



AVISO



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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-4-1058

GPR-003461

Página 1 de 3

**NOTIFICACIÓN POR AVISO No.:**

**GPR-003461**

09/01/2025

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

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

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

**HACE SABER**

Que, por ser requerido para la ejecución del Proyecto, mediante el oficio número **GPR-002744** del **09 de agosto de 2024**, se formuló Oferta Formal de Compra mediante la cual se dispuso “[...] la adquisición de dos zonas de terreno a segregarse de un predio rural, denominado **LT DE TERRENO (ALEGRÍAS, según Catastro)**, ubicado en la vereda **QUINAMAYO** (hoy **ALEGRÍAS**) municipio de **Santander de Quilichao**, departamento del **Cauca**, identificado con el Número Predial Nacional **19-698-00-040000-0003-0044-0-00000000** y la Matrícula Inmobiliaria número **132-3023**, 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-4-1058**

---

GPR-003461

Página 2 de 3

Que a la Oferta Formal de Compra se anexa, para su conocimiento, fotocopia de: Ficha Predial, Plano Predial, Avalúo Comercial Corporativo y Certificado de Uso del Suelo, de la faja de terreno a adquirir.

Que frente a la Oferta Formal de Compra en mención no procede ningún recurso en la vía gubernativa, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 61, inciso 4 de la Ley 388 de 1997 y 75 de la Ley 1437 de 2011 (CPACA).

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

Que de conformidad con lo establecido en los artículos 68 y 69 de la Ley 1437 de 2011 (CPACA), mediante comunicación No. **GPR-002745** del **09 de agosto de 2024**, se citó a **AQUILINA GONZÁLEZ VIUDA DE VIVAS y/o HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS, ANGELINA ZAPATA, JOSÉ ROMÁN CAMPO y/o HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS, DIEGO ZAPATA ZAPATA, ÉDGAR ZAPATA ZAPATA y ELVER ZAPATA ZAPATA**, para notificarlos de la Oferta Formal de Compra, siendo recibida directamente en el Predio objeto de la Oferta Formal de Compra, el día **25 de noviembre de 2024**, por los señores **DIEGO ZAPATA ZAPATA y ÉDGAR ZAPATA ZAPATA**, identificados con las cédulas de ciudadanía Nos. **10.483.243** y **10.481.969**, respectivamente,

Que el **28 de noviembre de 2024** se notificó personalmente a los señores **DIEGO ZAPATA ZAPATA, ÉDGAR ZAPATA ZAPATA y ELVER ZAPATA ZAPATA**, identificados con las cédulas de ciudadanía Nos. **10.483.243, 10.481.969 y 10.482.679**, respectivamente.

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 **AQUILINA GONZÁLEZ VIUDA DE VIVAS y/o HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS, ANGELINA ZAPATA y JOSÉ ROMÁN 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, que se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del presente aviso en el lugar de destino.

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

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



AVISO



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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-4-1058**

GPR-003461

Página 3 de 3

- **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](http://www.nuevocauca.com), a través del número de contacto: 323 442 6341 o mediante escrito dirigido a [atencion@nuevocauca.com](mailto:atencion@nuevocauca.com) o radicado en la Avenida Calle 26 No. 59 – 51, Torre 3, Oficina 203, Complejo Ciudad Empresarial Sarmiento Angulo, Bogotá D.C.
- **NUEVO CAUCA S.A.S.** garantiza la confidencialidad, libertad, seguridad, veracidad, transparencia, acceso y circulación restringida a los datos y se reserva el derecho de modificar su Política de Tratamiento de Datos Personales en cualquier momento. Cualquier cambio será informado y publicado oportunamente.

Se adjunta copia íntegra la Oferta Formal de Compra contenida en el oficio número **GPR-002744** del **09 de agosto de 2024** y de sus documentos anexos.

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

SE FIJA EL 10 ENE. 2025 A LAS 7:30 a.m.  
SE DESFIJA EL 16 ENE. 2025 A LAS 5:30 p.m.

**JULIÁN ANTONIO NAVARRO HOYOS**

Gerente General de NUEVO CAUCA S.A.S.

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

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

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-4-1058**

GPR-002744

Página 1 de 5

Bogotá D.C., 09 de agosto de 2024

Señores

Propietaria:

**AQUILINA GONZÁLEZ VIUDA DE VIVAS y/o HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS**

Poseedores Regulares Inscritos:

**ANGELINA ZAPATA**

**JOSÉ ROMÁN CAMPO y/o HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS**

**DIEGO ZAPATA ZAPATA**

**ÉDGAR ZAPATA ZAPATA**

**ELVER ZAPATA ZAPATA**

Celulares: 3105066059 - 3235089694 - 3147218650

Alegrías, Vereda Alegrías

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 dos zonas de terreno a segregarse de un predio rural, denominado **LT DE TERRENO (ALEGRÍAS)**, según Catastro), ubicado en la vereda **QUINAMAYO** (hoy **ALEGRÍAS**) municipio de **Santander de Quilichao**, departamento del **Cauca**, identificado con el Número Predial Nacional **19-698-00-040000-0003-0044-0-00000000** y la Matrícula Inmobiliaria número **132-3023**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **Santander de Quilichao**.

Respetados señores,

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

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

Para la ejecución del Proyecto, por motivo de utilidad pública, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** requiere comprar las zonas de terreno del asunto, conforme a la

*fr*

*ja*

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-4-1058**

GPR-002744

Página 2 de 5

afectación de la Ficha Predial No. **POSQ-4-1058**, de la **Unidad Funcional 4. Mondomo – Santander de Quilichao**, de la cual se anexa copia.

Estas zonas de terreno suman un área de **1.478,18 m<sup>2</sup>**; incluidos: C1: 130,94 m<sup>2</sup> de Construcción (vivienda), M1: 15,68 m de Muro frontal, M2: 19,55 m<sup>2</sup> de Losa antejardín, M3: 1,92 m<sup>2</sup> de Gradadas, M4: 0,75 m<sup>2</sup> de Lavadero, M5: 1 unidad de Poso séptico, 50 unidades de Guadua, 2 unidades de Aguacate Ø >= 0,15m, 1 unidad de Jigua Ø >= 0,15m, 2 unidades de Mandarino Ø = 0,30m, 8 unidades de Aguacate Ø = 0,20m, 1 unidad de Aguacatillo Ø = 0,20m, 85 unidades de Plátano, 9 unidades de Matarraton Ø = 0,20m, 1 unidad de Nacadero Ø = 0,30m, 3 unidades de Aguacate Ø = 0,25m, 67 unidades de Plátano, 2 unidades de Cucharo Ø = 0,20m, 3 unidades de Guamo Ø = 0,30m, 1 unidad de Café, 1 unidad de Manto de rey, 1 unidad de Caña agria, 1 unidad de Arrayan Ø = 0,20m, 1 unidad de Chirrincho Ø = 0,10m; y se encuentra debidamente delimitada y alinderada dentro de las abscisas inicial **K68+089,56 D** y final **K68+246,92 D**, de la mencionada Unidad Funcional.

El valor de la Oferta de Compra es la suma de **DOSCIENTOS TREINTA Y SIETE MILLONES DOSCIENTOS VEINTIOCHO MIL NOVECIENTOS SETENTA Y CUATRO PESOS (\$237.228.974) 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 TRECIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS PESOS (\$4.353.600) MONEDA CORRIENTE**.

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

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

Para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 13 de la Ley 9 de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y en los artículos 2.2.2.3.1. a 2.2.2.3.30 del Decreto 1170 del 28 de mayo de 2015, (que compiló las disposiciones contenidas en el Decreto Reglamentario 1420 del 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-4-1058**, de fecha **07 de marzo 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"*



**CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-4-1058**

GPR-002744

Página 3 de 5

de este (...)", la vigencia del avalúo inicia a partir del **10 de mayo de 2024**, fecha en la cual fue comunicado por la Lonja a la entidad solicitante.

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

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

Según el estudio de títulos de fecha **29 de noviembre de 2023**, los propietarios, de las zonas de terreno que se requieren son: **AQUILINA GONZALEZ VIUDA DE VIVAS** (titular propiedad-fallecida), **ANGELINA ZAPATA** (titular falsa tradicion), identificada con la cédula de ciudadanía No. **25.370.239**, **JOSE ROMAN CAMPO** (titular falsa tradicion- fallecido), identificado con la cédula de ciudadanía No. **1.453.024**, **DIEGO ZAPATA ZAPATA** (titular falsa tradicion), identificado con la cédula de ciudadanía No. **10.483.243**, **EDGAR ZAPATA ZAPATA** (titular falsa tradicion), identificado con la cédula de ciudadanía No. **10.481.969** y **ELVER ZAPATA ZAPATA** (titular falsa tradicion), identificado con la cédula de ciudadanía No. **10.482.679**.

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

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

A partir de la notificación de la presente Oferta de Compra, se inicia la etapa de Enajenación Voluntaria y, de acuerdo con lo establecido en el párrafo segundo del

fr

Ja

---

**CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-4-1058**

---

GPR-002744

Página 4 de 5

artículo 24 de la Ley 1682 de 2013, (modificado por el artículo 9 de la Ley 1882 de 2018), queda en firme el Avalúo arriba mencionado.

En esta etapa, según lo dispuesto por el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 4 de la Ley 1742 de 2014 y el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018, cuenta con un plazo máximo de quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad en relación con la misma, bien sea aceptándola o rechazándola, lo cual puede hacerse mediante oficio dirigido a **NUEVO CAUCA S.A.S.**, en las oficinas ubicadas en la Avenida Calle 26 No. 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**, 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.

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

**CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-4-1058**

GPR-002744

Página 5 de 5

transferencia imperfecta del dominio por el vendedor o la existencia de limitaciones, gravámenes, afectaciones o medidas cautelares que impidan el uso, goce y disposición plena del Predio para el Proyecto, la Entidad podrá recurrir a la figura del **Sanearamiento Automático**.

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

Bajo la anterior premisa, se ha identificado que el predio soporta una **medida cautelar** y, por tanto, se informará sobre la existencia del presente proceso de adquisición al Juzgado Primero Civil Municipal de Santander de Quilichao (Cauca), en el cual está en curso la **Demanda en Proceso Verbal Especial de Titulación de la Posesión Material**, interpuesta por **STERLING PLAZA OLAYA MANUEL**, contra **JOSE ROMAN ZAPATA** y otros y demás personas indeterminadas, cuya inscripción se solicitó mediante Oficio No. 1167 del 09 de agosto de 2017 del Juzgado Primero Civil Municipal de Santander de Quilichao (Cauca), debidamente inscrito en la anotación 021 del folio de matrícula inmobiliaria 132-3023, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santander de Quilichao (Cauca).

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

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

Agradezco la atención que le brinde a la presente.

Cordialmente,



**JULIAN ANTONIO NAVARRO HOYOS**

Gerente General de NUEVO CAUCA S.A.S.

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



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

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

Aprobó: Santiago Rojas Parra - Jefe Jurídico

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

Copia: Archivo

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: GCSF-F-185

VERSIÓN: 002

FECHA: 06/02/2020

PROYECTO DE CONCESIÓN

POPAYÁN - SANTANDER DE QUILICHAO

UNIDAD FUNCIONAL: 4

CONTRATO No.: 11 de 11 de Agosto de 2015

PREDIO No.: POSQ-4-1058

SECTOR O TRAMO: Mondomo - Santander de Quilichao

ABSC. INICIAL

ABSC. FINAL

68+089,56 Km

68+246,92 Km

MARGEN

LONGITUD EFECTIVA

Derecha

157,36

**NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO**

AQUILINA GONZALEZ VIUDA DE VIVAS (FALLECIDA) - (VER ANEXO PROPIETARIOS)

**CÉDULA**

DIRECCIÓN / EMAIL

DIRECCIÓN DEL PREDIO

Ver Anexo Propietarios

Ver Anexo Propietarios

ALEGRÍAS

MATRÍCULA INMOBILIARIA

132-3023

CÉDULA CATASTRAL

1969800040000000000000004000000000

VEREDA/BARRIO:

Alegrias

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Rural

LINDEROS

NORTE

LONGITUD

Ver Anexo Linderos

LINDEROS

SUR

COLINDANTES

Ver Anexo Linderos

MUNICIPIO:

Santander de Cauca

ACTIVIDAD ECONÓMICA DEL PREDIO

Corredor Variante: X

TOPOGRAFÍA

Agropecuaria

8-25% Ondulada

Ver Anexo Linderos

Ver Anexo Linderos

Ver Anexo Linderos

Ver Anexo Linderos

Predio requerido para:

**INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES**

DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
Guadua	50		Un
Aguacate $\phi \geq 0,15m$	2		Un
Jigua $\phi \geq 0,15m$	1		Un
Mandarino $\phi = 0,30m$	2		Un
Aguacate $\phi = 0,20m$	8		Un
Aguacatillo $\phi = 0,20m$	1		Un
Plátano	85		Un
Mataraton $\phi = 0,20m$	9		Un
Nacedero $\phi = 0,30m$	1		Un
Aguacate $\phi = 0,25m$	3		Un
Plátano	67		Un
Cucharo $\phi = 0,20m$	2		Un
Guamo $\phi = 0,30m$	3		Un
Café	1		Un
Manto de rey	1		Un
Caña agría	1		Un
Arroyan $\phi = 0,20m$	1		Un
Chirrincho $\phi = 0,10m$	1		Un

