\$ 24.520.000
181210	INSTALACION TEJA ASBESTO CEMENTO	400,00	M2	\$ 14.500	\$ 5.800.000
180412	C.F. MADERA LISTON MACH. PINO CIPREX-MADER	330,00	M2	\$ 60.500	\$ 19.965.000
1.14.0438	Entramado madera para cielo raso	70,00	m2	\$ 21.400	\$ 1.498.000
181207	INSTALACION CIELO FALSO EXISTENTE	330,00	M2	\$ 11.000	\$ 3.630.000
290915	INMUNIZACION MACHIMBRE-CIELOS MADERA	330,00	M2	\$ 7.800	\$ 2.574.000
290905	BARNIZ MACHIMBRE-CIELO MADERA [2M]	330,00	M2	\$ 14.800	\$ 4.884.000
1.08.0400	Pañete con mortero 1:3 para cieloraso con malla, Espesor 1.5 cm	70,00	m2	\$ 26.900	\$ 1.883.000
06	PISOS Y ENCHAPES				
1.06.0577	Placa base en concreto 17 MPa (2500 psi) (e=0.08 m).	349,60	m2	\$ 48.600	\$ 16.990.560
200225	CERAMICA 30.01-32.50x30.01-32.50 TRAF.3	330,00	M2	\$ 56.200	\$ 18.546.000
200508	BALDOSA VINILO 30X30 1.6 MM	70,00	M2	\$ 46.800	\$ 3.276.000
190505	CERAMICO PISO-PARED 20-50X20-50CM	46,74	M2	\$ 71.500	\$ 3.341.910
190504	CENEFA CER.: LISTELLO COC 4 COMPL 25 C	24,70	ML	\$ 29.500	\$ 728.650
190539	MURETE DUCHA EN CERAMICA 20X20 ML	3,60	ML	\$ 66.800	\$ 240.480
190541	RESANE CERAMICA	24,70	ML	\$ 26.700	\$ 659.490
07	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES				
150501	PUNTO SANITARIO PVC 1, 1/2 [V]	9,00	PTO	\$ 24.900	\$ 224.100
150508	PUNTO SANITARIO PVC 6" [CODO]	3,00	PTO	\$ 208.000	\$ 624.000
250450	COMBO SANITARIO LINEA MEDIA [S+L+G+I]	3,00	JGO	\$ 635.600	\$ 1.906.800
250810	INSTALACION SANITARIO	3,00	UND	\$ 28.800	\$ 86.400
160801	PUNTO AGUA FRIA PVC, 1/2	10,00	PTO	\$ 51.100	\$ 511.000
250444	LAVAMANOS COLGAR PEDESTAL LINEA MEDIA	3,00	JGO	\$ 186.700	\$ 560.100
250518	GRIFO LAVAMANOS LINEA MEDIA SENC	3,00	UND	\$ 52.600	\$ 157.800
250807	INSTALACION LAVAMANOS	3,00	UND	\$ 28.500	\$ 85.500
250522	MEZCLADOR DUCHA LINEA MEDIA	3,00	UND	\$ 121.000	\$ 363.000
250104	INCRUST. CERAM. JGO 4 PZ ESTILO (A)	3,00	JGO	\$ 115.600	\$ 346.800
250806	INSTALACION INCRUSTACION CERAMICA	3,00	UND	\$ 8.900	\$ 26.700
240311	DIV. METALICA BANO LAM. COLD ROLL C. 18 LL	8,82	M2	\$ 310.700	\$ 2.740.374
140404	MESON EN CONCRETO H=8.1-10CM	2,40	M2	\$ 163.100	\$ 391.440
250709	LAVAPLATOS A INOX 50X60CM PESTA.GRIFO	1,00	UND	\$ 125.600	\$ 125.600
250525	GRIFO SENCILLO LAVAPLATOS LINEA MEDIA	1,00	UND	\$ 99.500	\$ 99.500
161005	TANQUE AGUA 1000 LTS PLASTICO-COMPLETO	1,00	UND	\$ 824.500	\$ 824.500
08	INSTALACIONES ELÉCTRICAS				
170533	SALIDA S2 PVC	12,00	UND	\$ 155.200	\$ 1.862.400
170722	SAL. TOMA 120 PVC	12,00	UND	\$ 98.800	\$ 1.185.600
09	CARPINTERÍA Y MUEBLES EN MADERA				
210174	NAVE MAD. TRIPLEX 4MM 60-75CM-NORMAL	6,00	UND	\$ 220.600	\$ 1.323.600
210903	MARCO MACHARE 80-90 H=210C	6,00	UND	\$ 207.200	\$ 1.243.200
210101	COLOC. PUERTA MADERA	6,00	UND	\$ 68.100	\$ 408.600
10	CARPINTERÍA METÁLICA				
221237	NAVE ALUM. ENTAMBORADA-LLENA BAT.	1,00	M2	\$ 632.300	\$ 632.300
221301	MARCO ALUM. 0.61-0.80 M LISO C/LUCETA	1,00	UND	\$ 281.300	\$ 281.300
220903	INSTALACION MARCO PUERTA LAMINA CAL 20	1,00	UND	\$ 38.700	\$ 38.700
220904	INSTALACION NAVE PUERTA LAMINA	1,00	UND	\$ 19.500	\$ 19.500
220102	VENTANA LAM. VIDRIO SENCILLA CAL 20 COR.	5,40	M2	\$ 291.100	\$ 1.571.940
220202	MARCO VENTANA LAM. CEL. H > 0.51 M CAL 20	5,40	M2	\$ 151.000	\$ 815.400
220906	INSTALACION VENTANA EXISTENTE LAMINA	5,40	M2	\$ 22.400	\$ 120.960
11	PINTURAS Y ESTUCOS				
290110	ESTUCO PLASTICO MURO [PASTA]	407,60	M2	\$ 11.300	\$ 4.605.880
290303	VINILO MURO TIPO 1 [2M]	407,60	M2	\$ 7.300	\$ 2.975.480
Total Costo Directo					\$ 283.625.475
AIU 25%					\$ 70.906.369
Costo Directo + Costo Indirecto					\$ 354.531.844
Costo de Reposición por m²					\$ 886.330
Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)					\$ 886.300

