



AVISO



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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-4-1072**

GPR-003474

Página 1 de 3

NOTIFICACIÓN POR AVISO No.:

GPR-003474

15/01/2025

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

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

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

HACE SABER

Que, por ser requerido para la ejecución del Proyecto, mediante el oficio número **GPR-003357** del **26 de diciembre de 2024**, se formuló Oferta Formal de Compra mediante la cual se dispuso “[...] la adquisición de una zona de terreno a segregarse de un predio rural, denominado **Sin Direccion El Tejar (El Tejar, según Catastro)**, ubicado en la vereda **El Tajo (hoy Alegrias)** municipio de **Santander de Quilichao**, departamento del **Cauca**, identificado con el Número Predial Nacional **19-698-00-040000-0003-0296-0-00000000** y la Matrícula Inmobiliaria número **132-35440**, 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-4-1072**

GPR-003474

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-003358** del **26 de diciembre de 2024**, se citó al señor **NISTER ARBEY GUANZA GONZALIAZ** y/o **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS**, para notificarlo de la Oferta Formal de Compra, siendo recibida directamente en el Predio objeto de la Oferta Formal de Compra, el día **13 de enero de 2025**, por la señora **YENIFER GUAZÁ**, identificada con la cédula de ciudadanía No. **1.062.284.513**.

Que una vez vencido el término legalmente establecido en el artículo 68 de la Ley 1437 de 2011 (CPACA) y ante la imposibilidad de notificar personalmente al señor **NISTER ARBEY GUANZA GONZALIAZ** y/o **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS**, se procederá a Notificar por Aviso, conforme a lo dispuesto en el artículo 69 de la Ley 1437 de 2011.

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

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

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

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



AVISO



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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-4-1072**

GPR-003474

Página 3 de 3

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

Se adjunta copia íntegra la Oferta Formal de Compra contenida en el oficio número **GPR-003357** del **26 de diciembre de 2024** y de sus documentos anexos.

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

SE FIJA EL 21 ENE. 2025 A LAS 7:30 a.m.
SE DESFIJA EL 27 ENE. 2025 A LAS 5:30 p.m.

JULIÁN ANTONIO NAVARRO HOYOS

Gerente General de NUEVO CAUCA S.A.S.

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

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



CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-4-1072

GPR-003357

Página 1 de 5

Bogotá D.C., 26 de diciembre de 2024

Señor

NISTER ARBEY GUANZA GONZALIAZ y/o **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS**

elizabethorejuelacalero59@gmail.com

ana1985camiloarbey@gmail.com

Celular: 312 202 5241 – 315 360 8346

El Tejar, 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 una zona de terreno a segregarse de un predio rural, denominado **Sin Direccion El Tejar (El Tejar**, según Catastro), ubicado en la vereda **El Tajo (hoy Alegrías)** municipio de **Santander de Quilichao**, departamento del **Cauca**, identificado con el Número Predial Nacional **19-698-00-040000-0003-0296-0-00000000** y la Matrícula Inmobiliaria número **132-35440**, 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 la zona de terreno del asunto, conforme a la afectación de la Ficha Predial No. **POSQ-4-1072**, de la **Unidad Funcional 4. Mondomo – Santander de Quilichao**, de la cual se anexa copia.

Esta zona de terreno tiene un área de **548,31 m²**; incluidos: 155,40 m² de Construcción C1 (vivienda), 125,91 m² de Construcción C2 (vivienda), 39,10 m² de Garaje, 10,80 m de Muro



CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-4-1072**

GPR-003357

Página 2 de 5

de contención, 83,15 m² de Patio posterior, 2,06 m de Muro Matera, 2,77 m de Rampa, 14,52 m de Plataforma para piscina, 25,87 m de Vía de acceso, 4,83 m de Portón de acceso, 5,29 m de Poso séptico, 19,56 m de Cerramiento frontal, 18,05 m de Anden de acceso peatonal, 15,26 m de Materas, 24,29 m de Cerca lateral, 22,22 m² de Losa, 1 unidad de Poso séptico, 2 unidades de Rosa, 83 unidades de Durantas, 3 unidades de Veranera DAP 0,15 m, 3 unidades de Manto de rey, 1 unidad de Corona de cristo, 13 unidades de Sábila, 10 unidades de Espada de Bolívar, 2 unidades de Ruda, 2 unidades de Romero, 1 unidad de Albahaca, 1 unidad de Cresta de gallo, 1 unidad de Nacedero de jardin, 1 unidad de Dracena Fragans, 1 unidad de Dracena compacta, 2 unidades de Croto, 2 unidades de Hoja de sangre, 1 unidad de Filodrendo, 1 unidad de Tulipán, 1 unidad de Palma DAP 0,20 m, 1 unidad de Palma DAP 0,10 m, 1 unidad de Cinta, 1 unidad de Jazmín de la noche DAP 0,10 m, 1 unidad de Palma cica DAP 0,10 m, 1 unidad de Ala de angel, 1 unidad de Arbol de navidad, 1 unidad de Gitanas, 1 unidad de Palma areca DAP 0,20 m, 307,77 m² de Césped natural; y se encuentra debidamente delimitada y alinderada dentro de las abscisas inicial **K68+807,49 D** y final **K68+833,76 D**, de la mencionada Unidad Funcional.

El valor de la Oferta de Compra es la suma de **TRESCIENTOS NOVENTA Y TRES MILLONES NOVENTA MIL CUATROCIENTOS CINCO PESOS (\$ 393.090.405) 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 **SEIS MILLONES SETECIENTOS OCHO MIL SETECIENTOS PESOS (\$ 6.708.700) 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-4-1072**, de fecha **27 de septiembre 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-4-1072**

GPR-003357

Página 3 de 5

de este (...)", la vigencia del avalúo inicia a partir del **28 de septiembre 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 **20 de octubre de 2022**, el propietario, de la zona de terreno que se requiere es: **NISTER ARBEY GUANZA GONZALIAZ**, identificado con la cédula de ciudadanía No. **10.480.403**.

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

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

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

En esta etapa, según lo dispuesto por el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 4 de la Ley 1742 de 2014 y el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018, cuenta con un plazo máximo de quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad en relación con la misma, bien sea aceptándola o rechazándola, lo cual puede hacerse mediante oficio



CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-4-1072**

GPR-003357

Página 4 de 5

dirigido a **NUEVO CAUCA S.A.S.**, en las oficinas ubicadas en la Avenida Calle 26 No. 59-51, Edificio Torre 3, Oficina 203, Complejo Ciudad Empresarial Sarmiento Angulo- CEMSA Bogotá D.C., o en la oficina de **Atención al Usuario**, ubicada en el **Parque Industrial, entrada a Metecno, margen derecha**, municipio de **Santander de Quilichao – Cauca**, teléfono **323 442 6341**, e-mail **predialuf4@gmail.com**, donde será atendido por **DIANI NOSCUÉ**.

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

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

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

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

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

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

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



CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-4-1072**

GPR-003357

Página 5 de 5

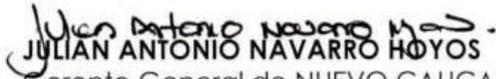
Esta figura se encuentra definida en el artículo 12 de la Ley 1682 de 2013, de conformidad con lo establecido en los artículos 21 y 22 de la Ley en comento, reglamentados en los artículos 2.4.2.1. a 2.4.2.8. del Decreto 1079 del 26 de mayo de 2015 (que compiló las disposiciones contenidas en el Decreto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

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

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

Agradezco la atención que le brinde a la presente.

Cordialmente,


JULIAN ANTONIO NAVARRO HOYOS

Gerente General de NUEVO CAUCA S.A.S.

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

Proyectó: Campo Hormaza S.A.S.

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

Aprobó: Santiago Rojas Parra – Jefe Jurídico

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

Copia: Archivo

SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN

PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	CÓDIGO	GCSF-F-185
FORMATO	FICHA PREDIAL	VERSIÓN	002
		FECHA	06/02/2020

PROYECTO DE CONCESIÓN: POPAYÁN - SANTANDER DE QUILICHAO

CONTRATO No.: 11 de 11 de Agosto de 2015

PREDIO No. POSQ-4-1072

ABSC. INICIAL: K.68+807.49

ABSC. FINAL: K.68+833.76

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO: NISTER ARBEY GUANZA GONZALEZ

VEREDA/BARRIO: Alegrias

MUNICIPIO: Santander de Quilichao

DPTO: Cauca

Predio requerido para: Segunda Calzada

UNIDAD FUNCIONAL: 4

SECTOR O TRAMO: Mondomo - Santander de Quilichao

MARGEN: Derecha

LONGITUD EFECTIVA: 26.27

CÉDULA: 30.480.403

DIRECCIÓN / EMAIL: 3122025241 - 3153609346

DIRECCIÓN DEL PREDIO: EL TEJAR

MATRÍCULA INMOBILIARIA: 132-35-440

CÉDULA CATASTRAL: 19660000000000000000000000000000

VEREDA/BARRIO:	MUNICIPIO:	DPTO:	UNIDADES
Alegrias	Santander de Quilichao	Cauca	155.40
Segunda Calzada			125.91
			281.31

ITEM	DESCRIPCIÓN	CANT	DENS	UN	DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID
C1	Construcción de un nivel. Residencial. Cubierta: (90%) En teja de barro y (10%) en teja de fibrocemento soportada en estructura de madera con culatas laterales e intermedias, cielo falso en esterilla de guadua con repello y pintura. Estructura: Sistema estructural con vigas de amarre en concreto. Muros: En ladrillo con repello y pintura en interior y exterior. Puertas: Una (1) puerta metálica con marco metálico y vidrio de (0.90m x 1.95m), una (1) puerta en madera con marco metálico de (0.88m x 1.92m), dos (2) puerta metálica con marco metálico de (0.87m x 1.92m), un (1) portón metálico 3 naves con vidrio de (2.65m x 1.0m), una (1) puerta en madera con marco metálico de (0.90m x 1.90m), una (1) puerta metálica con marco metálico de (0.78m x 1.95m). Ventanas: Dos (2) ventanas con marco y enrejado metálico y vidrio, de (2.00m x 1.10m), una (1) ventana con marco y enrejado metálico y vidrio, de (1.45m x 1.20m), dos (2) ventanas con marco y vidrio, de (1.30m x 1.10m), una (1) ventana con marco y enrejado metálico y vidrio de (1.05m x 1.08m). Lucita metálica con malla de (1.00m x 0.20m). Pisos: Pisos internos y externos con enchape en cerámica. Cocina: Muros y pisos con enchape en cerámica, mesón en U de 2 niveles, en concreto con enchape en granito pulido, de (4.53m X 0.55m x 0.94m), lavaplatos metálico, 5 cajones en madera ubicados en la parte inferior, muros de soporte laterales e internos en ladrillo y enchape en granito pulido. Baño: Muros y pisos con enchape en cerámica, división en acrílico con aluminio, lava manos e inodoro en porcelana, mesón de lavamanos en ladrillo con enchape en cerámica de (0.73m x 0.61m x 0.84). Lavadero: De (0.74m x 1.58m x 0.84m). Muro frontal con enchape en cerámica, tanque elevado en ladrillo con enchape en cerámica, soportado sobre muros laterales en ladrillo con repello y enchape, fregadero en concreto, pisos con enchape en retal de cerámica. Distribución: Cuatro (4) habitaciones, sala, comedor, cocina, un (1) baño, lavadero, andenes frontales y laterales.	2	Und	Und	155.40	m ²	
C2	Construcción de un nivel. Residencial. Cubierta: (100%) en teja de barro soportada en madera, cielo falso en esterilla de guadua con repello y pintura. Estructura: Sistema estructural en mampostería convencional, con viga de amarre en concreto. Muros: Zona externa, (80%) en ladrillo a la vista, (20%) con repello y pintura. Zona interna (75%) con repello y pintura, (25%) con repello. Puertas: Una (1) puerta metálica con vidrio de (0.87m x 2.00m), dos (2) puertas en madera con marco metálico de (0.95m x 0.90m), dos (2) puertas metálicas con marco metálico de (0.87m x 1.95m), una (1) puerta en madera con marco metálico de (0.80m x 1.90m), una (1) puerta metálica con marco metálico de (0.87m x 1.98m). Ventanas: Una (1) ventana con reja en vidrio de (1.95m x 1.10m), una (1) ventana con reja en vidrio de (2.00m x 1.05m), una (1) ventana con reja en vidrio de (1.20m x 1.10m), una (1) ventana con metálica con reja y malla de (0.70m x 0.40m). Pisos: En concreto con enchape en cerámica. Cocina: Muros en ladrillo con enchape en cerámica, pisos con enchape en cerámica, mesón en L de 2 niveles, en concreto con enchape en cerámica de (3.71m x 0.60m x 0.87m), y lavaplatos metálico. Muros de soporte laterales en ladrillo y enchape en cerámica. Baño: Muros y pisos con enchape en cerámica, lava mano e inodoro en porcelana. Patis: Piso en concreto primario de (1.95m x 2.84m). Lavadero: De (2.04m x 1.20m x 0.80m de altura) tanque en ladrillo exterior con repello, interior con enchape en cerámica, fregadero de (0.65m x 0.65m x 0.80m) en losa de concreto rústico, soportada en muros laterales en ladrillo a la vista., pisos en concreto primario. Distribución: Tres (3) habitaciones, sala, comedor, cocina, baño, patio, lavadero.	307.77	Und	m ²	125.91	m ²	
					TOTAL AREA CONSTRUIDA	281.31	m ²

SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN

PROCESO: GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE

FORMATO: FICHA PREDIAL

CÓDIGO: GCSP-F-185

VERSIÓN: 002

FECHA: 06/02/2020

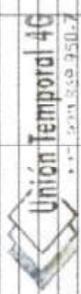
ITEM	DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CÓDIGO	UNIDAD
M1	Garaje: De (8.50m x 4.60m). Cubierta: En fibrocemento soportada en estructura de guadua. Estructura: Sistema estructural combinado, con dos (2) columnas en concreto, 3 pilares en guadua apoyados pilones de concreto (0.30m) de diámetro x (0.30m) de altura. Muros: Muro lateral en ladrillo a la vista de (4.60m) x (2.20m) de altura. Piso: En concreto primario. Hornilla: De (1.60m x 0.74m x 0.80m), muros en ladrillo con resello, losa en concreto con enchape en retal de cerámica, boquillas fundidas en hierro, muros laterales e intermedios de soporte en ladrillo a la vista. (Área 39,10 m²)	39,10	m²
M2	Muro de contención: de (10,80m x 2,50m) Construcción en concreto de 0,20m) espesor, muro sobrepuesto en ladrillo a la vista de (8,50m x 0,90m)	10,80	m
M3	Patio posterior: Área (83,15) Piso duro en concreto primario rustico de forma irregular.	83,15	m²
M4	Muro Materia: de (0,80m x 2,06m x 0,25m). Sistema de contención y confinamiento en concreto ciclópeo y piedra a la vista.	2,06	m
M5	Rampa: de (3,54m x 0,90m). Piso duro en concreto primario.	2,77	m
M6	Plataforma para piscinar: de (4,40m) de diámetro x (0,50m) de profundidad. Excavación en tierra para instalación piscina portátil.	14,52	m
M7	Via de acceso: de (20,32m) Placa huella, con 2 huellas en concreto de (0,50m), separadas a (1,00m), losa final en concreto de (2,86m x 2,74m), forma irregular.	25,87	m
M8	Portón de acceso: de (4,83m x 2,00m). Portón de acceso dos (2) na ves, con marco en tubo metálico de (2") y malla eslabonada calibre (12). Dos (2) soportes laterales en concreto de (3,50m x 0,25m x 0,25m)	4,83	m
M9	Poso séptico: de (2,30m x 2,30m) Losa superior en concreto	5,29	m
M10	Cerramiento frontal: de (19,56m) cerramiento frontal en cerca viva de singla separada a (0,40m) x (1,40m) de altura. Puerta de acceso peatonal: de (1,10m x 1,40m), con marco y enrejado en varilla cuadrada de media, dos (2) soportes laterales en concreto de (1,40m x 0,20m x 0,20m)	19,56	m
M11	Andén de acceso peatonal: de (17,35m x 1,04m). Construcción en concreto con enchape en granito rustico, escaleras con 16 peldaños.	18,05	m
M12	Materas: Matera circular: dos niveles en concreto con enchape en granito rustico, de (1,70m) de diámetro x (0,30m) de altura. Cerramiento perimetral con bordillos: laterales e intermedios en concreto, enchape en granito rustico. Área de bordillos (11,25m) x (0,30m) de altura	15,26	m
M13	Cerca lateral: de (24,29m) de longitud, con postes vivos en singla de (1,40m) de altura, separadas a (0,40m) acceso con dos (2) columnas en concreto de (0,20m x 0,20m x 1,60m de altura)	24,29	m
M14	Losa: de (4,80m) de largo. Placa en concreto rustico de forma irregular.	22,22	m²
M15	Poso séptico: de (3,00m x 2,20m) con losa en concreto. Mejoratorio JOSE ORLINSON GUAZA GONZALIAS	1,00	Un

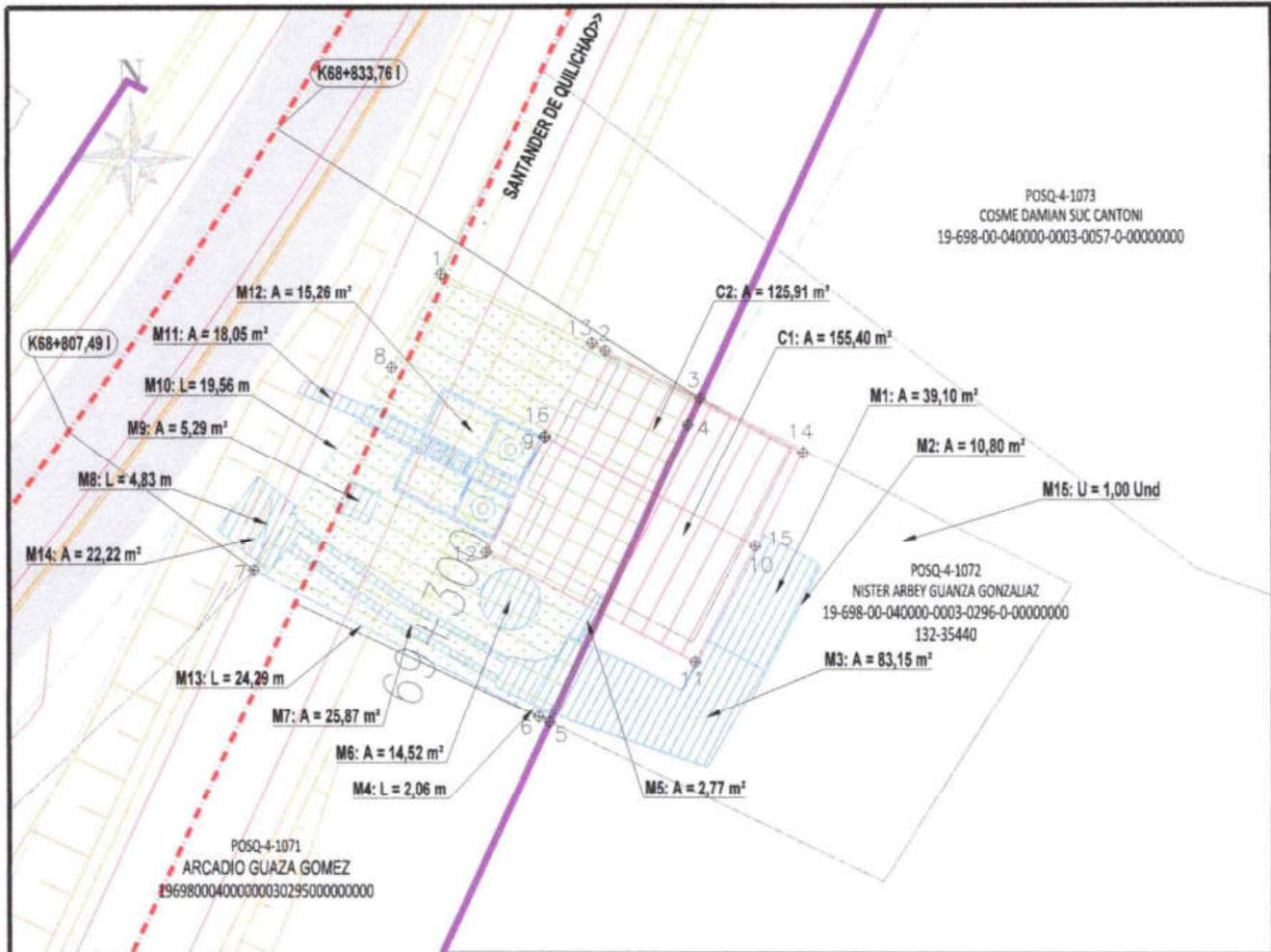
Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, Intervención, Espacio Público?	No
Tiene el inmueble registro de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2003?	No
Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?	No
Aplica Informe de análisis de Área Remanente?	No
Tiene el área requerida afectación por servidumbres?	No
Tiene el área requerida afectación por área protegida?, rinda hídrica?	No

ÁREA TOTAL PREDIO	1.250,00 m²
ÁREA REQUERIDA POR DISEÑO	548,31 m²
ÁREA REMANENTE	0,00 m²
TOTAL ÁREA REQUERIDA	548,31 m²
ÁREA SOBRIANTE	701,69 m²

OBSERVACIONES:
En el mismo predio, la construcción 2 y la mejora 16, fueron realizadas por el señor JOSE ORLINSON GUAZA GONZALIAS, identificado con C.C.: 10.483.151, contacto: 3217502310

FECHA DE ELABORACIÓN: 20/02/2022
Elaboró: 
CAMPESTRAL Y CIA
Revisó y Aprobó: 
UNION TEMPORAL 46


Unión Temporal 46
C.R. 501.330.950.7
17 MAR 2023
Gestión Predial Interventoría
Profesional Predial: 



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



CUADRO DE COORDENADAS AREA CONSTRUIDA 1

No	NORTE	ESTE	Dist.
9	822083.12	1064160.82	
10	822055.36	1064175.72	9.25
11	822047.16	1064171.45	16.80
12	822054.91	1064156.55	9.25
9	822063.12	1064160.82	16.80
Area(m2:)		155.40	

CUADRO DE COORDENADAS AREA CONSTRUIDA 2

No	NORTE	ESTE	Dist.
13	822069.77	1064164.16	
14	822061.97	1064179.16	16.90
15	822055.36	1064175.72	7.45
16	822063.16	1064160.73	16.90
13	822069.77	1064164.16	7.45
Area(m2:)		125.91	

CUADRO DE COORDENADAS AREA REQUERIDA

No	NORTE	ESTE	Dist.
1	822074.74	1064153.39	
2	822069.24	1064165.11	12.94
3	822065.87	1064171.84	7.53
4	822063.97	1064170.95	2.10
5	822042.85	1064161.09	23.32
6	822043.21	1064160.33	0.84
7	822053.64	1064140.03	22.82
8	822068.10	1064149.90	17.50
1	822074.74	1064153.39	7.50
Area(m2:)		548.31	