ITEM

**DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES**

**Construcción de un nivel y sótano:** Residencial.  
**Cubierta:** (50%) en teja de barro, 50% en teja de zinc, soportada en estructura de guadua, 17% con cielo falso en súper board. **Estructura:** sistema estructural con vigas y columnas en concreto. **Muros:** en ladrillo con repello. **Puertas:** Una (1) puerta metálica marco metálico de (1,00m x 1.95m), Una (1) puerta metálica marco metálico de (0,98m x 2.05m). **Ventanas:** dos (2) ventanas metálicas con reja y vidrio de (1,47m x 1,07m), una (1) ventana metálica con reja y vidrio de (1,29m x 0,86m), una (1) ventana metálica con reja y vidrio de (1,34m x 0,85m), una (1) luceta metálica de (0,68m x 0,20m). **Pisos:** 55% en concreto con enchape en cerámica, 45% losa entre pisos con sistema constructivo alivianado en bloquelon, con enchape en cerámica. **Cocina:** Muros y pisos con enchape en cerámica, mesón en L de 2 niveles, losa superior e inferior en concreto con enchape en cerámica, muros laterales de soportes con enchape en cerámica, de (2.87m X 0.60m x 0.90m de altura), estufa en aluminio empotrada y lavaplatos metálico. Barra: losa en concreto de (2.54m x 0.57m x 0.007m de espesor) con enchape en cerámica, soportada por un muro central de (2.54m x 1.05m de altura) en ladrillo a la vista. **Baño:** Muros y pisos con enchape en cerámica, lava manos e inodoro en porcelana, mesón para lavamanos con soportes laterales en ladrillo, losa superior en concreto, el (100%) con enchape en cerámica. **Distribución Nivel 1:** tres (3) habitaciones, una (1) sala-comedor, una (1) cocina, un (1) baño, un (1) star, andenes frontal y posterior, gradas sótano. (5,81 m<sup>2</sup>) corresponden a andenes y corredores **Sótano:** **Muros:** En ladrillo con repello. Puertas: una (1) puerta y marco metálico de (1,00m x 0.80m). **Ventanas:** una (1) ventana metálica con reja y vidrio de (1,64m x 0,88m). **Pisos:** en concreto primario esmaltado en cemento. **Gradas:** en concreto con enchape en cerámica. Distribución: una (1) habitación, una (1) zona de cocina. **Area de corredores:** 26.36 m<sup>2</sup>

CANTIDAD

130,94

m<sup>2</sup>

UNID

TOTAL AREA CONSTRUIDA

130,94

m<sup>2</sup>

<b>SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN</b>		<b>CÓDIGO</b>	GOSP-F-185
<b>PROCESO</b>	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	<b>VERSIÓN</b>	002
<b>FORMATO</b>	FICHA PREDIAL	<b>FECHA</b>	06/02/2020

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

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

**PREDIO No.:** **POSQ-4-1058**

**SECTOR O TRAMO:** Mondomo - Santander de Quilichao

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS		
M1	Muro frontal: Muro de cierre perimetral a media altura con ladrillo a la vista confinado con columnas (0.20m x 0.09m) y viguetas (0.12m x 0.09m)	15,68	m
M2	Losa antejardín: De (2.33m x 8.66m). En concreto primario de con pulimento en cemento, canal en concreto de 0.43m de ancho.	19,55	m <sup>2</sup>
M3	Gradas: De (1,00m x 1.92m) En concreto primario, dos (2) escalones de (0.38m de huella x 0.15m de contrahuella), rampa intermedia de (0.77m) de ancho.	1,92	m <sup>2</sup>
M4	Lavadero: De (0,75m x 1,00m x h=1,00m). Losa en concreto soportada por estructura en guadua	0,75	m <sup>2</sup>
M5	Poso septico: no identificable.	1,00	Un

Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, Intervención, Espacio Público?  SI/NO  No

Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001?  No

Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?  No

Aplica Informe de análisis de Área Remanente?  No

Tiene el área requerida afectación por servidumbres?  No

Tiene el área requerida afectación por área protegida?, ronda hídrica?  No

**ÁREA TOTAL PREDIO** 20.883,99 m<sup>2</sup>

**ÁREA REQUERIDA POR DISEÑO** 1.478,18 m<sup>2</sup>

**ÁREA REMANENTE** 0,00 m<sup>2</sup>

**TOTAL ÁREA REQUERIDA** 1.478,18 m<sup>2</sup>

**ÁREA SOBROBANTE** 19.405,81 m<sup>2</sup>

**OBSERVACIONES:**

**FECHA DE ELABORACIÓN:** 15/Jun/2023

**Elaboró:**  JIC

**CAMPO HORMAZA Y CIA. S. EN C.** LUIS M. NARVAEZ V. - WP: 19238-178924 CAU

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

**UNION TEMPORAL 4G** NIT. 900 369 950-7

**07 ABR 2024**

**Gestión Predial Interventoria**

**Profesional Predial:** 



**NUEVO  
CAUCA**  
ABRIENDO PUERTAS PARA EL FUTURO

MINISTERIO DE TRANSPORTE  
AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

ANEXO A FICHA PREDIAL - PROPIETARIOS

CONCESIÓN POPAYÁN - SANTANDER DE QUILICHAO

Contrato No. 11 de 11 de Agosto de 2015

PREDIO No.

**POSQ-4-1058**

PROPIETARIO	IDENTIFICACIÓN	DIRECCIÓN	e-mail
AQUILINA GONZALEZ VIUDA DE VIVAS (fallecida)	S/I		
ANGELINA ZAPATA - (Poseedor)	25.370.239		
JOSE ROMAN CAMPO - (Poseedor)	1.453.024		
DIEGO ZAPATA ZAPATA - (Poseedor)	10.483.243		
EDGAR ZAPATA ZAPATA - (Poseedor)	10.481.969		
ELVER ZAPATA ZAPATA - (Poseedor)	10.482.679		



**NUEVO CAUCA**  
ABRIENDO PUERTAS PARA EL FUTURO

MINISTERIO DE TRANSPORTE  
AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

ANEXO A FICHA PREDIAL - LINDEROS

CONCESIÓN POPAYÁN - SANTANDER DE QUILICHAO

Contrato No. 11 de 11 de Agosto de 2015

PREDIO No.

**POSQ-4-1058**

**ÁREA REQUERIDA 1:**

<b>ÁREA</b>	296,22 m <sup>2</sup> /
-------------	-------------------------

<b>ABSCISAS</b>	
<b>INICIAL</b>	68+182,61 Km /
<b>FINAL</b>	68+246,92 Km

LINDERO	LONGITUD	COLINDANTES
<b>NORTE</b>	✓ 71,74 m	Mismo Predio (Area Sobrante) Aquilina Gonzalez Viuda de Vivas (Fallecida) (Puntos 1-9)
<b>SUR</b>	✓ 44,10 m	Leonardo Zapata Días Y Otra (Puntos 10-14)
	✓ 31,57 m	Héctor Manuel Mina Palacios Y Otra (Puntos 14,1)
<b>ORIENTE</b>	✓ 8,71 m	Vía interna Vereda Alegrias (Puntos 9-10)
<b>OCCIDENTE</b>	✓ 0,00 m	Héctor Manuel Mina Palacios Y Otra (Punto 1)

**ÁREA REQUERIDA 2:**

<b>ÁREA</b>	1181,96 m <sup>2</sup> /
-------------	--------------------------

<b>ABSCISAS</b>	
<b>INICIAL</b>	68+089,56 Km
<b>FINAL</b>	68+194,91 Km /

LINDERO	LONGITUD	COLINDANTES
<b>NORTE</b>	✓ 106,21 m	Luis Elever Zapata Zapata Y Otra (Puntos 15-18)
<b>SUR</b>	✓ 110,98 m	Mismo Predio (Area Sobrante) Aquilina Gonzalez Viuda de Vivas (Fallecida) (Puntos 18-24)
<b>ORIENTE</b>	0,00 m	Luis Elever Zapata Zapata Y Otra (Punto 18)
<b>OCCIDENTE</b>	✓ 15,31 m	Edgar Zapata Zapata (Puntos 24,15)

CUADRO DE COORDENADAS AREA REQUERIDA 1

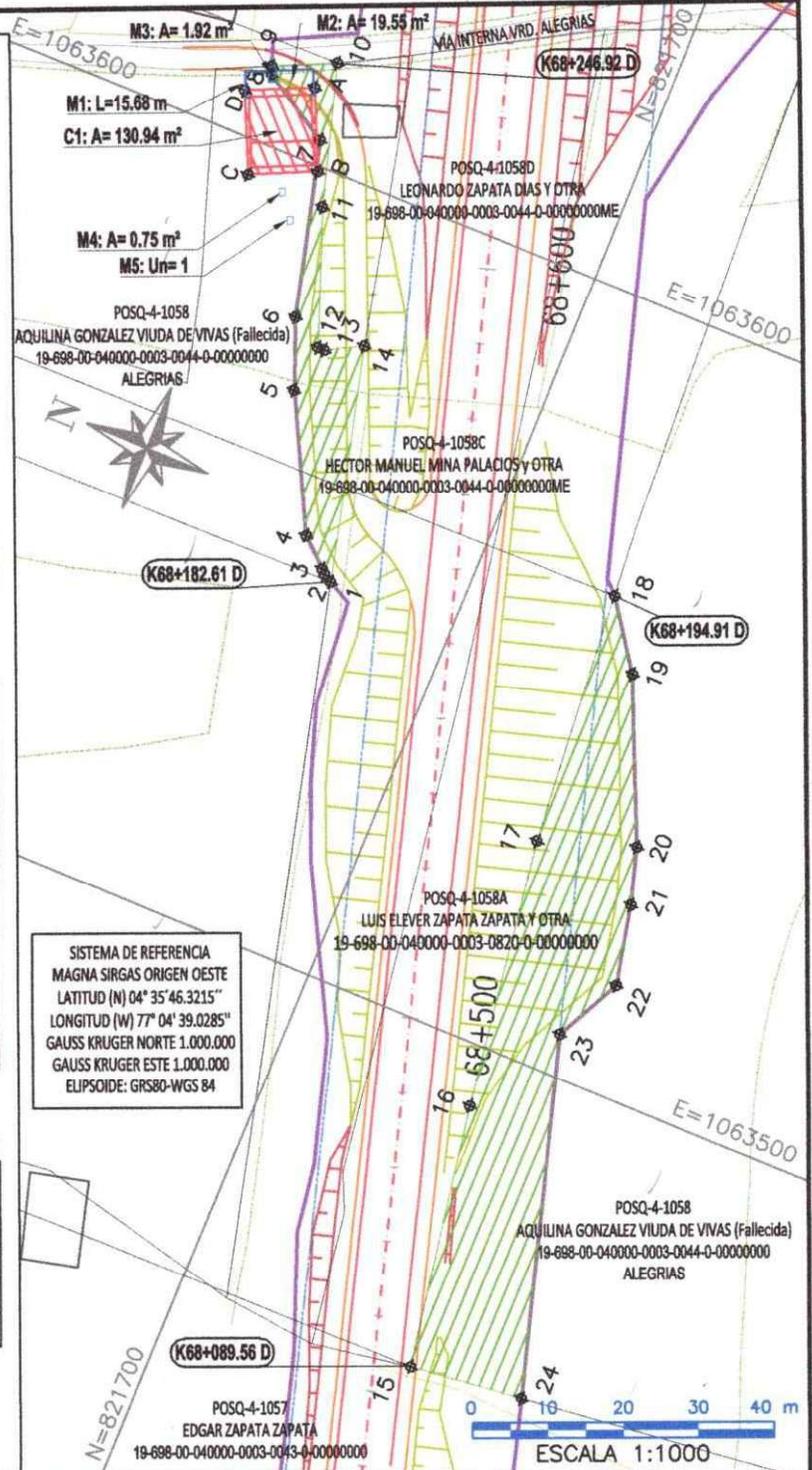
No	NORTE	ESTE	Dist.
1	821717.20	1063549.52	1.26 ✓
2	821718.30	1063550.12	0.81 ✓
3	821718.90	1063550.66	4.94 ✓
4	821722.57	1063553.97	19.29 ✓
5	821731.27	1063571.19	9.74 ✓
6	821734.80	1063580.27	23.71 ✓
7	821740.59	1063603.26	10.85 ✓
8	821749.87	1063608.89	1.14 ✓
9	821750.25	1063609.96	8.71 ✓
10	821742.34	1063613.59	19.15 ✓
11	821737.00	1063595.19	18.71 ✓
12	821730.56	1063577.62	0.90 ✓
13	821729.66	1063577.66	5.34 ✓
14	821724.93	1063580.13	31.57 ✓
1	821717.20	1063549.52	
Area(m2:)	296.22		

CUADRO DE COORDENADAS AREA REQUERIDA 2

No	NORTE	ESTE	Dist.
15	821667.63	1063456.94	35.69 ✓
16	821673.64	1063492.12	36.36 ✓
17	821678.82	1063528.11	34.16 ✓
18	821681.69	1063562.15	10.74 ✓
19	821675.53	1063553.35	22.88 ✓
20	821666.31	1063532.42	7.83 ✓
21	821664.07	1063524.91	10.81 ✓
22	821661.77	1063514.35	9.89 ✓
23	821666.23	1063505.53	48.83 ✓
24	821652.42	1063458.69	15.31 ✓
15	821667.63	1063456.94	
Area(m2:)	1181.96		

CUADRO DE COORDENADAS AREA CONTRUCCION 1

No	NORTE	ESTE	Dist.
A	821743.89	1063609.44	11.18 ✓
B	821739.29	1063599.25	9.30 ✓
C	821747.76	1063595.42	11.18 ✓
D	821752.36	1063605.61	9.30 ✓
A	821743.89	1063609.44	
Area Nivel1(m2:)	103.97		
Area sotano(m2:)	26.97		
Area Total(m2:)	130.94		



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

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

REVISIÓN No.  
0



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

PROPIETARIO:  
AQUILINA GONZALEZ VIUDA DE VIVAS (Fallecida)

CONVENCIONES

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

CUADRO DE ÁREAS

ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONSTRUIDA:	ÁREA REMANENTE:	ÁREA SOBRIANTE:
1478.18 m²	20883.99 m²	130.94 m²	0.00 m²	19405.81 m²

FECHA ELAB.:  
2023-06-15  
ESCALA:  
1:1000

UNIDAD FUNCIONAL:  
4  
SECTOR:  
MONDOMO - SANTANDER DE QUILICHAO

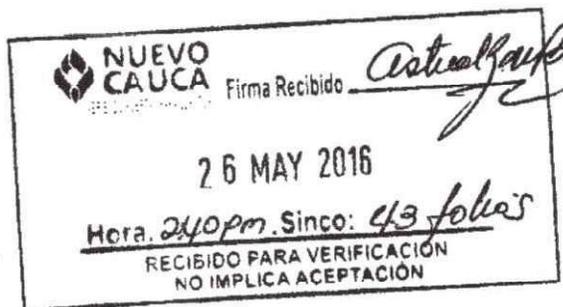
NÚMERO PREDIAL NACIONAL  
19-698-00-040000-0003-0044-0-00000000  
FICHA GRÁFICA No.  
POSQ-4-1058



REPÚBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DEL CAUCA  
MUNICIPIO DE SANTANDER DE QUILICHAO  
ALCALDÍA MUNICIPAL  
Nit: 891.500.269-2  
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y VIVIENDA

40-SPOTV-03329  
Santander de Quilichao, Mayo 25 de 2016

Señor  
LIBARDO SANDOVAL PACHECO  
Director del Proyecto  
Nuevo Cauca S.A.S  
Santander de Quilichao



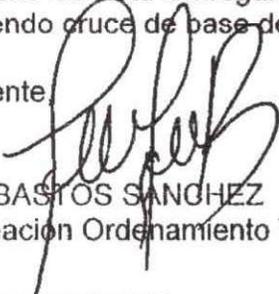
Asunto: RESPUESTA OFICIO RADICADO No. 04137 del 12 de Mayo de 2016.