Fuentes Precios:

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

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

CONSTRUCCIÓN OFERTA DE MERCADO 2

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO DE LA CONSTRUCCIÓN - FUENTE No. 2					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
01	PRELIMINARES DE OBRA				
1.01.0361	Localización y replanteo para edificaciones	70,00	m2	\$ 2.600	\$ 182.000
1.01.0362	Descapote a máquina hasta 30 cm.	70,00	m2	\$ 4.900	\$ 343.000
02	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN				
1.01.0364	Excavación manual en material común	6,86	m3	\$ 20.100	\$ 137.886
1.03.0380	Vigas de cimentación en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	3,21	m3	\$ 774.100	\$ 2.484.861
1.04.0383	Acero de refuerzo 420 MPa (60000 psi), incluye figurado, amarre e instalación.	836,35	kg	\$ 4.600	\$ 3.847.210
03	ESTRUCTURAS				
1.04.0384	Columnas en concreto 21 MPA (3000 psi). No incluye refuerzo.	2,40	m3	\$ 856.200	\$ 2.054.880
1.04.0386	Viga aérea en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	6,00	m3	\$ 896.600	\$ 5.379.600
1.04.0383	Acero de refuerzo 420 MPa (60000 psi), incluye figurado, amarre e instalación.	1164,80	kg	\$ 4.600	\$ 5.358.080
ME0105	MEZCLA CONCRETO 1:2:3 3100 PSI 21 MPA	2,77	M3	\$ 409.600	\$ 1.134.592
130111	MALLA ELECTROSOLDADA	55,39	KLS	\$ 8.200	\$ 454.198
04	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES				
1.05.0560	Muro en ladrillo comun 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
06	CUBIERTAS				
1.13.0133	Teja termoacústica	126,00	m2	\$ 66.400	\$ 8.366.400
180211	ENTRAMADO METAL CF.PER CHR 4X2-TUB. 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.PIÑO 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 EXSTENTE	92,00	M2	\$ 11.000	\$ 1.012.000
290915	INMUNIZACION MACHIMBRE-CIELOS MADERA	92,00	M2	\$ 7.800	\$ 717.600
290905	BARNIZ MACHIMBRE-CIELO MADERA [2M]	92,00	M2	\$ 14.800	\$ 1.361.600
1.08.0400	Pañete con mortero 1:3 para cieloraso con malla. Espesor 1.5 cm	38,00	m2	\$ 26.900	\$ 1.022.200
06	PISOS Y ENCHAPES				
1.06.0577	Placa base en concreto 17 MPa (2500 psi) (e=0.08 m).	61,20	m2	\$ 48.600	\$ 2.974.320
200225	CERAMICA 30.01-32.50x30.01-32.50 TRAF.3	92,00	M2	\$ 56.200	\$ 5.170.400
200508	BALDOSA VINILO 30X30 1.6 MM	38,00	M2	\$ 46.800	\$ 1.778.400
190505	CERAMICO PISO-PARED 20-50X20-50CM	30,08	M2	\$ 71.500	\$ 2.150.720
190504	CENEF. CER.: LISTELLO COC 4 COMPL 25 C	17,90	ML	\$ 29.500	\$ 528.050