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

REVISIÓN No.
0

CONVENCIONES

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



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

PROPIETARIO:
NISTER ARBEY GUANZA GONZALIAZ

CUADRO DE ÁREAS

ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONSTRUIDA:	ÁREA REMANENTE:	ÁREA SOBANTE:
548,31 m ²	1.250,00 m ²	281,31 m ²	0,00 m ²	701,69 m ²

FECHA ELAB.:
2022-09-20
ESCALA:
1:500

UNIDAD FUNCIONAL:
4
SECTOR:
MONDOMO - SANTANDER DE QUILICHAO

NÚMERO PREDIAL NACIONAL
19-698-00-040000-0003-0296-0-00000000
FICHA GRÁFICA No.
POSQ-4-1072

74	00-04-0008-0402-000	132-39000	PROTECCION.	DE MANEJO ESPECIAL	CORREDOR VIAL	PARCELACION INDICADA COMERCIO	RECREACION Y TURISMO	AGROPECUARIO	
75	00-04-0008-0359-000	132-33745	PROTECCION	DE MANEJO ESPECIAL	CORREDOR VIAL	PARCELACION INDICADA COMERCIO	RECREACION Y TURISMO	AGROPECUARIO	NO
76	00-04-0003-0296-000	132-35440	PROTECCION	DE MANEJO ESPECIAL	CORREDOR VIAL	PARCELACION INDICADA COMERCIO	RECREACION Y TURISMO	AGROPECUARIO	NO
77	00-04-0004-1831-000	132-49561	PROTECCION	DE MANEJO ESPECIAL	CORREDOR VIAL	PARCELACION INDICADA COMERCIO	RECREACION Y TURISMO	AGROPECUARIO	NO
78	00-04-0003-0053-000	1-2-125-314-25	PROTECCION	DE MANEJO ESPECIAL	CORREDOR VIAL	PARCELACION INDICADA COMERCIO	RECREACION Y TURISMO	AGROPECUARIO	NO
79	00-04-0006-0718-000	132-51434	PROTECCION	DE MANEJO ESPECIAL	CORREDOR VIAL	PARCELACION INDICADA COMERCIO	RECREACION Y TURISMO	AGROPECUARIO	
80	00-04-0003-0245-000	132-42308	PRODUCCION ECONOMICA	AGROPECUARIA BAJA	AGROPECUARIO	AGRICOLA(PRODUCTOS DE PANCOGER) PECUARIOS (ESPECIES MENORES) SISTEMAS AGROFORESTALES, FORESTAL PRODUCTORA	AGROFORESTAL, FORESTAL Y DEMAS USOS QUE ESTABLEZCA EL ACUERDO	SUELO URBANO Y DE EXPANSION URBANA	NO
81	00-04-0004-1327-000	132-40768	URBANO Y DE EXPANSION	ASENTAMIENTOS POBLADOS	VIVIENDA Y COMERCIO	COMERCIO	INDUSTRIA	PROTECCION A EXCEPCION DE ZONAS VERDES	NO
82	00-04-0003-0384-000	132-44597	PROTECCION	DE MANEJO ESPECIAL	CORREDOR VIAL	PARCELACION INDICADA COMERCIO	RECREACION Y TURISMO	AGROPECUARIO	NO
83	00-04-0008-0396-000	132-36137	PROTECCION	DE MANEJO ESPECIAL	CORREDOR VIAL	PARCELACION INDICADA COMERCIO	RECREACION Y TURISMO	AGROPECUARIO	
	00-04-0008-0898-000	132-8132	PRODUCCION ECONOMICA	AGROPECUARIA BAJA	AGROPECUARIO	AGRICOLA(PRODUCTOS DE PANCOGER) PECUARIOS (ESPECIES MENORES) SISTEMAS AGROFORESTALES, FORESTAL PRODUCTORA	AGROFORESTAL, FORESTAL Y DEMAS USOS QUE ESTABLEZCA EL ACUERDO	SUELO URBANO Y DE EXPANSION URBANA	
			PROTECCION	DE MANEJO ESPECIAL	RIOS Y CUERPOS DE AGUA	AGROFORESTAL PRODUCTORA FORESTAL	ECOTURISMO DIRIGIDO, FORESTAL PRODUCTOR	AGROPECUARIO, SUELO URBANO	



**INFORME DE AVALÚO COMERCIAL ✓
PREDIO POSQ-4-1072 ✓
DIRECCIÓN: EL TEJAR ✓
VEREDA: ALEGRÍAS ✓
MUNICIPIO DE SANTANDER DE QUILICHAO ✓
DEPARTAMENTO DEL CAUCA**

**PROPIETARIO:
NISTER ARBEY GUAZA GONZALÍAZ ✓**

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

SANTANDER DE QUILICHAO, SEPTIEMBRE 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., 30 de agosto de 2024	
1.2 TIPO DE INMUEBLE	Lote de terreno con construcciones	
1.3 TIPO DE AVALÚO	Comercial Corporativo – Suburbano	
1.4 DEPARTAMENTO	Cauca	
1.5 MUNICIPIO	Santander de Quilichao	
1.6 VEREDA O CORREGIMIENTO	Alegrías	
1.7 DIRECCIÓN DEL INMUEBLE	El Tejar	
1.8 ABSCISAS	Inicial: K 68+807,49 D Final: K 68+833,76 D	
1.9 USO ACTUAL DEL INMUEBLE	Corredor Interregional: Habitacional	
1.10 USO POR NORMA	Parcelación indicada y comercio	
1.11 INFORMACIÓN CATASTRAL	Número Predial	19-698-00-04-00-00-0003-0296-0-00-00-0000
	Área de Terreno	1250.0 m ²
	Área Construida	122.0 m ²
	Avalúo 2024	\$ 22,079,000
1.12 FECHA VISITA AL PREDIO	03 de septiembre de 2024	
1.13 FECHA DEL INFORME DE AVALÚO	27 de septiembre de 2024	
2. DOCUMENTOS		
DOCUMENTO	FECHA	
2.1 FICHA PREDIAL POSQ-4-1072	20 de septiembre de 2022	
2.2 PLANO DE AFECTACIÓN POSQ-4-1072	20 de septiembre de 2022	
2.3 CERTIFICADO DE USO DEL SUELO	25 de mayo de 2016	
2.4 ESTUDIO DE TÍTULOS	20 de octubre de 2022	
3. INFORMACIÓN JURIDICA		
3.1 PROPIETARIOS	Nister Arbey Guaza Gonzaliaz (Fallecido) C.C: 10.480.403 Fuente: Documento citado en el numeral 2.4	
3.2 TÍTULO DE ADQUISICIÓN	Escritura Pública No. 1518 del 14 de septiembre de 1996 de la Notaría Única de Santander de Quilichao.	
3.3 MATRÍCULA INMOBILIARÍA	132-35440 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santander de Quilichao	
3.4 OBSERVACIONES JURÍDICAS	Ninguna	

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR	
4.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR	El predio se encuentra en la Vereda Alegrías el cual se encuentra delimitado de la siguiente manera: <ul style="list-style-type: none"> • Norte: Vereda El Tajo • Sur: Vereda Quinamayo • Oriente: Vereda Alto San José de Mandivá • Occidente: Vereda Carbonero
4.2 ACTIVIDAD PREDOMINANTE	Sector que presenta uso industrial y agropecuario.
4.3 TOPOGRAFÍA	Ondulada 8-25%
4.4 CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS	<ul style="list-style-type: none"> • Altura: 1.000 – 1.200 m.s.n.m. • Temperatura: 24 °C.
4.5 CONDICIONES AGROLÓGICAS ¹	<p>(6%). Tierras localizadas en clima cálido seco de relieve plano con pendiente 1-3%. Los suelos son de texturas medias a moderadamente finas, profundos, bien drenados de contenidos medios a altos de materia orgánica y alta cantidad de elementos minerales para las plantas. Valor potencial del suelo = 67/100 unidades de producibilidad.</p> <p>(82%). Tierras localizadas en clima cálido seco de relieve plano con pendiente 1-3%. Los suelos son de texturas medias a moderadamente finas, profundos, bien drenados de contenidos medios a altos de materia orgánica y alta cantidad de elementos minerales para las plantas. Valor potencial del suelo = 67/100 unidades de producibilidad.</p> <p>(12%). Protección, ronda de río.</p>
4.6 SERVICIOS PÚBLICOS	Acueductos Veredales y energía eléctrica.
4.7 SERVICIOS COMUNALES	Los servicios de educación, así como los servicios básicos de salud, asistencias técnicas y financieras se encuentran en la cabecera urbana del municipio de Santander de Quilichao.
4.8 VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE	El sector se ubica al norte del municipio y cuenta con fácil acceso tanto vehicular como peatonal, ya que presenta frente sobre vías veredales que conectan con la vía Nacional Popayán – Santander de Quilichao. Al predio se puede acceder en servicio particular, publico individual (taxi) y/o moto taxi y público colectivo (rutas intermunicipales).

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

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

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

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

Uso Principal: Parcelación indicada y comercio

Uso Complementario: Recreación y turismo

Uso Restringido: Agropecuario

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO

6.1 UBICACIÓN	El Tejar, Vereda Alegrías				
6.2 ÁREA DEL TERRENO	Área Total: 1.250,00 m ² ✓ Área Requerida: 548,31 m ² ✓ Área Remanente: 0,00 m ² ✓ Área Sobrante: 701,69 m ² ✓ Área Total Requerida: 548,31 m ² ✓ Fuente: Documento citado en el numeral 2.1				
6.3 LINDEROS: Linderos identificados con base en la Ficha Predial POSQ-4-1072 levantada por CAMPO HORMAZA Y CIA S. EN C., sujetos a verificación por parte de la entidad solicitante.	NORTE: Longitud 20,47 m, Puntos 1-3 ARCADIO GUAZA GOMEZ POSQ-4-1071. ✓ SUR: Longitud 23,66 m, Puntos 5-7 ARCADIO GUAZA GOMEZ POSQ-4-1071. ✓ ORIENTE: Longitud 25,42 m, Puntos 3-5 Mismo Predio (Área sobrante) NISTER ARBEY GUANZA G. ✓ OCCIDENTE: Longitud 25,00 m, Puntos 7-1 Vía Nacional Popayán - Santander de Quilichao. ✓				
6.4 VÍAS DE ACCESO AL PREDIO	Predio al cual se llega por la vía Nacional Panamericana Santander de Quilichao - Popayán.				
6.5 SERVICIOS PÚBLICOS	El predio cuenta con disponibilidad de acueducto Veredal y energía eléctrica.				
6.6 UNIDADES FIOGRÁFICAS	Unidad Fisiográfica	Topografía	Uso Actual	Norma	
	1	8-25% Ondulada	Corredor Interregional: Habitacional	Parcelación indicada y comercio	
6.7 ÁREAS CONSTRUIDAS					
	Uso	Área (m ²)	Edad (Años)	Estado de conservación	Vida útil (Años)
	C1 Residencial	155,40	21	Bueno	100
	C2 Residencial	125,91	21	Bueno	100

6.8 CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

C1: Construcción de un nivel. Residencial.

