



AVISO



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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-4-1001

GPR-004310

Página 1 de 3

NOTIFICACIÓN POR AVISO No.:

GPR-004310

10/07/2025

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-004099** del **05 de junio de 2025**, se formuló Oferta Formal de Compra mediante la cual se dispuso “[...] la adquisición una zona de terreno a segregarse de un predio rural, denominado **Sin Dirección La Portada Lt E (La Portada Lote E, según Catastro)**, ubicado en la vereda **Quinamayo (hoy El Arca)** municipio de **Santander de Quilichao**, departamento del **Cauca**, identificado con el Número Predial Nacional **19-698-00-040000-0003-0246-0-0000000** y la Matrícula Inmobiliaria número **132-7023**, 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-4-1001**

GPR-004310

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), **NUEVO CAUCA S.A.S.** remitió el oficio de citación número **GPR-004100** de fecha **05 de junio de 2025**, a la dirección obrante en el expediente, **Sin Dirección La Portada LT E (La Portada Lote E**, según Catastro), ubicado en la vereda **Quinamayó** (hoy **El Arca**), **Santander de Quilichao (Cauca)**, que corresponde a la del predio objeto de Oferta de Compra, con el fin de notificar personalmente la mencionada Oferta Formal de Compra a los señores **CLELIA FANNY LUCUMÍ, APOLINAR CASTILLO LUCUMÍ, MAXIMILIANO CASTILLO LUCUMÍ, OLIVA MARÍA CASTILLO VIUDA DE GÓMEZ, JAIR GÓMEZ CARVAJAL, CRISTÓBAL CASTILLO LUCUMÍ** y/o **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS** y **SALOME NUMILA CASTILLO DE CAMPO** y/o **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS**, siendo recibido el **05 de junio de 2025** por la señora **CLELIA FANNY LUCUMÍ**, como consta en la correspondiente prueba de entrega.

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 los señores **CLELIA FANNY LUCUMÍ, APOLINAR CASTILLO LUCUMÍ, MAXIMILIANO CASTILLO LUCUMÍ, OLIVA MARÍA CASTILLO VIUDA DE GÓMEZ, JAIR GÓMEZ CARVAJAL, CRISTÓBAL CASTILLO LUCUMÍ** y/o **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS** y **SALOME NUMILA CASTILLO DE CAMPO** 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 a los señores **CLELIA FANNY LUCUMÍ, APOLINAR CASTILLO LUCUMÍ, MAXIMILIANO CASTILLO LUCUMÍ, OLIVA MARÍA CASTILLO VIUDA DE GÓMEZ, JAIR GÓMEZ CARVAJAL, CRISTÓBAL CASTILLO LUCUMÍ** y/o **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS** y **SALOME NUMILA CASTILLO DE CAMPO** y/o **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS**, 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 del destinatario, 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 las oficinas ubicadas en la Avenida Calle 26 No. 69 – 63, Edificio Torre 26, Oficinas 807 y 808, 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; así como en



AVISO



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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-4-1001

GPR-004310

Página 3 de 3

sus correspondientes páginas web www.ani.gov.co y www.nuevocauca.com, por el término de cinco (5) días, entendiéndose que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro del aviso.

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

- **NUEVO CAUCA S.A.S.** efectúa el **Tratamiento de sus Datos Personales** para el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la ejecución del Contrato de Concesión bajo el esquema de APP No. 11 del 11 de agosto de 2015; específicamente, para adelantar la adquisición en favor de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, de los Predios requeridos para la construcción del Proyecto vial **Popayán - Santander de Quilichao**.
- Según lo dispuesto en el artículo 10 de la Ley 1581 de 2012, no se requiere autorización previa, expresa e informada para el uso de sus Datos Personales, toda vez que se trata 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-004099** del **05 de junio de 2025** 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 14 JUL. 2025 A LAS 7:30 a.m.
SE DESFIJA EL 18 JUL. 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
Julián David Pardo Mesa – Profesional jurídico
Aprobó: Santiago Rojas Parra – Jefe Jurídico
Anexo: Lo Anunciado
Copia: Archivo

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



CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-4-1001

GPR-004099

Página 1 de 5

Bogotá D.C., 05 de junio de 2025

Señores

CLELIA FANNY LUCUMÍ

APOLINAR CASTILLO LUCUMÍ

MAXIMILIANO CASTILLO LUCUMÍ

OLIVA MARÍA CASTILLO VIUDA DE GÓMEZ

JAIR GÓMEZ CARVAJAL

CRISTÓBAL CASTILLO LUCUMÍ y/o HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS

SALOME NUMILA CASTILLO DE CAMPO y/o HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS

orizmayen27@gmail.com

Celular: 311 606 9718

La Portada Lote E, 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 Dirección La Portada Lt E (La Portada Lote E**, según Catastro), ubicado en la vereda **Quinamayo** (hoy **El Arca**) municipio de **Santander de Quilichao**, departamento del **Cauca**, identificado con el Número Predial Nacional **19-698-00-040000-0003-0246-0-00000000** y la Matrícula Inmobiliaria número **132-7023**, 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.



CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-4-1001

GPR-004099

Página 2 de 5

Para la ejecución del Proyecto, por motivo de utilidad pública, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** requiere comprar la zona de terreno del asunto, conforme a la afectación de la Ficha Predial No. **POSQ-4-1001**, de la **Unidad Funcional 4. Mondomo – Santander de Quilichao**, de la cual se anexa copia.

Esta zona de terreno tiene un área de **SEISCIENTOS METROS CUADRADOS (600,00 m²)**; incluidos: 91,90 m² de Construcción C1, 69,70 m² de Construcción C2, 34,97 m² de Construcción C3, 11,28 m² de Losa de acceso (M1), 1 unidad de Banca (M2), 1 unidad de Banca (M3), 7,02 m² de Ramada lavadero (M4), 13,40 m² de Losa (M5), 4,20 m² de Ramada fogón (M6), 8,96 m² de Ramada galpón (M7), 12,32 m² de Corral para gallinas (M8), 18,74 m² de Galpón (M9), 6,82 m² de Galpón (M10), 1 unidad de Pozo séptico (M11), 1 unidad de Pozo séptico (M12), 44,30 m de Cerca lateral (M13), 31,68 m de Cerca lateral (M14), 3,34 m de Cerca interna (M15), 21,02 m² de Parasol (M16), 9,38 m² de Bodega (M17), 1 unidad de Pozo séptico (M18), 2,55 m² de Ramada (M19), 7 unidades de Mango Ø = 0,50m – 0,80m, 1 unidad de Mango Ø = 0,10m, 6 unidades de Palma areca, 8 unidades de Lirio, 1 unidad de Heliconias, 10 unidades de Plátano, 1 unidad de Guayaba manzana Ø = 0,10m, 3 unidades de Palma roja, 4 unidades de Naranja Ø = 0,25m, 1 unidad de Guamo Ø < 0,10m, 1 unidad de Mamoncillo Ø = 0,30m, 1 unidad de Mandarino Ø = 0,25m, 1 unidad de Lulo, 1 unidad de Anturio, 1 unidad de Manto de rey, 1 unidad de Brocella Ø = 0,25m, 1 unidad de Cordoncillo Ø = 0,15m, 2 unidades de Mataraton Ø = 0,15m, 2 unidades de Zapote Ø = 0,30m, 1 unidad de Guayabo Ø = 0,30m, 1 unidad de Limón Ø = 0,25m, 1 unidad de Mafafa; y se encuentra debidamente delimitada y alinderada dentro de las abscisas inicial **K65+155,58 I** y final **K65+191,81 I**, de la mencionada Unidad Funcional.

El valor de la Oferta de Compra es la suma de **DOSCIENTOS SESENTA Y SIETE MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA MIL SETECIENTOS SEIS PESOS (\$ 267.280.706) 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 **CUATRO MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y UN MIL DOSCIENTOS PESOS (\$ 4.731.200) 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



CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-4-1001**

GPR-004099

Página 3 de 5

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-4-1001**, de fecha **27 de junio 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 **20 de enero de 2025**, 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 **12 de enero de 2024**, los propietarios, de la zona de terreno que se requiere son: **CLELIA FANNY LUCUMÍ** identificada con la cédula de ciudadanía No. **48.656.714**, **APOLINAR CASTILLO LUCUMÍ** identificado con la cédula de ciudadanía No. **10.478.120**, **MAXIMILIANO CASTILLO LUCUMÍ** identificado con la cédula de ciudadanía No. **10.475.582**, **CRISTÓBAL CASTILLO LUCUMÍ (Titular fallecido)** identificado con la cédula de ciudadanía No. **10.476.094**, **OLIVA MARÍA CASTILLO VIUDA DE GÓMEZ** identificada con la cédula de ciudadanía No. **34.592.411**, **SALOME NUMILA CASTILLO DE (Titular fallecida)** identificada con la cédula de ciudadanía No. **25.653.660** Y **JAIR GÓMEZ CARVAJAL**, identificado con la cédula de ciudadanía No. **16.706.840**.

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



CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-4-1001

GPR-004099

Página 4 de 5

Concesionario, pueda iniciar las actividades del Proyecto, constituyéndose en entrega anticipada que se hace efectiva con la firma del correspondiente Acuerdo y la entrega material del Predio. Lo anterior, sin perjuicio de los eventuales derechos que puedan tener terceros sobre el inmueble, los cuales no surtirán afectación o detrimento alguno con el permiso aquí solicitado.

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

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

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 párrafo 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.



CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-4-1001

GPR-004099

Página 5 de 5

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

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

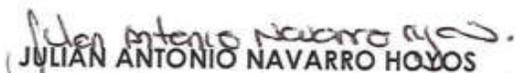
Esta figura se encuentra definida en el artículo 12 de la Ley 1682 de 2013, de conformidad con lo establecido en los artículos 21 y 22 de la Ley en comento, reglamentados en los artículos 2.4.2.1. a 2.4.2.8. del Decreto 1079 del 26 de mayo de 2015 (que compiló las disposiciones contenidas en el Decreto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

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

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
Julián David Pardo Mesa – 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

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.

SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN

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

CÓDIGO: GCSP-F-185

VERSIÓN: 002

FECHA: 6/02/2020

PROYECTO DE CONCESIÓN: POPAYÁN - SANTANDER DE QUILICHAO

UNIDAD FUNCIONAL: 4

CONTRATO No.: 11 de 11 de Agosto de 2015

SECTOR O TRAMO: Mondomo - Santander de Quilichao

PREDIO No.: POSQ-4-1001

ABSC. INICIAL: 65+158,60 Km
 ABSC. FINAL: 65+191,81 Km

MARGEN: Izquierda
 LONGITUD EFECTIVA: 33,21

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO

CLELIA FANNY LUCUMI Y OTROS (VER ANEXO PROPIETARIOS)

CÉDULA: Ver Anexo Propietarios
 DIRECCIÓN / EMAIL: Ver Anexo Propietarios
 DIRECCIÓN DEL PREDIO: LA PORTADA LOTE E

MATRÍCULA INMOBILIARIA: 132-7023
 CÉDULA CATASTRAL: 1969800040000000030246000000000

VEREDA/BARRIO:	EL ARCA	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
MUNICIPIO:	Santander de Quilichao	Suburbano	NORTE	46,98 m	Camino vecinal (Puntos 1-4)
DPTO:	Cauca	Corredor Interregional:	SUR	0,00 m	Zona de Vía Panamericana (Punto 6)
		Residencial-Agropecuario	ORIENTE	34,24 m	Zona de Vía Panamericana (Puntos 4-6)
		0 - 7 % Plana	OCCIDENTE	33,83 m	Zona de Vía Panamericana (Puntos 6-7) L= 2,15 m
Predio requerido para:	Segunda Calzada				Luz: Maritza Balanta Zapata (Puntos 7,1) L= 31,68 m

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCIÓN	CANT	DENS	UN
Mango $\phi = 0,50m - 0,80m$	7		un
Mango $\phi = 0,10m$	1		un
Palma areca	6		un
Lirio	8		un
Heliconias	10		un
Plátano	1		un
Guayaba manzana $\phi = 0,10m$	1		un
Palma roja	3		un
Naranja $\phi = 0,25m$	4		un
Guamo $\phi < 0,10m$	1		un
Mamoncillo $\phi = 0,30m$	1		un
Mandarino $\phi = 0,25m$	1		un
Lulo	1		un
Anturio	1		un
Manto de rey	1		un
Brocilla $\phi = 0,25m$	1		un
Cordoncillo $\phi = 0,15m$	1		un
Matarraón $\phi = 0,15m$	2		un
Zapote $\phi = 0,30m$	2		un
Guayabo $\phi = 0,30m$	1		un
Límón $\phi = 0,25m$	1		un

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

Construcción de dos (2) niveles residencial: Cubierta: (80%) en teja en barro, (20%) en teja de zinc, estructura de soporte en madera, cielo raso (65%) en bareque, (15%) en PVC. (20%) en esterilla y repello.
Estructura: Sistema estructural, (30%) en mampostería convencional y (70%) con vigas y columnas en concreto. (20%) Losa entre pisos en concreto con tendido en tabla, soportada en vigas de madera. **Muros:** En ladrillo con repello y pintura. **Nivel uno:** Puertas: Una (1) puerta metálica de (1,97m x 0,91m) con marco metálico. Cuatro (4) puertas metálicas de (2,03m x 0,80m) con marco metálico. Una (1) ventana metálica de (2,08m x 0,78m) con marco metálico. **Ventanas:** Una (1) ventana metálica de (1,32m x 1,22m) con marco metálico, reja y vidrio. Una (1) ventana metálica de (0,82m x 0,78m) con marco metálico, reja y vidrio. Una (1) ventana metálica de (1,03m x 0,80m) con marco metálico, reja y vidrio. Una (1) ventana metálica de (1,18m x 0,94m) con marco metálico y vidrio. Una (1) ventana metálica de (1,00m x 0,99m) con marco metálico, reja y malla plástica. Una (1) ventana en madera de (1,82m x 0,66m) con marco en madera. **Pisos:** (20%) con enchape en ladrillo tablon y (80%) en concreto primario esmaltado con pulimento en mineral. **Cocina:** Muros (50%) con enchape en cerámica (50%) en ladrillo a la vista, pisos en concreto primario esmaltado con pulimento en concreto mineral. Mesón en U dos (2) niveles, de (4,55m) x (0,62m) x (0,97m) de altura, losa superior en concreto con enchape en porcelanato, lava platos metálico, nivel inferior con enchape en cerámica. Muros laterales de soporte en ladrillo a la vista. **Baño:** Muros con enchape en cerámica y pisos en concreto primario esmaltado con pulimento en mineral. Inodoro y lava manos en porcelana. **Andén frontal:** En concreto primario esmaltado con pulimento en mineral de (1,93m) de ancho y cinco (5) pilares de (2,23m) de altura en madera. **Distribución:** Tres (3) habitaciones, sala - comedor, cocina, baño y andén frontal. **Nivel dos:**

CANTIDAD: 91,90

UNID: m²

SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN

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

CÓDIGO: GCSP-F-185

VERSIÓN: 002

FECHA: 6/02/2020

PROYECTO DE CONCESIÓN

POPAYÁN - SANTANDER DE QUILICHAO

UNIDAD FUNCIONAL

4

CONTRATO No.: 11 de 11 de Agosto de 2015

PREDIO No.

POSQ-4-1001

SECTOR O TRAMO

Mondomo - Santander de Quilichao

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS		
M1	Losas de acceso: De 4,70m de longitud x 2,40m de ancho. Piso con asfalto y cemento.		
M2	Banca: De (1,60m x 0,66m x 0,50m). Estructura en guadua.	11,28	m ²
M3	Banca: De (1,42m x 0,53m x 0,50m). Estructura en guadua.	1,00	Un
M3	Ramada lavadero: De (3,90m x 1,80m) Cubierta: con teja de zinc soportada en estructura de guadua. Pisos: en concreto primario. Lavadero: de (1,93m de largo x 0,73m de ancho x 0,85m de altura) con tanque en ladrillo, repello y fregadero en concreto.	1,00	Un
M4	Losas de acceso: De 4,70m de longitud x 2,40m de ancho. Piso con asfalto y cemento.	7,02	m ²
M5	Ramada fogón: (2,10m x 2,00m). Cubierta: en polietileno soportada en estructura de guadua. Pisos: en tierra. Hornilla: en ladrillo con tendido en tabla cubierta en concreto de (1,15m de largo x (0,70m) de ancho x (0,68m) de altura) soportada en estructura de madera.	13,40	m ²
M6	Ramada galpón: (3,20m x 2,80m). Cubierta: en teja de zinc soportada en estructura de guadua.	4,20	m ²
M7	Corral para gallinas: Cerramiento perimetral en bambú con nueve (9) postes en madera rolliza de (2,10m) de altura, separados (1,50m), tres (3) hilos de alambre de púas. Una (1) puerta en esterilla de guadua de (1,83m x 0,57m) con marco en madera rolliza.	8,96	m ²
M8	Galpón: De (4,00m x 4,68m). Jaulas para gallinas: Cubierta: con teja de zinc soportada por estructura de guadua. cerramiento perimetral en esterilla de guadua. Muros de (0,70m) de altura en bahareque. Pisos en tierra. Cuatro (4) divisiones con polisombra.	12,32	m ²
M9	Galpón: De (3,10m x 2,20m). Cubierta: en polietileno soportada por estructura de guadua, Muros: de guadua soportados por estructura de guadua.	18,74	m ²
M10	Pozo séptico: (1,70m x 1,63m). Bordillo en ladrillo a la vista y tapa en concreto primario.	6,82	m ²
M11	Cerca lateral: Cerca con postes en madera rolliza separados a (2,00m). Cerramiento en bambú con tres (3) hilos de alambre de púas.	1,00	Un
M12	Cerca lateral: Cerca con postes en madera rolliza separados a (2,00m). Cerramiento en bambú con tres (3) hilos de alambre de púas.	1,00	Un
M13	Cerca interna: Cerca con tres (3) postes en madera rolliza de (1,56m) de altura. Cerramiento en bambú con tres (3) hilos de alambre de púas.	44,30	m
M14	Parasol: De (7,10m x 2,96m). Cubierta: teja de zinc soportada por estructura en guadua, Estructura: sistema estructural con dos (2) pilares laterales en guadua. Pisos: en tierra.	31,68	m
M15		3,34	m
M16		21,02	m ²
TOTAL AREA CONSTRUIDA		196,57	m²



Agencia Nacional de
Infraestructura

CONCESIÓN POPAYÁN - SANTANDER DE QUILUCHAO

Contrato No. 11 de 11 de Agosto de 2015



**NUESTRO
CAUCA**
ABRIENDO PUERTAS AL FUTURO

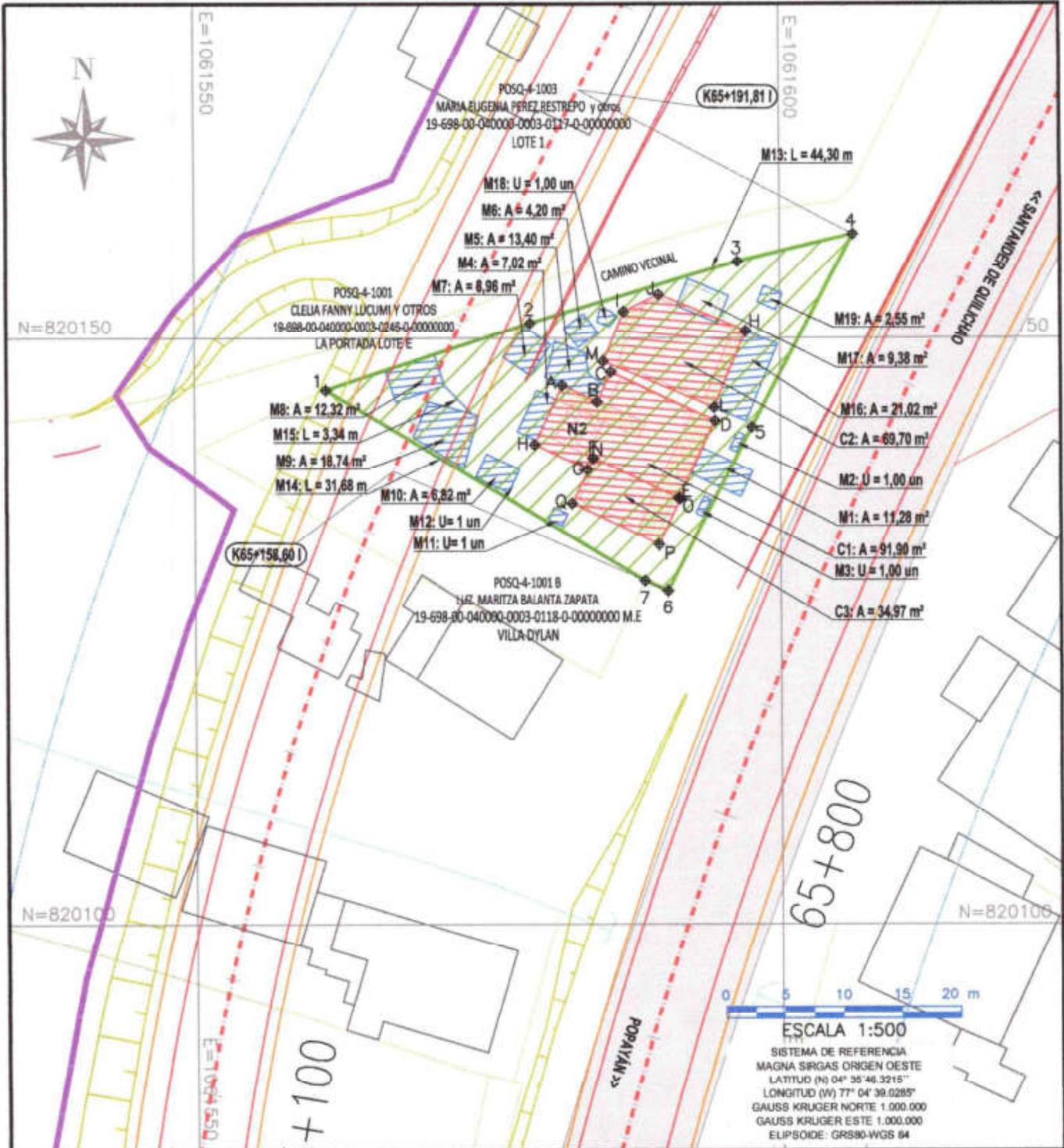
MINISTERIO DE TRANSPORTE
AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

ANEXO A FICHA PREDIAL - PROPIETARIOS

PREDIO No.