Cordial saludo,

Por medio del presente escrito me permito dar respuesta al comunicado de la referencia mediante Anexo No. 1 que consta de sesenta y tres (63) folios, aclarando que el oficio que ustedes manifiestan no se ha contestado ADM-336-16 del 22 de Febrero de 2016 si se contestó y como constancia de ello está en el libro de re direccionamientos del PGD de la entidad la rima del señor GUSTAVO GUTIERREZ Cel. 322610122700 Contratista de NUEVO CAUCA con oficina en nuestro Municipio en la carrera 7 No. 7-14 quien recibió dicha información en sendos folios impresos, la cual fue entregada personalmente por la Contratista Lilian Patricia Cruz Meza. Además en la respuesta que se está enviando está relacionada la información anteriormente enviada más la solicitada adicionalmente por ustedes mediante el radicado No. 04137-2016, donde se le adiciono columna de AFECTACION POR PP, para un total de 529 usos del suelo expedidos.

En un segundo anexo se está entregando el reporte de las licencias expedidas sobre estos predios, haciendo cruce de base de datos, en siete (7) folios.

De usted, cordialmente

  
PABLO ANTONIO BASTOS SANCHEZ  
Secretario de Planeación Ordenamiento Territorial y Vivienda

Archivo: Plan Básico de Ordenamiento Territorial  
Expediente: AZ-NUEVO CAUCA de 2016.  
Digitó: Clara Lucia Ortiz Delgado  
Proyectó: Clara Lucia Ortiz Delgado  
Revisó: Pablo Antonio Bastos Sánchez, Secretaría de Planeación Ordenamiento Territorial y Vivienda.  
Ruta electrónica E: Proyectos Oficina/Oficios 2007 Temporales/Oficios 2016.doc

**NUEVO CAUCA SAS**

Fecha y hora: Martes 7 Junio 2016 11:24:15  
Destinatario: Libardo Sandoval Pacheco  
Remitente: ALCALDIA RIPAL SANTANDER DE QUILICH.  
Procesado por: Astrid Lorena Fernandez Calderon  
Asunto: RESPUESTA AL OFICIO RADICADO NA\*04137  
EXT-00000046

Este recibido no implica aceptación

39	00-04-0002-0273-000	132-17489	PROTECCION	AGROFORESTAL	SILVOPASTORIL PASTOREO SEMIINTENSIVO Y CONSERVACION FORESTAL, CAFE SOMBRIO- PLATANO, CAFE, FRUTALES CORREDOR VIAL INDICADA COMERCIO	AGROPECUARIO TURISMO, RECREACION, PRODUCTOR- PROTECTOR AGROPECUARIO FORESTAL, FORESTAL-PRODUCTOR, FORESTAL -PROTECTOR	SUELO URBANO	NO
40	00-04-0006-0436-000	132-15192	PROTECCION	DE MANEJO ESPECIAL	CORREDOR VIAL INDICADA COMERCIO	Y RECREACION Y TURISMO	AGROPECUARIO	NO
41	00-04-0006-0037-000	NO	PROTECCION	DE MANEJO ESPECIAL	CORREDOR VIAL INDICADA COMERCIO	Y RECREACION Y TURISMO	AGROPECUARIO	NO
42	00-04-0006-0402-000	132-15797	PROTECCION	AGROFORESTAL	AGROSILVOPAST FORESTAL, PRODUCTOR PROTECTOR SILVOPASTORIL PASTOREO SEMIINTENSIVO Y CONSERVACION FORESTAL, CAFE SOMBRIO- PLATANO, CAFE, FRUTALES CORREDOR VIAL INDICADA COMERCIO	AGROPECUARIO Y ECOTURISMO DIRIGIDO AGROPECUARIO ECOTURISMO, RECREACION, FORESTAL PRODUCTOR- PROTECTOR AGROPECUARIO FORESTAL, FORESTAL-PRODUCTOR, FORESTAL -PROTECTOR Y RECREACION Y TURISMO	SUELO URBANO	NO
43	00-04-0006-0634-000	132-31675	AMENAZAS	DESLIZAMIENTOS ACTIVOS	RECUPERACION	Y FORESTAL PROTECTOR	VIVIENDA AGROPECUARIO	NO
44	00-04-0006-0441-000	132-15249	AMENAZAS	DESLIZAMIENTOS ACTIVOS	RECUPERACION	Y FORESTAL PROTECTOR	VIVIENDA AGROPECUARIO	NO
5	00-04-0003-0044-000	132-3023	URBANO Y DE EXPANSION	ASENTAMIENTOS POBLADOS	AGROPECUARIO PRODUCTOS DE PANCOS (C PECUARIOS ESPECIES MENORES) SISTEMAS AGROPECUARIOS, FORESTAL PRODUCTORA Y VIVIENDA COMERCIO AGROPECUARIO	AGROFORESTAL, FORESTAL Y DEMAS USOS QUE ESTABLEZCA EL ACUERDO INDUSTRIA AGROFORESTAL, CENTROS DE INVESTIGACION ASOCIADOS A OTROS USOS COMPLEMENTARIOS O AL PRINCIPAL	SUELO URBANO Y DE EXPANSION URBANA PROTECCION EXCEPCION DE ZONAS VERDES SUELO URBANO Y DE EXPANSION URBANA	NO



**INFORME DE AVALÚO COMERCIAL  
PREDIO POSQ-4-1058  
DIRECCIÓN: ALEGRÍAS  
VEREDA: ALEGRÍAS  
MUNICIPIO DE SANTANDER DE QUILICHAO  
DEPARTAMENTO DEL CAUCA**

**PROPIETARIO:  
AQUILINA GONZALEZ VIUDA DE VIVAS  
ANGELINA ZAPATA  
JOSÉ ROMAN CAMPO  
DIEGO ZAPATA ZAPATA  
EDGAR ZAPATA ZAPATA  
ELVER ZAPATA ZAPATA**

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

**SANTANDER DE QUILICHAO, MARZO DE 2024**



CAPÍTULO 1. PARA LA VALORACIÓN COMERCIAL DE TERRENO,  
CONSTRUCCIONES

1. INFORMACIÓN GENERAL		
1.1 SOLICITANTE	CONSORCIO EPC NUEVO CAUCA NUEVO CAUCA S.A.S., 12 de febrero de 2024	
1.2 TIPO DE INMUEBLE	Lote de terreno ✓	
1.3 TIPO DE AVALÚO	Comercial Corporativo ✓	
1.4 DEPARTAMENTO	Cauca ✓	
1.5 MUNICIPIO	Santander de Quilichao ✓	
1.6 VEREDA O CORREGIMIENTO	Alegrías ✓	
1.7 DIRECCIÓN DEL INMUEBLE	Alegrías ✓	
1.8 ABSCISAS	Inicial: K 68+089,56 D ✓ Final: K 68+246,92 D ✓	
1.9 USO ACTUAL DEL INMUEBLE	Corredor Variante: Agropecuario ✓	
1.10 USO POR NORMA	<ul style="list-style-type: none"><li>• Agrícola (Productos de pancoger) Pecuarios (especies menores) sistemas agroforestales, forestal productora. ✓</li><li>• Vivienda y comercio. ✓</li><li>• Agrícola, pecuario y forestal productor. ✓</li></ul>	
1.11 INFORMACIÓN CATASTRAL	Número Predial	19-698-00-04-00-0003-0044-0-00-00-0000
	Área de Terreno	5 Ha 3707.0 m <sup>2</sup>
	Área Construida	0.0 m <sup>2</sup>
	Avalúo 2024	\$ 35,697,000
1.12 FECHA VISITA AL PREDIO	14 de febrero de 2024	
1.13 FECHA DEL INFORME DE AVALÚO	07 de marzo de 2024	
2. DOCUMENTOS		
DOCUMENTO	FECHA	
2.1 FICHA PREDIAL POSQ-4-1058	15 de junio de 2023 ✓	
2.2 PLANO DE AFECTACIÓN POSQ-4-1058	15 de junio de 2023 ✓	
2.3 CERTIFICADO DE USO DEL SUELO	16 de abril de 2016 ✓	
2.4 ESTUDIO DE TÍTULOS	29 de noviembre de 2023 ✓	
3. INFORMACIÓN JURÍDICA		
3.1 PROPIETARIOS	Aquilina González Viuda De Vivas (Fallecida) C.C: S.I. <b>Poseedores:</b> Angelina Zapata C.C: 25.370.239 ✓ José Roman Campo C.C: 1.453.024 (Fallecido)	

	Diego Zapata Zapata C.C: 10.483.243 ✓ Edgar Zapata Zapata C.C: 10.481.969 ✓ Elver Zapata Zapata C.C: 10.482.679 ✓ <b>Fuente:</b> Documento Citado En El Numeral 2.4
<b>3.2 TÍTULO DE ADQUISICIÓN</b>	Escritura Pública No. 480 del 28 de octubre del 1995 otorgada por la Notaría Única de Puerto Tejada (Cauca). ✓ Escritura Pública No. 119 del 20 de marzo del 1978 otorgada por la Notaría Única de Puerto Tejada (Cauca).
<b>3.3 MATRÍCULA INMOBILIARIA</b>	132-3023 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santander de Quilichao (Cauca).
<b>3.4 OBSERVACIONES JURÍDICAS</b>	Actualmente sobre el predio recae:  <b>Una medida Cautelar por una Demanda en Proceso Verbal Especial de Titulación de la Posesión Material</b> , interpuesta por <b>ESTERLING POLAZA OLAYA MANUEL</b> , contra <b>JOSÉ ROMAN ZAPATA</b> y otros y demás personas indeterminadas, cuya inscripción se solicitó mediante Oficio No. 1167 del 09 de agosto de 2017 del Juzgado Primero Civil Municipal de Santander de Quilichao (Cauca), debidamente inscrito en la anotación 021 del folio de matrícula inmobiliaria 132-3023, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santander de Quilichao (Cauca).
<b>4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR</b>	
<b>4.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR</b>	El predio se encuentra en la Vereda Alegrías el cual se encuentra delimitado de la siguiente manera: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Norte: Vereda El Tajo</li> <li>• Sur: Vereda Quinamayo</li> <li>• Oriente: Vereda Alto San José de Mandivá</li> <li>• Occidente: Vereda Carbonero</li> </ul>
<b>4.2 ACTIVIDAD PREDOMINANTE</b>	Sector que presenta uso industrial y agropecuario.
<b>4.3 TOPOGRAFÍA</b>	Ondulada 8-25% ✓
<b>4.4 CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Altura: 1.000 – 1.200 m.s.n.m.</li> <li>• Temperatura: 24 °C.</li> </ul>
<b>4.5 CONDICIONES AGROLÓGICAS<sup>1</sup></b>	Tipo de suelo: PQAe3 Clima: Templado Húmedo. Litología: Typic Paleudults, Entic Hapludolls

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



	Características de suelos: Excesivamente drenados, Moderadamente Profundos. Erosión: Severa
<b>4.6 SERVICIOS PÚBLICOS</b>	Acueductos Veredales y energía eléctrica.
<b>4.7 SERVICIOS COMUNALES</b>	Los servicios de educación, así como los servicios básicos de salud, asistencias técnicas y financieras se encuentran en la cabecera urbana del municipio de Santander de Quilichao.
<b>4.8 VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE</b>	El sector se ubica al norte del municipio y cuenta con fácil acceso tanto vehicular como peatonal, ya que presenta frente sobre vías veredales que conectan con la vía Nacional Popayán – Santander de Quilichao. Al predio se puede acceder en servicio particular, publico individual (taxi) y/o moto taxi y público colectivo (rutas intermunicipales).