190539	MURETE DUCHA EN CERAMICA 20X20 ML	1,20	ML	\$ 66.800	\$ 80.160
190541	RESANE CERAMICA	17,90	ML	\$ 26.700	\$ 477.930
07	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES				
150501	PUNTO SANITARIO PVC 1,1/2 [V]	5,00	PTO	\$ 24.900	\$ 124.500
150508	PUNTO SANITARIO PVC 6" [CODO]	1,00	PTO	\$ 208.000	\$ 208.000
250450	COMBO SANITARIO LINEA MEDIA [S+L+G+I]	1,00	JGO	\$ 635.600	\$ 635.600
250810	INSTALACION SANITARIO	1,00	UND	\$ 28.800	\$ 28.800
160801	PUNTO AGUA FRIA PVC, 1/2	6,00	PTO	\$ 51.100	\$ 306.600
250444	LAVAMANOS COLGAR PEDESTAL LINEA MEDIA	1,00	JGO	\$ 186.700	\$ 186.700
250518	GRIFO LAVAMANOS LINEA MEDIA SENC	1,00	UND	\$ 52.600	\$ 52.600
250807	INSTALACION LAVAMANOS	1,00	UND	\$ 28.500	\$ 28.500
250522	MEZCLADOR DUCHA LINEA MEDIA	1,00	UND	\$ 121.000	\$ 121.000
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 BAÑO LAM.COLD ROLL C.18 LL.	2,94	M2	\$ 310.700	\$ 913.458
250710	LAVADERO PR. CONCRETO 100X60-70X15-20C	1,00	UND	\$ 166.100	\$ 166.100
140404	MESON EN CONCRETO H=8.1-10CM	2,40	M2	\$ 163.100	\$ 391.440
250709	LAVAPLATOS A.INOX. 50X60CM PESTA.GRIFO	1,00	UND	\$ 125.600	\$ 125.600
250525	GRIFO SENCILLO LAVAPLATOS LINEA MEDIA	1,00	UND	\$ 99.500	\$ 99.500
161005	TANQUE AGUA 1000 LTS PLASTICO-COMPLETO	1,00	UND	\$ 824.500	\$ 824.500
08	INSTALACIONES ELÉCTRICAS				
170533	SALIDA S2 PVC	8,00	UND	\$ 155.200	\$ 1.241.600
170722	SAL.TOMA 120 PVC	8,00	UND	\$ 98.800	\$ 790.400
09	CARPINTERÍA Y MUEBLES EN MADERA				
210174	NAVE.MAD.TRIPLX4MM 60-75CM-NORMAL	8,00	UND	\$ 220.600	\$ 1.764.800
210903	MARCO.MACHARE.80-90 H=210C	8,00	UND	\$ 207.200	\$ 1.657.600
210101	COLOC.PUERTA MADERA	8,00	UND	\$ 68.100	\$ 544.800
10	CARPINTERÍA METÁLICA				
221237	NAVE.ALUM.ENTAMBORADA-LLENA.BAT.	1,00	M2	\$ 632.300	\$ 632.300
221301	MARCO.ALUM.0.61-0.80 M LISO C/LUCETA	1,00	UND	\$ 281.300	\$ 281.300
220903	INSTALACION MARCO PUERTA LAMINA CAL 20	1,00	UND	\$ 38.700	\$ 38.700
220904	INSTALACION NAVE PUERTA LAMINA	1,00	UND	\$ 19.500	\$ 19.500
220102	VENTANA LAM.VIDRIO SENCILLA CAL 20 COR.	7,20	M2	\$ 291.100	\$ 2.095.920
220202	MARCO VENTANA LAM.CEL.H=0.51 M CAL 20	7,20	M2	\$ 151.000	\$ 1.087.200
220906	INSTALACION VENTANA EXISTENTE LAMINA	7,20	M2	\$ 22.400	\$ 161.280
11	PINTURAS Y ESTUCOS				
290110	ESTUCO PLASTICO MURO [PASTA]	340,90	M2	\$ 11.300	\$ 3.852.170
290303	VINILO MURO TIPO 1 [2M]	340,90	M2	\$ 7.300	\$ 2.488.570
				Total Costo Directo	\$ 99.569.120
				AJU 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>.

* Datos de la República de Colombia: datos de procesos de la Ingeniería Nueva (IN) de Cauca, <https://www.unip.gov.co/areas/susareas/nuevas-procesos-ingenieria-nueva-ipnir>.



CONSTRUCCIÓN OFERTA DE MERCADO 3

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO DE LA CONSTRUCCIÓN - FUENTE No. 3						
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL	
01 PRELIMINARES DE OBRA						
1.01.0361	Localización y replanteo para edificaciones	200,00	m2	\$ 2.600	\$ 520.000	
1.01.0362	Descapote a máquina hasta 30 cm.	200,00	m2	\$ 4.900	\$ 980.000	
02 EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN						
1.01.0364	Excavación manual en material común	18,63	m3	\$ 20.100	\$ 374.463	
1.03.0380	Vigas de cimentación en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	8,70	m3	\$ 774.100	\$ 6.734.670	
1.04.0383	Acero de refuerzo 420 MPa (60000 psi), incluye figurado, amarrar e instalación.	1158,48	kg	\$ 4.600	\$ 5.329.008	
03 ESTRUCTURAS						
1.04.0384	Columnas en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	9,80	m3	\$ 856.200	\$ 8.390.760	
1.04.0395	Viga aérea en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	8,57	m3	\$ 896.600	\$ 7.683.862	
1.04.0383	Acero de refuerzo 420 MPa (60000 psi), incluye figurado, amarrar e instalación.	1757,37	kg	\$ 4.600	\$ 8.083.902	
ME0105	MEZCLA CONCRETO 1:2:3 3100 PSI 21 MPA	7,97	M3	\$ 409.600	\$ 3.264.515	
130111	MALLA ELECTROSOLDADA	159,60	KLS	\$ 8.200	\$ 1.308.720	
04 MAMPOSTERIA Y PARETES						
140216	MURO LAD.SOGA LIMPIO 1C	159,14	M2	\$ 62.700	\$ 9.978.078	
1.08.0403	Pañete para muros con mortero 1:3 espesor 1.5 cm.	277,27	m2	\$ 18.300	\$ 5.074.041	
05 CUBIERTAS						
130625	LOSA CASETON ESTERIL E-21-25CM [TORTA]	100,00	M2	\$ 145.400	\$ 14.540.000	
180412	C.F. MADERA LISTON MACH.PINO CPREX-MADER	180,00	M2	\$ 60.500	\$ 10.890.000	
1.14.0438	Entramado madera para cielo raso	20,00	m2	\$ 21.400	\$ 428.000	
181207	INSTALACION CIELO FALSO EXISTENTE	180,00	M2	\$ 11.000	\$ 1.980.000	
290915	INMUNIZACION MACHIMBRE-CIELOS MADERA	180,00	M2	\$ 7.800	\$ 1.404.000	
290905	BARNIZ MACHIMBRE-CIELO MADERA [2M]	180,00	M2	\$ 14.800	\$ 2.664.000	
1.08.0400	Pañete con mortero 1:3 para cieloraso con malla. Espesor 1.5 cm	20,00	m2	\$ 26.900	\$ 538.000	
06 PISOS Y ENCHAPES						
1.06.0577	Placa base en concreto 17 MPa (2500 psi) (e=0.08 m).	175,66	m2	\$ 48.600	\$ 8.537.076	
200225	CERAMICA 30 01-32 50x30 01-32 50 TRAF 3	180,00	M2	\$ 56.200	\$ 10.116.000	
200508	BALDOSA VINILO 30X30 1.6 MM	20,00	M2	\$ 46.800	\$ 936.000	
190505	CERAMICO PISO-PARED 20-50X20-50CM	30,08	M2	\$ 71.500	\$ 2.150.720	
190504	CENEFA CER. LISTELLO COC 4 COMPL 25 C	17,90	ML	\$ 29.500	\$ 528.050	