POSQ-4-1001

PROPIETARIO	IDENTIFICACIÓN	DIRECCIÓN	e-mail
Clelia Fanny Lucumí	48.656.714	Vereda El Arca	3116069718 / orizmayer27@gmail.com
Apolinar Castillo Lucumí	10.478.120	Vereda El Arca	
Maximiliano Castillo Lucumí	10.475.582	Vereda El Arca	
Cristóbal Castillo Lucumí	10.476.094	Vereda El Arca	
Oliva María Castillo viuda de Gómez	34.592.411	Vereda El Arca	
Salome Numila Castillo de Campo (fallecida)	25.653.660	Vereda El Arca	
Jair Gómez Carvajal	16.706.840	Vereda El Arca	



CONCESIÓN POPAYÁN - SANTANDER DE QUILCHAO CONTRATO No. 11 DE 2015		REVISIÓN No. 0	
 Agencia Nacional de Infraestructura		 AVANZANDO PUERTAS PARA EL FUTURO	
DISEÑO Y CÁLCULO: CAMPO HORMAZA Y CIA. S. EN C.		PROPIETARIO: CLELIA FANNY LUCUMI Y OTROS	
CUADRO DE ÁREAS		FECHA ELAB.: 2023-07-10	
ÁREA REQUERIDA: 800,00 m ²	ÁREA TOTAL: 2.900,00 m ²	ÁREA CONSTRUIDA: 196,57 m ²	ÁREA REMANENTE: 0,00 m ²
		ÁREA SOBRIANTE: 2.300,00 m ²	ESCALA: 1:600
		UNIDAD FUNCIONAL: 4	NÚMERO PREDIAL NACIONAL: 19-698-00-040000-0003-0246-0-00000000
		SECTOR: MONDOMO - SANTANDER DE QUILCHAO	FICHA GRÁFICA No. POSQ-4-1001

CUADRO DE COORDENADAS ÁREA REQUERIDA

No	NORTE	ESTE	Dist.
1	820145.57	1061561.20	18.42
2	820151.29	1061578.70	
3	820156.51	1061596.41	18.46
4	820158.85	1061606.24	10.10
5	820142.37	1061597.56	18.62
6	820128.49	1061590.38	15.62
7	820129.32	1061588.40	2.15
1	820145.57	1061561.20	31.68
Area(m2:)		600.00	

CUADRO DE COORDENADAS CONSTRUCCION 1

No	NORTE	ESTE	Dist.
A	820145.96	1061581.41	3.27
B	820144.56	1061584.37	2.80
C	820147.10	1061585.56	9.82
D	820142.91	1061594.44	7.30
E	820136.31	1061591.33	8.09
F	820139.76	1061584.01	1.10
G	820138.76	1061583.54	5.00
H	820140.89	1061579.02	5.60
A	820145.96	1061581.41	
Area(m2:)		91.90	

CUADRO DE COORDENADAS CONSTRUCCION 2

No	NORTE	ESTE	Dist.
I	820152.26	1061586.67	3.33
J	820153.68	1061589.68	8.01
K	820150.59	1061597.08	7.07
L	820144.07	1061594.36	10.25
M	820148.02	1061584.90	4.60
I	820152.26	1061586.67	
Area(m2:)		69.70	

CUADRO DE COORDENADAS CONSTRUCCION 3

No	NORTE	ESTE	Dist.
N	820139.73	1061584.06	8.17
O	820136.25	1061591.45	4.28
P	820132.38	1061589.62	8.17
Q	820135.86	1061582.23	4.28
N	820139.73	1061584.06	
Area(m2:)		34.97	

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

REVISIÓN No.
0



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

PROPIETARIO:
CLELIA FANNY LUCUMI Y OTROS

CONVENCIONES

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

CUADRO DE ÁREAS

ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONSTRUIDA:	ÁREA REMANENTE:	ÁREA SOBRIANTE:
600,00 m²	2.900,00 m²	196,57 m²	0,00 m²	2.300,00 m²

FECHA ELAB.:
2023-07-10

ESCALA:
1:500

UNIDAD FUNCIONAL:

4

SECTOR:
MONDOMO - SANTANDER DE QUILCHAO

NÚMERO PREDIAL NACIONAL
19-090-00-040000-0003-0246-0-00000000

FICHA GRÁFICA No.
POSQ-4-1001

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

1070 - ID:175.232/Pref:CD/Cons:8.813 /Pin:B2C81330
Santander de Quilichao, 28 diciembre 2023

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

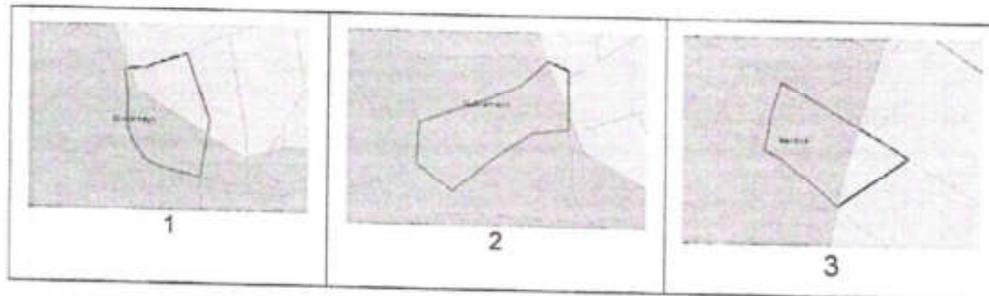
En el marco de su competencia expide el siguiente documento de conformidad a lo establecido en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio (PBOT) aprobado mediante el acuerdo 022 de 2002 modificado por el acuerdo 007 de 2011,

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
1	196980004000000030817000000000
2	196980004000000030832000000000
3	196980004000000030246000000000

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
196980004000000030817 00000000	PRODUCCIÓN ECONÓMICA	AGROPECUARIA INTENSIVA	agropecuario	Son áreas que por su condición agrologica o tradiciones productoras son aptas para la producción agropecuaria, con intenso empleo de insumos agrícolas y maquinaria.	AGRÍCOLA, PECUARIO Y FORESTAL PRODUCTOR	Agroforestal, centros de investigación asociados a otros usos complementarios o al principal	Suelo Urbano Expansión Urbana
	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
196980004000000030832 00000000	PRODUCCIÓN ECONÓMICA	AGROPECUARIA INTENSIVA	agropecuario	Son áreas que por su condición agrologica o tradiciones productoras son aptas para la producción agropecuaria, con intenso empleo de insumos agrícolas y maquinaria.	AGRÍCOLA, PECUARIO Y FORESTAL PRODUCTOR	Agroforestal, centros de investigación asociados a otros usos complementarios o al principal	Suelo Urbano Expansión Urbana
	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
196980004000000030246 00000000	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
196980004000000030817000000000	Tierra moderadamente cálida, húmeda con estación seca	Bosque húmedo tropical premontano	1001-1400	Rio Quinamayo	Rio Mandiva
196980004000000030832000000000					Rio Paez
196980004000000030246000000000					Rio Paez



 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

Código predial	CLASIFICACIÓN FISIOGRAFICA - PAISAJE							
	Provincia fisiográfica	unidad climática	Paisaje	Subpaisaje	Definición	Características del suelo	Cobertura	Uso
196980004000000030817 000000000	Vertiente occidental de la cordillera central	Moderadamente cálido	Crestas ramificadas	Laderas altas	Formados a partir de depósitos de cenizas volcánicas, sedimentos terciarios principalmente intercalados con fósiles carboníferos	Suelos con buen drenaje a moderadamente bueno, suelos superficiales a profundos baja fertilidad con limitantes de roca, erosión ligera	áreas cultivadas, vegetación natural, tierras eriales, tierras con manifestación minera	Agrícola, Protección y producción
196980004000000030832 000000000								
196980004000000030246 000000000								

Código predial	Clasificación geológica, riesgos y amenazas			
	Unidad litológica superficial	Pendiente	Procesos erosivos	Amenaza por deslizamiento
196980004000000030817 000000000	TQp: Rocas sedimentarias Estratificadas de la formación Popayán. Terciario - Tme: Rocas Sedimentarias de la formación Esmita. Terciario.	12% a 25%	Baja	Baja
196980004000000030832 000000000				
196980004000000030246 000000000	Qal: Depósitos aluviales. Cuaternario Qca: cono aluvial de Santander de Quilichao Cuaternario.	0% a 7%	Muy baja	Sin amenaza

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

Se expide la siguiente certificación a solicitud del señor Luis Miguel Narváez, Gestor predial de la empresa Nuevo Cauca, quien presento solicitud formal, mediante formato requerido por la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Vivienda, radicado con el No.: 175.002CR11243 de diciembre 21 de 2023.

Atentamente:



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





CORPORACION LONJAS INMOBILIARIAS DE AVALUOS DE COLOMBIA

AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO POSQ-4-1001

CLASE DE INMUEBLE:	RURAL - LOTE DE TERRENO CON CONSTRUCCIONES	
DIRECCIÓN:	LA PORTADA LOTE E	
VEREDA:	EL ARCA	
MUNICIPIO:	SANTANDER DE QUILICHAO	
DEPARTAMENTO:	CAUCA	
SOLICITANTE:	CONCESIONARIA CAUCA S.A.S	NUEVO

JUNIO DE 2024



TABLA DE CONTENIDO

1. **INFORMACIÓN GENERAL**
 - 1.1. Solicitante
 - 1.2. Tipo de inmueble
 - 1.3. Tipo de avalúo
 - 1.4. Marco Normativo
 - 1.5. Departamento
 - 1.6. Municipio
 - 1.7. Vereda o Corregimiento
 - 1.8. Dirección del inmueble
 - 1.9. Abscisado de área Requerida
 - 1.10. Uso Actual Del Inmueble
 - 1.11. Uso Por Norma
 - 1.12. Información Catastral
 - 1.13. Fecha visita al predio
 - 1.14. Fecha del informe de avalúo

2. **DOCUMENTOS**

3. **INFORMACIÓN JURÍDICA**
 - 3.1. Propietario
 - 3.2. Título de adquisición
 - 3.3. Matrícula inmobiliaria
 - 3.4. Observaciones jurídicas

4. **DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR**
 - 4.1. Delimitación del sector
 - 4.2. Actividad predominante
 - 4.3. Topografía
 - 4.4. Características climáticas
 - 4.5. Condiciones agrologicas
 - 4.6. Servicios públicos
 - 4.7. Servicios comunales
 - 4.8. Vías de acceso y transporte

5. **REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA**

6. **DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO**
 - 6.1. Ubicación

- 6.2. Área del terreno
- 6.3. Linderos
- 6.4. Vías de acceso al predio
- 6.5. Servicios públicos
- 6.6. Unidades fisiográficas
- 6.7. Áreas construidas
- 6.8. Características constructivas
- 6.9. Anexos, otras construcciones
- 6.10. Cultivos y especies

- 7. MÉTODOS VALUATORIOS

- 8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA
 - 8.1. Relación de ofertas obtenidas
 - 8.2. Depuración del mercado

- 9. INVESTIGACIÓN DIRECTA
 - 9.1. Procesamiento estadístico (investigación directa)

- 10. CÁLCULOS VALOR TERRENO 3
 - 10.1. Procesamientos estadísticos (método de comparación)
 - 10.2. Análisis de los datos obtenidos descriptivamente
 - 10.3. Ejercicios Residuales
 - 10.4. Servidumbres
 - 10.5. Zonas de protección

- 11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS
 - 11.1. Costos de reposición
 - 11.2. Depreciación (Fitto y Corvinni)

- 12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES
 - 12.1. Soportes de valores de cultivos y especies

- 13. CONSIDERACIONES GENERALES

- 14. RESULTADO DE AVALÚO

- 15. DOCUMENTOS O INFORMACIÓN ANEXA

1. INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1. **SOLICITANTE:** Concesionaria Nuevo Cauca S.A.S., 23 de mayo de 2024.
- 1.2. **TIPO DE INMUEBLE:** Lote de terreno con construcciones.
- 1.3. **TIPO DE AVALÚO:** Avalúo comercial corporativo.
- 1.4. **MARCO JURÍDICO:** En la realización de este estudio hemos tenido en cuenta los parámetros establecidos en la Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997, Ley 1682 de 2013, Ley 1673 de 2013, Decreto 1170 de 2015, Decreto 2181 de 2006, Decreto 556 de 2014, Resolución IGAC 620 de 2008, Resolución 898 de 2014, Resolución 1044 de 2014, Resolución IGAC 316 de 2015 y demás normatividad legal vigente en materia de avalúos.
- 1.5. **DEPARTAMENTO:** Cauca.
- 1.6. **MUNICIPIO:** Santander de Quilichao.
- 1.7. **VEREDA O CORREGIMIENTO:** El Arca.
- 1.8. **DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:** La Portada Lote E.
- 1.9. **ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:** Abscisa inicial 65+155,58 Km l y abscisa final 65+191,81 Km l.
- 1.10. **USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** Al momento de la inspección del predio se encontró que tiene uso Corredor Interregional: Residencial-Agropecuario.
- 1.11. **USO POR NORMA:** De acuerdo con el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaría de Planeación, Ordenamiento, Territorial y Vivienda de Santander de Quilichao Cauca, la clasificación del predio es Corredor Vial y Agropecuario y Agroforestal.
- 1.12. **INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:**

Cedula. Catastral actual	19-168-00-040000-0003-0246-0-00000000
Área de terreno	0 Ha 2900.00 m ²
Área de construcción	0.0 m ²
Avalúo Catastral Año 2024	\$567.000

Fuente: Consulta Catastral Nacional IGAC (Ver Anexo 15.2 – Consulta Catastral IGAC).

1.13. **FECHA DE VISITA AL PREDIO:** 27 de mayo de 2024. ✓

1.14. **FECHA DE INFORME DE AVALÚO:** 27 de junio de 2024. ✓

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

- Ficha Predial del PREDIO POSQ-4-1001 del 10 de Julio de 2023. ✓
- Estudio de Títulos del PREDIO POSQ-4-1001 del 12 de enero de 2024. ✓
- Títulos de Adquisición. ✓
- Certificado de Uso del Suelo PREDIO POSQ-4-1001 del 28 de diciembre de 2023. ✓
- Plano de Afectación Predial PREDIO POSQ-4-1001 del 10 de Julio de 2023. ✓

DOCUMENTOS CONSULTADOS

- Estudio de títulos de PREDIO POSQ-4-1001. ✓
- Consulta Catastral IGAC. ✓

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. PROPIETARIOS:

- APOLINAR CASTILLO LUCUMI. ✓ C.C.10.478.120 ✓
- MAXIMILIANO CASTILLO LUCUMI. ✓ C.C.10.475.582 ✓
- CRISTOBAL CASTILLO LUCUMI. (FALLECIDO) C.C. 10.476.094 ✓
- OLIVIA MARIA CASTILLO VIUDA DE GOMEZ ✓ C.C. 34.592.411 ✓
- SALOME NUMILA CATILLO DE CAMPO (FALLECIDA) C.C. 25.653.660
- JAIR GOMEZ CARVAJAL ✓ C.C. 16.706.840 ✓
- CLELIA FANNY LUCUMI ✓ C.C. 48.656.714 ✓

5

3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN:

- Sentencia 0 del 08 de agosto de 1983, del juzgado Civil de Circuito de Santander de Quilichao (Cauca) (Anotación 004-Adjudicación den juicio de sucesión) ✓
- Escritura Pública No. 564 del 11 de mayo de 1989, de la Notaria Única de Santander de Quilichao (Cauca). ✓
- Escritura Pública No. 622 del 20 de abril de 1994, de la Notaria Única de Santander de Quilichao (Cauca). ✓
- Escritura Pública No. 562 del 19 de abril de 1995, de la Notaria Única de Santander de Quilichao (Cauca). ✓

3.3. **MATRÍCULA INMOBILIARIA:** 132-7023, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santander de Quilichao (Cauca).

- 3.4. **OBSERVACIONES JURÍDICAS:** De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria No. 132-7023 sobre el inmueble en la actualidad no se encuentra registradas medidas cautelares o limitaciones.

Fuente: Estudio de títulos del predio POSQ-4-1001.

Nota: El presente resumen no constituye un estudio jurídico de los títulos.

4. **DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR**

- 4.1. **DELIMITACIÓN DEL SECTOR:** El predio está ubicado en la vereda El Arca, que se ubica geográficamente al suroriente de perímetro urbano del municipio de Santander de Quilichao, el cual limita al norte con el municipio de Villa Rica y el departamento del Valle del Cauca, al oriente con el municipio de Caloto, al sur con el municipio de Caldone y al Occidente con el municipio de Buenos Aires.



6

- 4.2. **ACTIVIDAD PREDOMINANTE:** En el municipio su desarrollo económico depende principalmente de las actividades Agrícolas, comercio y la Zona Industrial.¹
- 4.3. **TOPOGRAFÍA:** La superficie del sector es de topografía ondulada con pendientes entre 8-25%.
- 4.4. **CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:** El sector donde se localiza el predio objeto de estudio, se ubica en un piso térmico Templado húmedo. La temperatura

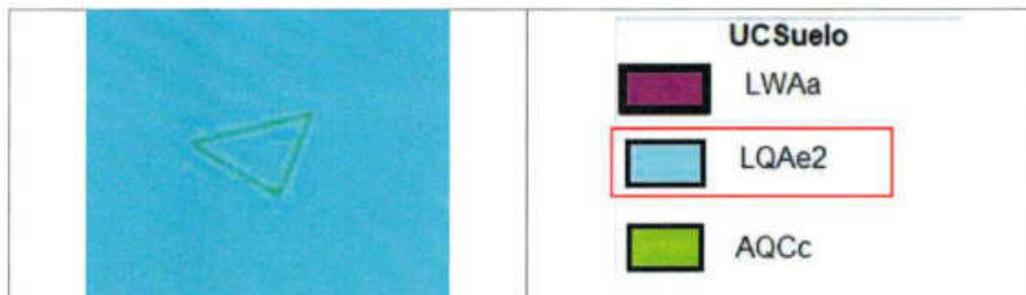
¹ Página Alcaldía de Santander de Quilichao
<https://santanderdequilichaocauca.gov.co/MiMunicipio/Paginas/Economia.aspx>

promedio del municipio de Santander de Quilichao es de 23.4°C y una altura promedio de 1071 m.s.n.m. ²

4.5. CONDICIONES AGROLÓGICAS: El área requerida se encuentra en la Unidad Cartográfica LQAe2, y cuenta con las siguientes características:

TIPO DE SUELOS	PISO CLIMA	LITOLOGÍA	TAXONOMÍA	CARACTERÍSTICAS SUELOS	EROSIÓN
LQAe2	Templado húmedo	Rocas Igneas y Cenizas Volcánicas	Typic Hapludoxs, Oxic Dystrudepts, Typic Fulvudands	Profundo, textura media a baja, fuertemente ácido, bien drenado, údico y baja saturación	2

Fuente: Estudio General de suelos del Departamento del Cauca. Clasificación de las tierras por su capacidad de uso, Bogotá D.C. ,1994. IGAC – Subdirección de Agrología.



7

4.6. SERVICIOS PÚBLICOS: El sector cuenta con la disponibilidad de los servicios de acueducto, energía eléctrica y gas domiciliario, los cuales se encuentran en pleno uso en los predios donde se encuentran viviendas, los demás lotes no cuentan aún con la respectiva conexión, la disposición final de aguas negras se realiza en pozo séptico individualizado para cada inmueble.

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 Sur del perímetro urbano del municipio de Santander de Quilichao, por lo cual es de fácil acceso tanto vehicular como peatonal, al predio se puede acceder en servicio particular, público individual (taxi) y/o mototaxi y público colectivo (rutas intermunicipales y veredales), a cualquier hora prestados desde el centro del municipio, cuenta con una frecuencia de transporte aproximada de 10 minutos.