**5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA**

Según **Acuerdo 022 del 27 de diciembre de 2002 modificado por el acuerdo 017 de 2004, acuerdo 013 de 2007 y acuerdo 007 de 2011**, que reglamenta las disposiciones del PBOT del Municipio de Santander de Quilichao, el predio se clasifica como Rural, con los siguientes usos:

<b>Principal</b>	<b>Complementario</b>	<b>Restringido</b>
Agrícola (Productos de pancoger) Pecuarios (especies menores; sistemas agroforestales, forestal productora.	Agroforestal, Forestal y demás usos que establezca el acuerdo.	Suelo urbano y de expansión urbana
Vivienda y comercio	Industria	Protección a excepción de zonas verdes
Agrícola, pecuario y forestal productor	Agroforestal, centros de investigación asociados a otros usos complementarios o al principal.	Suelo urbano y de expansión urbana

**6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO**

<b>6.1 UBICACIÓN</b>	Alegrijas, Vereda Alegrijas	
<b>6.2 ÁREA DEL TERRENO</b>	Área Total:	20.883,99 m <sup>2</sup>
	Área Requerida:	1.478,18 m <sup>2</sup>
	Área Remanente:	0,00 m <sup>2</sup>
	Área Sobrante:	19.405,81 m <sup>2</sup>
	Área Total Requerida:	1.478,18 m <sup>2</sup>
	Fuente: Documento citado en el numeral 2.1	

<p><b>6.3 LINDEROS:</b> Linderos identificados con base en la Ficha Predial POSQ-4-1058 levantada por CAMPO HORMAZA Y CIA. S. EN C., sujetos a verificación por parte de la entidad solicitante.</p>	<p><b>ÁREA REQUERIDA 1: 296,22 m<sup>2</sup></b> Abscisa Inicial: K 68+182,61 D Abscisa Final: K 68+246,92 D</p> <p><b>NORTE:</b> Longitud 71,74 m, Mismo Predio (Área Sobrante) Aquilina González Viuda de Vivas (Fallecida) (Puntos 1-9).</p> <p><b>SUR:</b> Longitud 44,10 m, Leonardo Zapata Días Y Otra (Puntos 10-14). Longitud 31,57 m, Héctor Manuel Mina Palacios Y Otra (Puntos 14,1).</p> <p><b>ORIENTE:</b> Longitud 8,71 m, Vía interna Vereda Alegrías (Puntos 9-10).</p> <p><b>OCCIDENTE:</b> Longitud 0,00 m, Héctor Manuel Mina Palacios Y Otra (Punto 1).</p> <p><b>ÁREA REQUERIDA 2: 1181,96 m<sup>2</sup></b> Abscisa Inicial: K 68+089,56 D Abscisa Final: K 68+194,91 D</p> <p><b>NORTE:</b> Longitud 106,21 m, Luis Elever Zapata Zapata Y Otra (Puntos 15-18).</p> <p><b>SUR:</b> Longitud 110,98 m, Mismo Predio (Área Sobrante) Aquilina González Viuda de Vivas (Fallecida) (Puntos 18-24).</p> <p><b>ORIENTE:</b> Longitud 0,00 m, Luis Elever Zapata Zapata Y Otra (Punto 18).</p> <p><b>OCCIDENTE:</b> Longitud 15,31 m, Edgar Zapata Zapata (Puntos 24,15).</p>			
<p><b>6.4 VÍAS DE ACCESO AL PREDIO</b></p>	<p>Predio al cual se llega por la vía Nacional Panamericana Santander de Quilichao - Popayán.</p>			
<p><b>6.5 SERVICIOS PÚBLICOS</b></p>	<p>El predio cuenta con disponibilidad de acueducto Veredal y energía eléctrica.</p>			
<p><b>6.6 UNIDADES FISIográfICAS</b></p>	<p>Unidad Fisiográfica</p> <p>1</p>	<p>Topografía</p> <p>8-25% Ondulada</p>	<p>Uso Actual</p> <p>Corredor Variante: Agropecuario</p>	<p>Norma</p> <p>Agrícola (Productos de pancoger) Pecuarios (especies menores; sistemas agroforestales, forestal productora. Vivienda y comercio Agrícola, pecuario y forestal productor</p>

6.7 ÁREAS CONSTRUIDAS		Uso	Área (m <sup>2</sup> )	Edad (Años)	Estado de conservación	Vida útil (Años)
C1		Residencial	130,94	20	Bueno	100

6.8 CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS	
<p><b>Construcción de un nivel y sótano: Residencial.</b>  <b>Cubierta:</b> (50%) en teja de barro, 50% en teja de zinc, soportada en estructura de guadua, 17% con cielo falso en súper board. <b>Estructura:</b> sistema estructural con vigas y columnas en concreto. <b>Muros:</b> en ladrillo con repello. <b>Puertas:</b> Una (1) puerta metálica marco metálico de (1,00m x 1.95m), Una (1) puerta metálica marco metálico de (0,98m x 2.05m). <b>Ventanas:</b> dos (2) ventanas metálicas con reja y vidrio de (1,47m x1,07m), una (1) ventana metálica con reja y vidrio de (1,29m x0,86m), una (1) ventana metálica con reja y vidrio de (1,34m x0,85m), una (1) luceta metálica de (0,68m x 0,20m). <b>Pisos:</b> 55% en concreto con enchape en cerámica, 45% losa entre pisos con sistema constructivo alivianado en bloquelon, con enchape en cerámica. <b>Cocina:</b> Muros y pisos con enchape en cerámica, mesón en L de 2 niveles, losa superior e inferior en concreto con enchape en cerámica, muros laterales de soportes con enchape en cerámica, de (2.87m X 0.60m x 0.90m de altura), estufa en aluminio empotrada y lavaplatos metálico. <b>Barra:</b> losa en concreto de (2.54m x 0.57m x 0.007m de espesor) con enchape en cerámica, soportada por un muro central de (2.54m x 1.05m de altura) en ladrillo a la vista. <b>Baño:</b> Muros y pisos con enchape en cerámica, lava manos e inodoro en porcelana, mesón para lavamanos con soportes laterales en ladrillo, losa superior en concreto, el (100%) con enchape en cerámica. <b>Distribución Nivel 1:</b> tres (3) habitaciones, una (1) sala-comedor, una (1) cocina, un (1) baño, un (1) star, andenes frontal y posterior, gradas sótano. (5,81 m<sup>2</sup>) corresponden a andenes y corredores <b>Sótano: habitacional: Muros:</b> En ladrillo con repello. <b>Puertas:</b> una (1) puerta y marco metálico de (1,00m x 0.80m). <b>Ventanas:</b> una (1) ventana metálica con reja y vidrio de (1,64m x 0,88m). <b>Pisos:</b> en concreto primario esmaltado en cemento. <b>Gradas:</b> en concreto con enchape en cerámica. <b>Distribución:</b> una (1) habitación, una (1) zona de cocina. Área de corredores: 26.36 m<sup>2</sup></p>	

6.9 CONSTRUCCIONES ANEXAS					
	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	EDAD	ESTADO DE CONSERVACIÓN
M1	Muro frontal: Muro de cierre perimetral a media altura con ladrillo a la vista confinado con columnas (0.20m x 0.09m) y viguetas (0.12m x 0.09m)	15,68	m	15	Bueno
M2	Losa antejardín: De (2.33m x 8.66m). En concreto primario de con pulimento en cemento, canal en concreto de 0.43m de ancho.	19,55	m <sup>2</sup>	12	Bueno
M3	Gradas: De (1,00m x 1.92m) En concreto primario, dos (2) escalones de (0.38m de huella x 0.15m de contrahuella), rampa intermedia de (0.77m) de ancho.	1,92	m <sup>2</sup>	10	Bueno
M4	Lavadero: De (0,75m x 1,00m x h=1,00m). Losa en concreto soportada por estructura en guadua	0,75	m <sup>2</sup>	8	Bueno
M5	Poso séptico: no identificable.	1,00	Un	15	Bueno a regular

6.10 CULTIVOS, ESPECIES	Especie	Descripción	Cantidad	Unidad
		Guadua	Guadua en buen estado fitosanitario.	50
	Aguacate Ø >= 0,15m	Aguacate Ø >= 0,15m en buen estado fitosanitario.	2	Un
	Jigua Ø >= 0,15m	Jigua Ø >= 0,15m en buen estado fitosanitario.	1	Un
	Mandarino Ø = 0,30m	Mandarino Ø = 0,30m en buen estado fitosanitario.	2	Un
	Aguacate Ø = 0,20m	Aguacate Ø = 0,20m en buen estado fitosanitario.	8	Un
	Aguacatillo Ø = 0,20m	Aguacatillo Ø = 0,20m en buen estado fitosanitario.	1	Un
	Plátano	Plátano en buen estado fitosanitario.	85	Un
	Matarraton Ø = 0,20m	Matarraton Ø = 0,20m en buen estado fitosanitario.	9	Un
	Nacedero Ø = 0,30m	Nacedero Ø = 0,30m en buen estado fitosanitario.	1	Un
	Aguacate Ø = 0,25m	Aguacate Ø = 0,25m en buen estado fitosanitario.	3	Un
	Plátano	Plátano en buen estado fitosanitario.	67	Un
	Cucharo Ø = 0,20m	Cucharo Ø = 0,20m en buen estado fitosanitario.	2	Un
	Guamo Ø = 0,30m	Guamo Ø = 0,30m en buen estado fitosanitario.	3	Un
	Café	Café en buen estado fitosanitario.	1	Un
	Manto de rey	Manto de rey en buen estado fitosanitario.	1	Un
	Caña agria	Caña agria en buen estado fitosanitario.	1	Un
	Arrayan Ø = 0,20m	Arrayan Ø = 0,20m en buen estado fitosanitario.	1	Un
	Chirrincho Ø = 0,10m	Chirrincho Ø = 0,10m en buen estado fitosanitario.	1	Un
<b>Nota:</b> Las especies frutales evidenciadas en el predio se encuentran en estado de producción.				

## 7. MÉTODOS VALUATORIOS

### ANÁLISIS VALUATORIO:

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

#### PARA EL TERRENO

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

**PARA LAS CONSTRUCCIONES**

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

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

No. Fuente	Coordenadas	Fuente	Teléfono	Valor Pedido	Área de Terreno	Área Construida
1	2° 58' 54,6" N 76° 30' 20,9" W	<a href="https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/lote-en-venta/vereda-carbonero/santander-de-quilichao/7846457">https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/lote-en-venta/vereda-carbonero/santander-de-quilichao/7846457</a>	304 395 88 44	\$ 55.000.000	1.060 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
2	2° 55' 53,1" N 76° 31' 43,7" W	<a href="https://www.doomos.com.co/de/7277723_venta-de-fincas-en-santander-de-quilichao.html?utm_source=Lifull-connect&amp;utm_medium=referrer">https://www.doomos.com.co/de/7277723_venta-de-fincas-en-santander-de-quilichao.html?utm_source=Lifull-connect&amp;utm_medium=referrer</a>	317 409 47 40 516 51 24	\$ 350.000.000	4.125 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>
3	2° 59' 54,5" N 76° 29' 53,3" W	<a href="https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/finsa-en-venta/vereda-lomitas/santander-de-quilichao/7852243">https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/finsa-en-venta/vereda-lomitas/santander-de-quilichao/7852243</a>	317 854 26 15	\$ 1.300.000.000	12.000 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>

**8.2 DEPURACIÓN DEL MERCADO:**

No. Fuente	Valor Pedido	Margen de Negociación	Valor Depurado	Área de Terreno	Área Construida
1	\$ 55.000.000	3%	\$ 53.350.000	1.060 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
2	\$ 350.000.000	3%	\$ 339.500.000	4.125 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>
3	\$ 1.300.000.000	20%	\$ 1.040.000.000	12.000 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>

**9. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS)****9.1 PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO (INVESTIGACIÓN DIRECTA):**

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

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

No. Fuente	Valor total depurado	Área Construida	Vr. m <sup>2</sup> Construc.	Vr. Total Construcción	Valor Total Terreno	Área de Terreno	Vr. m <sup>2</sup> Terreno	
1	\$ 53.350.000	0 m <sup>2</sup>	\$ -	\$ -	\$ 53.350.000	1.060 m <sup>2</sup>	\$ 50.330	
2	\$ 339.500.000	150 m <sup>2</sup>	\$ 826.000	\$ 123.900.000	\$ 215.600.000	4.125 m <sup>2</sup>	\$ 52.267	
3	\$ 1.040.000.000	500 m <sup>2</sup>	\$ 832.000	\$ 416.000.000	\$ 624.000.000	12.000 m <sup>2</sup>	\$ 52.000	
Promedio							\$	51.532
Desviación Estándar							\$	1.050
Coeficiente de Variación								2,04%
Limite Superior							\$	52.582
Limite Inferior							\$	50.482
Valor Adoptado por m <sup>2</sup> (Ajustado a la Centena)							\$	51.500

Se adopta el valor del promedio encontrado en la zona (\$51.500 por metro cuadrado)



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

**Oferta 1:** Lote en Santander de Quilichao, vereda Carbonero con acceso a través de la vía Panamericana. Cuenta con un área de terreno de 1.060 m<sup>2</sup>.

**Oferta 2:** Finca en Santander de Quilichao, con acceso a través de la vía Panamericana. Cuenta con un área de terreno de 4.125 m<sup>2</sup> y una construcción de dos pisos con un total de 150 m<sup>2</sup>.

**Oferta 3:** Finca en Santander de Quilichao, vereda Lomitas con acceso a través de la vía Panamericana. Cuenta con un área de terreno de 12.000 m<sup>2</sup> y una construcción de 500 m<sup>2</sup>.

**10.3 EJERCICIOS RESIDUALES. MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL:**

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

**10.4 SERVIDUMBRES:**

De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria 132- 3023 el predio no cuenta con servidumbres.

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

El área requerida no cuenta con zonas de protección.

**11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS**

**11.1 COSTOS DE REPOSICIÓN:**

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

**11.2 DEPRECIACIÓN (FITTO Y CORVINI):**

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI									
DESCRIPCIÓN	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIACIÓN	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
C1 - Construcción	20	100	20%	2	14,22%	\$ 1.332.500	\$ 189.482	\$ 1.143.018	\$ 1.143.000
M1 - Muro	15	70	21%	2	15,21%	\$ 105.500	\$ 16.047	\$ 89.453	\$ 89.500
M2 - Losa	12	30	40%	2	29,82%	\$ 97.700	\$ 29.134	\$ 68.566	\$ 68.600
M3 - Gradadas	10	30	33%	2	24,19%	\$ 165.800	\$ 40.107	\$ 125.693	\$ 125.700
M4 - Lavadero	8	30	27%	2	18,99%	\$ 362.200	\$ 68.782	\$ 293.418	\$ 293.400
M5 - Poso séptico	15	30	50%	2,5	42,51%	\$ 3.099.500	\$ 1.317.597	\$ 1.781.903	\$ 1.781.900

**Nota 2:** La construcción anexa M5 no es identificable en el momento de la visita por lo tanto se establece un valor promedio acorde a la tipología de dicha construcción.