190539	MURETE DUCHA EN CERAMICA 20X20 ML	1,20	ML	\$ 66.800	\$ 80.160	
190541	RESANE CERAMICA	17,90	ML	\$ 26.700	\$ 477.930	
07 ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES						
150501	PUNTO SANITARIO PVC 1, 1/2 [V]	5,00	PTO	\$ 24.900	\$ 124.500	
150508	PUNTO SANITARIO PVC 6" [CODO]	1,00	PTO	\$ 208.000	\$ 208.000	
250450	COMBO SANITARIO LINEA MEDIA [S+L+G+H]	1,00	JGO	\$ 635.600	\$ 635.600	
250810	INSTALACION SANITARIO	1,00	UND	\$ 28.800	\$ 28.800	
160801	PUNTO AGUA FRIA PVC. 1/2	6,00	PTO	\$ 51.100	\$ 306.600	
250444	LAVAMANOS COLGAR PEDESTAL LINEA MEDIA	1,00	JGO	\$ 186.700	\$ 186.700	
250518	GRIFO LAVAMANOS LINEA MEDIA SENC	1,00	UND	\$ 52.600	\$ 52.600	
250807	INSTALACION LAVAMANOS	1,00	UND	\$ 28.500	\$ 28.500	
250522	MEZCLADOR DUCHA LINEA MEDIA	1,00	UND	\$ 121.000	\$ 121.000	
250104	INCRUST CERAM. JGO 4 PZ ESTILO (A)	1,00	JGO	\$ 115.600	\$ 115.600	
250806	INSTALACION INCRUSTACION CERAMICA	1,00	UND	\$ 8.900	\$ 8.900	
240311	DIV. METALICA BANO LAM.COLD ROLL C.18 LL.	2,94	M2	\$ 310.700	\$ 913.458	
250710	LAVADERO PR. CONCRETO 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	
08 INSTALACIONES ELÉCTRICAS						
170533	SALIDA S2 PVC	8,00	UND	\$ 155.200	\$ 1.241.600	
170722	SAL.TOMA 120 PVC	3,00	UND	\$ 98.800	\$ 296.400	
170725	SAL.TOMA 120 EMT ZONA HUMEDA	5,00	UND	\$ 191.700	\$ 958.500	
09 CARPINTERÍA Y MUEBLES EN MADERA						
210174	NAVE MAD.TRIPLEX 4MM 60-75CM-NORMAL	4,00	UND	\$ 220.600	\$ 882.400	
210903	MARCO MACHARE 80-90 H-210C	4,00	UND	\$ 207.200	\$ 828.800	
210101	COLOC.PUERTA MADERA	4,00	UND	\$ 68.100	\$ 272.400	
10 CARPINTERÍA METÁLICA						
221237	NAVE ALUM.ENTAMBORADA-LLENA BAT.	1,00	M2	\$ 632.300	\$ 632.300	
221301	MARCO ALUM. 0.61-0.80 M LISO CALUCETA	1,00	UND	\$ 281.300	\$ 281.300	
220903	INSTALACION MARCO PUERTA LAMINA CAL 20	1,00	UND	\$ 38.700	\$ 38.700	
220904	INSTALACION NAVE PUERTA LAMINA	1,00	UND	\$ 19.500	\$ 19.500	
220102	VENTANA LAM.VIDRIO SENCILLA CAL 20 COR.	7,20	M2	\$ 291.100	\$ 2.095.920	
220202	MARCO VENTANA LAM.CEL.H >0.51 M CAL 20	7,20	M2	\$ 151.000	\$ 1.087.200	
220906	INSTALACION VENTANA EXISTENTE LAMINA	7,20	M2	\$ 22.400	\$ 161.280	
220608	BARANDA-PASAM.TUB.GALV 1, 1/2x. 1/2 VAR.	41,01	M2	\$ 359.500	\$ 14.743.095	
11 PINTURAS Y ESTUCOS						
290110	ESTUCO PLASTICO MURO [PASTA]	277,27	M2	\$ 11.300	\$ 3.133.151	
290303	VINILO MURO TIPO 1 [2M]	277,27	M2	\$ 7.300	\$ 2.024.071	
				Total Costo Directo \$ 146.025.967		
				A.I.U. 25% \$ 36.506.492		
				Costo Directo + Costo Indirecto \$ 182.532.459		
				Costo de Reposición por m² \$ 912.662		
				Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena) \$ 912.700		

Fuentes Precios:

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

15.6.1 DEPRECIACIÓN OFERTAS DE MERCADO

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI - CONSTRUCCIONES FUENTES									
DESCRIPCIÓN	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIACIÓN	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
Fuente No. 1	68	100	68%	3	64,89%	\$ 886.300	\$ 575.103	\$ 311.197	\$ 311.000
Fuente No. 2	52	100	52%	3	50,47%	\$ 957.400	\$ 483.189	\$ 474.211	\$ 474.000
Fuente No. 3	55	70	79%	3	75,57%	\$ 912.700	\$ 689.698	\$ 223.002	\$ 223.000

CAPITULO 2. INDEMNIZACIONES RESOLUCIONES 898 y 1044 DE 2014

DETERMINACIÓN DAÑO EMERGENTE POR NOTARIADO Y REGISTRO	
CONCEPTO	VALOR
Valor del Inmueble	\$ 3.467.152
Salario Mínimo Mensual Legal Vigente	\$ 1.300.000
Valor de la UVT	\$ 47.065
Número de Zonas de Terreno a Comprar	1
Derechos Notariales	\$ 769.400
Derechos Notariales por Compraventa	\$ 37.600
Derechos Notariales por Declaración de Área Restante	\$ 81.900
Copia Original en Papel de Seguridad	\$ 80.000
Copia Protocolo en Papel de Seguridad	\$ 425.000
IVA	\$ 118.700
Recaudos Fondo Especial y SNR	\$ 26.200
Impuesto de Registro	\$ 190.600
Impuesto de Registro por Compraventa	\$ 17.300
Impuesto de Registro por Declaración de Área Restante	\$ 173.300
Derechos de Registro	\$ 127.200
Derechos de Registro por Compraventa	\$ 24.100
Derechos de Registro por Declaración de Área Restante	\$ 26.800
Apertura de Folios	\$ 13.900
Constancia de Inscripción	\$ 15.700
Compra de Certificados	\$ 44.200
Conservación Documental	\$ 2.500
Daño Emergente por Notariado y Registro	\$ 1.087.200

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.