² Instituto Geográfico Agustín Codazzi – Subdirección de Agrología. Estudio General de suelos del Departamento del Cauca. Clasificación de las tierras por su capacidad de uso, Bogotá D.C. , 1994.

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

- 5.1. **NORMA URBANÍSTICA APLICADA:** De conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santander de Quilichao – Cauca, aprobado mediante el acuerdo 022 del 2002 modificado por el acuerdo 017 de 2004, acuerdo 013 de 2007 y acuerdo 007 de 2011 "Por Medio del cual se adopta El Plan Básico De Ordenamiento Territorial Del Municipio" y el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaría de Planeación, Ordenamiento, Territorial y Vivienda de Santander de Quilichao Cauca, el predio objeto de avalúo cuenta con una clasificación del suelo Suburbano, y que a su vez tiene asignado el uso normativo Corredor vial y Agropecuario y Agroforestal. No obstante, a lo anterior el área requerida se encuentra en el uso Corredor Vial. (Ver anexo 15.3 – Certificación uso del suelo).



Fuente: Plano Usos del suelo - Secretaría de Planeación, Ordenamiento, Territorial y Vivienda de Santander de Quilichao Cauca.

Adicionalmente, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 33 de 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:

USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO RESTRINGIDO
CORREDOR VIAL: Parcelación indicada y comercio.	Recreación y turismo.	Agropecuario.
AGROPECUARIO Y AGROFORESTAL: Agrícola (Productos de pan coger) Pecuarios (especies menores) Sistemas agroforestales Forestal Productora.	Agroforestal, Forestal y demás usos que establezca el acuerdo.	Suelo urbano y expansión Urbana.

Fuente: Certificado de Uso del Suelo - Municipio de Santander de Quilichao – Cauca.
(Ver Anexo 15.3. – Certificación Uso del suelo)

6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

6.1. **UBICACIÓN:** Se trata de un predio ubicado en la vereda El Arca, que se encuentra ubicada geográficamente al suroriente del perímetro urbano del municipio de Santander de Quilichao, y al cual se accede mediante la vía Mondomo- Santander de Quilichao-Cauca.

9



Fuente: Google Earth, Consulta: 27 de junio de 2024.

- 6.2. **ÁREA DEL TERRENO:** El predio objeto de avalúo presenta las siguientes dimensiones respecto a su terreno:

ÁREA TOTAL TERRENO:	2.900,00 m ²
ÁREA REQUERIDA:	600,00 m ²
ÁREA REMANENTE NO DESARROLLABLE:	0,00 m ²
ÁREA SOBRANTE	2.300,00 m ²
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	600,00 m²

Fuente: Ficha predial POSQ-4-1001.

- 6.3. **LINDEROS:** Los linderos del área de adquisición se relaciona a continuación:

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	46,98 m	Camino vecinal (Puntos 1-4)
SUR	0,0 m	Zona de Vía Panamericana (Punto 6)
ORIENTE	34,24 m	Zona de Vía Panamericana (Puntos 4-6)
OCCIDENTE	33,83 m	Zona de Vía Panamericana (Puntos 6-7) L= 2,15 m / Luz Maritza Balanta Zapata (Puntos 7,1) L= 31,68 m

Fuente: Ficha predial POSQ-4-1001.

- 6.4. **VÍAS DE ACCESO AL PREDIO:** Al predio objeto de avalúo se accede por la vía Panamericana en el sector que comunica al Corregimiento de Mondomo con el perímetro urbano de Santander de Quilichao, la cual se encuentra pavimentada, en buen estado de conservación y con una calzada con dos carriles bidireccionales.
- 6.5. **SERVICIOS PÚBLICOS:** De acuerdo con la visita de campo se verificó que la franja objeto de avalúo cuenta con acometidas de servicios públicos.
- 6.6. **UNIDADES FISIAGRÁFICAS:** La franja del área requerida presenta la siguiente unidad fisiográfica:

10

UNIDAD FISIAGRÁFICA	ÁREA (m ²)	TOPOGRAFÍA	USO ACTUAL	NORMA
1	600,00	Plana 0-7 %	Corredor Interregional: Residencial - Agropecuario	Corredor Vial y Agropecuario y Agroforestal

6.7. ÁREAS CONSTRUIDAS: La franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones principales:

CONSTRUCCIONES	MEDIDA	UNIDAD	EDAD APROXIMADA (AÑOS)	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)
<p>C1 - Construcción de dos (2) niveles residenciales: Cubierta: (80%) en teja en barro, (20%) en teja de zinc, estructura de soporte en madera, cielo raso (65%) en bareque, (15%) en PVC. (20%) en esterilla y repello. Estructura: Sistema estructural, (30%) en mampostería convencional y (70%) con vigas y columnas en concreto. (20%) Losa entre pisos en concreto con tendido en tabla, soportada en vigas de madera. Muros: En ladrillo con repello y pintura. Nivel uno: Puertas: Una (1) puerta metálica de (1,97m x 0,91m) con marco metálico. Cuatro (4) puertas metálicas de (2,03m x 0,80m) con marco metálico. Una (1) puerta metálica de (2,08m x 0,78m) con marco metálico. Ventanas: Una (1) ventana metálica de (1,32m x 1,22m) con marco metálico, reja y vidrio. Una (1) ventana metálica de (0,82m x 0,78m) con marco metálico, reja y vidrio. Una (1) ventana metálica de (1,03m x 0,80m) con marco metálico, reja y vidrio. Una (1) ventana metálica de (1,20m x 1,00m) con marco metálico, reja y vidrio. Una (1) ventana metálica de (1,18m x 0,94m) con marco metálico y vidrio. Una (1) ventana metálica de (1,00m x 0,99m) con marco metálico, reja y malla plástica. Una (1) ventana en madera de (1,82m x 0,66m) con marco en madera. Pisos: (20%) con enchape en ladrillo tablón y (80%) en concreto primario esmaltado con pulimento en mineral. Cocina: Muros (50%) con enchape en cerámica (50%) en ladrillo a la vista, pisos en concreto primario esmaltado con pulimento en mineral. Mesón en U dos (2) niveles, de (4,55m) x (0,62m) x (0,97m) de altura, losa superior en concreto con enchape en porcelanato, lava platos metálicos, nivel inferior con enchape en cerámica. Muros laterales</p>	91,90	m2	16	Bueno	100

<p>de soporte en ladrillo a la vista. Baño: Muros con enchape en cerámica y pisos en concreto primario esmaltado con pulimento en mineral. Inodoro y lava manos en porcelana. Andén frontal: En concreto primario esmaltado con pulimento en mineral de (1,93m) de ancho y cinco (5) pilares de (2,23m) de altura en madera. Distribución: Tres (3) habitaciones, sala-comedor, cocina, baño y andén frontal. Nivel dos: Puertas: Una (1) puerta metálica de (1,78m x 1,00m) con marco metálico y vidrio. Ventanas: Una (1) ventana metálica de (1,08m x 0,90m) con marco metálico, reja y vidrio. Una (1) ventana metálica de (0,88m x 0,59m) con marco metálico, reja y vidrio. Pisos: Losa en concreto con tendido en tabla, soportada en vigas de madera. Balcón: Cerramiento con muros medianeros en esterilla de guadua de (0,77m) altura, pasa manos en madera rolliza, cuatro (4) pilares de guadua. Distribución: Una (1) habitación y balcón. Área de 23,59 m2 corresponden a andenes y corredores. El área de 2,90 m2, corresponden zona de balcón en el segundo nivel.</p>					
<p>C2 - Construcción de un nivel: Residencial. Cubierta: (100%) en teja de fibrocemento soportada por estructura en madera acerrada, culatas laterales e internas, cielo raso (50%) en Machimbre. Estructura: Sistema estructural con vigas y columnas en concreto. Muros: en ladrillo con repello y pintura. Puertas: Una (1) puerta metálica de (0,92m x 1,95m) con marco metálico, reja y vidrio. Una (1) puerta metálica de (0,90m x 1,95m) con marco metálico. Ventanas: Una (1) ventana metálica de (1,07m x 1,00m) con reja y vidrio. Una (1) ventana metálica de (0,87m x 0,86m) con reja y vidrio. Una (1) ventana metálica de (1,30m x 1,15m) con reja y vidrio. Una (1) ventana metálica de (1,40m x 1,10m) con reja y vidrio. Una (1) ventana metálica de (1,20m x 1,10m) con reja y vidrio. Pisos: en concreto con enchape en cerámica. Cocina: Muros (40%) con repello y pintura, (60%) con enchape</p>	69,70	m2	16	Bueno	100

<p>en cerámica, mesón en L, dos (2) niveles de (2,00m) x (0,65m) x (0,97m) de alto, en concreto con enchape en cerámica, muros de soporte laterales en ladrillo con enchape en cerámica, lavaplatos metálico. Baños: muros (80%) con enchape en cerámica, (20%) con repello, pisos con enchape en cerámica, inodoro y lavamanos en porcelana. Zona de ropas: muros en ladrillo a la vista, pisos en concreto con enchape en ladrillo tablón, lavadero prefabricado con enchape en cerámica, soportado con muros laterales en ladrillo con repello de (0,60m x 1,00m x 0,84m) de altura. Distribución: tres (3) habitaciones, sala-comedor, cocina, baños, patio frontal. (10,33m2) corresponden a andenes y corredores. de guadua.</p>					
<p>C3 - Construcción de un nivel: Apartamento: Cubierta: teja de zinc soportada por estructura de guadua. Estructura: Sistema estructural (30%) en columnas de concreto y (70%) en bahareque. Muros: (30%) en ladrillo a la vista, (55%) en bareque con repello y pintura, (15%) muro compartido con (C1). Puertas: Una (1) puerta metálica de (1,80m x 0,83m) con marco metálico y vidrio. Ventanas: Una (1) ventana metálica de (0,87m x 0,85m) con marco metálico, reja y vidrio. Cocina: Muros (15%) con enchape en cerámica, piso en concreto primario esmaltado con pulimento en mineral. Mesón en L de un (1) nivel, de (1,96m) x (0,61m) x (0,86m) de altura, losa en concreto con enchape en cerámica y lava platos metálicos. Muros de soporte laterales en ladrillo. Baño: Muros con repello y pintura, piso con enchape en cerámica, inodoro en porcelana. Lavadero: Prefabricado con granito pulimentado de (0,70m x 0,64m x 0,60m) soportado por tubos metálicos de (1"). Andén frontal: En concreto primario esmaltado de (3,74m x 1,75m). Distribución: Una (1) habitación, cocina, baño, lavadero y andén frontal. El área de 6,55 m2 corresponden a andenes y corredores.</p>	34,97	m2	16	Bueno	50

6.8. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS: La franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones principales:

ÍTEM	CARACTERÍSTICAS		
	C1	C2	C3
CIMENTACIÓN	Concreto	Concreto	Concreto
ESTRUCTURA	Mampostería y Vigas y Columnas	Vigas y columnas	Bahareque y Vigas y Columnas
ENTREPISO	No aplica	No aplica	No aplica
FACHADA	Repello y Pintura	Repello y Pintura	Ladrillo a la vista y Repello y pintura
CUBIERTA	Teja de barro	Teja de Fibrocemento	Teja de Zinc
CIELO RASO	Bareque y esterilla de guadua	Machimbre	No aplica
PISOS	Concreto pulimentado, enchape y tableta	Concreto enchapado	Concreto
COCINA	Mesón en concreto enchapado	Mesón en concreto enchapado	Mesón en losa de concreto enchapada
BAÑOS	Sencillo	Sencillo	Sencillo
ACABADOS BAÑO	Enchape	Enchape	Repello y Pintura
ACABADOS MUROS	Pintura	Repello y Pintura	Repello y Pintura
VETUSTEZ	16	16	16
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno	Bueno	Bueno

14

6.9. ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES: La franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones anexas:

CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNIDAD	EDAD APROXIMADA AÑOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)
M1 – Losa de acceso: De 4,70m de longitud x 2,40m de ancho. Piso con asfalto y cemento.	11,28	m ²	10	Bueno / Regular	30
M2 – Banca: De (1,60m x 0,66m x 0,50m). Estructura en guadua.	1,00	und	10	Bueno	20
M3 – Banca: De (1,42m x 0,53m x 0,50m). Estructura en guadua.	1,00	und	10	Bueno	20
M4 – Ramada lavadero: De (3,90m x 1,80m) Cubierta: con teja de zinc soportada en estructura de guadua. Pisos: en concreto primario. Lavadero: de (1,93m de largo x 0,73m de ancho x 0,85m de altura) con tanque en ladrillo, repello y fregadero en concreto.	7,02	m ²	10	Bueno	30
M5 - Losa: En concreto primario.	13,40	m ²	10	Bueno / Regular	30
M6 – Ramada fogón: (2,10m x 2,00m). Cubierta: en polietileno soportada en estructura de guadua. Pisos: en	4,20	m ²	10	Bueno	30

tierra. Hornilla: en ladrillo con tendido en tabla cubierta en concreto de (1,15m) de largo x (0,70m) de ancho x (0,68m) de altura) soportada en estructura de madera.					
M7 – Ramada galpón: (3,20m x 2,80m). Cubierta: en teja de zinc soportada en estructura de guadua, cerramiento perimetral en esterilla de guadua. Pisos en tierra.	8,96	m2	10	Bueno	30
M8 - Corral para gallinas: Cerramiento perimetral en bambú con nueve (9) postes en madera rolliza de (2,10m) de altura, separados (1,50m), tres (3) hilos de alambre de púas. Una (1) puerta en esterilla de guadua de (1,83m x 0,57m) con marco en madera rolliza.	12,32	m2	10	Bueno / Regular	15
M9 – Galpón: De (4,00m x 4,68m). Jaulas para gallinas: Cubierta: con teja de zinc soportada por estructura de guadua, cerramiento perimetral en esterilla de guadua. Muros de (0,70m) de altura en bahareque. Pisos en tierra. Cuatro (4) divisiones con polisombra.	18,74	m2	10	Bueno	30
M10 - Galpón: De (3,10m x 2,20m). Cubierta: en polietileno soportada por estructura de guadua, Muros: cerramiento perimetral en esterilla de guadua. Pisos: en tierra. Nueve (9) cajones para gallinas en esterilla de guadua soportados por estructura de guadua.	6,82	m2	10	Bueno	30
M11 - Pozo séptico: (1,70m x 1,63m). Bordillo en ladrillo a la vista y tapa en concreto primario.	1,00	und	10	Bueno / Regular	30
M12 - Pozo séptico: No identificable.	1,00	und	10	Bueno / Regular	30
M13 - Cerca lateral: Cerca con postes en madera rolliza separados a (2,00m). Cerramiento en bambú con tres (3) hilos de alambre de púas.	44,30	m	10	Bueno	15
M14 - Cerca lateral: Cerca con postes en madera rolliza separados a (2,00m). Cerramiento en bambú con tres (3) hilos de alambre de púas.	31,68	m	10	Bueno	15
M15 - Cerca interna: Cerca con tres (3) postes en madera rolliza de (1,56m) de altura. Cerramiento en bambú con tres (3) hilos de alambre de púas.	3,34	m	10	Bueno	15
M16 - Parasol: De (7,10m x 2,96m). Cubierta: teja de zinc soportada por estructura en guadua, Estructura: sistema estructural con dos (2) pilares laterales en guadua. Pisos: en tierra.	21,02	m2	10	Bueno	30
M17 - Bodega: De (2,50m x 3,75m). Cubierta: teja de zinc soportada por	9,38	m2	10	Bueno	70

estructura en madera acerrada. Estructura: con mampostería convencional. Muros: en ladrillo a la vista. Puertas: Una (1) puerta metálica de (0,90m x 1,97m) con marco metálico. Pisos: en concreto primario. (3,28 m2) corresponden a andenes y corredores.					
M18 - Pozo séptico: losa pentagonal en concreto de (área 1,65m2) x (0.15m) de altura	1,00	und	10	Bueno	30
M19 - Ramada: De (1,70m x 1,50m). Casa para el perro: Cubierta: en teja de zinc soportada por estructura en cañabrava. Estructura: en guadua. Cerramiento: (30%) en tabla y esterilla de guadua. Pisos: en tierra.	2,55	m2	10	Regular	30

6.9. CULTIVOS ESPECIES: La franja objeto de adquisición predial al momento de visita presenta los siguientes cultivos y/o especies:

CULTIVO/ESPECIE	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD
Mango Ø= 0,50m - 0,80m	Mango Ø= 0,50m -0,80m en buen estado fitosanitario	7	und
Mango Ø=0,10m	Mango Ø=0,10m en buen estado fitosanitario	1	und
Palma areca	Palma areca en buen estado fitosanitario	6	und
Lirio	Lirio en buen estado fitosanitario	8	und
Heliconias	Heliconias en buen estado fitosanitario	1	und
Plátano	Plátano en buen estado fitosanitario	10	und
Guayaba manzana Ø = 0,10m	Guayaba manzana Ø = 0,10m en buen estado fitosanitario	1	und
Palma roja	Palma roja en buen estado fitosanitario	3	und
Naranja Ø=0,25m	Naranja Ø=0,25m en buen estado fitosanitario	4	und
Guamo Ø <0,10m	Guamo Ø <0,10m en buen estado fitosanitario	1	und
Mamoncillo = 0,30m	Mamoncillo = 0,30m en buen estado fitosanitario	1	und
Mandarino = 0,25m	Mandarino = 0,25m en buen estado fitosanitario	1	und
Lulo	Lulo en buen estado fitosanitario	1	und
Anturio	Anturio en buen estado fitosanitario	1	und
Manto de rey	Manto de rey en buen estado fitosanitario	1	und
Brocella Ø 0,25m	Brocella Ø 0,25m en buen estado fitosanitario	1	und
Cordoncillo Ø = 0,15m	Cordoncillo = 0,15m en buen estado fitosanitario	1	und
Matarratón Ø = 0,15m	Matarratón Ø = 0,15m en buen estado fitosanitario	2	und
Zapote 0,30m	Zapote 0,30m en buen estado fitosanitario	2	und
Guayabo Ø =0,30m	Guayabo Ø =0,30m en buen estado fitosanitario	1	und
Limón Ø 0,25m	Limón Ø 0,25m en buen estado fitosanitario	1	und
Mafafa	Mafafa en buen estado fitosanitario	1	und

Nota: Las especies Frutales Evidenciadas en el predio se encuentran en estado de producción.

Fuente: Ficha predial POSQ-4-1001.

7. MÉTODO DE AVALÚO

Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio se siguen los lineamientos normativos establecidos en el Decreto No. 1170 del 2015, el cual compila las disposiciones del decreto 1420 del 1998, y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 0620 de 2008.

7.1. MÉTODO COMPARACIÓN 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. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

7.2. 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.

Ya que no se trata de una edificación nueva, el punto de partida será determinar el valor de reposición, o de construirlo nuevo y aplicar un factor de depreciación física y la depreciación por estado de conservación, para eso se utilizaron las ecuaciones consignadas en la Resolución IGAC 620 de 2008, las cuales relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvinni, para así hallar el valor actual de la construcción.

17

8.1. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS:

Unidad fisiográfica 1

Para determinar el valor por metro cuadrado de terreno bajo el régimen normativo de Corredor Vial se encontraron las siguientes ofertas:

ESTUDIO DE MERCADO RURAL								
	TEL. CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	ÁREA TERRENO (m ²)	ÁREA CONSTRUIDA (M ²)
1	3135061292	Julio Cesar Alvarez	Santander de Quilichao	Mandiva/ Las cañeñas, predio ubicado cerca al Parador Mandiva y al restaurante la Gallera, apocos metros de via Panamericana	Lote con Construcciones	\$ 200.000.000,00	900,00	130,00
2	3139668354	Santiago	Santander de Quilichao	Mandiva, predio ubicado sobre la Via Panamericana Entre el Vivaro Agro Belén y el Parador el Peñon	Lote con Construcciones	\$ 270.000.000,00	1870,00	180,00
3	3137650183	Julio patino	Santander de Quilichao	Mandiva, predio ubicado a pocos metros de la Via Panamericana y a la estación de servicio primax.	Lote	\$ 40.000.000,00	446,00	0,00

8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO:

Unidad fisiográfica 1

Método de Comparación o de Mercado: Para determinar el valor por hectárea de terreno se realizó la investigación de mercado de inmuebles similares al del objeto del avalúo, se encontró tres ofertas representativas en la zona, las cuales se presentan a continuación:

ESTUDIO DE MERCADO RURAL												
ÍTEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES		
								ÁREA (m ²)	VALOR (m ²)	ÁREA (m ²)	VALOR / m ²	VALOR TOTAL
1	3135061292	Julio Cesar Alvarez	Santander de Quilichao	Méndiva/ Las Cabañas	Lote con Construcciones	\$ 200.000.000	\$ 180.000.000	900	64.049	130,00	\$ 941.200	\$ 122.356.000
2	3139668354	Santiago	Santander de Quilichao	Méndiva	Lote con Construcciones	\$ 270.000.000	\$ 256.500.000	1.870	59.929	180,00	\$ 802.400	\$ 144.432.000
3	3137650183	Julio patino	Santander de Quilichao	Méndiva	Lote	\$ 40.000.000	\$ 30.000.000	446	67.265	0,00		\$ -
MEDIA ARITMÉTICA						\$ 63.747,62						
DESVIACIÓN ESTÁNDAR						3,676,85	LÍMITE SUPERIOR	\$ 67.424,47				
COEFICIENTE DE VARIACIÓN						5,77%	LÍMITE INFERIOR	\$ 60.070,78				
VALOR ADOPTADO / m ²						\$63.700						

18

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA

9.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO ENCUESTAS:

De acuerdo con el artículo 9 de la Resolución 620 de 2008 del IGAC, como se encontraron ofertas de alguna manera comparables, se pueden adoptar valores, por lo que no es necesario realizar la investigación directa.