Cubierta: (90%) En teja de barro y (10%) en teja de fibrocemento soportada en estructura de madera con culatas laterales e intermedias, cielo falso en esterilla de guadua con repello y pintura. **Estructura:** Sistema estructural con vigas de amarre en concreto. **Muros:** En ladrillo con repello y pintura en interior y exterior. **Puertas:** Una (1) puerta metálica con marco metálico y vidrio de (0.90m x 1.95m), una (1) puerta en madera con marco metálico de (0.88m x 1.92m), dos (2) puerta metálica con marco metálico de (0.87m x 1.92m), un (1) portón metálico 3 naves con vidrio de (2.65m x 2.10m), una (1) puerta en madera con marco metálico de (0.90m x 1.90m), una (1) puerta metálica con marco metálico de (0.78m x 1.95m). **Ventanas:** Dos (2) ventanas con marco y enrejado metálico y vidrio, de (2,00m x 1,10m), una (1) ventana con marco y enrejado metálico y vidrio, de (1,45m x 1,20m), dos (2) ventanas con marco y vidrio, de (1,30m x 1,10m), una (1) ventana con marco y enrejado metálico y vidrio de (1,05m x 1,08m), Luceta metálica con malla de (1.00m x 0.20m). **Pisos:** Pisos internos y externos con enchape en cerámica. **Cocina:** Muros y pisos con enchape en cerámica, mesón en U de 2 niveles, en concreto con enchape en granito pulido, de (4,53m X 0.55m x 0.94m), lavaplatos metálico, 5 cajones en madera ubicados en la parte inferior, muros de soporte laterales e internos en ladrillo y enchape en granito pulido. **Baño:** Muros y pisos con enchape en cerámica, división en acrílico con marco en aluminio, lava manos e inodoro en porcelana, mesón de lavamanos en ladrillo con enchape en cerámica de (0.73m x 0.61m x 0.84). **Lavadero:** De (0.74m x 1.58m x 0.84m), Muro frontal con enchape en cerámica, tanque elevado en ladrillo con enchape en cerámica, soportado sobre muros laterales en ladrillo con repello y enchape, fregadero en concreto, pisos con enchape en retal de cerámica. **Distribución:** Cuatro (4) habitaciones, sala, comedor, cocina, un (1) baño, lavadero, andenes frontales y laterales.

C2: Construcción de un nivel: Residencial.

Cubierta: (100%) en teja de barro soportada en madera, cielo falso en esterilla de guadua con repello y pintura. **Estructura:** Sistema estructural en mampostería convencional, con viga de amarre en concreto. **Muros:** Zona externa, (80%) en ladrillo a la vista, (20%) con repello y pintura. Zona interna (75%) con repello y pintura, (25%) con repello. **Puertas:** Una (1) puerta metálica con vidrio de (0,87m x 2,00m), dos (2) puertas en madera con marco metálico de (0,95m x 0,90m), dos (2) puertas metálicas con marco metálico de (0,87m x 1,95m), una (1) puerta en madera con marco en madera de (0,80m x 1,90m), una (1) puerta metálica con marco metálico de (0,87m x 1,98m). **Ventanas:** Una (1) ventana con reja en vidrio de (1,95m x 1,10m), una (1) ventana con reja en vidrio de (2,00m x 1,05m), una (1) ventana con reja en vidrio de (1,20m x 1,10m), una (1) ventana con metálica con reja y malla de (0,70m x 0,40m). **Pisos:** En concreto con enchape en cerámica. **Cocina:** Muros en ladrillo con enchape en cerámica, pisos con enchape en cerámica, mesón en L de 2 niveles, en concreto con enchape en cerámica de (3,71m x 0,60m x 0,87m), y lavaplatos metálico. Muros de soporte laterales en ladrillo y enchape en cerámica. **Baño:** Muros y pisos con enchape en cerámica, lava mano e inodoro en porcelana. **Patio:** Piso en concreto primario de (1,96m x 2,84m). **Lavadero:** De (2,04m x 1,20m x 0,80m de altura) tanque en ladrillo exterior con repello, interior con enchape en cerámica, fregadero de (0,65m x 0,65m x 0,80m) en losa de concreto rustico, suportada en muros laterales en ladrillo a la vista., pisos en concreto primario. **Distribución:** Tres (3) habitaciones, sala, comedor, cocina, baño, patio, lavadero.



6.9 CONSTRUCCIONES ANEXAS					
	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	EDAD	ESTADO DE CONSERVACIÓN
M1	Garaje: De (8,50m x 4,60m). Cubierta: En fibrocemento soportada en estructura de guadua. Estructura: Sistema estructural combinado, con dos (2) columnas en concreto, 3 pilares en guadua apoyados pilones de concreto (0,30m) de diámetro x (0,30m) de altura. Muros: Muro lateral en ladrillo a la vista de (4,60m) x (2,20m) de altura. Pisos: En concreto primario. Hornilla: De (1,60m x 0,74m x 0,80m), muros en ladrillo con repello, losa en concreto con enchape en retal de cerámica, boquillas fundidas en hierro, muros laterales e intermedios de soporte en ladrillo a la vista, (Área 39,10 m ²)	39,10	m ²	11	Bueno
M2	Muro de contención: de (10,80m x 2,50m) Construcción en concreto de 0,20m) espesor, muro sobrepuesto en ladrillo a la vista de (8,50m x 0,90m)	10,80	m	16	Bueno a regular
M3	Patio posterior: Área (83,15) Piso duro en concreto primario rustico de forma irregular.	83,15	m ²	11	Bueno a regular
M4	Muro Madera: de (0,60m x 2,06m x 0,25m). Sistema de contención y confinamiento en concreto ciclópeo y piedra a la vista.	2,06	m	11	Bueno a regular
M5	Rampa: de (3,54m x 0,90m). Piso duro en concreto primario.	2,77	m ²	13	Bueno
M6	Plataforma para piscina: de (4,40m) de diámetro x (0,50m) de profundidad. Excavación en tierra para instalación piscina portátil.	14,52	m ²	11	Bueno
M7	Vía de acceso: de (20,32m) Placa huella, con 2 huellas en concreto de (0,50m), separadas a (1,00m), losa final en concreto de (2,86m x 2,74m), forma irregular.	25,87	m ²	11	Bueno a regular
M8	Portón de acceso: de (4,83m x 2,00m). Portón de acceso dos (2) naves, con marco en tubo metálico de (2") y malla eslabonada calibre (12). Dos (2) soportes laterales en concreto de (3,50m x 0,25m x 0,25m)	4,83	m	11	Bueno
M9	Poso séptico: de (2,30m x 2,30m) Losa superior en concreto	5,29	m ²	16	Bueno
M10	Cerramiento frontal: de (19,56m) cerramiento frontal en cerca viva de singla separada a (0,40m) x (1,40m) de altura. Puerta de acceso peatonal: de (1,10m x 1,40m), con marco y enrejado en varilla cuadrada de media, dos (2) soportes laterales en concreto de (1,40m x 0,20m x 0,20m)	19,56	m	11	Bueno
M11	Anden de acceso peatonal: de (17,35m x 1,04m). Construcción en concreto con enchape en granito rustico, escaleras con 16 peldaños.	18,05	m ²	16	Bueno
M12	Materas: Madera circular: dos niveles en concreto con enchape en granito rustico, de (1,70m) de diámetro x (0,30m) de altura. Cerramiento perimetral con bordillos: laterales e intermedios en concreto,	15,26	m ²	11	Bueno



Afiliada a Asolonjas

	enchape en granito rustico. Área de bordillos (11,25m) x (0.30m) de altura				
M13	Cerca lateral: de (24,29m) de longitud, con postes vivos en singla de (1,40m) de altura, separadas a (0.40m) acceso con dos (2) columnas en concreto de (0.20m x 0.20m x 1.60m de altura)	24,29	m	11	Bueno
M14	Losa: de (4,80m) de largo. Placa en concreto rustico de forma irregular.	22,22	m ²	11	Bueno a regular
M15	Poso séptico: de (3,00m x 2,20m) con losa en concreto. Mejoratorio JOSE ORLINSON GUAZA GONZALIAS	1,00	Un	13	Regular

6.10 CULTIVOS, ESPECIES	Especie	Descripción	Cantidad	Unidad
	Rosa	Rosa en buen estado fitosanitario.	2	Un
Durantas	Durantas en buen estado fitosanitario.	83	Un	
Veranera DAP 0,15 m	Veranera DAP 0,15 m en buen estado fitosanitario.	3	Un	
Manto de rey	Manto de rey en buen estado fitosanitario.	3	Un	
Corona de cristo	Corona de cristo en buen estado fitosanitario.	1	Un	
Sábila	Sábila en buen estado fitosanitario.	13	Un	
Espada de Bolívar	Espada de Bolívar en buen estado fitosanitario.	10	Un	
Ruda	Ruda en buen estado fitosanitario.	2	Un	
Romero	Romero en buen estado fitosanitario.	2	Un	
Albahaca	Albahaca en buen estado fitosanitario.	1	Un	
Cresta de gallo	Cresta de gallo en buen estado fitosanitario.	1	Un	
Nacedero de jardín	Nacedero de jardín en buen estado fitosanitario.	1	Un	
Dracena Fragans	Dracena Fragans en buen estado fitosanitario.	1	Un	
Dracena compacta	Dracena compacta en buen estado fitosanitario.	1	Un	
Croto	Croto en buen estado fitosanitario.	2	Un	
Hoja de sangre	Hoja de sangre en buen estado fitosanitario.	2	Un	
Filodrendo	Filodrendo en buen estado fitosanitario.	1	Un	
Tulipán	Tulipán en buen estado fitosanitario.	1	Un	
Palma DAP 0,20 m	Palma DAP 0,20 m en buen estado fitosanitario.	1	Un	
Palma DAP 0,10 m	Palma DAP 0,10 m en buen estado fitosanitario.	1	Un	
Cinta	Cinta en buen estado fitosanitario.	1	Un	
Jazmín de la noche DAP 0,10 m	Jazmín de la noche DAP 0,10 m en buen estado fitosanitario.	1	Un	



	Palma cica DAP 0,10 m	Palma cica DAP 0,10 m en buen estado fitosanitario.	1	Un
	Ala de ángel	Ala de ángel en buen estado fitosanitario.	1	Un
	Árbol de navidad	Árbol de navidad en buen estado fitosanitario.	1	Un
	Gitanas	Gitanas en buen estado fitosanitario.	1	Un
	Palma areca DAP 0,20 m	Palma areca DAP 0,20 m en buen estado fitosanitario.	1	Un
	Césped natural	Césped natural en buen estado fitosanitario.	307,77	m ²

7. MÉTODOS VALUATORIOS**ANÁLISIS VALUATORIO:**

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

PARA EL TERRENO

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

PARA LAS CONSTRUCCIONES

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

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

No. Fuente	Localización	Fuente	Teléfono	Valor Pedido	Área de Terreno	Área Construida
1	Sobre la variante via alterna frente Panamericana, parte baja barrio San Bernabe Nuevo Horizonte	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/lote-en-venta/la-variante/santander-de-quilichao/7016980?utm_source=ifull-connect&utm_medium=referrer	312 276 08 24	\$ 395.000.000	5.215 m ²	0 m ²
2	A 10 minutos del municipio de Mondomo y a 5 minutos de la vía Panamericana.	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-lote-o-casalote-santander-de-quilichao/16473-M4821388	-	\$ 95.000.000	1.200 m ²	0 m ²
3	Condominio Campestre el Manantial	https://www.doomos.com.co/de/8228683_casa-finca-santander-de-quilichao.html?utm_source=ifull-connect&utm_medium=referrer	311 360 53 34	\$ 85.000.000	565 m ²	45 m ²

8.2 DEPURACIÓN DEL MERCADO:

No. Fuente	Valor Pedido	Margen de Negociación	Valor Depurado	Área de Terreno	Área Construida
1	\$ 395.000.000	5%	\$ 375.250.000	5.215 m ²	0 m ²
2	\$ 95.000.000	7%	\$ 88.350.000	1.200 m ²	0 m ²
3	\$ 85.000.000	20%	\$ 68.000.000	565 m ²	45 m ²

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. CALCULOS VALOR TERRENO

10.1 PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN):

No. Fuente	Valor total depurado	Área Construida	Vr. m ² Construc.	Vr. Total Construcción	Valor Total Terreno	Área de Terreno	Vr. m ² Terreno
1	\$ 375.250.000	0 m ²	\$ -	\$ -	\$ 375.250.000	5.215 m ²	\$ 71.956
2	\$ 88.350.000	0 m ²	\$ -	\$ -	\$ 88.350.000	1.200 m ²	\$ 73.625
3	\$ 68.000.000	45 m ²	\$ 603.000	\$ 27.135.000	\$ 40.865.000	565 m ²	\$ 72.327
Promedio							\$ 72.636
Desviación Estándar							\$ 876
Coeficiente de Variación							1,21%
Límite Superior							\$ 73.512
Límite Inferior							\$ 71.760
Valor Adoptado por m ² (Ajustado a la Centena)							\$ 72.600

Se adopta el valor del promedio encontrado en la zona (\$72.600 por metro cuadrado)

10.2 ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:

Oferta 1: Lote en Santander de Quilichao, ubicado al sur del barrio San Bernabé con acceso a través de la vía Panamericana. Cuenta con un área de terreno de 5.215 m².

Oferta 2: Lote en Santander de Quilichao, sector Altamira con acceso a través de la vía Panamericana. Cuenta con un área de terreno de 1.200 m².

Oferta 3: Finca en Santander de Quilichao, vereda Alegría con acceso a través de la vía Panamericana. Cuenta con un área de terreno de 565 m² y una construcción de 45 m². La información de edad y áreas de construcción se encuentran acorde a lo informado en llamada telefónica y lo evidenciado en el registro fotográfico del inmueble.



10.3 EJERCICIOS RESIDUALES. MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL:

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

10.4 SERVIDUMBRES:

De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria 132-35440 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	21	100	21%	2	14,91%	\$ 1.275.200	\$ 190.132	\$ 1.085.068	\$ 1.085.100
C2 - Construcción	21	100	21%	2	14,91%	\$ 1.241.800	\$ 185.152	\$ 1.056.648	\$ 1.056.600
M1 - Garaje	11	50	22%	2	15,61%	\$ 403.700	\$ 63.018	\$ 340.682	\$ 340.700
M2 - Muro de contención	16	50	32%	2,5	27,48%	\$ 523.100	\$ 143.748	\$ 379.352	\$ 379.400
M3 - Patio posterior	11	30	37%	2,5	31,09%	\$ 166.300	\$ 51.703	\$ 114.597	\$ 114.600
M4 - Muro matera	11	30	37%	2,5	31,09%	\$ 191.700	\$ 59.600	\$ 132.100	\$ 132.100
M5 - Rampa	13	30	43%	2	32,81%	\$ 166.300	\$ 54.563	\$ 111.737	\$ 111.700
M6 - Plataforma para piscina	11	30	37%	2	26,95%	\$ 15.300	\$ 4.123	\$ 11.177	\$ 11.200
M7 - Vía de acceso	11	30	37%	2,5	31,09%	\$ 166.300	\$ 51.703	\$ 114.597	\$ 114.600
M8 - Portón de acceso	11	50	22%	2	15,61%	\$ 609.000	\$ 95.065	\$ 513.935	\$ 513.900
M9 - Pozo séptico	16	30	53%	2	42,40%	\$ 687.000	\$ 291.288	\$ 395.712	\$ 395.700
M10 - Cerramiento frontal	11	50	22%	2	15,61%	\$ 136.600	\$ 21.323	\$ 115.277	\$ 115.300
M11 - Andén de acceso peatonal	16	30	53%	2	42,40%	\$ 127.900	\$ 54.230	\$ 73.670	\$ 73.700
M12 - Materas	11	30	37%	2	26,95%	\$ 96.500	\$ 26.007	\$ 70.493	\$ 70.500
M13 - Cerca lateral	11	50	22%	2	15,61%	\$ 103.400	\$ 16.141	\$ 87.259	\$ 87.300
M14 - Losa	11	30	37%	2,5	31,09%	\$ 166.300	\$ 51.703	\$ 114.597	\$ 114.600
M15 - Pozo séptico	13	30	43%	3	43,53%	\$ 3.943.300	\$ 1.716.518	\$ 2.226.782	\$ 2.226.800



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
Rosa	2,00	Un	\$ 28.100	\$ 56.200
Durantas	83,00	Un	\$ 31.700	\$ 2.631.100
Veranera DAP 0,15 m	3,00	Un	\$ 31.700	\$ 95.100
Manto de rey	3,00	Un	\$ 28.100	\$ 84.300
Corona de cristo	1,00	Un	\$ 28.100	\$ 28.100
Sábila	13,00	Un	\$ 13.700	\$ 178.100
Espada de Bolívar	10,00	Un	\$ 28.100	\$ 281.000
Ruda	2,00	Un	\$ 28.100	\$ 56.200
Romero	2,00	Un	\$ 28.100	\$ 56.200
Albahaca	1,00	Un	\$ 28.100	\$ 28.100
Cresta de gallo	1,00	Un	\$ 28.100	\$ 28.100
Nacedero de jardín	1,00	Un	\$ 36.000	\$ 36.000
Dracena Fragans	1,00	Un	\$ 28.100	\$ 28.100
Dracena compacta	1,00	Un	\$ 28.100	\$ 28.100
Croto	2,00	Un	\$ 28.100	\$ 56.200
Hoja de sangre	2,00	Un	\$ 28.100	\$ 56.200
Filodrendo	1,00	Un	\$ 28.100	\$ 28.100
Tulipán	1,00	Un	\$ 28.100	\$ 28.100
Palma DAP 0,20 m	1,00	Un	\$ 202.900	\$ 202.900
Palma DAP 0,10 m	1,00	Un	\$ 202.900	\$ 202.900
Cinta	1,00	Un	\$ 28.100	\$ 28.100
Jazmín de la noche DAP 0,10 m	1,00	Un	\$ 28.100	\$ 28.100
Palma cica DAP 0,10 m	1,00	Un	\$ 202.900	\$ 202.900
Ala de ángel	1,00	Un	\$ 28.100	\$ 28.100
Árbol de navidad	1,00	Un	\$ 28.100	\$ 28.100
Gitanas	1,00	Un	\$ 28.100	\$ 28.100
Palma areca DAP 0,20 m	1,00	Un	\$ 202.900	\$ 202.900
Césped natural	307,77	m ²	\$ 323	\$ 99.410
				\$ 4.834.810

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. Aclaramos 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 las 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	548,31	m ²	\$ 72.600	\$ 39.807.306
C1 - Construcción	155,40	m ²	\$ 1.085.100	\$ 168.624.540
C2 - Construcción	125,91	m ²	\$ 1.056.600	\$ 133.036.506
M1 - Garaje	39,10	m ²	\$ 340.700	\$ 13.321.370
M2 - Muro de contención	10,80	m	\$ 379.400	\$ 4.097.520
M3 - Patio posterior	83,15	m ²	\$ 114.600	\$ 9.528.990
M4 - Muro matera	2,06	m	\$ 132.100	\$ 272.126
M5 - Rampa	2,77	m ²	\$ 111.700	\$ 309.409
M6 - Plataforma para piscina	14,52	m ²	\$ 11.200	\$ 162.624
M7 - Vía de acceso	25,87	m ²	\$ 114.600	\$ 2.964.702
M8 - Portón de acceso	4,83	m	\$ 513.900	\$ 2.482.137
M9 - Pozo séptico	5,29	m ²	\$ 395.700	\$ 2.093.253
M10 - Cerramiento frontal	19,56	m	\$ 115.300	\$ 2.255.268
M11 - Andén de acceso peatonal	18,05	m ²	\$ 73.700	\$ 1.330.285
M12 - Materas	15,26	m ²	\$ 70.500	\$ 1.075.830
M13 - Cerca lateral	24,29	m	\$ 87.300	\$ 2.120.517
M14 - Losa	22,22	m ²	\$ 114.600	\$ 2.546.412
M15 - Pozo séptico	1,00	Un	\$ 2.226.800	\$ 2.226.800
Cultivos y/o Especies	1,00	Gl	\$ 4.834.810	\$ 4.834.810
VALOR TOTAL				\$ 393.090.405

RESUMEN	
ÍTEM	SUBTOTAL
Terreno	\$ 39.807.306
Construcciones Principales	\$ 301.661.046
Construcciones Anexas	\$ 46.787.243
Cultivos y/o Especies	\$ 4.834.810
VALOR TOTAL	
\$ 393.090.405	

SON: TRESCIENTOS NOVENTA Y TRES MILLONES NOVENTA MIL CUATROCIENTOS CINCO PESOS (\$ 393.090.405,00) M/CTE.

AVALÚO COMERCIAL MÁS DAÑO EMERGENTE

AVALÚO COMERCIAL MÁS DAÑO EMERGENTE	
ÍTEM	SUBTOTAL
Avalúo Comercial	\$ 393.090.405
Daño Emergente por Notariado y Registro	\$ 6.708.700
VALOR TOTAL	
\$ 399.799.105	

SON: TRESCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL CIENTO CINCO PESOS (\$ 399.799.105,00) M/CTE.

Unión Temporal 4G
NIT. 909 369 950-7

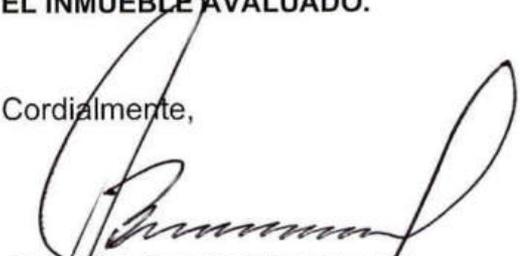
08 NOV 2024

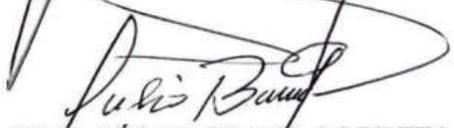
[Firma]

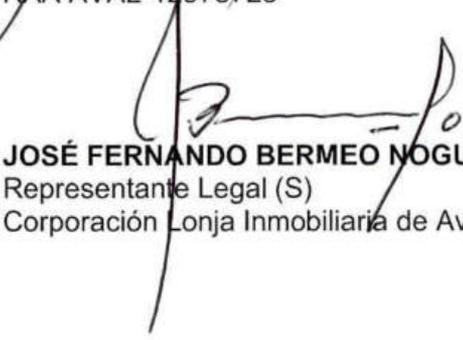
La valuación no crea valor, sino que mide los aspectos que influyen en el valor, tanto factores intrínsecos como externos al inmueble.

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

Cordialmente,


JOSE OMAR BERMEO PARRA
Avaluador Comisionado
RAA AVAL-12950688


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


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

Santander de Quilichao, septiembre de 2024

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

15. ANEXOS
15.1 REGISTRO FOTOGRÁFICO DEL PREDIO





C1 CONSTRUCCIÓN



C1 CONSTRUCCIÓN



C1 CONSTRUCCIÓN



C1 CONSTRUCCIÓN



C1 CONSTRUCCIÓN



C1 CONSTRUCCIÓN



C2 CONSTRUCCIÓN



C2 CONSTRUCCIÓN



C2 CONSTRUCCIÓN



C2 CONSTRUCCIÓN



C2 CONSTRUCCIÓN



C2 CONSTRUCCIÓN



C2 CONSTRUCCIÓN



M1 GARAJE



M2 MURO DE CONTENCIÓN



M3 PATIO POSTERIOR



M4 MURO MATERA



M5 RAMPA



M6 PLATAFORMA PARA PISCINA



M7 VÍA DE ACCESO



M8 PORTÓN DE ACCESO



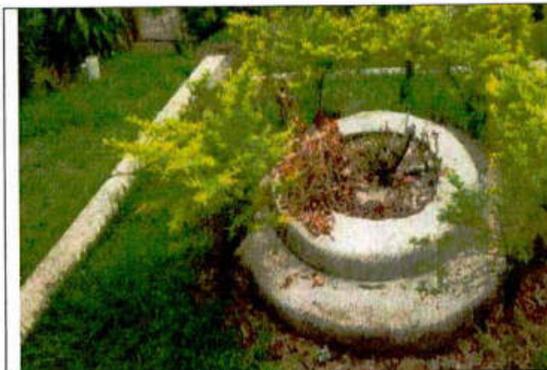
M9 POZO SÉPTICO



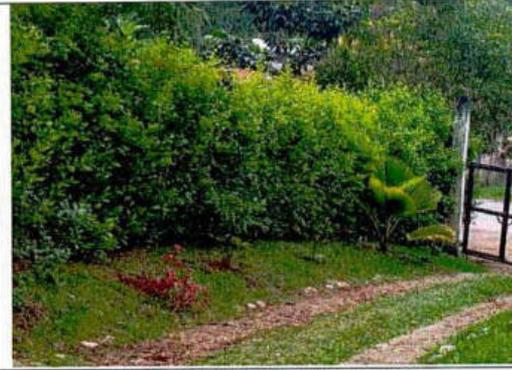
M10 CERRAMIENTO



M11 ANDÉN DE ACCESO PEATONAL



M12 MATERAS



M13 CERCA LATERAL



M14 LOSA



M15 POZO SEPTICO



DURANTA



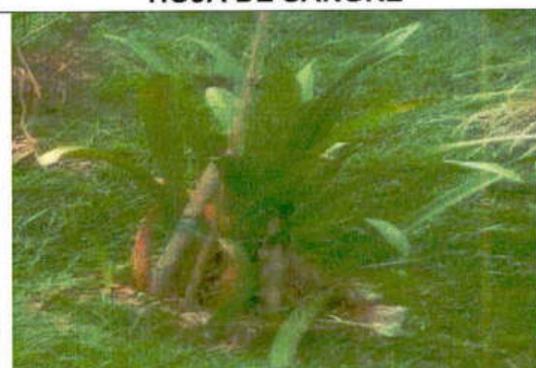
CÉSPED NATURAL



MANTO DE REY



DURANTA

	
RUDA Y ROMERO	DRACENA FRAGANS
	
CROTO	DRACENA COMPACTA
	
HOJA DE SANGRE	FILODENDRO
	
TULIPAN	PALMA



PALMA CICA



CINTA



PALMA



15.2 SOPORTE CONSTRUCCIONES

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO C1 – VIVIENDA					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
01	PRELIMINARES DE OBRA				
1.01.0361	Localización y replanteo para edificaciones	155,40	m2	\$ 2.600	\$ 404.040
1.01.0362	Descapote a máquina hasta 30 cm.	155,40	m2	\$ 4.900	\$ 761.460
02	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN				
1.01.0364	#N/D	16,85	m3	\$ 20.100	\$ 338.685
1.03.0380	Vigas de cimentación en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	28,08	m3	\$ 774.100	\$ 21.736.728
1.04.0383	Acero de refuerzo 420 MPa (60000 psi). Incluye figurado, amarre e instalación.	2844,43	kg	\$ 4.600	\$ 13.084.378
03	ESTRUCTURAS				
130403	VIGA CONCR.AMARRE MURO 10-12x20CM	20,73	ML	\$ 38.300	\$ 793.959
1.04.0383	Acero de refuerzo 420 MPa (60000 psi). Incluye figurado, amarre e instalación.	1611,83	kg	\$ 4.600	\$ 7.414.418
ME0105	MEZCLA CONCRETO 1:2:3 3100 PSI 21 MPA	5,75	M3	\$ 409.600	\$ 2.355.200
130111	MALLA ELECTROSOLDADA	115,01	KLS	\$ 8.200	\$ 943.082
04	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES				
1.05.0560	Muro en ladrillo común en Soga	291,06	m2	\$ 56.500	\$ 16.444.890
1.08.0403	Pañete para muros con mortero 1:3. espesor 1,5 cm.	582,12	m2	\$ 18.300	\$ 10.652.796
05	CUBIERTAS				
1.13.0432	Teja de barro natural	139,86	m2	\$ 36.600	\$ 5.118.876
180203	ENTRAMADO TEJA BARRO LISTON 2X2 C-50/60C	139,86	M2	\$ 29.000	\$ 4.055.940
181211	INSTALACION TEJA BARRO	139,86	M2	\$ 15.300	\$ 2.139.858
1.13.0431	Estructura de madera para teja de barro	99,73	m	\$ 35.900	\$ 3.580.307
1.13.0434	Teja ondulada fibrocemento P7	15,54	m2	\$ 32.500	\$ 505.060
180202	ENTRAMADO TEJA FIBRO CEMENTO	15,54	M2	\$ 61.300	\$ 952.602
181210	INSTALACION TEJA ASBESTO CEMENTO	15,54	M2	\$ 14.500	\$ 225.330
130604	CASETON ESTERILLA H=25CM	155,40	M2	\$ 30.100	\$ 4.677.540
1.14.0438	Entramado madera para cielo raso	155,40	m2	\$ 21.400	\$ 3.325.560
181207	INSTALACION CIELO FALSO EXISTENTE	155,40	M2	\$ 11.000	\$ 1.709.400
1.08.0400	Pañete con mortero 1:3 para cielo raso con mala. Espesor 1,5 cm	155,40	m2	\$ 26.900	\$ 4.180.260
06	PISOS Y ENCHAPES				
1.06.0577	Placa base en concreto 17 MPa (2500 psi) (e=0,08 m).	131,10	m2	\$ 48.600	\$ 6.371.460
200225	CERAMICA 30.01-32.50x30.01-32.50 TRAF.3	155,40	M2	\$ 56.200	\$ 8.733.480
190505	CERAMICO PISO-PARED 20-50X20-50CM	31,58	M2	\$ 71.500	\$ 2.257.970
190504	CENEFA CER.: LISTELLO COC 4 COMPL 25 C	17,90	ML	\$ 29.500	\$ 528.050
190539	MILRETE DUCHA EN CERAMICA 20X20 ML	1,20	ML	\$ 66.800	\$ 80.160
190541	RESANE CERAMICA	17,90	ML	\$ 26.700	\$ 477.930
07	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES				
150501	PUNTO SANITARIO PVC 1, 1/2 [V]	5,00	PTO	\$ 24.900	\$ 124.500
150508	PUNTO SANITARIO PVC 6" [CODO]	1,00	PTO	\$ 208.000	\$ 208.000
250450	COMBO SANITARIO LINEA MEDIA [S+L+G+I]	1,00	JGO	\$ 635.600	\$ 635.600
250810	INSTALACION SANITARIO	1,00	UND	\$ 28.800	\$ 28.800
160801	PUNTO AGUA FRIA PVC ,1/2	6,00	PTO	\$ 51.100	\$ 306.600
250444	LAVAMANOS COLGAR PEDESTAL LINEA MEDIA	1,00	JGO	\$ 186.700	\$ 186.700
250518	GRIFO LAVAMANOS LINEA MEDIA SENC	1,00	UND	\$ 52.600	\$ 52.600
250807	INSTALACION LAVAMANOS	1,00	UND	\$ 28.500	\$ 28.500
250522	MEZCLADOR DUCHA LINEA MEDIA	1,00	UND	\$ 121.000	\$ 121.000
250104	INCRUST.CERAM. JGO 4 PZ ESTILO (A)	1,00	JGO	\$ 115.600	\$ 115.600
250806	INSTALACION INCRUSTACION CERAMICA	1,00	UND	\$ 8.900	\$ 8.900
240311	DIV.METALICA BANO LAM.COLD ROLL. C.18 LL.	2,94	M2	\$ 310.700	\$ 913.458
250710	LAVADERO PR.CONCRETO 100X 60-70X15-20C	1,00	UND	\$ 166.100	\$ 166.100
140404	MESON EN CONCRETO H=8. 1-10CM	4,80	M2	\$ 163.100	\$ 782.880
190716	GRANITO LAVADO	9,60	M2	\$ 42.200	\$ 405.120
250709	LAVAPLATOS A. INOX. 50X 60CM PESTA.GRIFO	1,00	UND	\$ 125.600	\$ 125.600
250525	GRIFO SENCILLO LAVAPLATOS LINEA MEDIA	1,00	UND	\$ 99.500	\$ 99.500
161005	TANQUE AGUA 1000 LTS PLASTICO-COMPLETO	1,00	UND	\$ 824.500	\$ 824.500
08	INSTALACIONES ELÉCTRICAS				
170532	SALIDA S1 PVC	10,00	UND	\$ 141.200	\$ 1.412.000
170722	SAL TOMA 120 PVC	10,00	UND	\$ 98.800	\$ 988.000
09	CARPINTERÍA Y MUEBLES EN MADERA				
210174	NAVE MAD.TRIPLEX 4MM 60- 75CM-NORMAL	1,00	UND	\$ 220.600	\$ 220.600
210903	MARCO MACHARE 80-90 H=210C	1,00	UND	\$ 207.200	\$ 207.200
210101	COLOC.PUERTA MADERA	1,00	UND	\$ 68.100	\$ 68.100
10	CARPINTERÍA METÁLICA				
221237	NAVE ALUM.ENTAMBORADA-LLENA BAT.	13,87	M2	\$ 632.300	\$ 8.770.001
221301	MARCO ALUM. 0,61-0,80 M LISO C/LUCETA	6,00	UND	\$ 281.300	\$ 1.687.800
220903	INSTALACION MARCO PUERTA LAMINA CAL.20	6,00	UND	\$ 38.700	\$ 232.200
220904	INSTALACION NAVE PUERTA LAMINA	6,00	UND	\$ 19.500	\$ 117.000
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
11	PINTURAS Y ESTUCOS				
290110	ESTUCO PLASTICO MURO [PASTA]	582,12	M2	\$ 11.300	\$ 6.577.956
290303	VINILO MURO TIPO 1 [2M]	582,12	M2	\$ 7.300	\$ 4.249.476
				Total Costo Directo	\$ 158.530.300
				AIU 25%	\$ 39.632.575
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 198.162.875
				Costo de Reposición por m²	\$ 1.275.179
				Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)	\$ 1.275.200

Fuentes Precios:

*Barro 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/quer>



Afiliada a Asolonjas

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO C2 – VIVIENDA					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
01	PRELIMINARES DE OBRA				
1.01.0361	Localización y replanteo para edificaciones	125,91	m2	\$ 2.600	\$ 327.366
1.01.0362	Descapote a máquina hasta 30 cm.	125,91	m2	\$ 4.900	\$ 616.959
02	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN				
1.01.0364	Excavación manual en material común	16,85	m3	\$ 20.100	\$ 338.685
1.03.0380	Vigas de cimentación en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	28,08	m3	\$ 774.100	\$ 21.736.728
1.04.0383	Acero de refuerzo 420 MPa (60000 psi), incluye figurado, amarre e instalación.	2844,43	kg	\$ 4.600	\$ 13.084.378
03	ESTRUCTURAS				
130403	VIGA CONCR. AMARRE MURO 10-12x20CM	20,73	ML	\$ 38.300	\$ 793.959
1.04.0383	Acero de refuerzo 420 MPa (60000 psi), incluye figurado, amarre e instalación.	1611,83	kg	\$ 4.600	\$ 7.414.418
ME0105	MEZCLA CONCRETO 1:2:3 3100 PSI 21 MPA	4,27	M3	\$ 409.600	\$ 1.748.992
130111	MALLA ELECTROSOLDADA	85,50	KLS	\$ 8.200	\$ 701.100
04	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES				
1.05.0560	Muro en ladrillo común en Soga	242,55	m2	\$ 56.500	\$ 13.704.075
1.08.0403	Pañete para muros con mortero 1:3. espesor 1,5 cm.	230,42	m2	\$ 18.300	\$ 4.216.686
05	CUBIERTAS				
1.13.0432	Teja de barro natural	113,32	m2	\$ 36.600	\$ 4.147.512
180203	ENTRAMADO TEJA BARRO LISTON 2X2 C-50/60C	113,32	M2	\$ 29.000	\$ 3.286.280
181211	INSTALACION TEJA BARRO	113,32	M2	\$ 15.300	\$ 1.733.796
1.13.0431	Estructura de madera para teja de barro	89,77	m	\$ 35.900	\$ 3.222.743
130604	CASETÓN ESTERILLA H=25CM	125,91	M2	\$ 30.100	\$ 3.789.891
1.14.0438	Entramado madera para cielo raso	125,91	m2	\$ 21.400	\$ 2.694.474
181207	INSTALACION CIELO FALSO EXISTENTE	125,91	M2	\$ 11.000	\$ 1.385.010
1.08.0400	Pañete con mortero 1:3 para cieloraso con malla. Espesor 1,5 cm	125,91	m2	\$ 26.900	\$ 3.386.979
06	PISOS Y ENCHAPES				
1.06.0577	Placa base en concreto 17 MPa (2500 psi) (e=0,08 m).	101,61	m2	\$ 48.600	\$ 4.938.246
200225	CERAMICA 30.01-32.50x30.01-32.50 TRAF.3	91,45	M2	\$ 56.200	\$ 5.139.434
190505	CERAMICO PISO-PARED 20-50X20-50CM	39,08	M2	\$ 71.500	\$ 2.794.220
190504	CENEFA CER.: LISTELLO COC 4 COMPL. 25 C	17,90	ML	\$ 29.500	\$ 528.050
190539	MURETE DUCHA EN CERAMICA 20X20 ML	1,20	ML	\$ 66.800	\$ 80.160
190541	RESANE CERAMICA	17,90	ML	\$ 26.700	\$ 477.930
07	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES				
150501	PUNTO SANITARIO PVC 1,1/2 [V]	5,00	PTO	\$ 24.900	\$ 124.500
150508	PUNTO SANITARIO PVC 6" [CODO]	1,00	PTO	\$ 208.000	\$ 208.000
250450	COMBO SANITARIO LINEA MEDIA [S+L+G+I]	1,00	JGO	\$ 635.600	\$ 635.600
250810	INSTALACION SANITARIO	1,00	UND	\$ 28.800	\$ 28.800
160801	PUNTO AGUA FRIA PVC .1/2	6,00	PTO	\$ 51.100	\$ 306.600
250444	LAVAMANOS COLGAR PEDESTAL LINEA MEDIA	1,00	JGO	\$ 186.700	\$ 186.700
250518	GRIFO LAVAMANOS LINEA MEDIA SENC	1,00	UND	\$ 52.600	\$ 52.600
250807	INSTALACION LAVAMANOS	1,00	UND	\$ 28.500	\$ 28.500
250522	MEZCLADOR DUCHA LINEA MEDIA	1,00	UND	\$ 121.000	\$ 121.000
250104	INCRUST. CERAM. JGO 4 PZ ESTILO (A)	1,00	JGO	\$ 115.600	\$ 115.600
250806	INSTALACION INCRUSTACION CERAMICA	1,00	UND	\$ 8.900	\$ 8.900
240311	DIV. METALICA BANO LAM. COLD ROLL C. 18 LL.	2,94	M2	\$ 310.700	\$ 913.458
250710	LAVADERO PR. CONCRETO 100X 60-70X15-20C	1,00	UND	\$ 166.100	\$ 166.100
140404	MESON EN CONCRETO H=8.1-10CM	4,80	M2	\$ 163.100	\$ 782.880
190716	GRANITO LAVADO	9,60	M2	\$ 42.200	\$ 405.120
250709	LAVAPLATOS A. INOX. 50X 60CM PESTA. GRIFO	1,00	UND	\$ 125.600	\$ 125.600
250525	GRIFO SENCILLO LAVAPLATOS LINEA MEDIA	1,00	UND	\$ 99.500	\$ 99.500
161005	TANQUE AGUA 1000 LTS PLASTICO-COMPLETO	1,00	UND	\$ 824.500	\$ 824.500
08	INSTALACIONES ELÉCTRICAS				
170532	SALIDA S1 PVC	9,00	UND	\$ 141.200	\$ 1.270.800
170722	SAL. TOMA 120 PVC	9,00	UND	\$ 98.800	\$ 889.200
09	CARPINTERÍA Y MUEBLES EN MADERA				
210174	NAVE MAD. TRIPLEX 4MM 60- 75CM-NORMAL	3,00	UND	\$ 220.600	\$ 661.800
210803	MARCO MACHARE 80-90 H=210C	3,00	UND	\$ 207.200	\$ 621.600
210101	COLOC. PUERTA MADERA	3,00	UND	\$ 68.100	\$ 204.300
10	CARPINTERÍA METÁLICA				
221237	NAVE ALUM. ENTAMBORADA-LLENA BAT.	6,86	M2	\$ 632.300	\$ 4.337.578
221301	MARCO ALUM. 0.61-0.80 M LISO C/LUCETA	4,00	UND	\$ 281.300	\$ 1.125.200
220803	INSTALACION MARCO PUERTA LAMINA CAL. 20	4,00	UND	\$ 38.700	\$ 154.800
220904	INSTALACION NAVE PUERTA LAMINA	4,00	UND	\$ 19.500	\$ 78.000
220102	VENTANA LAM. VIDRIO SENCILLA CAL. 20 COR.	7,20	M2	\$ 291.100	\$ 2.095.920
220202	MARCO VENTANA LAM. CEL. H >0.51 M CAL. 20	7,20	M2	\$ 151.000	\$ 1.087.200
220906	INSTALACION VENTANA EXISTENTE LAMINA	7,20	M2	\$ 22.400	\$ 161.280
11	PINTURAS Y ESTUCOS				
290110	ESTUCO PLASTICO MURO [PASTA]	291,06	M2	\$ 11.300	\$ 3.288.978
290303	VINILO MURO TIPO 1 [2M]	230,42	M2	\$ 7.300	\$ 1.682.066
				Total Costo Directo	\$ 125.080.751
				AIU 25%	\$ 31.270.188
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 156.350.939
				Costo de Reposición por m²	\$ 1.241.767
				Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)	\$ 1.241.800

Fuentes Precios:

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

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



COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M1 – GARAJE					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
1.01.0361	Localización y replanteo para edificaciones	39,10	m2	\$ 2.600	\$ 101.660
1.01.0362	Descapote a máquina hasta 30 cm.	39,10	m2	\$ 4.900	\$ 191.590
1.06.0577	Placa base en concreto 17 MPa (2500 psi) (e=0.08 m).	39,10	m2	\$ 48.600	\$ 1.900.260
1.04.0384	Columnas en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	0,50	m3	\$ 856.200	\$ 428.100
1.04.0383	Acero de refuerzo 420 MPa (60000 psi), incluye figurado, ama	75,00	kg	\$ 4.600	\$ 345.000
1.13.0434	Teja ondulada fibrocemento P7	39,10	m2	\$ 32.500	\$ 1.270.750
180202	ENTRAMADO TEJA FIBRO CEMENTO	39,10	M2	\$ 61.300	\$ 2.396.830
181210	INSTALACION TEJA ASBESTO CEMENTO	39,10	M2	\$ 14.500	\$ 566.950
180210	ESTRUC. MADERA CUBIERTA CHANUL 3X6 ESP.	39,10	M2	\$ 74.800	\$ 2.924.680
330503	SOBRECUBIERTA EN GUADUA-TEJA ZINC	39,10	M2	\$ 49.600	\$ 1.939.360
1.05.0560	Muro en ladrillo comun en Soga	10,12	m2	\$ 56.500	\$ 571.780
-	HORNILLA				
1.05.0560	Muro en ladrillo comun en Soga	4,74	m2	\$ 56.500	\$ 267.810
190106	REPELLO MURO 1:2	9,48	M2	\$ 26.300	\$ 249.324
Total Costo Directo					\$ 13.154.094
AIU 20%					\$ 2.630.819
Costo Directo + Costo Indirecto					\$ 15.784.913
Costo de Reposición por m ²					\$ 403.706
Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)					\$ 403.700

Fuentes Precios:

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

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

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M2 – MURO					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
120226	MURO CONTENCIÓN 0 H 3.5MTS 4000PSI	5,40	M3	\$ 791.800	\$ 4.275.720
1.05.0560	Muro en ladrillo comun en Soga	7,65	m2	\$ 56.500	\$ 432.225
Total Costo Directo					\$ 4.707.945
AIU 20%					\$ 941.589
Costo Directo + Costo Indirecto					\$ 5.649.534
Costo de Reposición por m					\$ 523.105
Valor Adoptado por m (Ajustado a la Centena)					\$ 523.100

Fuentes Precios:

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

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

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M3 – PATIO POSTERIOR					
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.	1,00	m2	\$ 138.600	\$ 138.600
Total Costo Directo					\$ 138.600
AIU 20%					\$ 27.720
Costo Directo + Costo Indirecto					\$ 166.320
Costo de Reposición por m ²					\$ 166.320
Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)					\$ 166.300

Fuentes Precios:

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

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



Afiliada a Asolonjas

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M4 – MURO MATERA					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
120226	MURO CONTENCIÓN 0 H 3.5MTS 4000PSI	0,31	M3	\$ 791.800	\$ 245.458
1.02.0375	Concreto Ciclópeo. (Concreto 17Mpa 60% - Piedra 40%)	0,19	m3	\$ 440.200	\$ 83.638
				Total Costo Directo	\$ 329.096
				AIU 20%	\$ 65.819
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 394.915
				Costo de Reposición por m	\$ 191.706
				Valor Adoptado por m (Ajustado a la Centena)	\$ 191.700

Fuentes Precios:

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

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

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M5 – RAMPA					
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.	1,00	m2	\$ 138.600	\$ 138.600
				Total Costo Directo	\$ 138.600
				AIU 20%	\$ 27.720
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 166.320
				Costo de Reposición por m ²	\$ 166.320
				Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)	\$ 166.300

Fuentes Precios:

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

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

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M6 – PLATAFORMA PARA PISCINA					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
1.01.0353	Excavación manual en material sin clasificar	7,26	m3	\$ 25.500	\$ 185.130
				Total Costo Directo	\$ 185.130
				AIU 20%	\$ 37.026
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 222.156
				Costo de Reposición por m ²	\$ 15.300
				Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)	\$ 15.300

Fuentes Precios:

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

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

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M7 – VÍA DE ACCESO					
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.	1,00	m2	\$ 138.600	\$ 138.600
				Total Costo Directo	\$ 138.600
				AIU 20%	\$ 27.720
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 166.320
				Costo de Reposición por m ²	\$ 166.320
				Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)	\$ 166.300

Fuentes Precios:

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

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



COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M8 – PORTÓN					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
1.04.0384	Columnas en concreto 21 MPA (3000 psi). No incluye refuerzo.	0,44	m3	\$ 856.200	\$ 376.728
1.04.0383	Acero de refuerzo 420 MPa (60000 psi), incluye figurado, amarre e instalación.	35,00	kg	\$ 4.600	\$ 161.000
301005	POSTE TUBO GALV. 3" x2.3MM C.13"	26,49	ML	\$ 55.200	\$ 1.462.248
301204	MALLA ESLABONADA GALV # 12 ROMBO 2"	9,66	M2	\$ 25.400	\$ 245.364
B0015000	Soldadura 6013 de 1/8	8,00	kg	\$ 18.300	\$ 146.400
**	ACTIVIDAD ?	4,00	Un	\$ 14.900	\$ 59.600
				Total Costo Directo	\$ 2.451.340
				AIU 20%	\$ 490.268
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 2.941.608
				Costo de Reposición por m	\$ 609.029
				Valor Adoptado por m (Ajustado a la Centena)	\$ 609.000

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>

** FUENTE actividad

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M9 – POZO SÉPTICO					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
1.01.0364	Excavación manual en material común	37,03	m3	\$ 20.100	\$ 744.303
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	0,79	M3	\$ 302.200	\$ 238.738
B021009	Formaleta para cuneta y/o bordillo de concreto	5,29	m2	\$ 9.700	\$ 51.313
				Total Costo Directo	\$ 3.028.654
				AIU 20%	\$ 605.731
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 3.634.385
				Costo de Reposición por m ²	\$ 687.029
				Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)	\$ 687.000

Fuentes Precios:

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

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

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M10 – CERRAMIENTO					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
**	Veranera	49,00	UNIDAD	\$ 31.700	\$ 1.553.300
1.04.0384	Columnas en concreto 21 MPA (3000 psi). No incluye refuerzo.	0,11	m3	\$ 856.200	\$ 94.182
1.04.0383	Acero de refuerzo 420 MPa (60000 psi), incluye figurado, amarre e instalación.	8,96	kg	\$ 4.600	\$ 41.216
B0015364	Varilla de acero corrugada 1/2"	8,60	kg	\$ 5.800	\$ 49.880
220801	REJA SEGUR.LAMI.TUB.1,1/2"x1,1/2 CAL.20	1,54	M2	\$ 226.700	\$ 349.118
B0015000	Soldadura 6013 de 1/8	6,00	kg	\$ 18.300	\$ 109.800
***	Bisagra Piston 1/2pg 2und	2,00	Un	\$ 14.900	\$ 29.800
				Total Costo Directo	\$ 2.227.296
				AIU 20%	\$ 445.459
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 2.672.755
				Costo de Reposición por m	\$ 136.644
				Valor Adoptado por m (Ajustado a la Centena)	\$ 136.600

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 M15 – POZO SÉPTICO					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
1.01.0364	Excavación manual en material común	46,20	m3	\$ 20.100	\$ 928.620
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	0,99	M3	\$ 302.200	\$ 299.178
B021009	Formaleta para cuneta y/o bordillo de concreto	6,60	m2	\$ 9.700	\$ 64.020
Total Costo Directo					\$ 3.286.118
AIU 20%					\$ 657.224
Costo Directo + Costo Indirecto					\$ 3.943.342
Costo de Reposición por Un					\$ 3.943.342
Valor Adoptado por Un (Ajustado a la Centena)					\$ 3.943.300

Fuentes Precios:

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

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

15.3 SOPORTE ESPECIES**15.3.1 MADERABLES****PRECIO ADOPTADO PARA LAS ESPECIES 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
Nacedero de jardín	Sombra	0,10 m	\$ 36.000

Fuentes Precios:

* Universidad del Tolima. Cadenas Forestales en Colombia.

http://maderas.ut.edu.co/comercializacion/pagina_com_items.php?tema=5.&subtema=5.4&item=5.4.1

* Ministerio de Agricultura. Ventanilla Única Forestal.

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

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

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

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

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



15.3.2 ESPECIES

INVESTIGACIÓN DE PRECIOS DE OTROS CULTIVOS / ESPECIES

Cultivo / Especie	Valor Unitario	Unidad
Rosa	\$ 28.100	Un
Duranta	\$ 31.700	Un
Veranera	\$ 31.700	Un
Manto de Rey	\$ 28.100	Un
Corona de cristo	\$ 28.100	Un
Sábila	\$ 13.700	Un
Espada de Bolívar	\$ 28.100	Un
Ruda	\$ 28.100	Un
Romero	\$ 28.100	Un
Albahaca	\$ 28.100	Un
Cresta de gallo	\$ 28.100	Un
Dracena fragans	\$ 28.100	Un
Dracena compacta	\$ 28.100	Un
Croto	\$ 28.100	Un
Hoja de sangre	\$ 28.100	Un
Filodendro	\$ 28.100	Un
Tulipán	\$ 28.100	Un
Palma	\$ 202.900	Un
Cinta	\$ 28.100	Un
Jazmín de la noche	\$ 28.100	Un
Palma cica	\$ 202.900	Un
Ala de ángel	\$ 28.100	Un
Árbol de navidad	\$ 28.100	Un
Gitanas	\$ 28.100	Un
Palma areca	\$ 202.900	Un
Césped natural	\$ 323	m ²

Fuentes Precios:

* Establecimiento, Manejo y Utilización de Recursos Forrajeros en Sistemas Ganaderos de Suelos Ácidos - CORPOICA. Actualizado IPC.

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



15.4

CONSTRUCCIÓN OFERTA DE MERCADO 3

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO DE LA CONSTRUCCIÓN - FUENTE No. 3					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
01	PRELIMINARES DE OBRA				
1.01.0361	Localización y replanteo para edificaciones	45,00	m2	\$ 2.600	\$ 117.000
1.01.0362	Descapote a máquina hasta 30 cm.	45,00	m2	\$ 4.900	\$ 220.500
02	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN				
1.01.0364	Excavación manual en material común	4,40	m3	\$ 20.100	\$ 88.440
1.03.0380	Vigas de cimentación en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	3,00	m3	\$ 774.100	\$ 2.322.300
1.04.0383	Acero de refuerzo 420 MPa (60000 psi), incluye figurado, amarre e instalacón.	301,61	kg	\$ 4.600	\$ 1.387.406
04	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES				
130501	LOSA PREFABRICADA H=10CM 492	45,00	M2	\$ 108.300	\$ 4.873.500
05	CUBIERTAS				
180816	TEJA ZINC	40,50	M2	\$ 28.700	\$ 1.162.350
180209	ENTRAMADO TEJA ZINC	4,50	M2	\$ 55.500	\$ 249.750
06	PISOS Y ENCHAPES				
1.06.0577	Placa base en concreto 17 MPa (2500 psi) (e=0.08 m).	39,35	m2	\$ 48.600	\$ 1.912.410
07	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES				
150501	PUNTO SANITARIO PVC 1,1/2 [V]	7,00	PTO	\$ 24.900	\$ 174.300
150508	PUNTO SANITARIO PVC 6" [CODO]	2,00	PTO	\$ 208.000	\$ 416.000
250450	COMBO SANITARIO LINEA MEDIA [S+L+G+I]	2,00	JGO	\$ 635.600	\$ 1.271.200
250810	INSTALACION SANITARIO	2,00	UND	\$ 28.800	\$ 57.600
160801	PUNTO AGUA FRIA PVC ,1/2	8,00	PTO	\$ 51.100	\$ 408.800
250444	LAVAMANOS COLGAR PEDESTAL LINEA MEDIA	2,00	JGO	\$ 186.700	\$ 373.400
250518	GRIFO LAVAMANOS LINEA MEDIA SENC	2,00	UND	\$ 52.600	\$ 105.200
250807	INSTALACION LAVAMANOS	2,00	UND	\$ 28.500	\$ 57.000
250522	MEZCLADOR DUCHA LINEA MEDIA	2,00	UND	\$ 121.000	\$ 242.000
250104	INCRUST.CERAM. JGO 4 PZ ESTILO (A)	2,00	JGO	\$ 115.600	\$ 231.200
250806	INSTALACION INCRUSTACION CERAMICA	2,00	UND	\$ 8.900	\$ 17.800
240311	DIV.METALICA BANO LAM.COLD ROLL C. 18 LL.	5,88	M2	\$ 310.700	\$ 1.826.916
250710	LAVADERO PR.CONCRETO 100X 60-70X15-20C	1,00	UND	\$ 166.100	\$ 166.100
140404	MESON EN CONCRETO H=8-1-10CM	2,40	M2	\$ 163.100	\$ 391.440
250709	LAVAPLATOS A.INOX. 50X 60CM PESTA.GRIFO	1,00	UND	\$ 125.600	\$ 125.600
250525	GRIFO SENCILLO LAVAPLATOS LINEA MEDIA	1,00	UND	\$ 99.500	\$ 99.500
161005	TANQUE AGUA 1000 LTS PLASTICO-COMPLETO	1,00	UND	\$ 824.500	\$ 824.500
08	INSTALACIONES ELÉCTRICAS				
170533	SALIDA S2 PVC	9,00	UND	\$ 155.200	\$ 1.396.800
170722	SAL TOMA 120 PVC	4,00	UND	\$ 98.800	\$ 395.200
170725	SAL TOMA 120 EMT ZONA HUMEDA	5,00	UND	\$ 191.700	\$ 958.500
09	CARPINTERÍA Y MUEBLES EN MADERA				
210174	NAVE MAD.TRIPLEX 4MM 60- 75CM-NORMAL	3,00	UND	\$ 220.600	\$ 661.800
210903	MARCO MACHARE 80-90 H=210C	3,00	UND	\$ 207.200	\$ 621.600
210101	COLOC.PUERTA MADERA	3,00	UND	\$ 68.100	\$ 204.300
10	CARPINTERÍA METÁLICA				
221237	NAVE ALUM.ENTAMBORADA-LLENA BAT.	1,00	M2	\$ 632.300	\$ 632.300
221301	MARCO ALUM. 0.61-0.80 M LISO C/LUCETA	1,00	UND	\$ 281.300	\$ 281.300
220903	INSTALACION MARCO PUERTA LAMINA CAL.20	1,00	UND	\$ 38.700	\$ 38.700
220904	INSTALACION NAVE PUERTA LAMINA	1,00	UND	\$ 19.500	\$ 19.500
220102	VENTANA LAM.VIDRIO SENCILLA CAL.20 C.0R.	7,20	M2	\$ 291.100	\$ 2.095.920
220202	MARCO VENTANA LAM.CEL.H >0.51 M CAL.20	7,20	M2	\$ 151.000	\$ 1.087.200
220906	INSTALACION VENTANA EXISTENTE LAMINA	7,20	M2	\$ 22.400	\$ 161.280
				Total Costo Directo	\$ 27.676.612
				AIU 25%	\$ 6.919.153
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 34.595.765
				Costo de Reposición por m²	\$ 768.795
				Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)	\$ 768.800

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

15.4.1 DEPRECIACIÓN OFERTAS DE MERCADO

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITO Y CORVINI - CONSTRUCCIONES FUENTES									
DESCRIPCIÓN	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIACIÓN	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
Fuente No. 3	15	50	30%	2	21,53%	\$ 768.800	\$ 165.551	\$ 603.249	\$ 603.000





CAPITULO 2. INDEMNIZACIONES RESOLUCIONES 898 y 1044 DE 2014

DETERMINACIÓN DAÑO EMERGENTE POR NOTARIADO Y REGISTRO	
CONCEPTO	VALOR
Valor del Inmueble	\$ 393.090.405
Salario Mínimo Mensual Legal Vigente	\$ 1.300.000
Valor de la UVT	\$ 47.065
Número de Zonas de Terreno a Comprar	1
Derechos Notariales	\$ 2.181.900
Derechos Notariales por Compraventa	\$ 1.206.500
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	\$ 340.700
Recaudos Fondo Especial y SNR	\$ 47.800
Impuesto de Registro	\$ 2.138.800
Impuesto de Registro por Compraventa	\$ 1.965.500
Impuesto de Registro por Declaración de Área Restante	\$ 173.300
Derechos de Registro	\$ 2.388.000
Derechos de Registro por Compraventa	\$ 2.240.600
Derechos de Registro por Declaración de Área Restante	\$ 26.800
Apertura de Folios	\$ 13.900
Constancia de Inscripción	\$ 15.700
Compra de Certificados	\$ 44.200
Conservación Documental	\$ 46.800
Daño Emergente por Notariado y Registro	\$ 6.708.700

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.