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

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

CULTIVO / ESPECIE	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	SUBTOTAL
Guadua	50,00	Un	\$ 28.500	\$ 1.425.000
Aguacate Ø >= 0,15m	2,00	Un	\$ 191.800	\$ 383.600
Jigua Ø >= 0,15m	1,00	Un	\$ 70.000	\$ 70.000
Mandarino Ø = 0,30m	2,00	Un	\$ 57.500	\$ 115.000
Aguacate Ø = 0,20m	8,00	Un	\$ 191.800	\$ 1.534.400
Aguacatillo Ø = 0,20m	1,00	Un	\$ 70.000	\$ 70.000
Plátano	85,00	Un	\$ 9.600	\$ 816.000
Matarraton Ø = 0,20m	9,00	Un	\$ 36.000	\$ 324.000
Nacedero Ø = 0,30m	1,00	Un	\$ 36.000	\$ 36.000
Aguacate Ø = 0,25m	3,00	Un	\$ 191.800	\$ 575.400
Plátano	67,00	Un	\$ 9.600	\$ 643.200
Cucharo Ø = 0,20m	2,00	Un	\$ 70.000	\$ 140.000
Guamo Ø = 0,30m	3,00	Un	\$ 57.500	\$ 172.500
Café	1,00	Un	\$ 9.400	\$ 9.400
Manto de rey	1,00	Un	\$ 28.100	\$ 28.100
Caña agria	1,00	Un	\$ 1.900	\$ 1.900
Arrayan Ø = 0,20m	1,00	Un	\$ 70.000	\$ 70.000
Chirrincho Ø = 0,10m	1,00	Un	\$ 36.000	\$ 36.000
<b>VALOR TOTAL</b>				<b>\$ 6.450.500</b>



### 13. CONSIDERACIONES GENERALES

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

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

**14. RESULTADO DE AVALÚO**

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

**RESULTADO DE AVALÚO COMERCIAL**

RESULTADO DE AVALÚO COMERCIAL				
ÍTEM	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNITARIO	SUBTOTAL
Terreno	1.478,18	m <sup>2</sup>	\$ 51.500	\$ 76.126.270
C1 - Construcción	130,94	m <sup>2</sup>	\$ 1.143.000	\$ 149.664.420
M1 - Muro	15,68	m	\$ 89.500	\$ 1.403.360
M2 - Losa	19,55	m <sup>2</sup>	\$ 68.600	\$ 1.341.130
M3 - Gradas	1,92	m <sup>2</sup>	\$ 125.700	\$ 241.344
M4 - Lavadero	0,75	m <sup>2</sup>	\$ 293.400	\$ 220.050
M5 - Poso séptico	1,00	Un	\$ 1.781.900	\$ 1.781.900
Cultivos y/o Especies	1,00	Gl	\$ 6.450.500	\$ 6.450.500
<b>VALOR TOTAL</b>				<b>\$ 237.228.974</b>

RESUMEN	
ÍTEM	SUBTOTAL
Terreno	\$ 76.126.270
Construcciones Principales	\$ 149.664.420
Construcciones Anexas	\$ 4.987.784
Cultivos y/o Especies	\$ 6.450.500
<b>VALOR TOTAL</b>	
<b>\$ 237.228.974</b>	

**SON: DOSCIENTOS TREINTA Y SIETE MILLONES DOSCIENTOS VEINTIOCHO MIL NOVECIENTOS SETENTA Y CUATRO PESOS (\$ 237.228.974) M/CTE.**

**AVALÚO COMERCIAL MÁS DAÑO EMERGENTE**

AVALÚO COMERCIAL MÁS DAÑO EMERGENTE	
ÍTEM	SUBTOTAL
Avalúo Comercial	\$ 237.228.974
Daño Emergente por Notariado y Registro	\$ 4.353.600
<b>VALOR TOTAL</b>	
<b>\$ 241.582.574</b>	

**SON: DOSCIENTOS CUARENTA Y UN MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y DOS MIL QUINIENTOS SETENTA Y CUATRO PESOS (\$ 241.582.574) M/CTE.**

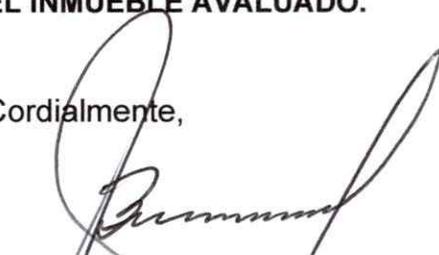
La valuación no crea valor, sino que mide los aspectos que influyen en el valor, tanto factores intrínsecos como externos al inmueble.

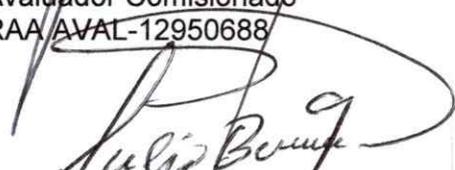


03 JUL 2024

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

Cordialmente,

  
**JOSÉ OMAR BERMEO PARRA**  
Avaluator Comisionado  
RAA AVAL-12950688

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

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

Santander de Quilichao, marzo de 2024

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



03 JUL 2024

Gestión Predial Interventoría  
Profesional Predial 

LA COMMISSIONE REGIONALE DI PASTORALE  
ECONOMICA E SOCIALE

CONDIVISIONE  
DIREZIONE REGIONALE  
DIREZIONE DISTrettuale  
DIREZIONE DISTrettuale  
DIREZIONE DISTrettuale

Unione Comunità  
1992.06.08

**15. ANEXOS**

**15.1 REGISTRO FOTOGRÁFICO DEL PREDIO**





**C1 CONSTRUCCIÓN**



**C1 CONSTRUCCIÓN**



**C1 CONSTRUCCIÓN**



**M1 MURO**



**M2 LOSA**



**M3 ESCALERAS**

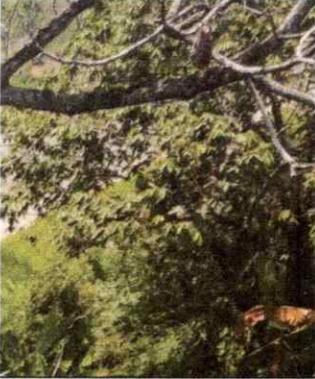


**M4 LAVADERO**



**M5 POSO SÉPTICO**



	
<b>AGUACATE</b>	<b>PLÁTANO</b>
	
<b>CUCHARO</b>	<b>CAFÉ</b>
	
<b>GUAMO</b>	<b>ARRAYÁN</b>



15.2 SOPORTE CONSTRUCCIONES

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO C1 - VIVIENDA					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
<b>01</b>	<b>PRELIMINARES DE OBRA</b>				
1.01.0361	Localización y replanteo para edificaciones	103,97	m2	\$ 2.600	\$ 270.322
1.01.0362	Descapote a máquina hasta 30 cm.	103,97	m2	\$ 4.900	\$ 509.453
<b>02</b>	<b>EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN</b>				
1.01.0364	Excavación manual en material común	16,85	m3	\$ 20.100	\$ 338.685
1.03.0380	Vigas de cimentación en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	22,63	m3	\$ 774.100	\$ 17.517.883
1.04.0383	Acero de refuerzo 420 MPa (60000 psi), incluye figurado, amarre e instalación.	1978,46	kg	\$ 4.600	\$ 9.100.916
<b>03</b>	<b>ESTRUCTURAS</b>				
1.04.0384	Columnas en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	6,13	m3	\$ 856.200	\$ 5.248.506
1.04.0386	Viga aérea en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	22,35	m3	\$ 896.600	\$ 20.039.010
1.04.0383	Acero de refuerzo 420 MPa (60000 psi), incluye figurado, amarre e instalación.	1778,71	kg	\$ 4.600	\$ 8.182.066
ME0105	MEZCLA CONCRETO 1:2:3 3100 PSI 21 MPA	3,17	M3	\$ 409.600	\$ 1.298.432
130111	MALLA ELECTROSOLDADA	63,53	KLS	\$ 8.200	\$ 520.946
<b>04</b>	<b>MAMPOSTERÍA Y PAÑETES</b>				
1.05.0560	Muro en ladrillo común en Soga	148,61	m2	\$ 56.500	\$ 8.396.465
1.08.0403	Pañete para muros con mortero 1:3. espesor 1.5 cm.	297,22	m2	\$ 18.300	\$ 5.439.126
<b>05</b>	<b>CUBIERTAS</b>				
180706	TEJA BARRO NORMAL	51,99	M2	\$ 43.400	\$ 2.256.366
181211	INSTALACION TEJA BARRO	51,99	M2	\$ 15.300	\$ 795.447
180203	ENTRAMADO TEJA BARRO LISTON 2X2 C-50/60C	51,99	M2	\$ 29.000	\$ 1.507.710
1.13.0431	Estructura de madera para teja de barro	81,57	m	\$ 35.900	\$ 2.928.363
180816	TEJA ZINC	51,99	M2	\$ 28.700	\$ 1.492.113
180209	ENTRAMADO TEJA ZINC	51,99	M2	\$ 55.500	\$ 2.885.445
181209	INSTALACION TEJA ALUMINIO	51,99	M2	\$ 10.500	\$ 545.895
330503	SOBRECUBIERTA EN GUADUA-TEJA ZINC	51,99	M2	\$ 49.600	\$ 2.578.704
180443	C.F. PANEL BOARD 8MM S. JUNTA+VINOLO	17,67	M2	\$ 63.300	\$ 1.118.511
1.14.0438	Entramado madera para cielo raso	103,97	m2	\$ 21.400	\$ 2.224.958
181207	INSTALACION CIELO FALSO EXISTENTE	103,97	M2	\$ 11.000	\$ 1.143.670
<b>06</b>	<b>PISOS Y ENCHAPES</b>				
1.06.0577	Placa base en concreto 17 MPa (2500 psi) (e=0.08 m).	103,97	m2	\$ 48.600	\$ 5.052.942
200225	CERAMICA 30.01-32.50x30.01-32.50 TRAF.3	98,77	M2	\$ 56.200	\$ 5.550.874
130616	LOSA BLOQUE PREFAB. E=25CM	32,17	M2	\$ 132.600	\$ 4.265.742
190505	CERAMICO PISO-PARED 20-50X20-50CM	70,58	M2	\$ 71.500	\$ 5.046.470
190504	CENEFA CER.: LISTELLO COC 4 COMPL 25 C	26,90	ML	\$ 29.500	\$ 793.550
190539	MURETE DUCHA EN CERAMICA 20X20 ML	1,20	ML	\$ 66.800	\$ 80.160
190541	RESANE CERAMICA	26,90	ML	\$ 26.700	\$ 718.230
<b>07</b>	<b>ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES</b>				
150501	PUNTO SANITARIO PVC 1,1/2 [V]	6,00	PTO	\$ 24.900	\$ 149.400
150508	PUNTO SANITARIO PVC 6" [CODO]	1,00	PTO	\$ 208.000	\$ 208.000
250450	COMBO SANITARIO LINEA MEDIA [S+L+G+I]	1,00	JGO	\$ 635.600	\$ 635.600
250810	INSTALACION SANITARIO	1,00	UND	\$ 28.800	\$ 28.800
160801	PUNTO AGUA FRIA PVC ,1/2	7,00	PTO	\$ 51.100	\$ 357.700
250444	LAVAMANOS COLGAR PEDESTAL LINEA MEDIA	1,00	JGO	\$ 186.700	\$ 186.700
250518	GRIFO LAVAMANOS LINEA MEDIA SENC	1,00	UND	\$ 52.600	\$ 52.600
250807	INSTALACION LAVAMANOS	1,00	UND	\$ 28.500	\$ 28.500
250522	MEZCLADOR DUCHA LINEA MEDIA	1,00	UND	\$ 121.000	\$ 121.000
250104	INCRUST.CERAM. JGO 4 PZ ESTILO (A)	1,00	JGO	\$ 115.600	\$ 115.600
250806	INSTALACION INCRUSTACION CERAMICA	1,00	UND	\$ 8.900	\$ 8.900
240311	DIV.METALICA BANO LAM.COLD ROLL. C.18 LL	2,94	M2	\$ 310.700	\$ 913.458
250710	LAVADERO PR.CONCRETO 100X60-70X15-20C	1,00	UND	\$ 166.100	\$ 166.100
140404	MESON EN CONCRETO H=8.1-10CM	4,80	M2	\$ 163.100	\$ 782.880
190515	ENCHAPE CERAMICA 21.0-40.0 MESON	9,60	ML	\$ 23.400	\$ 224.640
131206	ESCALERA CONCRETO 3000 PSI	2,40	M3	\$ 1.161.500	\$ 2.787.600
250709	LAVAPLATOS A.INOX 50X60CM PESTA.GRIFO	2,00	UND	\$ 125.600	\$ 251.200
250525	GRIFO SENCILLO LAVAPLATOS LINEA MEDIA	2,00	UND	\$ 99.500	\$ 199.000
161005	TANQUE AGUA 1000 LTS PLASTICO-COMPLETO	1,00	UND	\$ 824.500	\$ 824.500
<b>08</b>	<b>INSTALACIONES ELÉCTRICAS</b>				
170532	SALIDA S1 PVC	10,00	UND	\$ 141.200	\$ 1.412.000
170722	SAL TOMA 120 PVC	10,00	UND	\$ 98.800	\$ 988.000
<b>09</b>	<b>CARPINTERÍA METÁLICA</b>				
221237	NAVE ALUM.ENTAMBORADA-LLENA BAT.	3,00	M2	\$ 632.300	\$ 1.896.900
221301	MARCO ALUM. 0.61-0.80 M LISO C/LUCETA	3,00	UND	\$ 281.300	\$ 843.900
220903	INSTALACION MARCO PUERTA LAMINA CAL.20	3,00	UND	\$ 38.700	\$ 116.100
220904	INSTALACION NAVE PUERTA LAMINA	3,00	UND	\$ 19.500	\$ 58.500
220102	VENTANA LAM.VIDRIO SENCILLA CAL.20 COR.	10,80	M2	\$ 291.100	\$ 3.143.880
220202	MARCO VENTANA LAM.CEL.H >0.51 M CAL.20	10,80	M2	\$ 151.000	\$ 1.630.800
220906	INSTALACION VENTANA EXISTENTE LAMINA	10,80	M2	\$ 22.400	\$ 241.920
<b>10</b>	<b>PINTURAS Y ESTUCOS</b>				
290110	ESTUCO PLASTICO MURO [PASTA]	297,22	M2	\$ 11.300	\$ 3.358.586
				Total Costo Directo	\$ 139.579.724
				AIU 25%	\$ 34.894.931
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 174.474.655
				Costo de Reposición por m²	\$ 1.332.478
				<b>Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)</b>	<b>\$ 1.332.600</b>

Fuentes Precios:

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

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



COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M1 - MURO FRONTAL					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
1.01.0361	Localización y replanteo para edificaciones	4,70	m2	\$ 2.600	\$ 12.220
1.01.0364	Excavación manual en material común	0,71	m3	\$ 20.100	\$ 14.271
1.05.0560	Muro en ladrillo comun en Soga	18,82	m2	\$ 56.500	\$ 1.063.330
1.04.0386	Viga aérea en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	0,17	m3	\$ 896.600	\$ 152.422
1.04.0384	Columnas en concreto 21 MPA (3000 psi). No incluye refuerzo.	0,09	m3	\$ 856.200	\$ 77.058
1.04.0383	Acero de refuerzo 420 MPa (60000 psi), incluye figurado, amarre e instalación.	12,79	kg	\$ 4.600	\$ 58.834
Total Costo Directo					\$ 1.378.135
AIU 20%					\$ 275.627
Costo Directo + Costo Indirecto					\$ 1.653.762
Costo de Reposición por m					\$ 105.470
<b>Valor Adoptado por m (Ajustado a la Centena)</b>					<b>\$ 105.500</b>

**Fuentes Precios:**

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

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

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M2 - LOSA DE ACCESO					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
1.01.0361	Localización y replanteo para edificaciones	19,55	m2	\$ 2.600	\$ 50.830
1.01.0364	Excavación manual en material común	2,93	m3	\$ 20.100	\$ 58.893
1.06.0577	Placa base en concreto 17 MPa (2500 psi) (e=0.08 m).	19,55	m2	\$ 48.600	\$ 950.130
200114	CANAL CONCRETO PISO 20x12x08 CM	8,66	ML	\$ 61.400	\$ 531.724
Total Costo Directo					\$ 1.591.577
AIU 20%					\$ 318.315
Costo Directo + Costo Indirecto					\$ 1.909.892
Costo de Reposición por m <sup>2</sup>					\$ 97.693
<b>Valor Adoptado por m<sup>2</sup> (Ajustado a la Centena)</b>					<b>\$ 97.700</b>

**Fuentes Precios:**

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

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

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M3 - GRADAS					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
1.01.0361	Localización y replanteo para edificaciones	1,92	m2	\$ 2.600	\$ 4.992
1.01.0364	Excavación manual en material común	0,29	m3	\$ 20.100	\$ 5.829
131206	ESCALERA CONCRETO 3000 PSI	0,11	M3	\$ 1.161.500	\$ 127.765
ME0102	MEZCLA CONCRETO 1:2:2 3500 PSI-24.5MPa	0,17	M3	\$ 452.600	\$ 76.942
130111	MALLA ELECTROSOLDADA	6,06	KLS	\$ 8.200	\$ 49.692
Total Costo Directo					\$ 265.220
AIU 20%					\$ 53.044
Costo Directo + Costo Indirecto					\$ 318.264
Costo de Reposición por m <sup>2</sup>					\$ 165.763
<b>Valor Adoptado por m<sup>2</sup> (Ajustado a la Centena)</b>					<b>\$ 165.800</b>

**Fuentes Precios:**

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

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



COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M4 - LAVADERO					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
1.04.0387	Losa maciza (e=0,15 m) en concreto de 21 MPa (3000 PSI). No incluye refuerzo.	0,75	m2	\$ 138.600	\$ 103.950
300210	CERCO GUADUA H= 70-80CM	6,00	UND	\$ 20.400	\$ 122.400
				Total Costo Directo	\$ 226.350
				AIU 20%	\$ 45.270
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 271.620
				Costo de Reposición por m <sup>2</sup>	\$ 362.160
				<b>Valor Adoptado por m<sup>2</sup> (Ajustado a la Centena)</b>	<b>\$ 362.200</b>

**Fuentes Precios:**

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

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

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M5 – POZO SÉPTICO					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
1.01.0364	Excavación manual en material común	18,75	m3	\$ 20.100	\$ 376.875
150411	TANQUE SEDIMENTACION PARA POZO SEPTICO	1,00	UND	\$ 1.292.900	\$ 1.292.900
150412	POZO SEPTICO ETERNIT	1,00	UND	\$ 701.400	\$ 701.400
ME0112	MEZCLA CONCRETO 1:4:7 1560PSI-10.1MPA	0,50	M3	\$ 302.200	\$ 151.100
B021009	Formaleta para cuneta y/o bordillo de concreto	6,25	m2	\$ 9.700	\$ 60.625
				Total Costo Directo	\$ 2.582.900
				AIU 20%	\$ 516.580
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 3.099.480
				Costo de Reposición por Un	\$ 3.099.480
				<b>Valor Adoptado por Un (Ajustado a la Centena)</b>	<b>\$ 3.099.500</b>

**Fuentes Precios:**

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

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

**15.3 SOPORTE ESPECIES**

**15.4 FRUTALES**

Cultivo / Especie	Desarrollo			Producción			Decadencia		
	Bueno	Regular	Malo	Bueno	Regular	Malo	Bueno	Regular	Malo
Aguacate	\$ 115.100	\$ 80.600	\$ 17.300	\$ 191.800	\$ 134.300	\$ 20.100	\$ 76.700	\$ 53.700	\$ 11.500
Mandarina	\$ 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
Guamo	\$ 34.500	\$ 24.200	\$ 5.200	\$ 57.500	\$ 40.300	\$ 6.000	\$ 23.000	\$ 16.100	\$ 3.500
Caña Azúcar	\$ 1.200	\$ 800	\$ 200	\$ 1.900	\$ 1.300	\$ 200	\$ 800	\$ 500	\$ 100

**Fuentes Precios:**

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

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

\* Asociación Hortifrutícola de Colombia. [www.asohofrucol.com.co](http://www.asohofrucol.com.co)



15.5 MADERABLES

Tipo de Madera	(DAP) Diámetro a la Altura del Pecho (m)			
	Menor o Igual a 0,30	0,31 - 0,59	0,60 - 0,80	Mayor o igual a 0,81
Primera	\$ 172.000	\$ 394.000	\$ 954.000	\$ 1.559.000
Segunda	\$ 70.000	\$ 163.000	\$ 394.000	\$ 644.000
Sombra	\$ 36.000	\$ 82.000	\$ 197.000	\$ 322.000

Especie	Tipo de Madera	DAP (m)	Valor Adoptado
Jigua	Segunda	0,15 m	\$ 70.000
Aguacatillo	Segunda	0,20 m	\$ 70.000
Matarratón	Sombra	0,20 m	\$ 36.000
Nacedero	Sombra	0,30 m	\$ 36.000
Cucharo	Segunda	0,20 m	\$ 70.000
Arrayán	Segunda	0,20 m	\$ 70.000
Chirrincho	Sombra	0,10 m	\$ 36.000

Fuentes Precios:

- \* Universidad del Tolima. Cadenas Forestales en Colombia. [http://maderas.ut.edu.co/comercializacion/pagina\\_com\\_items.php?tema=5.&subtema=5.4&item=5.4.1](http://maderas.ut.edu.co/comercializacion/pagina_com_items.php?tema=5.&subtema=5.4&item=5.4.1)
- \* Ministerio de Agricultura. Ventanilla Única Forestal. <https://vuf.minagricultura.gov.co/Style%20Library/StylesVUF/Index.aspx>
- \* Federación Nacional de Industriales de la Madera. <https://fedemaderas.org.co/>
- \* IndexMundi. Portal de datos que recopila hechos y estadísticas. <https://www.indexmundi.com/es/precios-de-mercado/?mercancia=madera-dura&meses=60&moneda=cop>
- \* Organización Internacional de las Maderas Tropicales. <https://www.itto.int/es/>

15.6 ESPECIES.

Cultivo / Especie	Valor Unitario	Unidad
Manto de rey	\$ 28.100	Un

Fuentes Precios:

- \* Establecimiento, Manejo y Utilización de Recursos Forrajeros en Sistemas Ganaderos de Suelos Ácidos - CORPOICA. Actualizado IPC.
- \* Agronet - Red de Información y Comunicación del Sector Agropecuario Colombiano. [www.agronet.gov.co](http://www.agronet.gov.co)

DETALLE		CAFÉ		DETALLE		CAFÉ			
DENSIDAD DE SIEMBRA (Plantas/Ha)		5500		DENSIDAD DE SIEMBRA (Plantas/Ha)		5500			
<b>COSTOS DE INSTALACIÓN CAFÉ</b>				<b>COSTOS DE SOSTENIMIENTO CAFÉ</b>					
CONCEPTO	UNIDAD	CANT.	VALOR UNITARIO	TOTAL	CONCEPTO	UNIDAD	CANT.	VALOR UNITARIO	SUBTOTAL
<b>1.1 COSTOS DIRECTOS \$ 26.589.660</b>					<b>1.1 COSTOS DIRECTOS \$ 2.852.291</b>				
<b>1.1.1 Mano de Obra \$ 6.167.700</b>					<b>1.1.1 Mano de Obra \$ 1.871.100</b>				
Preparación Terreno	Jornal	20	\$ 69.300	\$ 1.386.000	Fertilización	Jornal	5	\$ 69.300	\$ 346.500
Construcción de Canales y Mantener	Jornal	2	\$ 69.300	\$ 138.600	Control Plagas y Enfermedades	Jornal	5	\$ 69.300	\$ 346.500
Trazado	Jornal	5	\$ 69.300	\$ 346.500	Control Manual de Arvenses	Jornal	10	\$ 69.300	\$ 693.000
Ahoyado	Jornal	20	\$ 69.300	\$ 1.386.000	Control Mecánico de Malezas	Jornal	5	\$ 69.300	\$ 346.500
Aplicación Correctivos	Jornal	5	\$ 69.300	\$ 346.500	Manejo de Sombrío	Jornal	1	\$ 69.300	\$ 69.300
Siembra y Resiembra	Jornal	20	\$ 69.300	\$ 1.386.000	Podas y Desplumilles	Jornal	1	\$ 69.300	\$ 69.300
Fertilización	Jornal	2	\$ 69.300	\$ 138.600					
Control Plagas y Enfermedades	Jornal	10	\$ 69.300	\$ 693.000					
Podas de Formación y Producción	Jornal	5	\$ 69.300	\$ 346.500					
<b>1.1.2 Insumos \$ 20.421.960</b>					<b>1.1.2 Insumos \$ 981.191</b>				
Plántulas	Un	5500	\$ 3.200	\$ 17.600.000	Fertilizante Orgánico	Bulto	2	\$ 79.000	\$ 158.000
Fertilizante Orgánico (Gallinaza)	Bulto	20	\$ 55.000	\$ 1.100.000	Fertilizante Compuesto	Bulto	1	\$ 254.000	\$ 254.000
Úrea	Bulto	5	\$ 122.500	\$ 612.500	Fungicida - Oxicloruro de Cobre	kg	5	\$ 17.439	\$ 87.195
Fertilizante Compuesto (18-18-18)	Bulto	2	\$ 254.000	\$ 508.000	Fungicida - Mancozeb	Litro	4	\$ 82.999	\$ 331.996
Fertilizante Foliar	Litro	2	\$ 38.500	\$ 77.000	Insecticidas - Lorsban	kg	6	\$ 25.000	\$ 150.000
Correctivo	Bulto	10	\$ 44.625	\$ 446.250					
Fungicida - Dithane	kg	2	\$ 39.100	\$ 78.200					
<b>1.2 COSTOS INDIRECTOS \$ 3.074.765</b>					<b>1.2 COSTOS INDIRECTOS \$ 701.029</b>				
Administración (10% de Costos Directos)				\$ 2.658.965	Administración (10% de Costos Directos)				\$ 285.229
Asistencia Técnica	Visita	2	\$ 207.900	\$ 415.800	Asistencia Técnica	Visita	2	\$ 207.900	\$ 415.800
<b>TOTAL COSTOS INSTALACIÓN \$ 29.664.415</b>					<b>TOTAL COSTOS SOSTENIMIENTO \$ 3.653.320</b>				



Tiempo de Recuperación del Cultivo en Años	Costos Instalación por Ha	Costos Sostenimiento por Ha	Rendimiento		Precio de Venta \$/kg	Valor Planta en Producción	
			Producción Promedio kg/Ha/Año	Producción Máxima kg/Ha/Año		Promedio por planta	Máxima por planta
3	\$ 29.664.415	\$ 3.553.320	1100	1290	\$ 18.789	\$ 11.300	\$ 13.200

Edad (años)				Valor por Planta			
Inicio Producción	Inicio Mayor Producción	Fin Mayor Producción	Actual	Antes de Iniciar Producción	En Menor Producción	En Máxima Producción	En el Estado Actual
1	4	7	10	\$ 6.000	\$ 9.400	\$ 13.200	\$ 9.400

<b>Valor Adoptado por Planta =</b>	<b>\$ 9.400</b>	<b>Valor Adoptado por m² =</b>	<b>\$ 5.200</b>
------------------------------------	-----------------	--------------------------------	-----------------

**Fuentes Precios:**

- \* Federación Nacional de Cafeteros de Colombia. [https://federaciondecafeteros.org/static/files/precio\\_cafe.pdf](https://federaciondecafeteros.org/static/files/precio_cafe.pdf)
- \* Plataforma Comercio Sostenible. [https://comerciosostenible.org/sites/default/files/archivosSDL/informe\\_final\\_costos\\_2018.pdf](https://comerciosostenible.org/sites/default/files/archivosSDL/informe_final_costos_2018.pdf)
- \* Fondo para el Financiamiento del Sector Agropecuario- FINAGRO. <https://www.finagro.com.co/informaci%C3%B3n-sectorial/ca%C3%A9>
- \* La Casa del Granjero - <https://www.lacasadelgranjero.com/products/oxicloruro-de-cobre-fungicida-diabonos-1kg>
- \* Tierragro - El Supermercado Agropecuario. <https://www.tierragro.com/collections/agro/>
- \* Exiagrícola - <https://exiagricola.net/tienda/producto/yara-18-18-18-x-50-kg/>
- \* Dolar Web. <https://dolar.wilkinsonpc.com.co/caffe.html>
- \* MercadoLibre - [https://articulo.mercadolibre.com.co/MCO-915869229-plantulas-de-cafe-variedad-castillo-certificado-\\_JM#position=1&search\\_layout=stack&type=item&tracking\\_id=0157dcdc-f6c-4dcd-9b-8c-871ad5a716f4](https://articulo.mercadolibre.com.co/MCO-915869229-plantulas-de-cafe-variedad-castillo-certificado-_JM#position=1&search_layout=stack&type=item&tracking_id=0157dcdc-f6c-4dcd-9b-8c-871ad5a716f4)

DETALLE	GUADUA	DETALLE	GUADUA
DENSIDAD DE SIEMBRA (Plantas/Ha)	500	DENSIDAD DE SIEMBRA (Plantas/Ha)	500

COSTOS DE INSTALACIÓN GUADUA				
CONCEPTO	UNIDAD	CANT.	VALOR UNITARIO	TOTAL
<b>1.1 COSTOS DIRECTOS</b>				<b>\$ 11.215.678</b>
<b>1.1.1 Mano de Obra</b>				<b>\$ 6.583.500</b>
Preparación Terreno	Jornal	35	\$ 69.300	\$ 2.425.500
Construcción de Canales	Jornal	5	\$ 69.300	\$ 346.500
Siembra y Resiembra	Jornal	13	\$ 69.300	\$ 900.900
Fertilización	Jornal	11	\$ 69.300	\$ 762.300
Control Manual de Malezas	Jornal	17	\$ 69.300	\$ 1.178.100
Control Químico de Malezas	Jornal	3	\$ 69.300	\$ 207.900
Control Plagas y Enfermedades	Jornal	4	\$ 69.300	\$ 277.200
Deshoje	Jornal	7	\$ 69.300	\$ 485.100
<b>1.1.2 Insumos</b>				<b>\$ 4.632.178</b>
Semilla	Un	500	\$ 1.800	\$ 900.000
Fertilizante Orgánico (Compostado)	Bulto	20	\$ 40.000	\$ 800.000
Cloruro de Potasio (KCl)	Bulto	6	\$ 264.400	\$ 1.586.400
Correctivo (Cal Dolomita)	Bulto	15	\$ 39.900	\$ 598.500
Fungicida (Oxicloruro de Cobre)	kg	2	\$ 17.439	\$ 34.878
Control Plagas (Lorsban)	Litro	5	\$ 76.880	\$ 384.400
Herbicida (Glifosol)	Litro	6	\$ 29.000	\$ 174.000
Análisis de Suelos	Gl	1	\$ 153.998	\$ 153.998
<b>1.2 COSTOS INDIRECTOS</b>				<b>\$ 1.121.568</b>
Administración (10% de Costos Directos)				\$ 1.121.568
<b>TOTAL COSTOS INSTALACIÓN</b>				<b>\$ 12.337.244</b>

COSTOS DE SOSTENIMIENTO GUADUA				
CONCEPTO	UNIDAD	CANT.	VALOR UNITARIO	SUBTOTAL
<b>1.1 COSTOS DIRECTOS</b>				<b>\$ 4.219.280</b>
<b>1.1.1 Mano de Obra</b>				<b>\$ 2.079.000</b>
Fertilización (3 Veces Año)	Jornal	5	\$ 69.300	\$ 346.500
Mantenimiento de Canales	Jornal	2	\$ 69.300	\$ 138.600
Aplicación Correctivos	Jornal	1	\$ 69.300	\$ 69.300
Control Plagas y Enfermedades	Jornal	2	\$ 69.300	\$ 138.600
Control Manual de Malezas	Jornal	18	\$ 69.300	\$ 1.247.400
Control Químico de Malezas	Jornal	2	\$ 69.300	\$ 138.600
<b>1.1.2 Insumos</b>				<b>\$ 2.140.280</b>
Cloruro de Potasio (KCl)	Bulto	3	\$ 264.400	\$ 793.200
Fertilizante Compuesto (15-15-15)	Bulto	5	\$ 218.500	\$ 1.092.500
Correctivo (Cal Dolomita)	Bulto	3	\$ 39.900	\$ 119.700
Control Plagas (Lorsban)	Litro	1	\$ 76.880	\$ 76.880
Herbicida (Glifosol)	Litro	2	\$ 29.000	\$ 58.000
<b>1.2 COSTOS INDIRECTOS</b>				<b>\$ 421.928</b>
Administración (10% de Costos Directos)				\$ 421.928
<b>TOTAL COSTOS SOSTENIMIENTO</b>				<b>\$ 4.641.208</b>

Tiempo de Recuperación del Cultivo en Años	Costos Instalación por Ha	Costos Sostenimiento por Ha	Rendimiento		Precio de Venta \$/Tallo	Valor Planta en Producción	
			Producción Promedio Tallo/Ha/Año	Producción Máxima Tallo/Ha/Año		Promedio por Planta	Máxima por Planta
3	\$ 12.337.244	\$ 4.641.208	700	750	\$ 28.500	\$ 119.700	\$ 128.300

Edad (años)				Valor por Planta			
Inicio Producción	Inicio Mayor Producción	Fin Mayor Producción	Actual	Antes de Iniciar Producción	En Menor Producción	En Máxima Producción	En el Estado Actual
3	4	10	5	\$ 52.500	\$ 111.100	\$ 128.300	\$ 128.300

<b>Valores Adoptados:</b>	Por Planta =	<b>\$ 128.300</b>	Por Tallo =	<b>\$ 28.500</b>	Por m² =	<b>\$ 6.400</b>
---------------------------	--------------	-------------------	-------------	------------------	----------	-----------------

**Fuentes Precios:**

- \* Federación Nacional de Empresarios de Guadua y Bambú. <https://fedeguadua.com/>
- \* Guadua y Bambú Colombia. <https://guaduabambucolombia.com/nosotros/>
- \* Fondo para el Financiamiento del Sector Agropecuario- FINAGRO. <https://www.finagro.com.co/informaci%C3%B3n-sectorial/ca%C3%A9>
- \* Colombia Compra Eficiente. <https://www.colombiacompra.gov.co/tienda-virtual-del-estado-colombiano/ordenes-compra/35307>
- \* Tierragro - El Supermercado Agropecuario. <https://tienda.tierragro.com.co/agro/fertilizantes/>
- \* Insumos Agrícolas. <https://www.entufinca.com/>
- \* Vecol S.A. <https://www.vecol.com.co/uploads/productos/fertilizantes/Fertilizante%20Vecol%2015-15-15-11S.pdf>
- \* Laboratorio de Suelos UPTC. [http://www.uptc.edu.co/facultades/f\\_agropecuarias/pregrado/agronomia/inf\\_adicional/Servicios/lab\\_suelos\\_agua\\_agro](http://www.uptc.edu.co/facultades/f_agropecuarias/pregrado/agronomia/inf_adicional/Servicios/lab_suelos_agua_agro)
- \* Bioagroinsumos S.A.S. <https://www.bioagroinsumos.com/producto/bulto-40kg-avisana/>
- \* Exiagrícola JD <https://exiagricola.net/tienda/producto/cal-dolomita-x-50-kg/>
- \* La Casa del Granjero <https://www.lacasadelgranjero.com/products/oxicloruro-de-cobre-fungicida-diabonos-1kg>
- \* Mundo Campo <https://mundocampo.com.co/producto/lorsban-4-ec-250cc-1l/>
- \* Federación Nacional de Cafeteros [http://www.federacionnacionaldecafeterosdecolombia.oferto.co/main-producto-id-4841-t-glifosol\\_x\\_litro](http://www.federacionnacionaldecafeterosdecolombia.oferto.co/main-producto-id-4841-t-glifosol_x_litro)



15.7 CONSTRUCCIÓN OFERTA DE MERCADO 2

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO DE LA CONSTRUCCIÓN - FUENTE No. 2					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
<b>01</b>	<b>PRELIMINARES DE OBRA</b>				
1.01.0361	Localización y replanteo para edificaciones	150,00	m2	\$ 2.600	\$ 390.000
1.01.0362	Descapote a máquina hasta 30 cm.	150,00	m2	\$ 4.900	\$ 735.000
<b>02</b>	<b>EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN</b>				
1.01.0364	Excavación manual en material común	14,11	m3	\$ 20.100	\$ 283.611
1.03.0380	Vigas de cimentación en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	14,33	m3	\$ 774.100	\$ 11.092.853
1.04.0383	Acero de refuerzo 420 MPa (60000 psi), incluye figurado, amarre e instalación.	1713,66	kg	\$ 4.600	\$ 7.882.636
<b>03</b>	<b>ESTRUCTURAS</b>				
1.04.0384	Columnas en concreto 21 MPA (3000 psi). No incluye refuerzo.	7,50	m3	\$ 856.200	\$ 6.421.500
1.04.0386	Viga aérea en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	10,88	m3	\$ 896.600	\$ 9.755.008
1.04.0383	Acero de refuerzo 420 MPa (60000 psi), incluye figurado, amarre e instalación.	1395,80	kg	\$ 4.600	\$ 6.420.680
ME0105	MEZCLA CONCRETO 1:2:3 3100 PSI 21 MPA	5,97	M3	\$ 409.600	\$ 2.445.312
130111	MALLA ELECTROSOLDADA	119,50	KLS	\$ 8.200	\$ 979.900
<b>04</b>	<b>MAMPOSTERÍA Y PAÑETES</b>				
1.05.0560	Muro en ladrillo común en Soga	140,75	m2	\$ 56.500	\$ 7.952.375
1.08.0403	Pañete para muros con mortero 1:3. espesor 1.5 cm.	281,50	m2	\$ 18.300	\$ 5.151.450
<b>05</b>	<b>CUBIERTAS</b>				
1.13.0133	Teja termoacústica	270,00	m2	\$ 66.400	\$ 17.928.000
180211	ENTRAMADO METAL CF.PER.CHR 4X2-TUB. 1.1/2	270,00	M2	\$ 59.400	\$ 16.038.000
181210	INSTALACION TEJA ASBESTO CEMENTO	270,00	M2	\$ 14.500	\$ 3.915.000
180412	C.F.MADERA LISTON MACH.PINO CIPREX-MADER	120,00	M2	\$ 60.500	\$ 7.260.000
1.14.0438	Entramado madera para cielo raso	30,00	m2	\$ 21.400	\$ 642.000
181207	INSTALACION CIELO FALSO EXISTENTE	120,00	M2	\$ 11.000	\$ 1.320.000
290915	INMUNIZACION MACHIMBRE-CIELOS MADERA	120,00	M2	\$ 7.800	\$ 936.000
290905	BARNIZ MACHIMBRE-CIELO MADERA [2M]	120,00	M2	\$ 14.800	\$ 1.776.000
1.08.0400	Pañete con mortero 1:3 para cieloraso con malla. Espesor 1.5 cm	30,00	m2	\$ 26.900	\$ 807.000
<b>06</b>	<b>PISOS Y ENCHAPES</b>				
1.06.0577	Placa base en concreto 17 MPa (2500 psi) (e=0.08 m).	131,63	m2	\$ 48.600	\$ 6.397.218
200225	CERAMICA 30.01-32.50x30.01-32.50 TRAF.3	120,00	M2	\$ 56.200	\$ 6.744.000
200508	BALDOSA VINILO 30X30 1.6 MM	30,00	M2	\$ 46.800	\$ 1.404.000
190505	CERAMICO PISO-PARED 20-50X20-50CM	30,08	M2	\$ 71.500	\$ 2.150.720
190504	CENEFA CER.: LISTELLO COC 4 COMPL 25 C	17,90	ML	\$ 29.500	\$ 528.050
190539	MURETE DUCHA EN CERAMICA 20X20 ML	1,20	ML	\$ 66.800	\$ 80.160
190541	RESANE CERAMICA	17,90	ML	\$ 26.700	\$ 477.930
<b>07</b>	<b>ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES</b>				
150501	PUNTO SANITARIO PVC 1,1/2 [V]	5,00	PTO	\$ 24.900	\$ 124.500
150508	PUNTO SANITARIO PVC 6" [CODO]	1,00	PTO	\$ 208.000	\$ 208.000
250450	COMBO SANITARIO LINEA MEDIA [S+L+G+I]	1,00	JGO	\$ 635.600	\$ 635.600
250810	INSTALACION SANITARIO	1,00	UND	\$ 28.800	\$ 28.800
160801	PUNTO AGUA FRIA PVC ,1/2	6,00	PTO	\$ 51.100	\$ 306.600
250444	LAVAMANOS COLGAR PEDESTAL LINEA MEDIA	1,00	JGO	\$ 186.700	\$ 186.700
250518	GRIFO LAVAMANOS LINEA MEDIA SENC	1,00	UND	\$ 52.600	\$ 52.600
250807	INSTALACION LAVAMANOS	1,00	UND	\$ 28.500	\$ 28.500
250522	MEZCLADOR DUCHA LINEA MEDIA	1,00	UND	\$ 121.000	\$ 121.000
250104	INCRUST.CERAM. JGO 4 PZ ESTILO (A)	1,00	JGO	\$ 115.600	\$ 115.600
250806	INSTALACION INCRUSTACION CERAMICA	1,00	UND	\$ 8.900	\$ 8.900
240311	DIV.METALICA BANO LAM.COLD ROLL C.18 LL.	2,94	M2	\$ 310.700	\$ 913.458
250710	LAVADERO PR.CONCRETO 100X60-70X15-20C	1,00	UND	\$ 166.100	\$ 166.100
140404	MESON EN CONCRETO H=8.1-10CM	2,40	M2	\$ 163.100	\$ 391.440
250709	LAVAPLATOS A.INOX 50X60CM PESTA.GRIFO	1,00	UND	\$ 125.600	\$ 125.600
250525	GRIFO SENCILLO LAVAPLATOS LINEA MEDIA	1,00	UND	\$ 99.500	\$ 99.500
161005	TANQUE AGUA 1000 LTS PLASTICO-COMPLETO	1,00	UND	\$ 824.500	\$ 824.500
<b>08</b>	<b>INSTALACIONES ELÉCTRICAS</b>				
170533	SALIDA S2 PVC	7,00	UND	\$ 155.200	\$ 1.086.400
170722	SAL TOMA 120 PVC	7,00	UND	\$ 98.800	\$ 691.600
<b>09</b>	<b>CARPINTERÍA Y MUEBLES EN MADERA</b>				
210174	NAVE MAD.TRIPLEX 4MM 60-75CM-NORMAL	7,00	UND	\$ 220.600	\$ 1.544.200
210903	MARCO MACHARE 80-90 H=210C	7,00	UND	\$ 207.200	\$ 1.450.400
210101	COLOC.PUERTA MADERA	7,00	UND	\$ 68.100	\$ 476.700
<b>10</b>	<b>CARPINTERÍA METÁLICA</b>				
221237	NAVE ALUM.ENTAMBORADA-LLENA BAT.	2,00	M2	\$ 632.300	\$ 1.264.600
221301	MARCO ALUM. 0.61-0.80 M LISO C/LLUCETA	2,00	UND	\$ 281.300	\$ 562.600
220903	INSTALACION MARCO PUERTA LAMINA CAL.20	2,00	UND	\$ 38.700	\$ 77.400
220904	INSTALACION NAVE PUERTA LAMINA	2,00	UND	\$ 19.500	\$ 39.000
220102	VENTANA LAM.VIDRIO SENCILLA CAL.20 COR.	10,80	M2	\$ 291.100	\$ 3.143.880
220202	MARCO VENTANA LAM.CEL.H >0.51 M CAL.20	10,80	M2	\$ 151.000	\$ 1.630.800
220906	INSTALACION VENTANA EXISTENTE LAMINA	10,80	M2	\$ 22.400	\$ 241.920
<b>11</b>	<b>PINTURAS Y ESTUCOS</b>				
290110	ESTUCO PLASTICO MURO [PASTA]	281,50	M2	\$ 11.300	\$ 3.180.950
290303	VINILO MURO TIPO 1 [2M]	281,50	M2	\$ 7.300	\$ 2.054.950
				Total Costo Directo	\$ 149.697.401
				AIU 25%	\$ 37.424.350
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 187.121.751
				Costo de Reposición por m <sup>2</sup>	\$ 1.247.478
				Valor Adoptado por m <sup>2</sup> (Ajustado a la Centena)	\$ 1.247.500

Fuentes Precios:

\*Banco de la República de Colombia. Índice de precios de la vivienda nueva (IPVNB) de Cali. <https://www.banrep.gov.co/es/estadisticas/indice-precios-vivienda-nueva-ipvnb/>.  
 \*DataCauca. Sistema de base de costos de infraestructura que sirve de soporte y referencia a la actividad de la ingeniería civil en el departamento del Cauca, que se encuentra en construcción por parte de la Gobernación del Cauca. <https://atacauca.gov.co/apu/apuquery>



CONSTRUCCIÓN OFERTA DE MERCADO 3

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO DE LA CONSTRUCCIÓN - FUENTE No. 3					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
<b>01</b>	<b>PRELIMINARES DE OBRA</b>				
1.01.0361	Localización y replanteo para edificaciones	330,00	m2	\$ 2.600	\$ 856.000
1.01.0362	Descapote a máquina hasta 30 cm.	330,00	m2	\$ 4.900	\$ 1.617.000
<b>02</b>	<b>EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN</b>				
1.01.0364	Excavación manual en material común	32,71	m3	\$ 20.100	\$ 657.471
1.03.0380	Vigas de cimentación en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	44,16	m3	\$ 774.100	\$ 34.184.256
1.04.0383	Acero de refuerzo 420 MPa (60000 psi), incluye figurado, amarre e instalación.	4431,36	kg	\$ 4.600	\$ 20.384.256
<b>03</b>	<b>ESTRUCTURAS</b>				
1.04.0384	Columnas en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	28,33	m3	\$ 856.200	\$ 24.256.146
1.04.0386	Viga aérea en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	45,82	m3	\$ 896.600	\$ 41.082.212
1.04.0383	Acero de refuerzo 420 MPa (60000 psi), incluye figurado, amarre e instalación.	4977,00	kg	\$ 4.600	\$ 22.894.200
ME0105	MEZCLA CONCRETO 1:2:3 3100 PSI 21 MPa	13,02	M3	\$ 409.600	\$ 5.332.992
130111	MALLA ELECTROSOLDADA	260,58	KLS	\$ 8.200	\$ 2.136.756
<b>04</b>	<b>MAMPOSTERÍA Y PANETES</b>				
130501	LOSA PREFABRICADA H=10CM 492	228,00	M2	\$ 108.300	\$ 24.692.400
140216	MURO LAD.SOGA LIMPIO 1C	402,84	M2	\$ 62.700	\$ 25.258.068
1.08.0403	Pañete para muros con mortero 1:3. espesor 1.5 cm.	752,99	m2	\$ 18.300	\$ 13.779.717
<b>05</b>	<b>CUBIERTAS</b>				
130625	LOSA CASETON ESTERILLA E=21-25CM [TORTA]	330,00	M2	\$ 145.400	\$ 47.982.000
180412	C.F. MADERA LISTON MACH.PINO CIPREX-MADER	467,00	M2	\$ 60.500	\$ 28.253.500
1.14.0438	Entramado madera para cielo raso	33,00	m2	\$ 21.400	\$ 706.200
181207	INSTALACION CIELO FALSO EXISTENTE	467,00	M2	\$ 11.000	\$ 5.137.000
290915	INMUNIZACION MACHIMBRE-CIELOS MADERA	467,00	M2	\$ 7.800	\$ 3.642.600
290905	BARNIZ MACHIMBRE-CIELO MADERA [2M]	467,00	M2	\$ 14.800	\$ 6.911.600
1.08.0400	Pañete con mortero 1:3 para cieloraso con malla. Espesor 1.5 cm	33,00	m2	\$ 26.900	\$ 887.700
<b>06</b>	<b>PISOS Y ENCHAPES</b>				
1.06.0577	Placa base en concreto 17 MPa (2500 psi) (e=0.06 m)	288,19	m2	\$ 48.600	\$ 14.006.034
200225	CERAMICA 30.01-32.50x30.01-32.50 TRAF 3	467,00	M2	\$ 56.200	\$ 26.245.400
200508	BALDOSA VIÑILO 30X30 1.6 MM	33,00	M2	\$ 46.800	\$ 1.544.400
190505	CERAMICO PISO-PARED 20-50X20-50CM	60,24	M2	\$ 71.500	\$ 4.307.160
190504	GENEFA CER. LISTELLO COC 4 COMPL 25 C	33,70	ML	\$ 29.500	\$ 994.150
190539	MURETE DUCHA EN CERAMICA 20X20 ML	3,60	ML	\$ 66.900	\$ 240.480
190541	RESANE CERAMICA	33,70	ML	\$ 26.700	\$ 899.790
<b>07</b>	<b>ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES</b>				
150501	PUNTO SANITARIO PVC 1,1/2 [V]	10,00	PTO	\$ 24.900	\$ 249.000
150508	PUNTO SANITARIO PVC 6" [CODO]	3,00	PTO	\$ 208.000	\$ 624.000
250450	COMBO SANITARIO LINEA MEDIA [S+L+G+I]	3,00	JGO	\$ 635.600	\$ 1.906.800
250810	INSTALACION SANITARIO	3,00	UND	\$ 28.800	\$ 86.400
160801	PUNTO AGUA FRIA PVC. 1/2	11,00	PTO	\$ 51.100	\$ 562.100
250444	LAVAMANOS COLGAR PEDESTAL LINEA MEDIA	3,00	JGO	\$ 186.700	\$ 560.100
250518	GRIFO LAVAMANOS LINEA MEDIA SENC	3,00	UND	\$ 52.600	\$ 157.800
250807	INSTALACION LAVAMANOS	3,00	UND	\$ 28.500	\$ 85.500
250522	MEZCLADOR DUCHA LINEA MEDIA	3,00	UND	\$ 121.000	\$ 363.000
250104	INCRUST. CERAM. JGO 4 PZ ESTILO (A)	3,00	JGO	\$ 115.600	\$ 346.800
250806	INSTALACION INCRUSTACION CERAMICA	3,00	UND	\$ 8.900	\$ 26.700
240311	DIV. METALICA BANO LAM. COLD ROLL C. 18 LL	8,82	M2	\$ 310.700	\$ 2.740.374
250710	LAVADERO PR. CONCRETO 100X60-70X15-20C	1,00	UND	\$ 166.100	\$ 166.100
140404	MESON EN CONCRETO H=8-1-10CM	4,80	M2	\$ 163.100	\$ 782.880
250709	LAVAPLATOS A. INOX 50X60CM PESTA. GRIFO	2,00	UND	\$ 125.600	\$ 251.200
250525	GRIFO SENCILLO LAVAPLATOS LINEA MEDIA	2,00	UND	\$ 99.500	\$ 199.000
161005	TANQUE AGUA 1000 LTS PLASTICO-COMPLETO	1,00	UND	\$ 824.500	\$ 824.500
<b>08</b>	<b>INSTALACIONES ELÉCTRICAS</b>				
170533	SALIDA S2 PVC	15,00	UND	\$ 155.200	\$ 2.328.000
170722	SAL TOMA 120 PVC	10,00	UND	\$ 98.800	\$ 988.000
170725	SAL TOMA 120 EMT ZONA HUMEDA	5,00	UND	\$ 191.700	\$ 958.500
<b>09</b>	<b>CARPINTERÍA Y MUEBLES EN MADERA</b>				
210174	NAVE MAD. TRIPLEX 4MM 60-75CM-NORMAL	10,00	UND	\$ 220.600	\$ 2.206.000
210903	MARCO MACHARE 80-90 H=210C	10,00	UND	\$ 207.200	\$ 2.072.000
210101	COLOC. PUERTA MADERA	10,00	UND	\$ 68.100	\$ 681.000
<b>10</b>	<b>CARPINTERÍA METÁLICA</b>				
221237	NAVE ALUM. ENTAMBORADA-LLENA BAT.	3,00	M2	\$ 632.300	\$ 1.896.900
221301	MARCO ALUM. 0.61-0.80 M LISO CLUCETA	3,00	UND	\$ 281.300	\$ 843.900
220903	INSTALACION MARCO PUERTA LAMINA CAL. 20	3,00	UND	\$ 38.700	\$ 116.100
220804	INSTALACION NAVE PUERTA LAMINA	3,00	UND	\$ 19.500	\$ 58.500
220102	VENTANA LAM. VIDRIO SENCILLA CAL. 20 COR.	21,60	M2	\$ 291.100	\$ 6.287.760
220202	MARCO VENTANA LAM. CEL. H > 0.51 M CAL. 20	21,60	M2	\$ 151.000	\$ 3.261.600
220906	INSTALACION VENTANA EXISTENTE LAMINA	21,60	M2	\$ 22.400	\$ 483.840
220608	BARANDA-PASAM. TUB. GALV. 1,1/2x. 1/2 VAR.	52,69	M2	\$ 359.500	\$ 18.942.055
<b>11</b>	<b>PINTURAS Y ESTUCOS</b>				
290110	ESTUCO PLASTICO MURO [PASTA]	752,99	M2	\$ 11.300	\$ 8.508.787
290303	VIÑILO MURO TIPO 1 [2M]	752,99	M2	\$ 7.300	\$ 5.496.827
				Total Costo Directo	\$ 423.953.511
				AIU 25%	\$ 105.988.378
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 529.941.889
				Costo de Reposición por m²	\$ 1.059.884
				Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)	\$ 1.069.900

Fuentes Precios:

\*Banco de la República de Colombia. Índice de precios de la vivienda nueva (IPVNB) de Cali. <https://www.banrep.gov.co/estadisticas/indice-precios-vivienda-nueva-ipvnb>.  
 \*DataCauca. Sistema de base de costos de infraestructura que sirve de soporte y referencia a la actividad de la ingeniería civil en el departamento del Cauca, que se encuentra en construcción por parte de la Gobernación del Cauca. <https://atacauca.gov.co/apu/apu/apuquery>

15.7.1 DEPRECIACIÓN OFERTAS DE MERCADO

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI - CONSTRUCCIONES FUENTES									
DESCRIPCIÓN	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIACIÓN	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
Fuente No. 2	40	100	40%	2,5	33,79%	\$ 1.247.500	\$ 421.540	\$ 825.960	\$ 826.000
Fuente No. 3	15	50	30%	2	21,53%	\$ 1.059.900	\$ 228.236	\$ 831.664	\$ 832.000



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

DETERMINACIÓN DAÑO EMERGENTE POR NOTARIADO Y REGISTRO	
CONCEPTO	VALOR
Valor del Inmueble	\$ 237.228.974
Salario Mínimo Mensual Legal Vigente	\$ 1.300.000
Valor de la UVT	\$ 47.065
Número de Zonas de Terreno a Comprar	2
<b>Derechos Notariales</b>	<b>\$ 1.617.200</b>
Derechos Notariales por Compraventa	\$ 738.900
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	\$ 251.900
Recaudos Fondo Especial y SNR	\$ 39.500
<b>Impuesto de Registro</b>	<b>\$ 1.359.400</b>
Impuesto de Registro por Compraventa	\$ 1.186.100
Impuesto de Registro por Declaración de Área Restante	\$ 173.300
<b>Derechos de Registro</b>	<b>\$ 1.377.000</b>
Derechos de Registro por Compraventa	\$ 1.213.400
Derechos de Registro por Declaración de Área Restante	\$ 26.800
Apertura de Folios	\$ 27.800
Constancia de Inscripción	\$ 15.700
Compra de Certificados	\$ 66.300
Conservación Documental	\$ 27.000
<b>Daño Emergente por Notariado y Registro</b>	<b>\$ 4.353.600</b>

**Notas:**

- 1) Los Derechos Notariales se tasaron con base en la Resolución No. 773 del 26 de enero de 2024 de la SNR.
- 2) Los Derechos de Registro se tasaron con base en la Resolución No. 376 del 19 de enero de 2024 de la SNR.
- 3) El Impuesto de Registro se tasó con base en el Decreto 650 de 1996.