10. CÁLCULOS VALOR TERRENO

10.1. PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)

Unidad fisiográfica 1

De acuerdo con el estudio de mercado realizado se adopta el valor del promedio encontrado en la zona teniendo en cuenta las similitudes de las ofertas de mercado con las del predio objeto de avalúo, por lo cual se adopta el siguiente valor de terreno:

ESTUDIO DE MERCADO RURAL			
ÍTEM	SECTOR - VEREDA	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR TERRENO/m2
1	Mandiva/ Las cabañas	Lote con Construcciones	\$ 64.049
2	Mandiva	Lote con Construcciones	\$ 59.756
3	Mandiva	Lote	\$ 67.265
PROMEDIO			\$ 63.690
DESVIACIÓN ESTÁNDAR			3.767
COEF DE VARIACIÓN			5,91%
LÍMITE SUPERIOR			\$ 67.457
LÍMITE INFERIOR			\$ 59.923

UNIDAD FISIOGRAFICA	UNIDAD		VALOR
U.F.1	Metro cuadrado	m2	\$ 63.700

10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:

Unidad fisiográfica 1

19

Oferta 1: Finca ubicada en la vereda Mandivá sector las Cabañas, sobre la Vía Panamericana que conduce de Santander de Quilichao a Popayán, Cauca. Cuenta con un área total de 900 metros cuadrados y una topografía predominantemente plana. Dentro del pedio se encuentra una construcción de 130 m2 en buen estado de conservación.

Nota: Información recopilada mediante contacto directo con el oferente.

Fuente: Contacto Directo con el oferente

Oferta 2: Finca ubicada en la vereda Mandivá, sobre la Vía Panamericana que conduce de Santander de Quilichao a Popayán, Cauca. Cuenta con un área total aproximada de 1870 metros cuadrados y una topografía predominantemente plana. Dentro del pedio se encuentra una construcción de 180 m2 en un estado de conservación bueno a regular.

Nota: Información recopilada mediante contacto directo con el oferente.

Fuente: Contacto Directo con el oferente

Oferta 3: Lote ubicado en la vereda Mandivá sector, sobre la Vía Panamericana que conduce de Santander de Quilichao a Popayán, Cauca. Cuenta con un área total de 446 metros cuadrados y una topografía predominantemente plana. El predio no cuenta con construcciones.

Nota: Información recopilada mediante contacto directo con el oferente.

10.3. SERVIDUMBRES

La franja objeto de avalúo no presenta zonas de servidumbre en el área de terreno requerida.

10.4. ZONAS DE PROTECCIÓN

La franja objeto de avalúo no presenta zona de protección en el área de terreno requerida.

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS

11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN

Para la determinación del costo de la construcción se realizó mediante la metodología de costo de reposición teniendo en cuenta el tipo los materiales y la tipología constructiva, aplicando depreciación según tablas de Fitto y Corvinni, lo que produce como resultado el valor final adoptado. Para este ejercicio se tuvieron en cuenta los costos descritos en la revista Construdata vigente y precios unitarios tomados del sector.

11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINNI CONSTRUCCIONES PRINCIPALES

La franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones principales:

20

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
C1	16	100	16,00%	2	11,57%	\$1.186.330,79	\$137.290,50	\$ 1.049.040,29	\$ 1.049.000 ✓
C2	16	100	16,00%	2	11,57%	\$1.176.855,52	\$136.193,96	\$ 1.040.661,56	\$ 1.040.700 ✓
C3	16	50	32,00%	2	23,11%	\$1.060.435,64	\$245.103,79	\$ 815.331,85	\$ 815.300 ✓

11.3. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINNI CONSTRUCCIONES ANEXAS

La franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones anexas:

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
M1	10	30	33,33%	2,5	28,49%	\$172.897,38	\$49.254,85	\$ 123.642,53	\$ 123.600
M2	10	20	50,00%	2	39,10%	\$518.351,36	\$202.653,09	\$ 315.698,27	\$ 315.700
M3	10	20	50,00%	2	39,10%	\$518.351,36	\$202.653,09	\$ 315.698,27	\$ 315.700
M4	10	30	33,33%	2	24,19%	\$390.965,25	\$94.568,54	\$ 296.396,71	\$ 296.400
M5	10	30	33,33%	2,5	28,49%	\$169.818,06	\$48.377,62	\$ 121.440,44	\$ 121.400
M6	10	30	33,33%	2	24,19%	\$446.198,55	\$107.928,64	\$ 338.269,91	\$ 338.300
M7	10	30	33,33%	2	24,19%	\$125.152,08	\$30.272,38	\$ 94.879,70	\$ 94.900
M8	10	15	66,67%	2,5	59,09%	\$77.043,12	\$45.525,74	\$ 31.517,38	\$ 31.500
M9	10	30	33,33%	2	24,19%	\$229.678,32	\$55.555,69	\$ 174.122,63	\$ 174.100
M10	10	30	33,33%	2	24,19%	\$206.733,78	\$50.005,75	\$ 156.728,03	\$ 156.700
M11	10	30	33,33%	2,5	28,49%	\$3.428.504,36	\$976.709,28	\$ 2.451.795,09	\$ 2.451.800
M12	10	30	33,33%	2,5	28,49%	\$3.428.504,36	\$976.709,28	\$ 2.451.795,09	\$ 2.451.800
M13	10	15	66,67%	2	56,73%	\$18.674,81	\$10.593,31	\$ 8.081,50	\$ 8.100
M14	10	15	66,67%	2	56,73%	\$23.433,77	\$13.293,97	\$ 10.141,80	\$ 10.100
M15	10	15	66,67%	2	56,73%	\$108.018,18	\$61.273,47	\$ 46.744,71	\$ 46.700
M16	10	30	33,33%	2	24,19%	\$118.135,60	\$28.575,20	\$ 89.560,40	\$ 89.600
M17	10	70	14,29%	2	10,48%	\$509.179,37	\$53.387,38	\$ 455.791,99	\$ 455.800
M18	10	30	33,33%	2	24,19%	\$1.634.886,55	\$395.454,17	\$ 1.239.432,38	\$ 1.239.400
M19	10	30	33,33%	3	36,30%	\$304.032,88	\$110.362,89	\$ 193.669,99	\$ 193.700

21

Nota: La construcción anexa M12 no cuenta con medidas respectivas por lo tanto se establece un valor promedio acorde a la tipología de dicha construcción.

12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

12.1. SOPORTES DE VALORE DE CULTIVOS Y ESPECIES

En el área a intervenir se encuentran los siguientes cultivos y/o especies objeto de avalúo:

CULTIVOS / ESPECIES	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	SUBTOTAL
Mango Ø= 0,50m -0,80m	7	und	\$ 230.200	\$ 1.611.400
Mango Ø=0,10m	1	und	\$ 230.200	\$ 230.200
Palma areca	6	und	\$ 202.900	\$ 1.217.400
Lirio	8	und	\$ 28.100	\$ 224.800
Heliconias	1	und	\$ 28.800	\$ 28.800
Plátano	10	und	\$ 9.600	\$ 96.000
Guayaba manzana Ø = 0,10m	1	und	\$ 57.500	\$ 57.500
Palma roja	3	und	\$ 202.900	\$ 608.700
Naranja Ø=0,25m	4	und	\$ 57.500	\$ 230.000
Guamo Ø <0,10m	1	und	\$ 57.500	\$ 57.500
Mamoncillo = 0,30m	1	und	\$ 287.700	\$ 287.700
Mandarino = 0,25m	1	und	\$ 57.500	\$ 57.500
Lulo	1	und	\$ 28.800	\$ 28.800
Anturio	1	und	\$ 28.100	\$ 28.100
Manto de rey	1	und	\$ 28.100	\$ 28.100
Brocella Ø 0,25m	1	und	\$ 28.100	\$ 28.100
Cordoncillo Ø = 0,15m	1	und	\$ 28.100	\$ 28.100
Mataratón Ø = 0,15m	2	und	\$ 36.000	\$ 72.000
Zapote 0,30m	2	und	\$ 95.900	\$ 191.800
Guayabo Ø =0,30m	1	und	\$ 57.500	\$ 57.500
Limón Ø 0,25m	1	und	\$ 57.500	\$ 57.500
Mafafa	1	und	\$ 28.100	\$ 28.100
TOTAL DE CULTIVOS / ESPECIES				\$ 5.255.600

13. CONSIDERACIONES GENERALES

- Al predio objeto de avalúo se accede por la vía Panamericana que comunica al corregimiento de Mondomo con el municipio de Santander de Quilichao, la cual se encuentra pavimentada, en buen estado de conservación y con una calzada con dos carriles bidireccionales.
- El predio esta ubicado en un sector donde hay presencia de desarrollo urbanístico campestre-recreativo, el sector cuenta con disponibilidad inmediata de servicios públicos básicos.
- El predio objeto de avalúo se encuentra clasificado como suelo suburbano el cual tiene asignado el uso normativo Agropecuario-Agroforestal y Corredor vial.
- Al momento de la inspección del predio se encontró que su uso actual es Corredor Interregional: Residencial-Agropecuario.
- El predio presenta una topografía es plana con pendientes entre 0-7 %.
- La franja objeto de avalúo no presenta zonas de servidumbres en el área de terreno requerida.
- El predio objeto de avalúo no presenta zona de protección del área de terreno requerida.
- De acuerdo con lo establecido por los decretos 1170/2015 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble avaluado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.
- 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 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.

23

14. RESULTADO DE AVALÚO

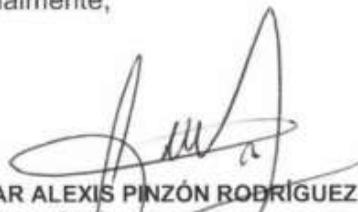
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO UF1	m2	600,00	\$ 63.700,00	\$ 38.220.000,00
TOTAL DE TERRENO				\$ 38.220.000,00
CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				
C1	m2	91,90	\$ 1.049.000,00	\$ 96.403.100,00
C2	m2	69,70	\$ 1.040.700,00	\$ 72.536.790,00
C3	m2	34,97	\$ 815.300,00	\$ 28.511.041,00
TOTAL CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				\$ 197.450.931,00
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
M1	m2	11,28	\$ 123.600	\$ 1.394.208,00
M2	und	1,00	\$ 315.700	\$ 315.700,00
M3	und	1,00	\$ 315.700	\$ 315.700,00
M4	m2	7,02	\$ 296.400	\$ 2.080.728,00
M5	m2	13,40	\$ 121.400	\$ 1.626.760,00
M6	m2	4,20	\$ 338.300	\$ 1.420.860,00
M7	m2	8,96	\$ 94.900	\$ 850.304,00
M8	m2	12,32	\$ 31.500	\$ 388.080,00
M9	m2	18,74	\$ 174.100	\$ 3.262.634,00
M10	m2	6,82	\$ 156.700	\$ 1.068.694,00
M11	und	1,00	\$ 2.451.800	\$ 2.451.800,00
M12	und	1,00	\$ 2.451.800	\$ 2.451.800,00
M13	m	44,30	\$ 8.100	\$ 358.830,00
M14	m	31,68	\$ 10.100	\$ 319.968,00
M15	m	3,34	\$ 46.700	\$ 155.978,00
M16	m2	21,02	\$ 89.600	\$ 1.883.392,00
M17	m2	9,38	\$ 455.800	\$ 4.275.404,00
M18	und	1,00	\$ 1.239.400	\$ 1.239.400,00
M19	m2	2,55	\$ 193.700	\$ 493.935,00
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 26.354.175,00
TOTAL ESPECIES Y CULTIVOS				\$ 5.255.600,00
TOTAL				\$ 267.280.706,00

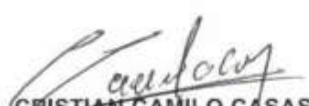
24

TOTAL AVALÚO: DOSCIENTOS SESENTA Y SIETE MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA MIL SETECIENTOS SEIS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$267.280.706).

Bogotá, D.C., 27 de junio de 2024.

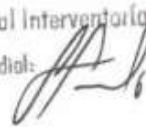
Cordialmente,


OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
 Perito avaluador
 Representante Legal
 Corporación Lonjas Inmobiliarias de avalúos de Colombia
 RAA AVAL-1014242133.


CRISTIAN CAMILO CASAS
 Miembro Comité
 RAA AVAL-1030560049


Unión Temporal 4G
 NIT 900 959 950-7

13 FEB 2025

Gestión Predial Interventoria
 Profesional Predial: 

15. DOCUMENTOS ANEXOS
15.1. ANEXO FOTOGRÁFICO

CONSTRUCCIONES PRINCIPALES

C1



C1



C1



C1



C2



C2



C2



C2



C2



C3



C3



C3



CONSTRUCCIONES ANEXAS

M1 Losa de acceso



M2 Banca



M3 Banca



M4 Ramada Lavadero



M5 Losa



M6 Ramada Fogon



M7 Ramada Galpón



M8 Corral para Gallinas



M9 Galpon



M10 Galpón



M11 Pozo Séptico



M12 Pozo Séptico



M13 Cerca Lateral



M14 Cerca Lateral



M15 Cerca Interna



M16 Parasol



M17 Bodega



M18 Pozo Séptico

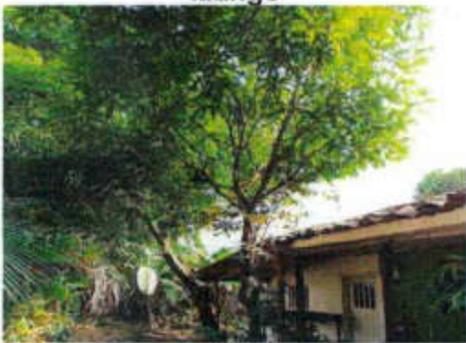


M19



CULTIVOS Y/O ESPECIES

Mango



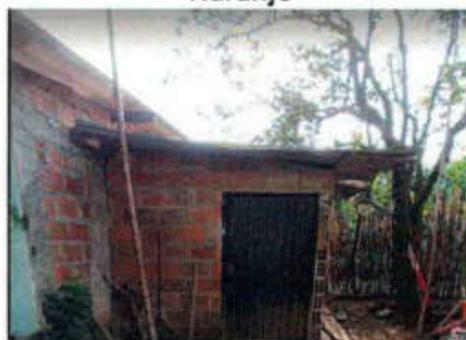
Palma Areca



Plátano



Naranjo



15.2 CERTIFICADO CATASTRAL

Resultado Búsqueda

PREDIO No 1

DATOS GENERALES

Departamento: 19-CAUCA
Municipio: 698-SANTANDER DE QUILICHAO
Dirección: LA PORTADA LOTE E
Número Predial Nacional: 00-04-00-00-0003-0246-0-00-00-0000
Número Predial: 00-04-0003-0246-000
Destino Económico: L - Agrícola
Matrícula Inmobiliaria: 132-7023
Área Terreno: 2900.0m²
Área Construida: 0.0m²
Avalúo: \$ 567.000

Propietarios

Tipo Documento	Número Documento:	Nombre
CÉDULA DE CIUDADANÍA	25663960	SALOME NUMILA CASTILLO LUCUMI
CÉDULA DE CIUDADANÍA	0	CLELIA FANNY LUCUMI
CÉDULA DE CIUDADANÍA	70040468	HERNAN DARIO GUTIERREZ MORENO
CÉDULA DE CIUDADANÍA	0	ALFONSO GOMEZ SALAZAR
NO TIENE DOCUMENTO	0	OLIVIA MARIA CASTILLO LUCUMI
CÉDULA DE CIUDADANÍA	10476094	CRISTOBAL CASTILLO LUCUMI
CÉDULA DE CIUDADANÍA	10478120	APOLINAR CASTILLO LUCUMI
CÉDULA DE CIUDADANÍA	10475582	MAXIMILIANO CASTILLO LUCUMI
CÉDULA DE CIUDADANÍA	0	NARCIZA LUCUMI VDA DE CASTILLO

Terranos

Zona Física	Zona Geoeconómica	Área
17	08	2900.0m ²

Construcciones

Habitaciones	Banos	Locales	Pisos	Uso	Puntaje	Área

31

15.3 CERTIFICADO USO DEL SUELO

 REPÚBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DEL CAUCA MUNICIPIO DE SANTANDER DE QUILICHAO NIT 891.500.299-2	 SECRETARIA DE PLANEACION, ORDENAMIENTO, TERRITORIAL Y VIVIENDA	CÓDIGO: F1-MC-13-1060
		VERSIÓN: 3
		FECHA: 01-04-2022

1070-
Santander de Quilichao, Cauca, 05 de octubre de 2023

EL SUSCRITO SECRETARIO DE PLANEACIÓN, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y VIVIENDA DE SANTANDER DE QUILICHAO, CAUCA

CERTIFICA

Que, a la fecha de expedición de la presente, el documento soporte de nuestro Plan Básico de Ordenamiento Territorial PBOT, es el Acuerdo 022 de 2002, modificado por los Acuerdos 017 de 2004, 013 de 2007 y 007 de 2011, siendo esta la última modificación realizada.

Que no es necesario solicitar nuevos certificados que hayan sido expedidos en años anteriores bajo estos Acuerdos.

Se expide a solicitud de la sociedad concesionaria Nuevo Cauca S.A.S., a los 05 días del mes de octubre de 2023.

Atentamente,


DIEGO FELIPE GARCÍA MINA
Secretario de Planeación, Ordenamiento Territorial y vivienda

Redactora/transcritora: Elcira Paya Yacou - Contratista SPOTV
Subserie documental: Certificaciones-2023

Página Web: www.santanderdequilichao-cauca.gov.co, Correo Electrónico: alcaldia@santanderdequilichao-cauca.gov.co
Calle 3 B-75 - CAM, PEX+57 2 8443000, línea gratuita 01-800-180213 Código Postal 191330, Coorrea "Quilichao Vive"



 REPÚBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DEL CAUCA MUNICIPIO DE SANTANDER DE QUILICHAO NIT 891.500.269-2	 CERTIFICACIÓN	CÓDIGO: F1-MC-13-1080
		VERSIÓN: 3
		FECHA: 01-04-2022

1070 - ID:175.232/Pref:CD/Cons:8.813 /Pin:B2C81330
 Santander de Quilichao, 28 diciembre 2023

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

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

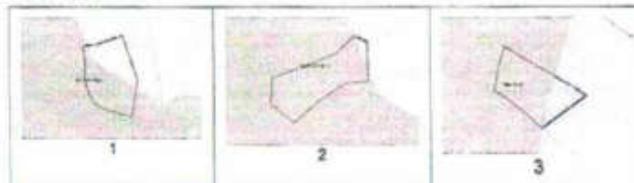
C E R T I F I C A:

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

	Código predial
1	196980004000000030817000000000
2	196980004000000030832000000000
3	196980004000000030246000000000

33

1. Ubicación:

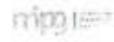


2. Que de conformidad a lo establecido en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio (PBOT) aprobado mediante el acuerdo 022 de 2002 modificado por el acuerdo 007 de 2011.

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 891.500.289-2 SECRETARÍA MUNICIPAL DE PLANEACIÓN, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y VIVIENDA	 CERTIFICACIÓN	CÓDIGO: F1-MC-13-1080
		VERSIÓN: 3
		FECHA: 01-04-2022

RESUMEN DE USO DE SUELO							
No. Catastral	Área de aprovechamiento	Volúmenes de aprovechamiento	uso	aplicación	uso principal	uso alternativo	uso restringido
1969800400000030817 00000000	PRODUCCIÓN ECONÓMICA	AGROPECUARIA MIXTA	agrícola	Son áreas que por su condición agropecuaria o actividades productivas son aptas para la producción agropecuaria, con distintos tipos de insumos agrícolas y maquinaria.	AGRICOLA, PECUARIO Y FORESTAL PRODUCTOR	Agroforestal, centros de investigación asociados a otros usos complementarios o al principal	Suelo Urbano Especial Urbana
	PROTECCIÓN	DE MANEJO ESPECIAL	corredor vital	Corredores interregionales de 100 y 200m al lado y lado de la vía perteneciente con clima húmedo especial	PARCELACIÓN INDICADA Y COMERCIO	Recreación y turismo	agrícola
1969800400000030818 00000000	PRODUCCIÓN ECONÓMICA	AGROPECUARIA INTENSA	agrícola	Son áreas que por su condición agropecuaria o actividades productivas son aptas para la producción agropecuaria, con distintos tipos de insumos agrícolas y maquinaria.	AGRICOLA, PECUARIO Y FORESTAL PRODUCTOR	Agroforestal, centros de investigación asociados a otros usos complementarios o al principal	Suelo Urbano Especial Urbana
	PROTECCIÓN	DE MANEJO ESPECIAL	corredor vital	Corredores interregionales de 100 y 200m al lado y lado de la vía perteneciente con clima húmedo especial	PARCELACIÓN INDICADA Y COMERCIO	Recreación y turismo	agrícola
1969800400000030819 00000000	PRODUCCIÓN ECONÓMICA	AGROPECUARIA SAIA	agrícola y agroforestal	Permite una actividad productiva de cultivos permanentes transitorios, los cuales se pueden producir en cualquier tipo de terreno, con la excepción de suelos que no sean aptos para la producción.	AGRICOLA (PRODUCTOS DE PUNTO) PECUARIO (ANIMALES MAMÍFEROS) SISTEMAS AGROFORESTALES, FORESTAL PRODUCTOR	Agroforestal, forestal y demás usos que establezca el acuerdo	Suelo Urbano Especial Urbana
	PROTECCIÓN	DE MANEJO ESPECIAL	corredor vital	Corredores interregionales de 100 y 200m al lado y lado de la vía perteneciente con clima húmedo especial	PARCELACIÓN INDICADA Y COMERCIO	Recreación y turismo	agrícola

3. Determinantes ambientales:

Código predial	Clasificación bioclimática			Clasificación hidrológica	
	Descripción	Zona de bosque	Altitud	Subcuenca	Afluencia
196980040000003081700000000	Tierra moderadamente cálida, húmeda con estación seca	Bosque húmedo tropical premontano	1001-1400	Río Quilichayo	Río Mandiva
Río Paz					
Río Paz					



 REPÚBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DEL CAUCA MUNICIPIO DE SANTANDER DE QUILICHAO NIT 891.500.289-2 SECRETARÍA MUNICIPAL DE PLANEACIÓN, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y VIVIENDA	 CERTIFICACIÓN	CODIGO: F1-MC-15-1060
		VERSIÓN: 3
		FECHA: 01-04-2023

CLASIFICACIÓN FISIAGRÁFICA - PAISAJE								
Código predial	Provincia fisiográfica	Unidad climática	Paisaje	Subpaisaje	Definición	Características del suelo	Cobertura	Uso
1969800400000030817 00000000	Vertiente occidental de la cordillera central	Moderadamente cálido	Crestas ramificadas	Laderas altas	Formados a partir de depósitos de cenizas volcánicas, sedimentos terciarios principalmente interstratificados con tobas carboníferas	Suelos con buen drenaje a moderadamente bueno, suelta superficial a profundas bajo fertilidad con limitantes de reac. erosión ligera	Áreas cultivadas, vegetación natural, tierras arables, tierras con manifestación minera	Agrícola, Protección y producción
1969800400000030832 00000000								
1969800400000030246 00000000								

Clasificación geológica, riesgos y amenazas				
Código predial	Unidad litológica superficial	Pendiente	Procesos erosivos	Amenaza por deslizamiento
1969800400000030817 00000000	T0: Rocas sedimentarias Estratificadas de la formación Popayán, Terciario - Tmes. Rocas Sedimentarias de la formación Esmite, Terciario.	12% a 25%	Baja	Baja
1969800400000030832 00000000				
1969800400000030246 00000000	Q01: Depósitos aluviales. Cuaternario Q02: cono aluvial de Santander de Quilichao Cuaternario.	0% a 7%	Muy baja	Sin amenaza

35

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 presentó solicitud formal, mediante formato requerido por la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Vivienda, radicado con el No.: 175.002CR11243 de diciembre 21 de 2023.

Atentamente:


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

Página Web: www.santanderdequilichao-cauca.gov.co, Correo Electrónico: atencionalcliente@corporacionlonjas.com, Teléfono: 310-850-1852/3 Código Postal: 11001, Colombia
 Calle 3-9-78 - CAM, PBX+57 28443000, línea gratuita 01-800-185213 Código Postal: 11001, Colombia
 "Culchao Vive"





15.4 PRESUPUESTO CONSTRUCCIONES PRINCIPALES

C1: Construcción de dos (2) niveles residencial Cubierta: (80%) en teja en barro, (20%) en teja de zinc, estructura de soporte en madera, cielo raso (65%) en						
Detalle del ítem	unidad	cantidad	valor unit	Fuente	Valor por APU	
PRELIMINARES						
Replanteo general	m2	73,52	\$ 10.964,00	Construdata ed. 2010	\$ 806.073,28	
Excavación mecánica	m3	14,70	\$ 37.345,00	Construdata ed. 2010	\$ 548.971,50	
Relleno en recebo común compactado	m3	7,35	\$ 129.296,00	Construdata ed. 2010	\$ 950.325,60	
ESTRUCTURA						
Viga 30x40cm	m	38,34	\$ 258.951,00	Construdata ed. 2010	\$ 9.928.181,34	
Columna 40cmx30cm	m	13,14	\$ 242.880,00	Construdata ed. 2010	\$ 3.191.443,20	
MUROS						
Muro fachada ladrillo tolete gran formato	m2	87,42	\$ 132.046,00	Construdata ed. 2010	\$ 11.543.636,16	
Relleno fluido para andenes	m2	23,59	\$ 32.331,00	Construdata ed. 2010	\$ 762.688,29	
ACABADOS						
Pañete liso muros 1:4	m2	157,35	\$ 31.471,00	Construdata ed. 2010	\$ 4.951.961,85	
Verlo sobre pañete 2 manos	m2	157,35	\$ 9.992,00	Construdata ed. 2010	\$ 1.572.241,20	
Enchape formato 20 x20 cm	m2	24,50	\$ 66.955,00	Construdata ed. 2010	\$ 1.688.397,50	
Lavaplatos con grifería	und	1,00	\$ 353.425,00	Construdata ed. 2010	\$ 353.425,00	
Misión en concreto	m2	4,30	\$ 159.537,00	Construdata ed. 2010	\$ 686.009,10	
Asoplar muros en bloques de concreto	und	1,00	\$ 68.506,00	Construdata ed. 2010	\$ 68.506,00	
PISOS Y CUBIERTA						
Placa en concreto 3000 PSI 10 cm Malla Elect.	m2	73,52	\$ 103.594,00	Construdata ed. 2010	\$ 7.616.230,88	
Placa en concreto 3000 PSI 10 cm Malla Elec.	m2	18,38	\$ 86.532,00	Construdata ed. 2010	\$ 1.590.458,16	
Mástico polvo	m2		\$ 5.779,00	Construdata ed. 2010	\$ -	
Limatón Ø10-12cm (4M) Eucalipto	und	12	\$ 21.820,00	Construdata ed. 2010	\$ 259.440,00	
Cubierta sencilla teja Aluzinc cal 24	m2	36,78	\$ 57.490,00	Construdata ed. 2010	\$ 2.113.332,40	
Teja barro natural	m2	36,78	\$ 63.907,00	Construdata ed. 2010	\$ 2.348.221,32	
Estructura de madera para teja de fibrocemento	m	46,70	\$ 60.606,00	Construdata ed. 2010	\$ 2.851.512,20	
Cieloraso en tabillas PVC	m2	36,78	\$ 70.706,00	Construdata ed. 2010	\$ 2.599.152,56	
Estorilla de guadua ancho 25CM-30CM (4M)	und	34,00	\$ 10.456,00	Construdata ed. 2010	\$ 355.904,00	
CIELORRASO BAHAREQUE	m2	18,38	\$ 48.900,00	Construdata ed. 2010	\$ 898.782,00	
Piso gris formato 30.5x30.5cm	m2	36,78	\$ 54.851,00	Construdata ed. 2010	\$ 2.016.322,76	
Piso Cerámica 33.8x33.8 cm	m2	45,95	\$ 64.800,00	Construdata ed. 2010	\$ 2.977.560,00	
Alistado de piso 4cm	m2	91,90	\$ 27.482,00	Construdata ed. 2010	\$ 2.525.595,80	
CARPINTERIA						
Ventana en madera flororado	m2	1,00	\$ 102.030,00	Construdata ed. 2010	\$ 102.030,00	
CARPINTERIA METALICA						
Ventana corrediza al. 1.2X1.2m vidrio 3mm	und	7,00	\$ 192.689,00	Construdata ed. 2010	\$ 1.348.823,00	
Puerta lamina Cold Rolled Cal.16	m2	17,50	\$ 220.590,00	Construdata ed. 2010	\$ 3.860.325,00	
Reja bancaria	m2	5,78	\$ 99.361,00	Construdata ed. 2010	\$ 574.306,58	
APARATOS						
Inodoro Tipo I	und	1	\$ 383.122,00	Construdata ed. 2010	\$ 383.122,00	
Lavamanos con grifería tipo I	und	1	\$ 278.236,00	Construdata ed. 2010	\$ 278.236,00	
INSTALACIONES HIDRAULICAS						
Punto A.F. Inodoro	und	1	\$ 28.378,00	Construdata ed. 2010	\$ 28.378,00	
Salida sanitaria inodoro 4"	und	1	\$ 110.797,00	Construdata ed. 2010	\$ 110.797,00	
Punto A.F Lavaplatos	und	1	\$ 29.443,00	Construdata ed. 2010	\$ 29.443,00	
Salida sanitaria lavaplatos 2"	und	1	\$ 55.702,00	Construdata ed. 2010	\$ 55.702,00	
Punto A.F. Orinal o Lavamanos	und	1	\$ 29.443,00	Construdata ed. 2010	\$ 29.443,00	
salida sanitaria lavamanos 2"	und	1	\$ 81.520,00	Construdata ed. 2010	\$ 81.520,00	
INSTALACIONES ELECTRICAS						
Salida luminaria en techo EMF	und	14	\$ 290.733,00	Construdata ed. 2010	\$ 4.070.262,00	
Salidas Toma Corriente doble en muro	und	14	\$ 156.592,00	Construdata ed. 2010	\$ 2.192.288,00	
Salida interruptor conmutable PVC Doble	und	14	\$ 178.928,00	Construdata ed. 2010	\$ 2.504.992,00	
Tablero trifásico 12 circuitos	und	2	\$ 346.911,00	Construdata ed. 2010	\$ 697.822,00	
MANO DE OBRA						
Hora de cuadrilla AA	Hc	134,00	\$ 28.539,00	Construdata ed. 2010	\$ 3.824.226,00	
Hora de cuadrilla HH	Hc	8,00	\$ 54.434,00	Construdata ed. 2010	\$ 435.472,00	
Total Costo Directo					\$ 85.913.159,68	
Administracion	7%				\$ 6.013.921,18	
Imprevistos	8%				\$ 6.873.052,77	
Utilidad	10%				\$ 8.591.315,97	
Total AUJ	25%				\$ 21.478.289,92	
IVA sobre utilidad (19%)	19%				\$ 1.632.350,03	
Total					\$ 109.023.799,63	
Cantidad (m2)					91,90	
Valor adoptado					\$ 1.186.330,79	



C2: Construcción de un nivel: Residencial. Cubierta; (100%) en teja de fibrocemento soportada por estructura en madera acerrada, culatas laterales e internas.					
Desglose del ítem	unidad	cantidad	valor unit	Fuente	Valor por APU
PRELIMINARES					
Replanteo general	m2	69,70	\$ 10.964,00	Construdata ed. 2010	\$ 764.190,80
Excavación mecánica	m3	13,94	\$ 37.345,00	Construdata ed. 2010	\$ 520.589,30
Relleno en recabo común compactado	m3	6,97	\$ 129.296,00	Construdata ed. 2010	\$ 901.193,12
ESTRUCTURA					
Viga 30x40cm	m	33,39	\$ 258.951,00	Construdata ed. 2010	\$ 8.646.373,89
Columna 40cmx30cm	m	12,68	\$ 242.860,00	Construdata ed. 2010	\$ 3.079.718,40
MUROS					
Muro fachada ladrillo teleta gran formato	m2	76,13	\$ 132.048,00	Construdata ed. 2010	\$ 10.052.814,24
Relleno fluido para andenes	m2	10,33	\$ 32.331,00	Construdata ed. 2010	\$ 333.979,23
ACABADOS					
Pañete liso muros 1-4	m2	152,26	\$ 31.471,00	Construdata ed. 2010	\$ 4.791.774,46
Vinilo sobre pañete 2 manos	m2	140,84	\$ 9.982,00	Construdata ed. 2010	\$ 1.407.273,28
Enchape formato 20 x20 cm	m2	19,40	\$ 68.955,00	Construdata ed. 2010	\$ 1.337.727,00
Lavaplatos con piferia	und	1,00	\$ 353.425,00	Construdata ed. 2010	\$ 353.425,00
Mesón en concreto	m2	3,20	\$ 159.537,00	Construdata ed. 2010	\$ 510.518,40
Dispositivos de drenaje en bloques de concreto	und	1,00	\$ 68.506,00	Construdata ed. 2010	\$ 68.506,00
PISOS Y CUBIERTA					
Placa en concreto 3000 PSI 10 cm Malla Elect.	m2	69,70	\$ 103.594,00	Construdata ed. 2010	\$ 7.220.501,80
Teja fibrocemento No. 4	m2	69,70	\$ 43.288,00	Construdata ed. 2010	\$ 3.017.243,30
Estructura de madera para teja de fibrocemento	m	45,00	\$ 60.606,00	Construdata ed. 2010	\$ 2.727.270,00
Esterilla de guadua ancho 25CM-30CM (4M)	und	45,00	\$ 10.456,00	Construdata ed. 2010	\$ 470.520,00
Piso Cerámica 33,8x33,8 cm	m2	69,70	\$ 64.800,00	Construdata ed. 2010	\$ 4.516.560,00
Alistado de piso 4cm	m2	69,70	\$ 27.482,00	Construdata ed. 2010	\$ 1.915.496,40
CARPINTERIA METALICA					
Ventana corrediza sl. 1 2X1,2m vidrio 3mm	und	5,00	\$ 192.689,00	Construdata ed. 2010	\$ 963.445,00
Puerta lamina Cold Rolled Cal. 16	m2	5,00	\$ 220.590,00	Construdata ed. 2010	\$ 1.102.950,00
Reja bancaria	m2	2,30	\$ 99.361,00	Construdata ed. 2010	\$ 228.530,30
APARATOS					
Inodoro Tipo I	und	1	\$ 383.122,00	Construdata ed. 2010	\$ 383.122,00
Lavamanos con piferia tipo I	und	1	\$ 278.236,00	Construdata ed. 2010	\$ 278.236,00
INSTALACIONES HIDRAULICAS					
Punto A.F. Inodoro	und	1	\$ 28.378,00	Construdata ed. 2010	\$ 28.378,00
Salida sanitaria inodoro 4"	und	1	\$ 110.797,00	Construdata ed. 2010	\$ 110.797,00
Punto A.F. Lavaplatos	und	1	\$ 29.443,00	Construdata ed. 2010	\$ 29.443,00
Salida sanitaria lavaplatos 2"	und	1	\$ 55.702,00	Construdata ed. 2010	\$ 55.702,00
Punto A.F. Orinal o Lavamanos	und	1	\$ 29.443,00	Construdata ed. 2010	\$ 29.443,00
salida sanitaria lavamanos 2"	und	1	\$ 81.520,00	Construdata ed. 2010	\$ 81.520,00
INSTALACIONES ELECTRICAS					
Salida luminaria en techo EMT	und	9	\$ 290.733,00	Construdata ed. 2010	\$ 2.616.597,00
Salidas Toma Corriente doble en muro	und	9	\$ 156.592,00	Construdata ed. 2010	\$ 1.409.328,00
Salida interruptor conmutable PVC Doble	und	9	\$ 178.928,00	Construdata ed. 2010	\$ 1.610.352,00
Tablero trifásico 12 circuitos	und	1	\$ 348.911,00	Construdata ed. 2010	\$ 348.911,00
MANO DE OBRA					
Hora de cuadrilla AA	Hc	86,00	\$ 28.539,00	Construdata ed. 2010	\$ 2.454.354,00
Hora de cuadrilla HH	Hc	5,00	\$ 54.434,00	Construdata ed. 2010	\$ 272.170,00
Total Costo Directo					\$ 64.638.951,92
Administración		7%			\$ 4.524.726,63
Imprevistos		8%			\$ 5.171.116,15
Utilidad		10%			\$ 6.463.895,19
Total AUI		25%			\$ 16.159.737,98
NA sobre utilidad (19%)		19%			\$ 1.228.140,09
Total					\$ 82.026.829,99
Cantidad (m2)					69,70
Valor adoptado					\$ 1.176.855,52

C3: Construcción de un nivel Apartamento Cubierta: teja de zinc soportada por estructura de guadua. Estructura: Sistema estructural (30%) en columnas de						
Desglose del ítem	unidad	cantidad	valor unit	Fuente	Valor por APU	
PRELIMINARES						
Replanteo general	m2	34,97	\$ 10.964,00	Construdata ed. 2010	\$	383.411,08
Excavación mecánica	m3	6,99	\$ 37.345,00	Construdata ed. 2010	\$	261.041,55
Relleno en rebase común compactado	m3	3,49	\$ 129.296,00	Construdata ed. 2010	\$	451.243,04
ESTRUCTURA						
Columna 40cmx30cm	m	7,80	\$ 242.880,00	Construdata ed. 2010	\$	1.894.464,00
MUROS						
Muro fachada ladrillo tolete gran formato	m2	12,83	\$ 132.048,00	Construdata ed. 2010	\$	1.694.175,84
Muro de bahareque	m2	27,19	\$ 130.100,00	Construdata ed. 2010	\$	3.537.419,00
Relleno fluido para andenes	m2	6,55	\$ 32.331,00	Construdata ed. 2010	\$	211.768,05
ACABADOS						
Pañete liso muros 1:4	m2	79,00	\$ 31.471,00	Construdata ed. 2010	\$	2.486.209,00
Vinilo sobre pañete 2 manos	m2	56,89	\$ 9.992,00	Construdata ed. 2010	\$	568.444,88
Enchape formato 20 x20 cm	m2	12,30	\$ 68.955,00	Construdata ed. 2010	\$	848.146,50
Lavaplatos con grifería	und	1,00	\$ 353.425,00	Construdata ed. 2010	\$	353.425,00
Mesón en concreto	m2	2,50	\$ 159.537,00	Construdata ed. 2010	\$	398.842,50
Soporte mesón en bloque de concreto 60CMx90CMx10CM	und	1,00	\$ 68.506,00	Construdata ed. 2010	\$	68.506,00
PISOS Y CUBIERTA						
Placa en concreto 3000 PSI 10 cm Malla Elect.	m2	34,97	\$ 103.594,00	Construdata ed. 2010	\$	3.622.682,18
Cubierta sencilla teja Aluzinc cal 24	m2	34,97	\$ 57.490,00	Construdata ed. 2010	\$	2.010.425,30
Piso Cerámica 33,8x33,8 cm	m2	28,70	\$ 64.800,00	Construdata ed. 2010	\$	1.859.760,00
Alistado de piso 4cm	m2	34,97	\$ 27.482,00	Construdata ed. 2010	\$	961.045,54
CARPINTERIA METALICA						
Ventana corrediza al. 1,2X1,2m vidrio 3mm	und	1,00	\$ 192.689,00	Construdata ed. 2010	\$	192.689,00
Puerta lamina Cold Rolled Cal, 16	m2	2,50	\$ 220.590,00	Construdata ed. 2010	\$	551.475,00
APARATOS						
Inodoro Tipo I	und	1	\$ 383.122,00	Construdata ed. 2010	\$	383.122,00
Lavadero en granito pulido	und	1	\$ 356.245,00	Construdata ed. 2010	\$	356.245,00
INSTALACIONES HIDRAULICAS						
Punto A,F. Inodoro	und	1	\$ 28.378,00	Construdata ed. 2010	\$	28.378,00
Salida sanitaria inodoro 4"	und	1	\$ 110.797,00	Construdata ed. 2010	\$	110.797,00
Punto A,F Lavaplatos	und	1	\$ 29.443,00	Construdata ed. 2010	\$	29.443,00
Salida sanitaria lavaplatos 2"	und	1	\$ 55.702,00	Construdata ed. 2010	\$	55.702,00
Punto A,F lavadero	und	1	\$ 36.521,00	Construdata ed. 2010	\$	36.521,00
Salida sanitaria lavadero 2"	und	1	\$ 110.835,00	Construdata ed. 2010	\$	110.835,00
INSTALACIONES ELECTRICAS						
Salida luminaria en techo EMT	und	5	\$ 290.733,00	Construdata ed. 2010	\$	1.453.665,00
Salidas Toma Corriente doble en muro	und	6	\$ 156.592,00	Construdata ed. 2010	\$	939.552,00
Salida interruptor conmutable PVC Doble	und	6	\$ 179.928,00	Construdata ed. 2010	\$	1.073.568,00
Tablero trifásico 12 circuitos	und	1	\$ 348.911,00	Construdata ed. 2010	\$	348.911,00
MANO DE OBRA						
Hora de cuadrilla AA	Hc	68,00	\$ 28.539,00	Construdata ed. 2010	\$	1.940.652,00
Total Costo Directo					\$	29.222.564,46
Administración	7%				\$	2.045.579,51
Imprevistos	8%				\$	2.337.805,16
Utilidad	10%				\$	2.922.256,45
Total AUJ	25%				\$	7.305.641,12
IVA sobre utilidad (19%)	19%				\$	555.228,72
Total					\$	37.083.434,30
Cantidad (m2)						34,97
Valor adoptado					\$	1.060.435,64

Fuente: Elaboración propia – APU con base en la Revista Construdata.

15.5 PRESUPUESTO CONSTRUCCIONES ANEXAS

M1: losa de acceso: De 4,70m de longitud x 2,40m de ancho. Piso con asfalto y cemento.					
Desglose del ítem	unidad	cantidad	valor unit	Fuente	Valor por APU
PRELIMINARES					
Replanteo general	m2	11,28	\$ 10.964,00	Construdata ed. 210	\$ 123.673,92
Excavación mecánica	m3	1,12	\$ 37.345,00	Construdata ed. 210	\$ 41.826,40
LOSA					
Placa en concreto 3000 PSI 10 cm Malla Elect.	m2	11,28	\$ 103.594,00	Construdata ed. 210	\$ 1.168.540,32
MANO DE OBRA					
Hora de cuadrilla AA	Hc	12,00	\$ 28.539,00	Construdata ed. 210	\$ 342.468,00
Total Costo Directo					\$ 1.676.508,64
Administración	5%				\$ 83.825,43
Imprevistos	3%				\$ 50.295,26
Utilidad	7%				\$ 117.355,60
Total AIU	15%				\$ 251.476,30
IVA sobre utilidad (19%)	19%				\$ 22.297,56
Total					\$ 1.950.282,50
Cantidad (m2)					11,28
Valor adoptado					\$ 172.897,38

M2: Banca: De (1,60m x 0,66m x 0,50m) Estructura en guadua.					
Desglose del ítem	unidad	cantidad	valor unit	Fuente	Valor por APU
PRELIMINARES					
Replanteo general	m2	2,50	\$ 10.964,00	Construdata ed. 210	\$ 27.410,00
BANCA					
Guadua Rolliza (3M)	und	5,00	9.434,00 €	Construdata ed. 210	\$ 47.170,00
MANO DE OBRA					
Hora de cuadrilla AA	Hc	13,00	\$ 28.539,00	Construdata ed. 210	\$ 371.007,00
Total Costo Directo					\$ 445.587,00
Administración	5%				\$ 22.279,35
Imprevistos	3%				\$ 13.367,61
Utilidad	7%				\$ 31.191,09
Total AIU	15%				\$ 66.838,05
IVA sobre utilidad (19%)	19%				\$ 5.926,31
Total					\$ 518.351,36
Cantidad (und)					1,00
Valor adoptado					\$ 518.351,36

M3: Banca: De (1,42m x 0,53m x 0,50m) Estructura en guadua.					
Desglose del ítem	unidad	cantidad	valor unit	Fuente	Valor por APU
PRELIMINARES					
Replanteo general	m2	2,50	\$ 10.964,00	Construdata ed. 210	\$ 27.410,00
BANCA					
Guadua Rolliza (3M)	und	5,00	\$ 9.434,00	Construdata ed. 210	\$ 47.170,00
MANO DE OBRA					
Hora de cuadrilla AA	Hc	13,00	\$ 28.539,00	Construdata ed. 210	\$ 371.007,00
Total Costo Directo					\$ 445.587,00
Administración	5%				\$ 22.279,35
Imprevistos	3%				\$ 13.367,61
Utilidad	7%				\$ 31.191,09
Total AIU	15%				\$ 66.838,05
IVA sobre utilidad (19%)	19%				\$ 5.926,31
Total					\$ 518.351,36
Cantidad (und)					1,00
Valor adoptado					\$ 518.351,36

39

M4: Ramada lavadero: De (3,90m x 1,80m) Cubierta: con teja de zinc soportada en estructura de guadua. Pisos: en concreto primario. Lavadero: de (1,93m de largo x 0,73m de ancho x 0,85m de altura) con tanque en ladrillo, repello y fregadero en concreto.

Desglose del ítem	unidad	cantidad	valor unit	Fuente	Valor por APU
PRELIMINARES					
Replanteo general	m2	7,02	\$ 10.964,00	Construdata ed. 210	\$ 76.967,28
Excavación mecánica	m3	1,40	\$ 37.345,00	Construdata ed. 210	\$ 52.283,00
RAMADA LAVADERO					
Cubierta sencilla teja Aluzinc cal 24	m2	7,02	\$ 57.490,00	Construdata ed. 210	\$ 403.579,80
Guadua Rollizs (3M)	und	6,00	\$ 9.434,00	Construdata ed. 210	\$ 56.604,00
Relleno material en sitio	m3	0,70	\$ 36.193,00	Construdata ed. 210	\$ 25.335,10
Placa en concreto 3000 PSI 10 cm Malla Elect.	m2	7,02	\$ 103.594,00	Construdata ed. 210	\$ 727.229,88
Punto A/F lavadero	und	1,00	\$ 36.521,00	Construdata ed. 210	\$ 36.521,00
Salida sanitaria lavadero 2"	und	1,00	\$ 110.835,00	Construdata ed. 210	\$ 110.835,00
Lavadero en granito pulido	und	1,00	\$ 356.245,00	Construdata ed. 210	\$ 356.245,00
MANO DE OBRA					
Hora de cuadrilla AA	Hc	18,00	\$ 28.539,00	Construdata ed. 210	\$ 513.702,00
Total Costo Directo					\$ 2.359.302,06
Administración		5%			\$ 117.965,10
Imprevistos		3%			\$ 70.779,06
Utilidad		7%			\$ 165.151,14
Total AIU		15%			\$ 353.895,31
IVA sobre utilidad (19%)		19%			\$ 31.378,72
Total					\$ 2.744.576,09
Cantidad (m2)					7,02
Valor adoptado					\$ 390.965,25

M5: Losa: En concreto primario.

Desglose del ítem	unidad	cantidad	valor unit	Fuente	Valor por APU
PRELIMINARES					
Replanteo general	m2	13,40	\$ 10.964,00	Construdata ed. 210	\$ 146.917,60
Excavación mecánica	m3	1,34	\$ 37.345,00	Construdata ed. 210	\$ 50.042,30
LOSA					
Placa en concreto 3000 PSI 10 cm Malla Elect.	m2	13,40	103.594,00 €	Construdata ed. 210	\$ 1.388.159,60
MANO DE OBRA					
Hora de cuadrilla AA	Hc	13,00	\$ 28.539,00	Construdata ed. 210	\$ 371.007,00
Total Costo Directo					\$ 1.956.126,50
Administración		5%			\$ 97.806,33
Imprevistos		3%			\$ 58.683,80
Utilidad		7%			\$ 136.928,86
Total AIU		15%			\$ 293.418,98
IVA sobre utilidad (19%)		19%			\$ 26.016,48
Total					\$ 2.275.561,96
Cantidad (m2)					13,40
Valor adoptado					\$ 169.818,06

40

M6: Ramada fogón: (2,10mx2,00m) Cubierta: en polietileno soportada en estructura de guadua. Pisos: en tierra. Hornilla: en ladrillo con tendido en tabla cubierta en concreto de (1,15m) de largo x (0,70m) de ancho x (0,68m) de altura) soportada en estructura de madera.

	unidad	cantidad	valor unit	Fuente	Valor por APU
PRELIMINARES					
Replanteo general	m2	4,20	\$ 10.964,00	Construdata ed. 210	\$ 46.048,80
Excavación mecánica	m3	0,42	\$ 37.345,00	Construdata ed. 210	\$ 15.684,90
RAMADA					
Cubierta sencilla teja Aluzinc cal 24	m2	4,20	\$ 57.490,00	Construdata ed. 210	\$ 241.458,00
Guadua Rolliza (3M)	und	4,00	\$ 9.434,00	Construdata ed. 210	\$ 37.736,00
Relleno material en sitio	m3	0,42	\$ 36.193,00	Construdata ed. 210	\$ 15.201,06
Muro bloque concreto estructural 9 CM (Hornilla)	m2	5,60	\$ 123.932,00	Construdata ed. 210	\$ 694.019,20
Placa en concreto 3000 PSI 10 cm malla elec.	m2	0,80	\$ 86.532,00	Construdata ed. 210	\$ 69.225,60
Entrepiso					
Tabla chapa 30 X 1,8-2cm X 2,9m - ordinario	und	2,00	\$ 23.572,00	Construdata ed. 210	\$ 47.144,00
Parrilla para Asador Multipropósito Acero Inoxidable 45x35cm	und	1,00	\$ 44.900,00	homecenter	\$ 44.900,00
MANO DE OBRA					
Hora de cuadrilla AA	Hc	14,00	\$ 28.539,00	Construdata ed. 210	\$ 399.546,00
Total Costo Directo					\$ 1.610.963,56
Administración	5%				\$ 80.548,18
Imprevistos	3%				\$ 48.328,91
Utilidad	7%				\$ 112.767,45
Total AJU	15%				\$ 241.644,53
IVA sobre utilidad (19%)	19%				\$ 21.425,82
Total					\$ 1.874.033,91
Cantidad (m2)					4,20
Valor adoptado					\$ 446.198,55

41

M7: Ramada galpón: (3,20m x 2,80m) Cubierta: en teja de zinc soportada en estructura de guadua. cerramiento perimetral en esterilla de guadua. Pisos en

	unidad	cantidad	valor unit	Fuente	Valor por APU
PRELIMINARES					
Replanteo general	m2	8,96	\$ 10.964,00	Construdata ed. 210	\$ 98.237,44
Excavación mecánica	m3	0,89	\$ 37.345,00	Construdata ed. 210	\$ 33.237,05
RAMADA					
Cubierta sencilla teja Aluzinc cal 24	m2	8,96	\$ 57.490,00	Construdata ed. 210	\$ 515.110,40
Guadua Rolliza (3M)	und	3,00	\$ 9.434,00	Construdata ed. 210	\$ 28.302,00
Relleno material en sitio	m3	0,89	\$ 36.193,00	Construdata ed. 210	\$ 32.211,77
MANO DE OBRA					
Hora de cuadrilla AA	Hc	9,00	\$ 28.539,00	Construdata ed. 210	\$ 256.851,00
Total Costo Directo					\$ 963.949,66
Administración	5%				\$ 48.197,48
Imprevistos	3%				\$ 28.918,49
Utilidad	7%				\$ 67.476,48
Total AJU	15%				\$ 144.592,45
IVA sobre utilidad (19%)	19%				\$ 12.820,53
Total					\$ 1.121.362,64
Cantidad (m2)					8,96
Valor adoptado					\$ 125.152,08



M8: Corral para gallinas: Cerramiento perimetral en bambú con nueve (9) postes en madera rolliza de (2,10m) de altura, separados (1,50m), tres (3) hilos de					
	unidad	cantidad	valor unit	Fuente	Valor por APU
PRELIMINARES					
Replanteo general	m2	12,32	\$ 10.964,00	Construdata ed. 210	\$ 135.076,48
Excavación mecánica	m3	0,89	\$ 37.345,00	Construdata ed. 210	\$ 33.237,05
CORRAL					
Guadua Rolliza (3M)	und	2,00	\$ 9.434,00	Construdata ed. 210	\$ 18.868,00
Palos De Bambú 120 cm Largo 12 mm Diámetro	und	78,00	\$ 1.500,00	Homecenter	\$ 117.000,00
Alambre de puas (400m) cal 16.5	m	23,30	\$ 492,00	Construdata ed. 210	\$ 11.463,60
Limatón 010-12cm (3M) Eucalipto	und	2,00	\$ 17.165,00	Construdata ed. 210	\$ 34.330,00
Esterilla de guadua ancho 25CM-30CM (4M)	und	6,00	\$ 10.456,00	Construdata ed. 210	\$ 62.736,00
Relleno material en sitio	m3	0,89	\$ 36.193,00	Construdata ed. 210	\$ 32.211,77
MANO DE OBRA					
Hora de cuadrilla AA	Hc	13,00	\$ 28.539,00	Construdata ed. 210	\$ 371.007,00
Total Costo Directo					\$ 815.929,90
Administración		5%			\$ 40.796,50
Imprevistos		3%			\$ 24.477,90
Utilidad		7%			\$ 57.115,09
Total AJU		15%			\$ 122.389,49
IVA sobre utilidad (19%)		19%			\$ 10.851,87
Total					\$ 949.171,25
Cantidad (m2)					12,32
Valor adoptado					\$ 77.043,12

<https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/183009/palos-de-bambu-120-cm-largo-12-mm-diametro/183009/>

M9: Galpón De (4,00m x 4,68m) Jaulas para gallinas: Cubierta: con teja de zinc soportada por estructura de guadua, cerramiento perimetral en esterilla de guadua.					
	unidad	cantidad	valor unit	Fuente	Valor por APU
PRELIMINARES					
Replanteo general	m2	18,74	\$ 10.964,00	Construdata ed. 210	\$ 205.465,36
Excavación mecánica	m3	1,87	\$ 37.345,00	Construdata ed. 210	\$ 69.835,15
RAMADA					
Cubierta sencilla teja Aluzinc cal 24	m2	18,74	\$ 57.490,00	Construdata ed. 210	\$ 1.077.362,60
Guadua Rolliza (3M)	und	6,00	\$ 9.434,00	Construdata ed. 210	\$ 56.604,00
Esterilla de guadua ancho 25CM-30CM (4M)	und	15,00	\$ 10.456,00	Construdata ed. 210	\$ 156.840,00
Muro de bahareque	m2	12,11	\$ 130.100,00	Decreto 1-17-1278 de 2021 de la Gobernación del Valle del Cauca indexación al 2024	\$ 1.575.511,00
Cerramiento provisional en polisombra 2m	m	8,00	\$ 18.525,00	Construdata ed. 210	\$ 148.200,00
Relleno material en sitio	m3	1,87	\$ 36.193,00	Construdata ed. 210	\$ 67.680,91
MANO DE OBRA					
Hora de cuadrilla AA	Hc	12,00	\$ 28.539,00	Construdata ed. 210	\$ 342.468,00
Total Costo Directo					\$ 3.699.967,02
Administración		5%			\$ 184.998,35
Imprevistos		3%			\$ 110.999,01
Utilidad		7%			\$ 258.997,69
Total AJU		15%			\$ 554.995,05
IVA sobre utilidad (19%)		19%			\$ 49.209,56
Total					\$ 4.304.171,63
Cantidad (m2)					18,74
Valor adoptado					\$ 229.678,32



M10: Galpón: De (3,10m x 2,20m) Cubierta: en polietileno soportada por estructura de guadua, Muros: cerramiento perimetral en esterilla de guadua. Pisos: en					
	unidad	cantidad	valor unit	Fuente	Valor por APU
PRELIMINARES					
Replanteo general	m2	6,82	\$ 10.964,00	Construdata ed. 210	\$ 74.774,48
Excavación mecánica	m3	0,68	\$ 37.345,00	Construdata ed. 210	\$ 25.394,60
GALPON					
Cubierta sencilla teja Aluzinc cal 24	m2	6,82	\$ 57.490,00	Construdata ed. 210	\$ 392.081,80
Guadua Rolliza (3M)	und	13,00	\$ 9.434,00	Construdata ed. 210	\$ 122.642,00
Esterilla de guadua ancho 25CM-30CM (4M)	und	22,00	\$ 10.456,00	Construdata ed. 210	\$ 230.032,00
Relleno material en sitio	m3	0,68	\$ 36.193,00	Construdata ed. 210	\$ 24.611,24
MANO DE OBRA					
Hora de cuadrilla AA	Hc	12,00	\$ 28.539,00	Construdata ed. 210	\$ 342.468,00
Total Costo Directo					\$ 1.212.004,12
Administración	5%				\$ 60.600,21
Imprevistos	3%				\$ 36.360,12
Utilidad	7%				\$ 84.840,29
Total AJU	15%				\$ 181.800,62
IVA sobre utilidad (19%)	19%				\$ 16.119,65
Total					\$ 1.409.924,39
Cantidad (m2)					6,82
Valor adoptado					\$ 206.733,78

M11: Pozo séptico: (1,70mx 1,63m) Bordillo en ladrillo a la vista y tapa en concreto primario.					
Desglose del ítem	unidad	cantidad	valor unit	Fuente	Valor por APU
PRELIMINARES					
Replanteo general	m2	2,77	\$ 10.964,00	Construdata ed. 210	\$ 30.370,28
Excavación mecánica	m3	4,15	\$ 37.345,00	Construdata ed. 210	\$ 154.981,75
POZO SÉPTICO					
Muro divisorio bloque estriado No. 5	m2	9,98	\$ 44.915,00	Construdata ed. 210	\$ 448.251,70
Pañete impermeabilizado muros 1:4	m2	15,52	\$ 42.531,00	Construdata ed. 210	\$ 660.081,12
Placa en concreto 3000 PSI 10 cm Malla Elect.	m2	2,77	\$ 103.594,00	Construdata ed. 210	\$ 286.955,38
Placa en concreto 3000 PSI 10 cm malla elec.	m2	2,77	\$ 86.532,00	Construdata ed. 210	\$ 239.693,64
Entrepiso					
Kit sistema séptico combinado completo 1000LT	und	1,00	\$ 698.804,00	Construdata ed. 210	\$ 698.804,00
MANO DE OBRA					
Hora de cuadrilla AA	Hc	15,00	\$ 28.539,00	Construdata ed. 210	\$ 428.085,00
Total Costo Directo					\$ 2.947.222,87
Administración	5%				\$ 147.361,14
Imprevistos	3%				\$ 88.416,69
Utilidad	7%				\$ 206.305,60
Total AJU	15%				\$ 442.083,43
IVA sobre utilidad (19%)	19%				\$ 39.196,06
Total					\$ 3.428.504,36
Cantidad (und)					1,00
Valor adoptado					\$ 3.428.504,36

M12: Pozo séptico no identificable					
Desglose del ítem	unidad	cantidad	valor unit	Fuente	Valor por APU
PRELIMINARES					
Replanteo general	m2	2,77	\$ 10.964,00	Construdata ed. 210	\$ 30.370,28
Excavación mecánica	m3	4,15	\$ 37.345,00	Construdata ed. 210	\$ 154.981,75
POZO SÉPTICO					
Muro divisorio bloque estrado No. 5	m2	9,98	\$ 44.915,00	Construdata ed. 210	\$ 448.251,70
Paríete impermeabilizado muros 1:4	m2	15,52	\$ 42.531,00	Construdata ed. 210	\$ 660.081,12
Placa en concreto 3000 PSI 10 cm Malla Elect.	m2	2,77	\$ 103.594,00	Construdata ed. 210	\$ 286.955,38
Placa en concreto 3000 PSI 10 cm malla elec, Entrepiso	m2	2,77	\$ 86.532,00	Construdata ed. 210	\$ 239.693,64
Kit sistema séptico combinado completo 1000LT	und	1,00	\$ 698.804,00	Construdata ed. 210	\$ 698.804,00
MANO DE OBRA					
Hora de cuadrilla AA	Hc	15,00	\$ 28.539,00	Construdata ed. 210	\$ 428.085,00
Total Costo Directo					\$ 2.947.222,87
Administración		5%			\$ 147.361,14
Imprevistos		3%			\$ 88.416,69
Utilidad		7%			\$ 206.305,60
Total AIU		15%			\$ 442.083,43
IVA sobre utilidad (19%)		19%			\$ 39.198,06
Total					\$ 3.428.504,36
Cantidad (und)					1,00
Valor adoptado					\$ 3.428.504,36

M13: Cerca lateral: Cerca con postes en madera rolliza separados a (2,00m). Cerramiento en bambú con tres (3) hilos de alambre de púas.					
Desglose del ítem	unidad	cantidad	valor unit	Fuente	Valor por APU
PRELIMINARES					
Replanteo general	m2	8,86	\$ 10.964,00	Construdata ed. 210	\$ 97.141,04
Excavación mecánica	m3	0,50	\$ 37.345,00	Construdata ed. 210	\$ 18.672,50
CERCA LATERAL					
Cerco 8x8cmx2.9m-Ordinario	und	8,00	\$ 23.572,00	Construdata ed. 210	\$ 188.576,00
Alambre de púas (400m) cal 16.5	m	132,90	\$ 492,00	Construdata ed. 210	\$ 65.386,80
Grapa Galvanizada un ala 1" Cal 20	und	16,00	\$ 216,00	Construdata ed. 210	\$ 3.456,00
Palos De Bambú 120 cm Largo 12 mm Diámetro	und	16,00	\$ 1.500,00	Homecenter	\$ 24.000,00
MANO DE OBRA					
Hora de cuadrilla AA	Hc	11,00	\$ 28.539,00	Construdata ed. 210	\$ 313.929,00
Total Costo Directo					\$ 711.161,34
Administración		5%			\$ 35.558,07
Imprevistos		3%			\$ 21.334,84
Utilidad		7%			\$ 49.781,29
Total AIU		15%			\$ 106.674,20
IVA sobre utilidad (19%)		19%			\$ 9.458,45
Total					\$ 827.293,99
Cantidad (m)					44,30
Valor adoptado					\$ 18.674,81

<https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/183009/palos-de-bambu-120-cm-largo-12-mm-diametro/183009/>

44



M14: Cerca lateral: Cerca con postes en madera rolliza separados a (2,00m). Cerramiento en bambú con tres (3) hilos de alambre de púas.					
Desglose del ítem	unidad	cantidad	valor unit	Fuente	Valor por APU
PRELIMINARES					
Replanteo general	m2	6,33	\$ 10.964,00	Construdata ed. 210	\$ 69.402,12
Excavación mecánica	m3	0,50	\$ 37.345,00	Construdata ed. 210	\$ 18.672,50
CERCA LATERAL					
Cerco 8x8cmx2.9m-Ordinario	und	7,00	\$ 23.572,00	Construdata ed. 210	\$ 165.004,00
Alambre de puas (400m) cal 16.5	m	95,04	\$ 492,00	Construdata ed. 210	\$ 46.759,68
Grapa Galvanizada un ala 1" Cal 20	und	16,00	\$ 216,00	Construdata ed. 210	\$ 3.456,00
Palos De Bambú 120 cm Largo 12 mm Diámetro	und	14,00	\$ 1.500,00	Homecenter	\$ 21.000,00
MANO DE OBRA					
Hora de cuadrilla AA	Hc	11,00	\$ 28.539,00	Construdata ed. 210	\$ 313.929,00
Total Costo Directo					\$ 638.223,30
Administracion	5%				\$ 31.911,17
Imprevistos	3%				\$ 19.146,70
Utilidad	7%				\$ 44.675,63
Total AIJ	15%				\$ 95.733,50
IVA sobre utilidad (19%)	19%				\$ 8.488,37
Total					\$ 742.445,16
Cantidad (m)					31,68
Valor adoptado					\$ 23.435,77

M15: Cerca interna: Cerca con tres (3) postes en madera rolliza de (1,56m) de altura. Cerramiento en bambú con tres (3) hilos de alambre de púas.					
Desglose del ítem	unidad	cantidad	valor unit	Fuente	Valor por APU
PRELIMINARES					
Replanteo general	m2	0,66	\$ 10.964,00	Construdata ed. 210	\$ 7.236,24
Excavación mecánica	m3	0,50	\$ 37.345,00	Construdata ed. 210	\$ 18.672,50
CERCA LATERAL					
Cerco 8x8cmx2.9m-Ordinario	und	3,00	\$ 23.572,00	Construdata ed. 210	\$ 70.716,00
Alambre de puas (400m) cal 16.5	m	10,02	\$ 492,00	Construdata ed. 210	\$ 4.929,84
Grapa Galvanizada un ala 1" Cal 20	und	13,00	\$ 216,00	Construdata ed. 210	\$ 2.808,00
Palos De Bambú 120 cm Largo 12 mm Diámetro	und	4,00	\$ 1.500,00	Homecenter	\$ 6.000,00
MANO DE OBRA					
Hora de cuadrilla AA	Hc	7,00	\$ 28.539,00	Construdata ed. 210	\$ 199.773,00
Total Costo Directo					\$ 310.135,58
Administracion	5%				\$ 15.506,78
Imprevistos	3%				\$ 9.304,07
Utilidad	7%				\$ 21.709,49
Total AIJ	15%				\$ 46.520,34
IVA sobre utilidad (19%)	19%				\$ 4.124,80
Total					\$ 360.780,72
Cantidad (m)					3,34
Valor adoptado					\$ 108.018,18

<https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/183009/palos-de-bambu-120-cm-largo-12-mm-diametro/183009/>



M16: Parasol: De (7,10m x2,96m) Cubierta: teja de zinc soportada por estructura en guadua, Estructura: sistema estructural con dos (2) pilares laterales en

Desglose del ítem	unidad	cantidad	valor unit	Fuente	Valor por APU
PRELIMINARES					
Replanteo general	m2	21,02	\$ 10.964,00	Construdata ed. 210	\$ 230.463,28
Excavación mecánica	m3	2,10	\$ 37.345,00	Construdata ed. 210	\$ 78.424,50
PARASOL					
Cubierta sencilla teja Aluzinc cal 24	m2	21,02	\$ 57.490,00	Construdata ed. 210	\$ 1.208.439,80
Guadua Rolliza (3M)	und	12,00	\$ 9.434,00	Construdata ed. 210	\$ 113.208,00
Relleno material en sitio	m3	2,10	\$ 36.193,00	Construdata ed. 210	\$ 76.005,30
MANO DE OBRA					
Hora de cuadrilla AA	Hc	15,00	\$ 28.539,00	Construdata ed. 210	\$ 428.085,00
Total Costo Directo					\$ 2.134.625,88
Administración	5%				\$ 106.731,29
Imprevistos	3%				\$ 64.038,78
Utilidad	7%				\$ 149.423,81
Total AIU	15%				\$ 320.193,88
IVA sobre utilidad (19%)	19%				\$ 28.390,52
Total					\$ 2.483.210,29
Cantidad (m2)					21,02
Valor adoptado					\$ 118.135,60

M17: Bodega: De (2,50m x 3,75m) Cubierta: teja de zinc soportada por estructura en madera acerrada, Estructura: con manpostela convencional. Muros: en

Desglose del ítem	unidad	cantidad	valor unit	Fuente	Valor por APU
PRELIMINARES					
Replanteo general	m2	9,38	\$ 10.964,00	Construdata ed. 210	\$ 102.842,32
Excavación mecánica	m3	0,93	\$ 37.345,00	Construdata ed. 210	\$ 34.730,85
BOGEGA					
Muro divisorio bloque estriado No. 5	m2	19,54	\$ 44.915,00	Construdata ed. 210	\$ 877.639,10
Cubierta sencilla teja Aluzinc cal 24	m2	9,38	\$ 57.490,00	Construdata ed. 210	\$ 539.256,20
Estructura de madera para teja de fibrocemento	m	4,00	\$ 60.606,00	Construdata ed. 210	\$ 242.424,00
Puerta lamina Cold Rolled Cal, 16	m2	2,50	\$ 220.590,00	Construdata ed. 210	\$ 551.475,00
Marco puerta lamina 1.00m	und	1,00	\$ 137.284,00	Construdata ed. 210	\$ 137.284,00
Placa en concreto 3000 PSI 10 cm Malla Elect.	m2	9,38	\$ 103.594,00	Construdata ed. 210	\$ 971.711,72
Relleno fluido para andenes	m2	3,28	\$ 32.331,00	Construdata ed. 210	\$ 106.045,68
MANO DE OBRA					
Hora de cuadrilla AA	Hc	19,00	\$ 28.539,00	Construdata ed. 210	\$ 542.241,00
Total Costo Directo					\$ 4.105.649,87
Administración	5%				\$ 205.282,49
Imprevistos	3%				\$ 123.169,50
Utilidad	7%				\$ 287.395,49
Total AIU	15%				\$ 615.847,48
IVA sobre utilidad (19%)	19%				\$ 54.605,14
Total					\$ 4.776.102,49
Cantidad (m2)					9,38
Valor adoptado					\$ 509.179,37

M18: Pozo séptico: losa pentagonal en concreto de (área 1,65m ²) x (0,15m) de altura					
Desglose del ítem	unidad	cantidad	valor unit	Fuente	Valor por APU
PRELIMINARES					
Replanteo general	m2	1,65	\$ 10.964,00	Construdata ed. 210	\$ 18.090,60
Excavación mecánica	m3	0,24	\$ 37.345,00	Construdata ed. 210	\$ 8.962,80
POZO SÉPTICO					
Muro divisorio bloque estriado No. 5	m2	0,77	\$ 44.915,00	Construdata ed. 210	\$ 34.584,55
Pañete impermeabilizado muros 1:4	m2	2,42	\$ 42.531,00	Construdata ed. 210	\$ 102.925,02
Placa en concreto 3000 PSI 10 cm Malla Elect.	m2	1,65	\$ 103.594,00	Construdata ed. 210	\$ 170.930,10
Placa en concreto 3000 PSI 10 cm malla elec. Entrepiso	m2	1,65	\$ 86.532,00	Construdata ed. 210	\$ 142.777,80
Kit sistema séptico combinado completo 1000LT	und	1,00	\$ 698.804,00	Construdata ed. 210	\$ 698.804,00
MANO DE OBRA					
Hora de cuadrilla AA	Hc	8,00	\$ 28.539,00	Construdata ed. 210	\$ 228.312,00
Total Costo Directo					\$ 1.405.386,87
Administración	5%				\$ 70.269,34
Imprevistos	3%				\$ 42.161,61
Utilidad	7%				\$ 98.377,08
Total AIU	15%				\$ 210.808,03
IVA sobre utilidad (19%)	19%				\$ 18.691,65
Total					\$ 1.634.886,55
Cantidad (und)					1,00
Valor adoptado					\$ 1.634.886,55

M19: Ramada : De (1,70m x 1,50m) Casa para el perro: Cubierta: en teja de zinc soportada por estructura en cañabrava. Estructura: en guadua. Cerramiento:					
Desglose del ítem	unidad	cantidad	valor unit	Fuente	Valor por APU
PRELIMINARES					
Replanteo general	m2	2,55	\$ 10.964,00	Construdata ed. 210	\$ 27.958,20
Excavación mecánica	m3	0,25	\$ 37.345,00	Construdata ed. 210	\$ 9.336,25
RAMADA					
Cubierta sencilla teja Aluzinc cal 24	m2	2,55	\$ 57.490,00	Construdata ed. 210	\$ 146.599,50
Media caña 3 x 3 cm x 2,50M Cedro Blanco	un	2,00	\$ 10.023,00	Construdata ed. 210	\$ 20.046,00
Guadua Rolliza (3M)	und	1,00	\$ 9.434,00	Construdata ed. 210	\$ 9.434,00
Esterilla de guadua ancho 25CM-30CM (4M)	und	2,00	\$ 10.456,00	Construdata ed. 210	\$ 20.912,00
Tabla chapa 30 X 1,8-2cm X 2,9m - ordinario	und	1,00	\$ 23.572,00	Construdata ed. 210	\$ 23.572,00
Relleno material en sitio	m3	0,25	\$ 36.193,00	Construdata ed. 210	\$ 9.048,25
MANO DE OBRA					
Hora de cuadrilla AA	Hc	14,00	\$ 28.539,00	Construdata ed. 210	\$ 399.546,00
Total Costo Directo					\$ 666.452,20
Administración	5%				\$ 33.322,61
Imprevistos	3%				\$ 19.993,57
Utilidad	7%				\$ 46.651,65
Total AIU	15%				\$ 99.967,83
IVA sobre utilidad (19%)	19%				\$ 8.863,81
Total					\$ 775.283,84
Cantidad (m2)					2,55
Valor adoptado					\$ 304.032,88

47

Fuente: Elaboración propia – APU con base en la Revista Construdata.

15.6 PRESUPUESTO CULTIVOS Y ESPECIES

FRUTALES POR UNIDAD		2024								
Cultivo	Desarrollo			Producción			Decadencia			
	Bueno	Regula	Malo	Bueno	Regula	Malo	Bueno	Regula	Malo	
Guayaba	\$ 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	
Mamoncillo	\$ 172.600	\$ 120.800	\$ 25.900	\$ 287.700	\$ 201.400	\$ 30.200	\$ 115.100	\$ 80.600	\$ 17.300	
Mandarina	\$ 34.500	\$ 24.200	\$ 5.200	\$ 57.500	\$ 40.300	\$ 6.000	\$ 23.000	\$ 16.100	\$ 3.500	
Mango	\$ 138.100	\$ 96.700	\$ 20.700	\$ 230.200	\$ 161.100	\$ 24.200	\$ 92.100	\$ 64.400	\$ 13.800	
Naranja	\$ 34.500	\$ 24.200	\$ 5.200	\$ 57.500	\$ 40.300	\$ 6.000	\$ 23.000	\$ 16.100	\$ 3.500	
Plátano	\$ 5.800	\$ 4.000	\$ 900	\$ 9.600	\$ 6.700	\$ 1.000	\$ 3.800	\$ 2.700	\$ 600	
Zapote	\$ 57.500	\$ 40.300	\$ 8.600	\$ 95.900	\$ 67.100	\$ 10.100	\$ 38.400	\$ 26.900	\$ 5.800	

Otros Frutales

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

Otras Plantas	Valor (\$/Ha)		Valor Unitario	Unidad
	Buen Estado	Regular Estado		
Heliconia			\$ 28.800	Un
Palma Areca (Palma Ornamental)			\$ 202.899	Un
Palma Roja (Palma Ornamental)			\$ 202.900	Un
Lirio (Ornamental)			\$ 28.100	Un
Anturio (Ornamental)			\$ 28.100	Un
Mnto de Rey (Ornamental)			\$ 28.100	Un
Brocella $\phi= 0.25$ (Ornamental)			\$ 28.100	Un
Cordoncillo $\phi= 0.25$ (Ornamental)			\$ 28.100	Un
Mafafa (Ornamental)			\$ 28.100	Un
Especie	Tipo de Madera	Diametro	Valor	
Matarraton $\phi= 0.15$ m	Tercera	0,15 m	\$	36.000,00

Fuentes Precios:

- * Manual de Valores Unitarios para el Proyecto Hidroeléctrico El Quimbo, Comisión Tripartita IGAC - Emgesa S.A. ESP - Proprietarios, marzo de 2010. Actualizado IPC.
- * Agronet - Red de Información y Comunicación del Sector Agropecuario Colombiano. www.agronet.gov.co
- * Asociación Hortifrutícola de Colombia. www.asohorticol.com.co

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/>

48

15.7 PRESUPUESTO CONTRUCCIONES PRINCIPALES DE LAS OFERTAS

Desglose del item	Construcción tipo Oferta 1			Fuente	Valor por APU
	unidad	cantidad	valor unit		
PRELIMINARES					
Replanteo	m2	130,00	\$ 13.658,00	Construdata ed 210	\$ 1.775.540,00
Excavación manual profunda 1 a 2 metros	m3	52,00	\$ 37.871,00	Construdata ed 210	\$ 1.958.892,00
Relleno en recebo común compactado	m3	39,00	\$ 129.296,00	Construdata ed. 210	\$ 5.042.544,00
ESTRUCTURA					
Viga 30x40cm	m	88,00	\$ 258.951,00	Construdata ed 210	\$ 22.787.688,00
Columna 40cmx30cm	m	25,00	\$ 242.889,00	Construdata ed 210	\$ 6.072.000,00
MURO					
Muro fachada ladrillo prensado liviano	m2	172,00	\$ 111.667,00	Construdata ed 210	\$ 19.206.724,00
ACABADOS					
Enchape formato 20 x20 cm	m2	68,80	\$ 68.955,00	Construdata ed 210	\$ 4.744.104,00
Pañete liso muros 1:4	m2	260,00	\$ 31.471,00	Construdata ed 210	\$ 8.182.460,00
Mosón en concreto	m2	2,40	\$ 159.537,00	Construdata ed 210	\$ 382.888,80
PISOS Y CUBIERTA					
Placa en concreto 3000 PSI 10 cm malla elec. Entreglo	m2	130,00	\$ 86.532,00	Construdata ed 210	\$ 11.249.160,00
Placa en Concreto 3000 PSI 10cm malla elect	m2	130,00	\$ 103.594,00	Construdata ed 210	\$ 13.467.220,00
CARPINTERIA METALICA					
Puertas metalica	un	3,00	\$ 432.374,00	Construdata ed 210	\$ 1.297.122,00
Reja Bancaria	m2	2,40	\$ 99.361,00	Construdata ed 210	\$ 238.466,40
Ventana Metalica	m2	2,40	\$ 138.725,00	Construdata ed 210	\$ 332.940,00
APARATOS					
Inodoro Tipo I	un	1,00	\$ 383.122,00	Construdata ed 210	\$ 383.122,00
Lavamanos con grifera Tipo I	un	1,00	\$ 278.236,00	Construdata ed 210	\$ 278.236,00
Lavadero en granito pulido	und	1,00	\$ 356.245,00	Construdata ed 210	\$ 356.245,00
RED HIDRAULICA					
Punto A.F. Inodoro	und	1,00	\$ 28.378,00	Construdata ed 210	\$ 28.378,00
Salida sanitaria inodoro 4"	und	1,00	\$ 110.797,00	Construdata ed 210	\$ 110.797,00
Punto A.F Lavaplatos	und	1,00	\$ 29.443,00	Construdata ed 210	\$ 29.443,00
Salida sanitaria lavaplatos 2"	und	1,00	\$ 55.702,00	Construdata ed 210	\$ 55.702,00
Punto A.F. Orinal o Lavamanos	und	1,00	\$ 29.443,00	Construdata ed 210	\$ 29.443,00
salida sanitana lavamanos 2"	und	1,00	\$ 81.520,00	Construdata ed 210	\$ 81.520,00
RED SANITARIA					
Salida Sanitaria Inodoro 4"	un	1,00	\$ 110.797,00	Construdata ed 210	\$ 110.797,00
Salida sanitaria lavadero 2"	und	1,00	\$ 110.835,00	Construdata ed 210	\$ 110.835,00
Salida sanitaria lavaplatos 2"	und	1,00	\$ 55.702,00	Construdata ed 210	\$ 55.702,00
Salida Sanitaria lavamanos 2"	un	1,00	\$ 81.520,00	Construdata ed 210	\$ 81.520,00
INSTALACIONES ELECTRICAS					
Salidas Electricas Luminarias	un	5,00	\$ 135.179,00	Construdata ed 210	\$ 675.895,00
Salida Toma corriente	un	4,00	\$ 156.592,00	Construdata ed 210	\$ 626.368,00
Salida Interruptor doble	un	5,00	\$ 132.875,00	Construdata ed 210	\$ 664.375,00
Tablero 18 circuitos	un	1,00	\$ 464.911,00	Construdata ed 210	\$ 464.911,00
Caja contador trifasica medidor 50-150A espacio totalizador	un	1,00	\$ 235.036,00	Construdata ed 210	\$ 235.036,00
MANO DE OBRA					
Hora cuadrilla AA	Hc	200,00	\$ 28.539,00	Construdata ed 210	\$ 5.707.800,00
Hora cuadrilla FF	Hc	20,00	\$ 44.503,00	Construdata ed 210	\$ 890.060,00
Hora de cuadrilla HH	Hc	10,00	\$ 54.434,00	Construdata ed. 210	\$ 544.340,00
Total Costo Directo					\$ 108.258.274,20
Administracion	7%				\$ 7.578.079,19
Imprevistos	8%				\$ 8.660.661,94
Utilidad	10%				\$ 10.825.827,42
Total AIJ	25%				\$ 27.064.568,55
IVA sobre utilidad (19%)	19%				\$ 2.056.907,21
Total					\$ 137.379.749,96
Cantidad (m2)					130,00
Valor adoptado					\$ 1.056.767,31

49

Construcción tipo Oferta 12					
Desglose del ítem	unidad	cantidad	valor unit	Fuente	Valor por APU
PRELIMINARES					
Replanteo	m2	180,00	\$ 13.658,00	Construdata ed 210	\$ 2.458.440,00
Excavación manual profunda 1 a 2 metros	m3	72,00	\$ 37.671,00	Construdata ed 210	\$ 2.712.312,00
Relleno en recebo común compactado	m3	54,00	\$ 129.296,00	Construdata ed. 210	\$ 6.981.984,00
ESTRUCTURA					
Viga 30x40cm	m	107,00	\$ 258.951,00	Construdata ed 210	\$ 27.707.757,00
Columna 40cmx30cm	m	30,00	\$ 242.880,00	Construdata ed 210	\$ 7.286.400,00
MURO					
Muro fachada ladrillo prensado liviano	m2	188,00	\$ 111.667,00	Construdata ed 210	\$ 20.993.396,00
ACABADOS					
Enchape formato 20 x20 cm	m2	75,20	\$ 68.955,00	Construdata ed 210	\$ 5.185.416,00
Pañete liso muros 1:4	m2	360,00	\$ 31.471,00	Construdata ed 210	\$ 11.329.560,00
Vnilo sobre pañete 2 manos	m2	520,00	\$ 9.992,00	Construdata ed 210	\$ 5.195.840,00
Mesón en concreto	m2	2,70	\$ 159.537,00	Construdata ed 210	\$ 430.749,90
PISOS Y CUBIERTA					
Placa en concreto 3000 PSI 10 cm malla	m2	180,00	\$ 86.532,00	Construdata ed 210	\$ 15.575.760,00
Placa en Concreto 3000 PSI 10cm malla elect	m2	180,00	\$ 103.594,00	Construdata ed 210	\$ 18.646.920,00
CARPINTERIA METALICA					
Puertas metalica	un	2,00	\$ 432.374,00	Construdata ed 210	\$ 864.748,00
Reja Bancaria	m2	2,70	\$ 99.361,00	Construdata ed 210	\$ 268.274,70
Ventana Metalica	m2	2,70	\$ 138.725,00	Construdata ed 210	\$ 374.557,50
Puerta lamina Cold Rolled Cal.16	m2	1,00	\$ 220.590,00	Construdata ed 210	\$ 220.590,00
APARATOS					
Inodoro Tipo I	un	1,00	\$ 383.122,00	Construdata ed 210	\$ 383.122,00
Lavamanos con griferia Tipo I	un	1,00	\$ 278.236,00	Construdata ed 210	\$ 278.236,00
Lavadero en granito pulido	und	1,00	\$ 356.245,00	Construdata ed 210	\$ 356.245,00
RED HIDRAULICA					
Punto A.F. Inodoro	und	1,00	\$ 28.378,00	Construdata ed 210	\$ 28.378,00
Salida sanitaria inodoro 4"	und	1,00	\$ 110.797,00	Construdata ed 210	\$ 110.797,00
Punto A.F Lavaplatos	und	1,00	\$ 29.443,00	Construdata ed 210	\$ 29.443,00
Salida sanitaria lavaplatos 2"	und	1,00	\$ 55.702,00	Construdata ed 210	\$ 55.702,00
Punto A.F. Orinal o Lavamanos	und	1,00	\$ 29.443,00	Construdata ed 210	\$ 29.443,00
salida sanitaria lavamanos 2"	und	1,00	\$ 81.520,00	Construdata ed 210	\$ 81.520,00
RED SANITARIA					
Salida Sanitaria inodoro 4"	un	1,00	\$ 110.797,00	Construdata ed 210	\$ 110.797,00
Salida sanitaria lavadero 2"	und	1,00	\$ 110.835,00	Construdata ed 210	\$ 110.835,00
Salida sanitaria lavaplatos 2"	und	1,00	\$ 55.702,00	Construdata ed 210	\$ 55.702,00
Salida Sanitaria lavamanos 2"	un	1,00	\$ 81.520,00	Construdata ed 210	\$ 81.520,00
INSTALACIONES ELECTRICAS					
Salidas Electricas Luminarias	un	5,00	\$ 135.179,00	Construdata ed 210	\$ 675.895,00
Salida Toma corriente	un	5,00	\$ 156.592,00	Construdata ed 210	\$ 782.960,00
Salida Interruptor doble	un	5,00	\$ 132.875,00	Construdata ed 210	\$ 664.375,00
Tablero 18 circuitos	un	1,00	\$ 464.911,00	Construdata ed 210	\$ 464.911,00
Caja contador trifasica medidor 50-150A espacio totalizador	un	1,00	\$ 235.036,00	Construdata ed 210	\$ 235.036,00
MANO DE OBRA					
Hora cuadrilla AA	Hc	220,00	\$ 28.539,00	Construdata ed 210	\$ 6.278.580,00
Hora cuadrilla FF	Hc	9,00	\$ 44.503,00	Construdata ed 210	\$ 400.527,00
Hora de cuadrilla HH	Hc	20,00	\$ 54.434,00	Construdata ed. 210	\$ 1.088.680,00
Total Costo Directo					\$ 138.535.409,10
Administracion		7%			\$ 9.697.478,64
Imprevistos		8%			\$ 11.082.832,73
Utilidad		10%			\$ 13.853.540,91
Total AilJ		25%			\$ 34.633.852,28
IVA sobre utilidad (19%)		19%			\$ 2.632.172,77
Total					\$ 175.801.434,15
Cantidad (m2)					180,00
Valor adoptado					\$ 976.674,63

50

Fuente: Elaboración propia – APU con base en la Revista Construdata.

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DEVIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
C1	15	100	15,00%	2	10,93%	\$1.056.767,31	\$115.554,33	\$ 941.212,97	\$ 941.200
C2	18	100	18,00%	2,5	17,84%	\$976.674,83	\$174.268,09	\$ 802.406,74	\$ 802.400

15.8 ANEXO INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS

I. CALCULO DAÑO EMERGENTE:

Notariado y Registro: De conformidad con el protocolo para avalúos rurales proyectos 4G ANI de fecha 01/07/2022, El valor de Notariado y Registro, será reconocido 100% por el solicitante, no obstante, lo anterior de conformidad con el requerimiento del Solicitante se presenta la siguiente estimación, solo para efectos de la reserva presupuestal:

DETERMINACIÓN DAÑO EMERGENTE POR NOTARIADO Y REGISTRO	
CONCEPTO	VALOR
Valor del Inmueble	\$ 267.280.706
Salario Mínimo Mensual Legal Vigente	\$ 1.300.000
Valor de la UVT	\$ 47.065
Número de Zonas de Terreno a Comprar	1
Derechos Notariales	\$ 1.724.400
Derechos Notariales por Compra	\$ 829.000
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	\$ 269.000
Recaudos Fondo Especial y SNR	\$ 39.500
Impuesto de Registro	\$ 1.509.700
Impuesto de Registro por Compra	\$ 1.336.400
Impuesto de Registro por Declaración de Área Restante	\$ 173.300
Derechos de Registro	\$ 1.497.100
Derechos de Registro por Compra	\$ 1.367.100
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	\$ 29.400
Daño Emergente por Notariado y Registro	\$ 4.731.200

51

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.

Impuesto predial: se reconocerá de forma exclusiva para la adquisición total de predios, de conformidad al valor del impuesto predial y, de forma proporcional de acuerdo con el trimestre en que se elabore el Avalúo, así:

- 1o Trimestre: del 1o de enero hasta el 31 de marzo, se reconocerá el 75%
- 2o Trimestre: del 1o de abril hasta el 30 de junio, se reconocerá el 50%
- 3o. Trimestre: del 1o de julio al 30 de septiembre, se reconocerá el 25%
- 4o Trimestre: del 1o de octubre al 31 de diciembre, se reconocerá el 0%.

II. CALCULO LUCRO CESANTE:

El propietario no presento soportes para el cálculo de indemnización por este concepto

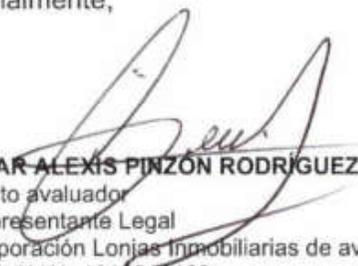
III. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES

1. DAÑO EMERGENTE		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1.1 Notariado y Registro	\$ 0	
1.2 Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$ 0	
1.3 Desconexión de servicios públicos	\$ 0	
1.4 Arrendamiento y/o almacenamiento provisional	\$ 0	
1.5 Impuesto Predial	\$ 0	
1.6 Adecuación de áreas remanentes	\$ 0	
1.7 Perjuicios derivados de la terminación de contratos	\$ 0	
DAÑO EMERGENTE	\$ 0	
2. LUCRO CESANTE		
2.1 Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$ 0	
2.2 Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	\$ 0	
LUCRO CESANTE	\$ 0	
3. INDEMNIZACIÓN		
TOTAL INDEMNIZACIÓN	\$ 0	
SON: CERO PESOS MONEDA CORRIENTE		
OBSERVACIONES: El presente informe complementa el Avalúo Comercial elaborado el día 18 de junio de 2024, por solicitud directa de la CONCESIONARIA NUEVO CAUCA.		

52

Bogotá, D.C., 26 de junio de 2024.

Cordialmente,


OMAR ALEXIS PINZÓN RODRIGUEZ
 Perito avaluador
 Representante Legal
 Corporación Lonjas Inmobiliarias de avalúos de Colombia
 RAA AVAL-1014242133


CRISTIAN CASAS
 Miembro Comité
 RAA AVAL-1030560049

ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALÚOS
CORPORACIÓN LONJAS INMOBILIARIAS DE AVALÚOS DE COLOMBIA
COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS CORPORATIVOS
ACTA N° POSQ-4-1001

En Bogotá, D.C. siendo las 08:00 a.m. del día 27 de junio de 2024, se reunieron en la sala de juntas de la Corporación, previa convocatoria, los miembros integrantes del comité de avalúos comisionado en el contrato celebrado con CONCESIONARIA NUEVO CAUCA S.A.S y CORPORACIÓN LONJAS INMOBILIARIAS DE AVALÚOS DE COLOMBIA:

MIEMBROS COMITÉ AVALÚOS

LISANDRO CASTAÑEDA SALAZAR.
WILLIAM ANDRES CASTAÑEDA PALACIOS.
OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ.
CRISTIAN CAMILO CASAS GALVIZ.

Actúo como presidente del Comité Omar Pinzón.

Inmuebles objeto de estudio:

Ítem	N° Avalúo	Municipio	Numero Predial y matricula inmobiliaria
1	POSQ-4-1001	Santander de Quilichao	19-698-00-040000-0003-0246-000000000 132-7023

53

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO UF1	m2	600,00	\$ 63.700,00	\$ 38.220.000,00
TOTAL DE TERRENO				\$ 38.220.000,00
CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				
C1	m2	91,90	\$ 1.049.000,00	\$ 96.403.100,00
C2	m2	69,70	\$ 1.040.700,00	\$ 72.536.790,00
C3	m2	34,97	\$ 815.300,00	\$ 28.511.041,00
TOTAL CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				\$ 197.450.931,00
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
M1	m2	11,28	\$ 123.600	\$ 1.394.208,00
M2	und	1,00	\$ 315.700	\$ 315.700,00
M3	und	1,00	\$ 315.700	\$ 315.700,00
M4	m2	7,02	\$ 296.400	\$ 2.080.728,00
M5	m2	13,40	\$ 121.400	\$ 1.626.760,00
M6	m2	4,20	\$ 338.300	\$ 1.420.860,00
M7	m2	8,96	\$ 94.900	\$ 850.304,00
M8	m2	12,32	\$ 31.500	\$ 388.080,00
M9	m2	18,74	\$ 174.100	\$ 3.262.634,00
M10	m2	6,82	\$ 156.700	\$ 1.068.694,00
M11	und	1,00	\$ 2.451.800	\$ 2.451.800,00
M12	und	1,00	\$ 2.451.800	\$ 2.451.800,00
M13	m	44,30	\$ 8.100	\$ 358.830,00
M14	m	31,68	\$ 10.100	\$ 319.968,00
M15	m	3,34	\$ 46.700	\$ 155.978,00
M16	m2	21,02	\$ 89.600	\$ 1.883.392,00
M17	m2	9,38	\$ 455.800	\$ 4.275.404,00
M18	und	1,00	\$ 1.239.400	\$ 1.239.400,00
M19	m2	2,55	\$ 193.700	\$ 493.935,00
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 26.354.175,00
TOTAL ESPECIES Y CULTIVOS				\$ 5.255.600,00
TOTAL				\$ 267.280.706,00

54

AVALÚO DEFINITIVO ADOPTADO	
AVALÚO DEL PREDIO	\$ 267.280.706
INDEMNIZACIONES DAÑO EMERGENTE	\$ 4.731.200
INDEMNIZACIONES LUCRO CESANTE	\$ -
TOTAL	\$ 272.011.906
SON: DOSCIENTOS SETENTA Y DOS MILLONES ONCE MIL NOVECIENTOS SÉIS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$272.011.906).	



13 FEB 2025

Gestión Predial Interventoría

Profesional Predial: *[Signature]*

SOLICITANTE: CONCESIONARIA NUEVO CAUCA S.A.S.

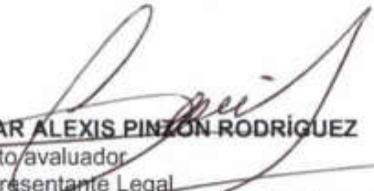
Se inició la sesión con la exposición del Comisionado, Sr. Omar Pinzón, sobre las características generales y particulares del inmueble identificado con código interno POSQ-4-1001 y folio de matrícula 132-7023 ubicado en el Municipio de Santander de Quilichao, Cauca, Sector rural, aportando la recopilación de toda la información relacionada con las especificaciones del inmueble, fundamentalmente ubicación en suelo rural, área de terreno y construcción, calidad de materiales utilizados en las construcciones, estado de conservación, normas e infraestructura urbanísticas, usos permitidos, alturas e índices de construcción permitidos, análisis económico para llegar al valor de avalúo asignado y demás factores propios aplicables a este tipo de inmueble.

Los miembros del Comité participaron activamente en los análisis de este estudio, expresaron sus diferentes conceptos sobre el mismo, haciendo relación, igualmente, a la metodología utilizada especialmente la referente al Método de comparación o de mercado, al método de costo de reposición a nuevo, depreciación por método Fitto y Corvinni, método potencial de desarrollo, realizando los ejercicios aplicables dentro de esta metodología y como conclusión obtenida del justiprecio comercial se obtuvieron los resultados para valor de área de terreno, valor de construcción, valor de cultivos y especies, contenidos en el informe valuatorio.

Terminado el análisis y obtenidas las conclusiones de estos estudios, fueron aprobados por dicho comité los avalúos anteriormente mencionados, se levantó la sesión, siendo la 09:00 a.m. del día y fecha arriba mencionados.

55

COMITÉ DE AVALÚOS


OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
Perito/avaluador
Representante Legal
Corporación Lonjas Inmobiliarias de avalúos de Colombia
RAA AVAL-1014242133

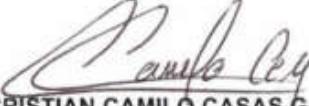

WILLIAM CASTAÑEDA
Miembro Comité
RAA AVAL-1023963942


Unión Temporal 4G
NIT 900 869 950-7

13 FEB 2025

Gestión Predial Interventoría:
Profesional Predial: 


LISANDRO CASTAÑEDA SALAZAR
Miembro Comité
RAA/AVAL-79425497


CRISTIAN CAMILO CASAS GALVIZ
Miembro Comité
AVAL-1030560049

RAA OMAR ALEXIS PINZÓN RODRIGUEZ



PDF de inscripción - 1932.html



https://www.lic.com.co



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) OMAR ALEXIS PINZON RODRIGUEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1014242133, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 26 de Abril de 2016 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-1014242133.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) OMAR ALEXIS PINZON RODRIGUEZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción:
26 Abr 2016

Régimen:
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción:
26 Abr 2016

Régimen:
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción:
26 Abr 2016

Régimen:
Régimen Académico

Página 1 de 4

56



PDF de inscripción: 4873264



18047664-00000000



Asesoría Nacional de Avaluadores
Calle 100 No. 100-100
Bogotá, D.C. 110001
Teléfono: (57) 314 450 7000
Fax: (57) 314 450 7001
www.ana.gov.co

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
26 Abr 2016

Regimen
Regimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
26 Abr 2016

Regimen
Regimen Académico

57

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
26 Abr 2016

Regimen
Regimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
26 Abr 2016

Regimen
Regimen Académico



Pin de verificación: 08072692



Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
26 Abr 2018

Régimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción
26 Abr 2018

Régimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
26 Abr 2018

Régimen
Régimen Académico

58

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
 Dirección: CALLE 64 H # 81 A 12
 Teléfono: 3142542801
 Correo Electrónico: opinzonrodriguez10@gmail.com

Titulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
 Ingeniero Catastral y Geodesta - La Universidad Distrital Francisco Jose de Caldas.
 Especialista en Avalúos - La Universidad Distrital Francisco Jose de Caldas.





PIN de Validación: c55f0bb4



RAA.org.co



Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) OMAR ALEXIS PINZON RODRIGUEZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1014242133. El(la) señor(a) OMAR ALEXIS PINZON RODRIGUEZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

59

c55f0bb4

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA, a los un (01) días del mes de Junio del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: Alexandra Suarez
Representante Legal

RAA WILLIAM ANDRES CASTAÑEDA PALACIOS



PDF de validación: 54332527



RAA
Registro Abierto de Avaluadores



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) WILLIAM ANDRES CASTAÑEDA PALACIOS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1023963942, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 01 de Julio de 2022 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1023963942.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) WILLIAM ANDRES CASTAÑEDA PALACIOS se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

<p>Categoría 1 Inmuebles Urbanos</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado. <p>Fecha de inscripción: 01 Jul 2022 Régimen: Régimen Académico</p>	60
<p>Categoría 2 Inmuebles Rurales</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales. <p>Fecha de inscripción: 01 Jul 2022 Régimen: Régimen Académico</p>	
<p>Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales. <p>Fecha de inscripción: 01 Jul 2022 Régimen: Régimen Académico</p>	



PNV de Webcam: 62145d7



www.raa.org.co



<p>Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos. <p>Fecha de inscripción: 01 Jul 2022 Régimen: Régimen Académico</p>
<p>Categoría 6 Inmuebles Especiales</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores. <p>Fecha de inscripción: 01 Jul 2022 Régimen: Régimen Académico</p>
<p>Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motobiciclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares. <p>Fecha de inscripción: 01 Jul 2022 Régimen: Régimen Académico</p>
<p>Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Naves, aeronaves, tranes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior. <p>Fecha de inscripción: 01 Jul 2022 Régimen: Régimen Académico</p>



PDF de Inscripción - 1 de 4 (2/7)



https://www.raa.org.co



www.ana.gov.co

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
01 Jul 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción
01 Jul 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
01 Jul 2022

Régimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
 Dirección: BOGOTÁ CALLE 29 SUR # 3-26
 Teléfono: +573103436205
 Correo Electrónico: castaneda.p.william@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Ingeniero Catastral y Geodesta- Universidad Distrital Francisco José de Caldas

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación





PIN de validación: b21c0a27



REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES



Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) WILLIAM ANDRES CASTAÑEDA PALACIOS, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1023963942

El(la) señor(a) WILLIAM ANDRES CASTAÑEDA PALACIOS se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

b21c0a27

63

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA, a los un (01) días del mes de Junio del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: Alexandra Suarez
Representante Legal

RAA LISADRO CASTAÑEDA SALAZAR



PIN de validación: 4700046



http://www.raa.org.co



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
NT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) LISANDRO CASTAÑEDA SALAZAR, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79425497, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 22 de Diciembre de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-79425497.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) LISANDRO CASTAÑEDA SALAZAR se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

<p>Categoría 1 Inmuebles Urbanos</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado. <p>Fecha de inscripción: 22 Dic 2017 Régimen: Régimen Académico</p>
<p>Categoría 2 Inmuebles Rurales</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales. <p>Fecha de inscripción: 22 Dic 2017 Régimen: Régimen Académico</p>
<p>Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales. <p>Fecha de inscripción: 22 Dic 2017 Régimen: Régimen Académico</p>



QR de Verificación de Datos



RAA | www.raa.org.co



ANA | www.ana.org.co

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
05 Nov 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
22 Dic 2017

Régimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
05 Nov 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
05 Nov 2020

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: 47264876



RAA www.raa.org.co



ANA
Asesoría Nacional de Avaluadores
Calle 100 No. 77 - 70. Bogotá D.C.
Teléfono: 310 322 8882
Correo Electrónico: ana@ana.org.co

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
05 Nov 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción
05 Nov 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
05 Nov 2020

Régimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CALLE 25 CBIS #73B - 78 APTO 301
Teléfono: 3103228882
Correo Electrónico: liscas33@yahoo.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico Laboral Por Competencias en Auxiliar de Avalúos y Liquidación - Corporación Técnica y Empresarial Kaizen
Arquitecto- La Universidad La Gran Colombia.
Especialista en Gestión Territorial y Avalúos- La Universidad Santo Tomas.





PIN de validación: aF3b0a9a



www.raa.org.co



www.ana.gov.co

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) LISANDRO CASTAÑEDA SALAZAR, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 79425497. El(la) señor(a) LISANDRO CASTAÑEDA SALAZAR se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

aF3b0a9a

67

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA, a los dos (02) días del mes de Junio del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma:
Alexandra Suarez
Representante Legal

RAA CRISTIAN CAMILO CASAS GALVIZ



PDF de inscripción subscrito



www.lic.com.co



www.ana.gov.co

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
NT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) CRISTIAN CAMILO CASAS GALVIZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1030560049, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 26 de Abril de 2016 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-1030560049.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CRISTIAN CAMILO CASAS GALVIZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
26 Abr 2016

Regimen
Regimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
26 Abr 2016

Regimen
Regimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
26 Abr 2016

Regimen
Regimen Académico

Página 1 de 3

68



PDF de Verificación: 90602817



Registro Abierto de Avaluadores



Asociación Nacional de Avaluadores

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
26 Abr 2018

Regimen
Regimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
26 Abr 2018

Regimen
Regimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
26 Abr 2018

Regimen
Regimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
26 Abr 2018

Regimen
Regimen Académico



PIN de Validación: bd6c0b17



Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTA DC
Dirección: CALLE 43 SUR # 85G - 18
Teléfono: 3123729818
Correo Electrónico: lcpcasas@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Ingeniero Catastral y Geodesta - La Universidad Distrital Francisco Jose de Caldas.

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) **CRISTIAN CAMILO CASAS GALVIZ**, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1030560049

El(la) señor(a) **CRISTIAN CAMILO CASAS GALVIZ** se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

70

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

bd6c0b17

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA, a los dos (02) días del mes de Junio del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal