
CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-4-1097**

GPR-002629

Página 1 de 3

NOTIFICACIÓN POR AVISO No.:

GPR-002629

22/07/2024

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 **GPR000002182** del **24 de octubre de 2023**, 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 **LT 1 (Lote 1, según Catastro)**, ubicado en la vereda **El Tajo**, municipio de **Santander de Quilichao**, departamento del **Cauca**, identificado con el Número Predial Nacional **19-698-00-040000-0004-0805-0-00000000** y la Matrícula Inmobiliaria número **132-13275**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **Santander de Quilichao**.”

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-4-1097**

GPR-002629

Página 2 de 3

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

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

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

Que de conformidad con lo establecido en los artículos 68 y 69 de la Ley 1437 de 2011 (CPACA), **NUEVO CAUCA S.A.S.** remitió el oficio de citación número **GPR000002183** del **24 de octubre de 2023**, a la dirección obrante en el expediente, **Lote 1, vereda El Tajo, Santander de Quilichao (Cauca)**, que corresponde a la del predio objeto de Oferta de Compra, con el fin de notificar personalmente la mencionada Oferta Formal de Compra a la señora **SANDRA VIVIANA TORRES ORTIZ**, siendo recibido el **03 de mayo de 2024** por la señora **AMILBETH JIMÉNEZ**, con identificación No. 25.546.810 de Venezuela, (Permiso por Protección Temporal No. 6.567.726), como consta en la correspondiente prueba de entrega.

Que una vez vencido el término legalmente establecido en el artículo 68 de la Ley 1437 de 2011 (CPACA) y ante la imposibilidad de notificar personalmente a la señora **SANDRA VIVIANA TORRES ORTIZ**, 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 los destinatarios, 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. 69 – 63, Edificio Torre 26, Oficina 808; 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**.

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-4-1097**

GPR-002629

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. 69 – 63, Edificio Torre 26, Oficina 808, 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 **GPR000002182** del **24 de octubre de 2023** 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 **24/07/2024** A LAS 7:30 a.m.

SE DESFIJA EL **30/07/2024** 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 y Cía. S. en C.

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

Aprobó: Santiago Rojas Parra – Jefe Jurídico

Anexo: Lo Anunciado

Copia: Archivo

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-4-1097

GPR000002182

Página 1 de 5

Bogotá D.C., 24 de octubre de 2023

Señora
SANDRA VIVIANA TORRES ORTIZ
Lote 1, vereda El Tajo
jaragro2020@gmail.com
Santander de Quilichao, Cauca

NUEVO CAUCA SAS
Fecha y hora: Martes 24 Octubre 2023 08:06:34
Enviado por: Julian Antonio Navarro Hoyos
Tercero: SANDRA VIVIANA TORRES ORTIZ
Procesado por: Fredy Emery Echavarría Bastidas
Asunto: Predio POSQ-4-1097. Oferta Formal de Contratación
RADICADO
GPR000002182

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 **LT 1 (Lote 1)**, según Catastro, ubicado en la vereda **El Tajo**, municipio de **Santander de Quilichao**, departamento del **Cauca**, identificado con el Número Predial Nacional **19-698-00-040000-0004-0805-0-00000000** y la Matrícula Inmobiliaria número **132-13275**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **Santander de Quilichao**.

Respetada señora,

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

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

Para la ejecución del Proyecto, por motivo de utilidad pública, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** requiere comprar la zona de terreno del asunto, conforme a la afectación de la Ficha Predial No. **POSQ-4-1097**, de la **Unidad Funcional 4. Mondomo – Santander de Quilichao**, de la cual se anexa copia.

Esta zona de terreno tiene un área de **1.356,70 m²**; incluidos: 1 portón, 231,34 m² de vía de acceso, 32,97 m de cerramiento, 77,16 m de cerca, 9,01 m de cerramiento, 20,21 m² de

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.

fr

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-4-1097**

GPR000002182

Página 2 de 5

ramada, 29,61 m de cerramiento, 140,30 m² de vía de acceso, 20,00 m² de ramada cochera, 23,45 m de cerca, 17,65 m de cerramiento, 5 árboles de Tuquero Ø 0,20 m, 1 árbol de Tuquero Ø 0,15 m, 10 árboles de Siete Hijos Ø 0,10 m, 14 árboles de Siete Hijos Ø < 0,10 m, 1 árbol de Chambimbe Ø 0,50 m, 1 árbol de Mano de Oso Ø 0,35 m, 1 árbol de Mano de Oso Ø 0,20 m, 1 planta de Piñuela, 1 árbol de Eucalipto Ø 0,50 m, 3 árboles de Cucharero Ø 0,10 m, 23 plantas de Bambú, 2 árboles de Mestizo Ø 0,10 m, 1 árbol de Mestizo Ø < 0,10 m, 1 árbol de Guamo Ø 0,30 m, 1 árbol de Mango Ø 0,40 m, 90 plantas de Guadua, 1 árbol de Nacadero Ø 0,20 m, 6 árboles de Matarratón Ø 0,15 m, 2 plantas de Heliconias, 1 árbol de Jiguo Ø 0,10 m, 2 árboles de Guayabo Ø 0,10 m, 1 árbol de Acacia Amarilla Ø 0,15 m, 1 árbol de Drago Ø 0,15 m, 1 árbol de Ciruelo Ø 0,15 m y 1 árbol de Carbonero Ø 0,10 m; y se encuentra debidamente delimitado y alinderado dentro de las abscisas inicial **K69+719,00 I** y final **K69+847,66 I**, de la mencionada Unidad Funcional.

El valor de la Oferta de Compra es la suma de **CIENTO VEINTIÚN MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SEIS PESOS (\$121.980.856) 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 **DOS MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS PESOS (\$2.471.800) 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-4-1097**, de fecha **28 de junio de 2023**, en su parte pertinente.

Teniendo en cuenta que el párrafo segundo del artículo 24 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 9 de la Ley 1882 de 2018, dispone que *"El avalúo comercial tendrá una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su comunicación a la entidad solicitante o desde la fecha en que fue decidida y notificada la revisión y/o, impugnación de este (...)",* la vigencia del avalúo inicia a partir del **09 de agosto de 2023**, fecha en la cual fue comunicado por la Lonja a la entidad solicitante.

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-4-1097**

GPR000002182

Página 3 de 5

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 enero de 2023**, la propietaria de la zona de terreno que se requiere es: **SANDRA VIVIANA TORRES ORTIZ**, identificada con la cédula de ciudadanía No. 1.112.480.814.

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 dirigido a **NUEVO CAUCA S.A.S.**, en las oficinas ubicadas en la Avenida Calle 26 No. 69 – 63, Edificio Torre 26, Oficinas 807 y 808, Bogotá D.C., o en la oficina de **Atención al Usuario**.

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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-4-1097

GPR000002182

Página 4 de 5

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 **Sanearmiento Automático**.

Esta figura se encuentra definida en el artículo 12 de la Ley 1682 de 2013, de conformidad con lo establecido en los artículos 21 y 22 de la Ley en comento, reglamentados en los

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.

SP

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-4-1097**

GPR000002182

Página 5 de 5

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 adquiere 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 y Cía. S. en C.

Revisó: Fredy Ernesy Echavarría Bastidas – Subdirector Predial

Aprobó: Santiago Rojas Parra – Coordinador 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	GCSP-F-185
FORMATO	FICHA PREDIAL	VERSIÓN	002
		FECHA	06/02/2020

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

CONTRATO No.: 11 de 11 de Agosto de 2015

PREDIO No.: POSQ-4-1097

ABSC. INICIAL: 69+719,00 Km
ABSC. FINAL: 69+847,66 Km

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO: SANDRA VIVIANA TORRES ORTIZ

VEREDA/BARRIO: El Tajo
MUNICIPIO: Santander de Quilichao
DPTO: Cauca
Actividad Económica del Predio: Agropecuario
Topografía: Segunda Calzada

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES	DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
	Tuquero Ø 0,20m	5		un
	Tuquero Ø 0,15m	1		un
	Siete hijos Ø 0,10m	10		un
	Siete hijos Ø < 0,10m	14		un
	Chambimbe Ø 0,50m	1		un
	Mano de oso Ø 0,35m	1		un
	Mano de oso Ø 0,20m	1		un
	Piñuela	1		un
	Eucalipto Ø 0,50m	1		un
	Cucharo Ø 0,10m	3		un
	Bambú	23		un
	Mestizo Ø 0,10m	2		un
	Mestizo Ø < 0,10m	1		un
	Guamo Ø 0,30m	1		un
	Mango Ø 0,40m	1		un
	Guadua	90		un
	Nacadero Ø 0,20m	1		un
	Mataratón Ø 0,15m	6		un
	Heliconias	2		un
	Jiguo Ø 0,10m	1		un
	Guayabo Ø 0,10m	2		un
	Acacia amarilla Ø 0,15m	1		un

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID
	No existen construcciones dentro del área requerida		
	TOTAL AREA CONSTRUIDA	0,00	m²
	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS		
M1	Portón de acceso: Portón doble nave (longitud 3,06m * 1,70m de ancho) con marco en tubo galvanizado de (2") pulgadas y malla galvanizada ondulada de (2") pulgadas. Dos (2) soportes laterales en columnas de concreto de (0,18m x 0,18m) con altura de (1,83m).	1,00	Un
M2	Vía de acceso: Piso en afirmado con rodadura en piedra colocada de 3,39m de ancho.	231,34	m²
M3	Cerramiento frontal: Cerca con cinco (5) postes en guadua de (1,46m) altura, separados a (3,10m). ocho (8) hilos de alambre de púas, enrejado en esterilla de guadua de (1,85m) de altura.	32,97	m
M4	Cerca frontal: Cerramiento en cerca viva de singla separados a (0,40m) x (0,10m) de diámetro. postes en concreto de (0,10m x 0,10m) x (1,50m) de altura, seis (6) hilos de alambre de púas.	77,16	m
M5	Cerramiento interno: Postes en guadua y madera rolliza de (1,90m) de altura, separados a (1,50m), siete (7) tendidos en guadua.	9,01	m
M6	Ramada: Cubierta en polietileno soportada en estructura de guadua (de longitud 4,70m x 4,30m de ancho) con sistema estructural en guadua y piso en ladrillo adoquinado. Tanque de (1,10m x 1,10m) con muros en ladrillo a la vista en la parte exterior y con repello en la parte interior con altura de (0,90m).	20,21	m²
M7	Cerramiento interno: Postes en guadua y madera rolliza de (1,50m) de altura, separados a (2,60m), tres (3) hilos de alambre de púas.	29,61	m

Drago Ø 0,15m	1	un	Vía de acceso principal: Piso en material de afirmado con superficie de rodadura de (3,60m de ancho), banqueo de (6,30m).	140,30	m²	
Ciruelo Ø 0,15m	1	un				
Carbonero Ø 0,10m	1	un				
			M8	Ramada cochera: Cubierta: en polietileno soportada en tendido de guadua. Estructura: sistema estructural en guadua. Muros: enrejado en guadua de (0,90m) de altura. Puertas: dos puertas en madera de (0,90m x 0,60m) con marco en madera, Pisos: en concreto primario. Cerramiento frontal en guadua. División, dos (2) cocheras con comedero interno en concreto de (0,80m x 0,25m)	20,00	m²
			M9			
			M10	Cerca interna: Postes en madera rolliza de (1,60m) de altura, separados a (1,60m), cuatro (4) hilos de alambre de púas.		
			M11	Cerramiento frontal: Postes en guadua de (1,70m) altura, seis (6) hilos de alambre de púas, tendido en esterilla de guadua, una (1) columna de (1,75m) de altura en ladrillo a la vista tipo estructural, zapata de (0,50m) x (0,50m) en concreto.	23,45	m
					17,65	m

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

FECHA DE ELABORACIÓN: 13/sep/2022

Elaboró: 

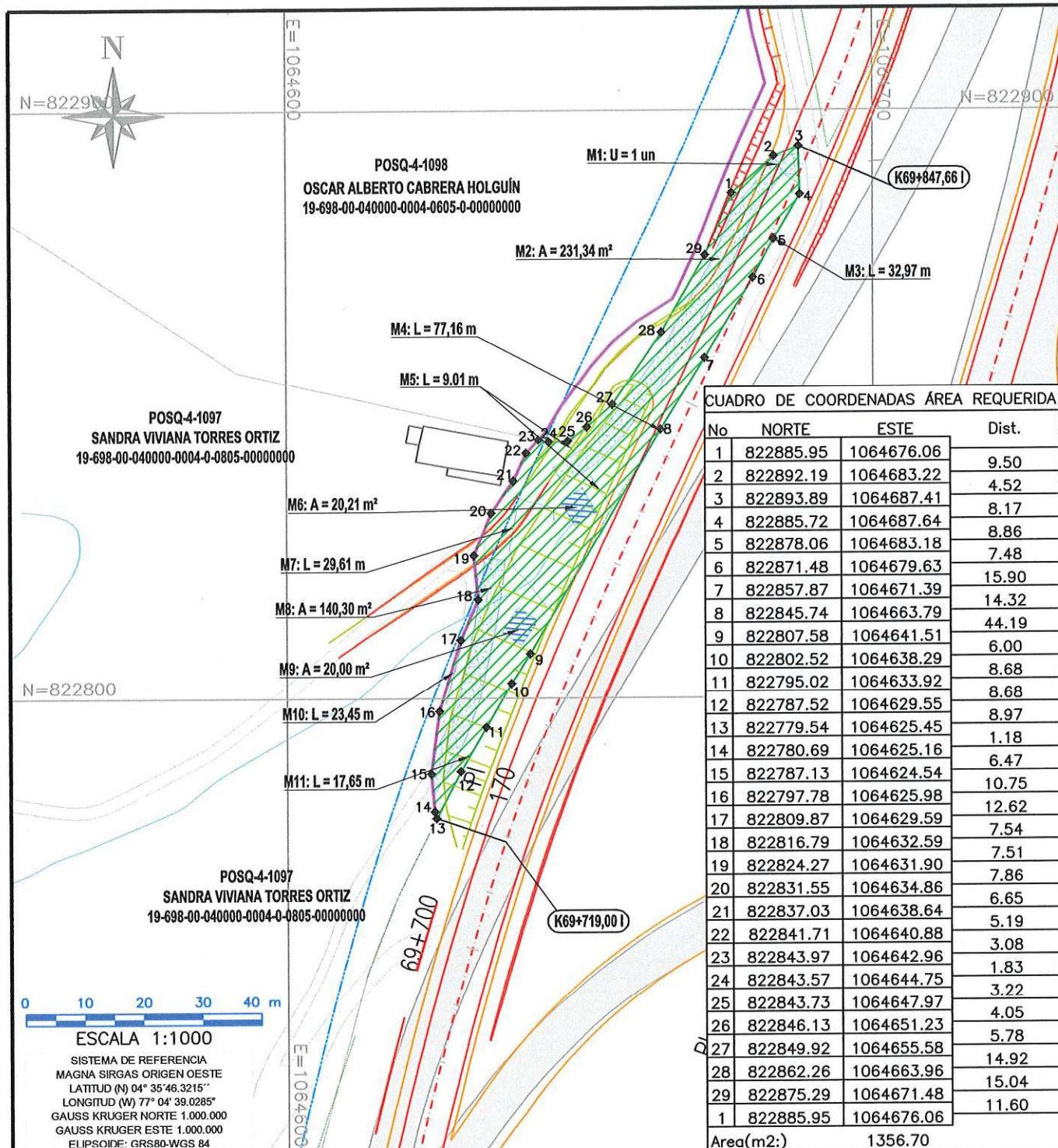
CAMPO HORRAZA Y CIA. S. EN C. LUIS M. NARVAIZ V. - MP: 19233-179924 CAU

Revisó y Aprobó: 

OBSERVACIONES:

ÁREA TOTAL PREDIO	16.435,40 m ²
ÁREA REQUERIDA POR DISEÑO	1.356,70 m ²
ÁREA REMANENTE	0,00 m ²
TOTAL ÁREA REQUERIDA	1.356,70 m²
ÁREA SOBRANTE	15.078,70 m ²

Gestión Pradial Interventoria



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

REVISIÓN No.
0



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

PROPIETARIO:
SANDRA VIVIANA TORRES ORTIZ

CONVENCIONES

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

CUADRO DE ÁREAS

ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONSTRUIDA:	ÁREA REMANENTE:	ÁREA SOBRANTE:
1356,70 m ²	1 Ha 6435,40 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	1 Ha 5078,70 m ²

FECHA ELAB.:
2022-08-30

ESCALA:
1:1000

UNIDAD FUNCIONAL:

4

SECTOR:
MONDOMO - SANTANDER DE QUILCHAO

NÚMERO PREDIAL NACIONAL

19-698-00-040000-0004-0805-0-00000000

FICHA GRÁFICA No.

POSQ-4-1097



REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL CAUCA
MUNICIPIO DE SANTANDER DE QUILICHAO
ALCALDÍA MUNICIPAL
Nit: 891.500.269-2

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y VIVIENDA

40-SPOTV-03329

Santander de Quilichao, Mayo 25 de 2016

Señor

LIBARDO SANDOVAL PACHECO

Director del Proyecto

Nuevo Cauca S.A.S

Santander de Quilichao



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

Cordial saludo,

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

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

De usted, cordialmente,

PABLO ANTONIO BASTOS SANCHEZ

Secretario de Planeación Ordenamiento Territorial y Vivienda

Archivo: Plan Básico de Ordenamiento Territorial

Expediente: AZ-NUEVO CAUCA de 2016.

Digitó: Clara Lucia Ortiz Delgado

Proyectó: Clara Lucia Ortiz Delgado

Revisó: Pablo Antonio Bastos Sánchez, Secretaría de Planeación Ordenamiento Territorial y Vivienda.

Ruta electrónica E: Proyectos Oficina/Oficios 2007 Temporales/Oficios 2016.doc

NUEVO CAUCA SAS

Fecha y hora: Martes 7 Junio 2016 11:24:16

Destinatario: Libardo Sandoval Pacheco

Remitente: ALCALDIA MPAL SANTANDER DE QUILICHAO

Procesado por: Astrid Lorena Fernandez Calderon

Asunto: RESPUESTA AL OFICIO RADICADO N°04137

RECIBIDO PARA VERIFICACIÓN

EXT-00000046

Este recibido no implica aceptación

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

PREDIO	MATRICULA	AREA	DE SUB	AREA	DE	USOS	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO RESTRINGIDO	AFECTACION POR PP
00-04-0003-0118-000	132-27602	INMOBILIARIA	ORDENAMIENTO	DE MANEJO ESPECIAL	CORREDOR VIAL	PARCELACION INDICADA	COMERCIO	Y RECREACION Y TURISMO	AGROPECUARIO	NO
		PROTECCION								
		PRODUCCION ECONOMICA	AFROPECUARIA		AGROPECUARIO	AGRICOLA, PECUARIO FORESTAL PRODUCTOR		AGROFORESTAL, CENTROS DE INVESTIGACION ASOCIADOS A OTROS COMPLEMENTARIOS O AL PRINCIPAL	SUELO URBANO Y DE EXPANSION URBANA	
			INTENSIVA							
00-04-0003-0114-000	132-13078	PROTECCION	DE MANEJO ESPECIAL		RIOS Y CUERPOS DE AGUA	FORESTAL		ECOTURISMO DIRIGIDO, FORESTAL PRODUCTOR	AGROPECUARIO, SUELO URBANO	NO
		PROTECCION				PROTECTORA				
00-04-0002-0329-000	132-25993	PROTECCION	DE MANEJO ESPECIAL		CORREDOR VIAL	PARCELACION INDICADA	COMERCIO	Y RECREACION Y TURISMO	AGROPECUARIO	NO
					AGROSILVOPASTORIL	AGRICOLA, FORESTAL, PRODUCTOR PROTECTOR		AGROPECUARIO Y ECOTURISMO DIRIGIDO	SUELO URBANO	
		PROTECCION	AGROFORESTAL		ORIL SILVOPASTORIL	SEMIINTENSIVO Y CONSERVACION		AGROPECUARIO ECOTURISMO, RECREACION, FORESTAL PRODUCTOR-PROTECTOR	SUELO URBANO	
00-04-0003-0579-000	132-3398	PROTECCION			OTROS USOS FORESTAL, AGROFORESTALES	CAFÉ, SOMBRIOS, PLATANOS, FRUTALES		AGROPECUARIO FORESTAL, FORESTAL-PRODUCTOR, FORESTAL-PROTECTOR	SUELO URBANO	NO
			EXPANSION URBANA		VIVIENDA Y VIVIENDA			INDUSTRIA	AGROPECUARIO, PROTECCION, AEXCEPCION DE ZONAS VERDES	
		URBANO Y DE EXPANSION	URBANAS		COMERCIO Y VIVIENDA			INDUSTRIA	AGROPECUARIO, PROTECCION, AEXCEPCION DE ZONAS VERDES	
			ASENTAMIENTOS POBLADOS		COMERCIO Y VIVIENDA			INDUSTRIA	AGROPECUARIO, PROTECCION, AEXCEPCION DE ZONAS VERDES	
		PROTECCION	DE MANEJO ESPECIAL		CORREDOR VIAL	PARCELACION INDICADA	COMERCIO	Y RECREACION Y TURISMO	AGROPECUARIO	

00-04-0008-0268-000	132-17431	PROTECCION	DE MANEJO ESPECIAL	RIOS Y CUERPOS DE AGUA	FORESTAL PROTECTORA	OTURISMO FORESTAL PRODUCTOR	AGROPECUARIO, SUELO URBANO	
00-04-0003-0355-000	132-39007	PRODUCCION ECONOMICA	AGROPECUARIA BAJA	Y	AGROPECUARIO AGROPECUARIO DE PRODUCTOS PANCOSER) PECUARIOS ESPECIES MENORES) SISTEMAS AGROFORESTALES, FORESTAL PRODUCTORA VER ANEXO	(AGROFORESTAL, FORESTAL Y DEMAS USOS QUE ESTABLEZCA EL ACUERDO	SUELO URBANO Y DE EXPANSION URBANA	NO
00-04-0004-1971-000								
00-04-0002-0079-000	1-29-312-241-69	PROTECCION	DE MANEJO ESPECIAL	CORREDOR VIAL	PARCELACION INDICADA COMERCIO	Y RECREACION Y TURISMO	AGROPECUARIO	
00-04-0004-0805-000	132-13275	PRODUCCION ECONOMICA	AGROPECUARIA BAJA	Y	AGROPECUARIO AGROPECUARIO DE PRODUCTOS PANCOSER) PECUARIOS ESPECIES MENORES) SISTEMAS AGROFORESTALES, FORESTAL PRODUCTORA	(AGROFORESTAL, FORESTAL Y DEMAS USOS QUE ESTABLEZCA EL ACUERDO	SUELO URBANO Y DE EXPANSION URBANA	NO
		PROTECCION	DE MANEJO ESPECIAL	CORREDOR VIAL	PARCELACION INDICADA COMERCIO	Y RECREACION Y TURISMO	AGROPECUARIO	
00-04-0003-0011-000	132-27124	PRODUCCION ECONOMICA	AGROPECUARIA BAJA	Y	AGROPECUARIO AGROPECUARIO DE PRODUCTOS PANCOSER) 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 FORESTAL PROTECTORA	ECOTURISMO FORESTAL PRODUCTOR	AGROPECUARIO, SUELO URBANO	



**INFORME DE AVALÚO COMERCIAL
PREDIO POSQ-4-1097
DIRECCIÓN: LOTE 1
VEREDA: EL TAJO
MUNICIPIO DE SANTANDER DE QUILICHAO
DEPARTAMENTO DEL CAUCA**

**PROPIETARIO:
SANDRA VIVIANA TORRES ORTIZ**

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

SANTANDER DE QUILICHAO, JUNIO DE 2023

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

1. INFORMACIÓN GENERAL		
1.1 SOLICITANTE	CONSORCIO EPC NUEVO CAUCA NUEVO CAUCA S.A.S., 05 de junio de 2023	
1.2 TIPO DE INMUEBLE	Lote de terreno	
1.3 TIPO DE AVALÚO	Comercial Corporativo – Suburbano	
1.4 DEPARTAMENTO	Cauca	
1.5 MUNICIPIO	Santander de Quilichao	
1.6 VEREDA O CORREGIMIENTO	El Tajo	
1.7 DIRECCIÓN DEL INMUEBLE	Lote 1	
1.8 ABSCISAS	Inicial: K 69+719,00 l Final: K 69+847,66 l	
1.9 USO ACTUAL DEL INMUEBLE	Corredor Interregional: Agropecuario	
1.10 USO POR NORMA	Agrícola (productos de pancoger) Pecuarios (especies menores) sistemas agroforestales, forestal productora.	
1.11 INFORMACIÓN CATASTRAL	Número Predial	19-698-00-04-00-00-0004-0805-0-00-00-0000
	Área de Terreno	1 Ha 5000.0 m ²
	Área Construida	55.0 m ²
	Avalúo 2023	\$ 11,052,000
1.12 FECHA VISITA AL PREDIO	09 de junio de 2023	
1.13 FECHA DEL INFORME DE AVALÚO	28 de junio de 2023	

2. DOCUMENTOS	
DOCUMENTO	FECHA
2.1 FICHA PREDIAL POSQ-4-1097	13 de septiembre de 2022
2.2 PLANO DE AFECTACIÓN POSQ-4-1097	30 de agosto de 2022
2.3 CERTIFICADO DE USO DEL SUELO	25 de mayo de 2016
2.4 ESTUDIO DE TÍTULOS	20 de enero de 2023

3. INFORMACIÓN JURÍDICA	
3.1 PROPIETARIOS	Sandra Viviana Torres Ortiz C.C: 1.112.480.814 Fuente: Documento citado en el numeral 2.4
3.2 TÍTULO DE ADQUISICIÓN	Escritura Pública No. 2124 del 09 de diciembre de 2021 proferida por la Notaría Segunda de Cali.
3.3 MATRÍCULA INMOBILIARIA	132-13275

3.4 OBSERVACIONES JURÍDICAS	La Escritura Pública No. 165 otorgada el 26 de febrero de 1985 de la Notaría Única de Santander de Quilichao (Cauca), manifiesta que se facilitará acceso a unos predios y se construye un carreteable interno, callejón que se utilizará exclusivamente como servidumbre de paso , razón por la cual la oficina de Registro de Instrumentos Públicos, la inscribe como adjudicación en liquidación de la comunidad y servidumbre, acto inscrito en la anotación 001 del folio de matrícula inmobiliaria No. 132-13275 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santander de Quilichao (Cauca).
4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR	
4.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR	El predio se encuentra en la Vereda El Tajo el cual se encuentra delimitado de la siguiente manera: • Norte: Con el perímetro Urbano de Santander de Quilichao • Sur: Vereda Quinamayo • Oriente: Vereda Carbonero • Occidente: Vereda El Arca
4.2 ACTIVIDAD PREDOMINANTE	Sector que presenta uso industrial y agropecuario.
4.3 TOPOGRAFÍA	Ondulada 8-25%
4.4 CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS	• Altura: 1.000 – 1.200 m.s.n.m. • Temperatura: 24 °C.
4.5 CONDICIONES AGROLÓGICAS¹	(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. (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. (12%). Protección, ronda de río.
4.6 SERVICIOS PÚBLICOS	Acueductos Veredales y energía eléctrica.

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.



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).

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

Según **Acuerdo 022 del 27 de diciembre de 2002 modificado por el acuerdo 017 de 2004, acuerdo 013 de 2007 y acuerdo 007 de 2011**, que reglamenta las disposiciones del PBOT del Municipio de Santander de Quilichao, el predio se clasifica como Rural en la categoría de Suburbano. Adicionalmente, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 33 del PBOT, el predio se ubica dentro del Corredor Interregional Santander – Popayán, que se extiende hasta 100 m desde el eje de la vía existente, permitiendo un manejo especial, dándole connotaciones suburbanas a esta franja, con los siguientes usos:

Principal: Agrícola (Productos de pancoger) Pecarios (Especies menores) Sistemas Agroforestales, Forestal productora.

Complementario: Agroforestal, forestal y demás usos que establezca el acuerdo.

Restringido: Suelo urbano y de expansión urbana.

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO

6.1 UBICACIÓN	Lote 1, Vereda El Tajo										
6.2 ÁREA DEL TERRENO	<table><tr><td>Área Total:</td><td>16.435,40 m²</td></tr><tr><td>Área Requerida:</td><td>1.356,70 m²</td></tr><tr><td>Área Remanente:</td><td>0,00 m²</td></tr><tr><td>Área Sobrante:</td><td>15.078,70 m²</td></tr><tr><td>Área Total Requerida:</td><td>1.356,70 m²</td></tr></table> Fuente: Documento citado en el numeral 2.1	Área Total:	16.435,40 m ²	Área Requerida:	1.356,70 m ²	Área Remanente:	0,00 m ²	Área Sobrante:	15.078,70 m ²	Área Total Requerida:	1.356,70 m ²
Área Total:	16.435,40 m ²										
Área Requerida:	1.356,70 m ²										
Área Remanente:	0,00 m ²										
Área Sobrante:	15.078,70 m ²										
Área Total Requerida:	1.356,70 m ²										
6.3 LINDEROS: Linderos identificados con base en la Ficha Predial POSQ-4-1097 levantada por CAMPO HORMAZA Y CIA. S. EN C., sujetos a verificación por parte de la entidad solicitante.	NORTE: Longitud 22,19 m, Puntos 1-4 OSCAR ALBERTO CABRERA HOLGUÍN. SUR: Longitud 0,00 m, P13 SANDRA VIVIANA TORRES ORTIZ. ORIENTE: Longitud 123,08 m, Puntos 4-13 Vía panamericana Popayán - Cali. OCCIDENTE: Longitud 125,29 m, Puntos 13 - 29,1 mismo predio (área sobrante) SANDRA VIVIANA TORRES ORTIZ.										



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 FISOGRÁFICAS	Unidad Fisiográfica	Topografía	Uso Actual		Norma	
	1	8-25% Ondulada	Corredor Interregional: Agropecuario		Agrícola (Productos de pancoger) Pecarios (Especies menores) Sistemas Agroforestales, Forestal productora.	
6.7 ÁREAS CONSTRUIDAS						
		Uso	Área (m²)	Edad (Años)	Estado de conservación	Vida útil (Años)
	-	No existen Construcciones dentro del Área Requerida	-	-	-	-
6.8 CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS	No existen Construcciones dentro del Área Requerida					
6.9 CONSTRUCCIONES ANEXAS						
	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	EDAD	ESTADO DE CONSERVACIÓN	
M1	Portón de acceso: Portón doble nave (longitud 3,06m * 1,70m de ancho) con marco en tubo galvanizado de (2") pulgadas y malla galvanizada ondulada de (2") pulgadas. Dos (2) soportes laterales en columnas de concreto de (0,18m x 0,18m) con altura de (1,83m).	1,00	Un	5	Bueno	
M2	Vía de acceso: Piso en afirmado con rodadura en piedra colocada de 3,39m de ancho.	231,34	m²	5	Bueno	
M3	Cerramiento frontal: Cerca con cinco (5) postes en guadua de (1,46m) altura, separados a (3,10m). ocho (8) hilos de alambre de púas, enrejado en esterilla de guadua de (1,85m) de altura.	32,97	m	5	Bueno	
M4	Cerca frontal: Cerramiento en cerca viva de singla separados a (0,40m) x (0,10m) de diámetro. postes en concreto de (0,10m x 0,10m) x (1,50m) de altura, seis (6) hilos de alambre de púas.	77,16	m	5	Bueno	
M5	Cerramiento interno: Postes en guadua y madera rolliza de (1,90m) de altura, separados a (1,50m), siete (7) tendidos en guadua.	9,01	m	5	Bueno	
M6	Ramada: Cubierta en polietileno soportada en estructura de guadua (de longitud 4,70m x 4,30m de ancho) con sistema estructural en guadua y piso en ladrillo adoquinado. Tanque de (1,10m x 1,10m) con muros en ladrillo a la vista en la parte exterior y con	20,21	m²	5	Bueno	



	repello en la parte interior con altura de (0,90m).				
M7	Cerramiento interno: Postes en guadua y madera rolliza de (1,50m) de altura, separados a (2,60m), tres (3) hilos de alambre de púas.	29,61	m	5	Bueno
M8	Vía de acceso principal: Piso en material de afirmado con superficie de rodadura de (3,60m de ancho), banqueo de (6,30m).	140,30	m ²	5	Bueno
M9	Ramada cochera: Cubierta: en polietileno soportada en tendido de guadua. Estructura: sistema estructural en guadua. Muros: enrejado en guadua de (0,90m) de altura. Puertas: dos puertas en madera de (0,90m x 0,60m) con marco en madera, Pisos: en concreto primario. Cerramiento frontal en guadua. División, dos (2) cocheras con comedero interno en concreto de (0,80m x 0,25m)	20,00	m ²	6	Bueno
M10	Cerca interna: Postes en madera rolliza de (1,60m) de altura, separados a (1,60m), cuatro (4) hilos de alambre de púas.	23,45	m	5	Bueno
M11	Cerramiento frontal: Postes en guadua de (1,70m) altura, seis (6) hilos de alambre de púas, tendido en esterilla de guadua, una (1) columna de (1,75m) de altura en ladrillo a la vista tipo estructural, zapata de (0,50m) x (0,50m) en concreto.	17,65	m	5	Bueno

6.10 CULTIVOS, ESPECIES

Especie	Descripción	Cantidad	Unidad
Tuquero Ø 0,20m	Tuquero Ø 0,20m en buen estado fitosanitario.	5	Un
Tuquero Ø 0,15m	Tuquero Ø 0,15m en buen estado fitosanitario.	1	Un
Siete hijos Ø 0,10m	Siete hijos Ø 0,10m en buen estado fitosanitario.	10	Un
Siete hijos Ø < 0,10m	Siete hijos Ø < 0,10m en buen estado fitosanitario.	14	Un
Chambimbe Ø 0,50m	Chambimbe Ø 0,50m en buen estado fitosanitario.	1	Un
Mano de oso Ø 0,35m	Mano de oso Ø 0,35m en buen estado fitosanitario.	1	Un
Mano de oso Ø 0,20m	Mano de oso Ø 0,20m en buen estado fitosanitario.	1	Un
Piñuela	Piñuela en buen estado fitosanitario.	1	Un
Eucalipto Ø 0,50m	Eucalipto Ø 0,50m en buen estado fitosanitario.	1	Un
Cucharo Ø 0,10m	Cucharo Ø 0,10m en buen estado fitosanitario.	3	Un
Bambú	Bambú en buen estado fitosanitario.	23	Un
Mestizo Ø 0,10m	Mestizo Ø 0,10m en buen estado fitosanitario.	2	Un



Mestizo Ø < 0,10m	Mestizo Ø < 0,10m en buen estado fitosanitario.	1	Un
Guamo Ø 0,30m	Guamo Ø 0,30m en buen estado fitosanitario.	1	Un
Mango Ø 0,40m	Mango Ø 0,40m en buen estado fitosanitario.	1	Un
Guadua	Guadua en buen estado fitosanitario.	90	Un
Nacedero Ø 0,20m	Nacedero Ø 0,20m en buen estado fitosanitario.	1	Un
Mata ratón Ø 0,15m	Mata ratón Ø 0,15m en buen estado fitosanitario.	6	Un
Heliconias	Heliconias en buen estado fitosanitario.	2	Un
Jiguo Ø 0,10m	Jiguo Ø 0,10m en buen estado fitosanitario.	1	Un
Guayabo Ø 0,10m	Guayabo Ø 0,10m en buen estado fitosanitario.	2	Un
Acacia amarilla Ø 0,15m	Acacia amarilla Ø 0,15m en buen estado fitosanitario.	1	Un
Drago Ø 0,15m	Drago Ø 0,15 m en buen estado fitosanitario.	1	Un
Ciruelo Ø 0,15m	Ciruelo Ø 0,15m en buen estado fitosanitario.	1	Un
Carbonero Ø 0,10m	Carbonero Ø 0,10m en buen estado fitosanitario.	1	Un
Nota: Las especies frutales evidenciadas en el predio se encuentran en estado de producción.			

7. MÉTODOS VALUATORIOS**ANÁLISIS VALUATORIO:**

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

PARA EL TERRENO

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

PARA LAS CONSTRUCCIONES

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

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

No. Fuente	Coordenadas	Fuente	Teléfono	Valor Pedido	Área de Terreno	Área Construida
1	3° 1' 53,5" N 76° 29' 30,3" W	https://fincaraiz.com.co/inmueble/lote-en-venta/santander-de-quilichao/cauca/10087901	312 534 00 82	\$ 70.000.000	1.012 m²	0 m²
2	2° 53' 34,7" N 76° 32' 59,1" W	https://fincaraiz.com.co/inmueble/finca-en-venta/playa-herrera/santander-de-quilichao/10075869	322 284 12 48	\$ 400.000.000	5.600 m²	100 m²
3	2° 58' 24,5" N 76° 31' 23,3" W	https://www.nestoria.com.co/adform/0000006140011676458395165?search_terms=quinamayo&page=1&pos=2&pt=3&ot=1&req_sgmt=REVTS1RPUDtTRU87UQV5UDs=&t_sec=1&t_or=2&t_pvid=24f72b71-08b2-4a67-83f0-f7465a3369d5	602 288 50 37	\$ 325.000.000	2.350 m²	180 m²

8.2 DEPURACIÓN DEL MERCADO:

No. Fuente	Valor Pedido	Margen de Negociación	Valor Depurado	Área de Terreno	Área Construida
1	\$ 70.000.000	3%	\$ 67.900.000	1.012 m²	0 m²
2	\$ 400.000.000	3%	\$ 388.000.000	5.600 m²	100 m²
3	\$ 325.000.000	5%	\$ 308.750.000	2.350 m²	180 m²

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

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

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

No. Fuente	Valor total depurado	Área Construida	Vr. m² Construc.	Vr. Total Construcción	Valor Total Terreno	Área de Terreno	Vr. m² Terreno
1	\$ 67.900.000	0 m²	\$ -	\$ -	\$ 67.900.000	1.012 m²	\$ 67.095
2	\$ 388.000.000	100 m²	\$ 295.000	\$ 29.500.000	\$ 358.500.000	5.600 m²	\$ 64.018
3	\$ 308.750.000	180 m²	\$ 784.000	\$ 141.120.000	\$ 167.630.000	2.350 m²	\$ 71.332
Promedio							\$ 67.482
Desviación Estándar							\$ 3.672
Coeficiente de Variación							5,44%
Límite Superior							\$ 71.154
Límite Inferior							\$ 63.810
Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)							\$ 67.500

Se adopta el valor del promedio encontrado en la zona (\$67.500 por metro cuadrado)



10.2 ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:

Oferta 1: Lote en Santander de Quilichao, vereda San Rafael con fácil acceso a través de la vía Panamericana. Cuenta con un área de terreno de 1.012 m².

Oferta 2: Finca en Mondomo, con acceso a través de la vía Panamericana. Cuenta con un área de terreno de 5.600 m² y una construcción de 100 m².

Oferta 3: Finca en Santander de Quilichao, vereda Quinamayó con acceso a través de la vía Panamericana. Cuenta con un área de terreno de 2.350 m² y una construcción de 180 m².

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 132-13275 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 Decreto 1583 del 07 octubre 2020 de la Gobernación del Valle del Cauca "*Por medio del cual se establece el Listado de Precios Unitarios de referencia para la contratación de obras civiles del Departamento del Valle del Cauca*", 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
M1 - Portón	5	50	10%	2	7,89%	\$ 1.922.600	\$ 151.693	\$ 1.770.907	\$ 1.770.900
M2 - Vía de Acceso	5	30	17%	2	12,00%	\$ 17.400	\$ 2.088	\$ 15.312	\$ 15.300
M3 - Cerramiento	5	15	33%	2	24,19%	\$ 71.600	\$ 17.320	\$ 54.280	\$ 54.300
M4 - Cerca	5	20	25%	2	17,76%	\$ 42.600	\$ 7.566	\$ 35.034	\$ 35.000
M5 - Cerramiento	5	15	33%	2	24,19%	\$ 71.600	\$ 17.320	\$ 54.280	\$ 54.300
M6 - Ramada	5	30	17%	2	12,00%	\$ 137.700	\$ 16.524	\$ 121.176	\$ 121.200
M7 - Cerramiento	5	15	33%	2	24,19%	\$ 27.500	\$ 6.652	\$ 20.848	\$ 20.800
M8 - Vía de acceso	5	30	17%	2	12,00%	\$ 17.400	\$ 2.088	\$ 15.312	\$ 15.300
M9 - Ramada	6	30	20%	2	14,22%	\$ 137.500	\$ 19.553	\$ 117.947	\$ 117.900
M10 - Cerca	5	15	33%	2	24,19%	\$ 31.200	\$ 7.547	\$ 23.653	\$ 23.700
M11 - Cerramiento	5	15	33%	2	24,19%	\$ 105.900	\$ 25.617	\$ 80.283	\$ 80.300

Nota 2: En la visita realizada al predio se evidencia que este ya se encuentra intervenido por el proyecto Vial corredor Popayán – Santander de Quilichao.

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
Tuquero Ø 0,20m	5	Un	\$ 66.000	\$ 330.000
Tuquero Ø 0,15m	1	Un	\$ 66.000	\$ 66.000
Siete hijos Ø 0,10m	10	Un	\$ 26.400	\$ 264.000
Siete hijos Ø < 0,10m	14	Un	\$ 26.400	\$ 369.600
Chambimbe Ø 0,50m	1	Un	\$ 54.000	\$ 54.000
Mano de oso Ø 0,35m	1	Un	\$ 26.400	\$ 26.400
Mano de oso Ø 0,20m	1	Un	\$ 26.400	\$ 26.400
Piñuela	1	Un	\$ 18.000	\$ 18.000
Eucalipto Ø 0,50m	1	Un	\$ 153.000	\$ 153.000
Cucharo Ø 0,10m	3	Un	\$ 66.000	\$ 198.000
Bambú	23	Un	\$ 18.700	\$ 430.100
Mestizo Ø 0,10m	2	Un	\$ 66.000	\$ 132.000
Mestizo Ø < 0,10m	1	Un	\$ 66.000	\$ 66.000
Guamo Ø 0,30m	1	Un	\$ 54.000	\$ 54.000
Mango Ø 0,40m	1	Un	\$ 216.000	\$ 216.000
Guadua	90	Un	\$ 82.400	\$ 7.416.000
Nacedero Ø 0,20m	1	Un	\$ 34.000	\$ 34.000
Mata ratón Ø 0,15m	6	Un	\$ 34.000	\$ 204.000
Heliconias	2	Un	\$ 27.100	\$ 54.200
Jiguo Ø 0,10m	1	Un	\$ 66.000	\$ 66.000
Guayabo Ø 0,10m	2	Un	\$ 54.000	\$ 108.000
Acacia amarilla Ø 0,15m	1	Un	\$ 66.000	\$ 66.000
Drago Ø 0,15m	1	Un	\$ 66.000	\$ 66.000
Ciruelo Ø 0,15m	1	Un	\$ 86.400	\$ 86.400
Carbonero Ø 0,10m	1	Un	\$ 66.000	\$ 66.000
VALOR TOTAL			\$	10.570.100



13. CONSIDERACIONES GENERALES

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

- El predio esta ubicado en un sector donde hay presencia de desarrollo agropecuario, recreacional, institucional y de vivienda El sector cuenta con disponibilidad de los servicios de energia electrica y acueducto veredal.
- El predio presenta una topografía definida como Ondulada 8-25%.
- El predio facilitará una **SERVIDUMBRE DE PASO**, la cual NO se verá afectada por el proyecto vial, por lo tanto NO se considera para el presente avalúo.
- 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 facultades que de éste se deriven.

**14. RESULTADO DE AVALÚO**

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

RESULTADO DE AVALÚO COMERCIAL

RESULTADO DE AVALÚO COMERCIAL				
ÍTEM	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNITARIO	SUBTOTAL
Terreno	1.356,70	m ²	\$ 67.500	\$ 91.577.250
M1 - Portón	1,00	Un	\$ 1.770.900	\$ 1.770.900
M2 - Vía de Acceso	231,34	m ²	\$ 15.300	\$ 3.539.502
M3 - Cerramiento	32,97	m	\$ 54.300	\$ 1.790.271
M4 - Cerca	77,16	m	\$ 35.000	\$ 2.700.600
M5 - Cerramiento	9,01	m	\$ 54.300	\$ 489.243
M6 - Ramada	20,21	m ²	\$ 121.200	\$ 2.449.452
M7 - Cerramiento	29,61	m	\$ 20.800	\$ 615.888
M8 - Vía de acceso	140,30	m ²	\$ 15.300	\$ 2.146.590
M9 - Ramada	20,00	m ²	\$ 117.900	\$ 2.358.000
M10 - Cerca	23,45	m	\$ 23.700	\$ 555.765
M11 - Cerramiento	17,65	m	\$ 80.300	\$ 1.417.295
Cultivos y/o Especies	1,00	Gl	\$ 10.570.100	\$ 10.570.100
VALOR TOTAL				\$ 121.980.856

RESUMEN	
ÍTEM	SUBTOTAL
Terreno	\$ 91.577.250
Construcciones Anexas	\$ 19.833.506
Cultivos y/o Especies	\$ 10.570.100
VALOR TOTAL	\$ 121.980.856

SON: CIENTO VEINTIÚN MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SEIS PESOS (\$ 121.980.856) M/CTE.

AVALÚO COMERCIAL MÁS DAÑO EMERGENTE

AVALÚO COMERCIAL MÁS DAÑO EMERGENTE	
ÍTEM	SUBTOTAL
Avalúo Comercial	\$ 121.980.856
Daño Emergente por Notariado y Registro	\$ 2.471.800
VALOR TOTAL	\$ 124.452.656

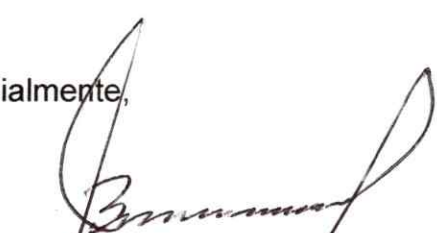
SON: CIENTO VEINTICUATRO MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y SEIS PESOS (\$ 124.452.656) M/CTE.

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



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

Cordialmente,


JOSÉ ÓMAR 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, junio de 2023

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.



20 OCT 2023

Gestión Predial Interventoría

Profesional Predial: 



15. ANEXOS

15.1 REGISTRO FOTOGRÁFICO DEL PREDIO





15.2 SOPORTE CONSTRUCCIONES

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M1- PORTÓN					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
301005	POSTE TUBO GALV. 3" x2.3MM C.13"	4,00	ML	\$ 46.260	\$ 185.040
1.04.0384	Columnas en concreto 21 MPA (3000 psi). No incluye refuerzo.	0,12	m3	\$ 717.684	\$ 86.122
1.04.0382	Acero de refuerzo 260 MPa (37000 psi), incluye amarre, figurado e instalación	47,43	kg	\$ 3.719	\$ 176.380
301306	NAVE PUERTA TUBO C.13 MALLA(2x0.60-1.0)	2,00	UND	\$ 486.140	\$ 972.280
B0015000	Soldadura 6013 de 1/8	8,00	kg	\$ 15.344	\$ 122.750
**	Bisagra Piston 1/2pg 2und	4,00	Un	\$ 14.900	\$ 59.600
				Total Costo Directo	\$ 1.602.172
				AIU 20%	\$ 320.434
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 1.922.606
				Costo de Reposición por Un	\$ 1.922.606
				Valor Adoptado por Un (Ajustado a la Centena)	\$ 1.922.600

Fuentes Precios:

* Decreto 1-17-1276 de 2021 de la Gobernación del Valle del Cauca, por medio del cual se establece el Listado de Precios Unitarios de referencia para la contratación de obras civiles del Departamento del Valle del Cauca.

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

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

*APUs INVÍAS - Cauca 2022-0. <https://www.invias.gov.co/index.php/informacion-institucional/hechos-de-transparencia/analisis-de-precio-unitarios>

**Bisagra Piston 1/2pg 2und <https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/16093/bisagra-piston-1-2pg-set-x-2und/16093/>

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M2 – ACCESO					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
3.02.0228	Localización y Replanteo	1,00	m2	\$ 2.446	\$ 2.446
311.1	AFIRMADO	0,15	m3	\$ 80.296	\$ 12.044
				Total Costo Directo	\$ 14.490
				AIU 20%	\$ 2.898
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 17.388
				Costo de Reposición por m²	\$ 17.388
				Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)	\$ 17.400

Fuentes Precios:

* Decreto 1-17-1276 de 2021 de la Gobernación del Valle del Cauca, por medio del cual se establece el Listado de Precios Unitarios de referencia para la contratación de obras civiles del Departamento del Valle del Cauca.

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

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

*APUs INVÍAS - Cauca 2022-0. <https://www.invias.gov.co/index.php/informacion-institucional/hechos-de-transparencia/analisis-de-precio-unitarios>

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M3 – CERRAMIENTO					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
300210	CERCO GUADUA H= 70-80CM	10,00	UND	\$ 17.140	\$ 171.400
100104	CERRAMIENTO ALAMBRE PUAS 5 HILOS	32,97	ML	\$ 14.090	\$ 464.547
301209	ALAMBRE DE PUAS # 12.5 - 1 HILO	98,91	ML	\$ 930	\$ 91.986
100105	CERRAMIENTO ESTERILLA	60,99	M2	\$ 20.310	\$ 1.238.707
				Total Costo Directo	\$ 1.966.640
				AIU 20%	\$ 393.328
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 2.359.968
				Costo de Reposición por m	\$ 71.579
				Valor Adoptado por m (Ajustado a la Centena)	\$ 71.600

Fuentes Precios:

* Decreto 1-17-1276 de 2021 de la Gobernación del Valle del Cauca, por medio del cual se establece el Listado de Precios Unitarios de referencia para la contratación de obras civiles del Departamento del Valle del Cauca.

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

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

*APUs INVÍAS - Cauca 2022-0. <https://www.invias.gov.co/index.php/informacion-institucional/hechos-de-transparencia/analisis-de-precio-unitarios>



COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M4 – CERCA					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
300224	ARBOL SWINGLEA PEQUE	2,50	UND	\$ 6.190	\$ 15.475
2.800.0230	Cerca en Alambre de Púas calibre 12.5, 4 hilos, con Postes de Concreto reforzado.	1,00	m	\$ 18.198	\$ 18.198
301209	ALAMBRE DE PUAS # 12.5 - 1 HILO	2,00	ML	\$ 930	\$ 1.860
				Total Costo Directo	\$ 35.533
				AIU 20%	\$ 7.107
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 42.640
				Costo de Reposición por m	\$ 42.640
				Valor Adoptado por m (Ajustado a la Centena)	\$ 42.600

Fuentes Precios:

* Decreto 1-17-1276 de 2021 de la Gobernación del Valle del Cauca, por medio del cual se establece el Listado de Precios Unitarios de referencia para la contratación de obras civiles del Departamento del Valle del Cauca.

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

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

*APUs INVÍAS - Cauca 2022-0. <https://www.invias.gov.co/index.php/informacion-institucional/hechos-de-transparencia/analisis-de-precio-unitarios>

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M5 – CERCA					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
300210	CERCO GUADUA H= 70-80CM	14,00	UND	\$ 17.140	\$ 239.960
B0014230	Listón en guadua para empradizar	63,07	m	\$ 3.745	\$ 236.200
A0030010	Obrero	1,00	día	\$ 61.667	\$ 61.667
				Total Costo Directo	\$ 537.827
				AIU 20%	\$ 107.565
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 645.392
				Costo de Reposición por m	\$ 71.631
				Valor Adoptado por m (Ajustado a la Centena)	\$ 71.600

Fuentes Precios:

* Decreto 1-17-1276 de 2021 de la Gobernación del Valle del Cauca, por medio del cual se establece el Listado de Precios Unitarios de referencia para la contratación de obras civiles del Departamento del Valle del Cauca.

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

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

*APUs INVÍAS - Cauca 2022-0. <https://www.invias.gov.co/index.php/informacion-institucional/hechos-de-transparencia/analisis-de-precio-unitarios>

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M6 – RAMADA					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
**	Agrolene uv 1 metros x 10 metros ancho cal 7 invernadero	20,21	m2	\$ 4.190	\$ 84.680
1.01.0361	Localización y replanteo para edificaciones	20,21	m2	\$ 2.207	\$ 44.611
1.06.0577	Placa base en concreto 17 MPa (2500 psi) (e=0.08 m).	20,21	m2	\$ 40.772	\$ 824.007
1.07.0052	Piso en adoquín gress peatonal (3x10x20cm)	20,21	m2	\$ 40.119	\$ 810.795
300210	CERCO GUADUA H= 70-80CM	12,00	UND	\$ 17.140	\$ 205.680
B0014230	Listón en guadua para empradizar	20,00	m	\$ 3.745	\$ 74.901
1.05.0560	Muro en ladrillo comun en Soga	3,96	m2	\$ 47.342	\$ 187.474
190106	REPELLO MURO 1:2	3,96	M2	\$ 22.030	\$ 87.239
				Total Costo Directo	\$ 2.319.387
				AIU 20%	\$ 463.877
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 2.783.264
				Costo de Reposición por m²	\$ 137.717
				Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)	\$ 137.700

Fuentes Precios:

* Decreto 1-17-1276 de 2021 de la Gobernación del Valle del Cauca, por medio del cual se establece el Listado de Precios Unitarios de referencia para la contratación de obras civiles del Departamento del Valle del Cauca.

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

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

*APUs INVÍAS - Cauca 2022-0. <https://www.invias.gov.co/index.php/informacion-institucional/hechos-de-transparencia/analisis-de-precio-unitarios>

**Agrolene uv 1 metros x 10 metros ancho cal 7 invernadero <https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/142932/agrolene-uv-1-metros-x-10-metros-ancho-cal-7-invernadero/142932/>



COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M5 – CERCA					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
300210	CERCO GUADUA H= 70-80CM	12,00	UND	\$ 17.140	\$ 205.680
100104	CERRAMIENTO ALAMBRE PUAS 5 HILOS	29,61	ML	\$ 14.090	\$ 417.205
301209	ALAMBRE DE PUAS # 12.5 - 1 HILO	59,22	ML	\$ 930	\$ 55.075
Total Costo Directo					\$ 677.960
AIU 20%					\$ 135.592
Costo Directo + Costo Indirecto					\$ 813.552
Costo de Reposición por m					\$ 27.476
Valor Adoptado por m (Ajustado a la Centena)					\$ 27.500

Fuentes Precios:

* Decreto 1-17-1276 de 2021 de la Gobernación del Valle del Cauca, por medio del cual se establece el Listado de Precios Unitarios de referencia para la contratación de obras civiles del Departamento del Valle del Cauca.

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

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

*APUs INVÍAS - Cauca 2022-0. <https://www.invias.gov.co/index.php/informacion-institucional/hechos-de-transparencia/analisis-de-precio-unitarios>

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M8 – VÍA DE ACCESO					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
3.02.0228	Localización y Replanteo	1,00	m2	\$ 2.446	\$ 2.446
311.1	AFIRMADO	0,15	m3	\$ 80.296	\$ 12.044
Total Costo Directo					\$ 14.490
AIU 20%					\$ 2.898
Costo Directo + Costo Indirecto					\$ 17.388
Costo de Reposición por m²					\$ 17.388
Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)					\$ 17.400

Fuentes Precios:

* Decreto 1-17-1276 de 2021 de la Gobernación del Valle del Cauca, por medio del cual se establece el Listado de Precios Unitarios de referencia para la contratación de obras civiles del Departamento del Valle del Cauca.

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

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

*APUs INVÍAS - Cauca 2022-0. <https://www.invias.gov.co/index.php/informacion-institucional/hechos-de-transparencia/analisis-de-precio-unitarios>

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M9 – RAMADA					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
**	Agrolene uv 1 metros x 10 metros ancho cal 7 invernadero	20,00	m2	\$ 4.190	\$ 83.800
1.01.0361	Localización y replanteo para edificaciones	20,00	m2	\$ 2.207	\$ 44.148
1.06.0577	Placa base en concreto 17 MPa (2500 psi) (e=0.08 m).	20,00	m2	\$ 40.772	\$ 815.445
300210	CERCO GUADUA H= 70-80CM	16,00	UND	\$ 17.140	\$ 274.240
B0014230	Listón en guadua para empadizar	200,00	m	\$ 3.745	\$ 749.009
-	Puerta				
300210	CERCO GUADUA H= 70-80CM	8,00	UND	\$ 17.140	\$ 137.120
B0014230	Listón en guadua para empadizar	36,00	m	\$ 3.745	\$ 134.822
-	Comedero				
ME0102	MEZCLA CONCRETO 1:2:2 3500 PSI-24.5MPa	0,14	M3	\$ 379.324	\$ 53.105
Total Costo Directo					\$ 2.291.689
AIU 20%					\$ 458.338
Costo Directo + Costo Indirecto					\$ 2.750.027
Costo de Reposición por m²					\$ 137.501
Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)					\$ 137.500

Fuentes Precios:

* Decreto 1-17-1276 de 2021 de la Gobernación del Valle del Cauca, por medio del cual se establece el Listado de Precios Unitarios de referencia para la contratación de obras civiles del Departamento del Valle del Cauca.

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

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

*APUs INVÍAS - Cauca 2022-0. <https://www.invias.gov.co/index.php/informacion-institucional/hechos-de-transparencia/analisis-de-precio-unitarios>

**Agrolene uv 1 metros x 10 metros ancho cal 7 invernadero <https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/142932/agrolene-uv-1-metros-x-10-metros-ancho-cal-7-invernadero/142932/>



COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M10 – CERCA					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
300210	CERCO GUADUA H= 70-80CM	15,00	UND	\$ 17.140	\$ 257.100
100104	CERRAMIENTO ALAMBRE PUAS 5 HILOS	23,45	ML	\$ 14.090	\$ 330.411
301209	ALAMBRE DE PUAS # 12.5 - 1 HILO	23,45	ML	\$ 930	\$ 21.809
Total Costo Directo					\$ 609.320
AIU 20%					\$ 121.864
Costo Directo + Costo Indirecto					\$ 731.184
Costo de Reposición por m					\$ 31.181
Valor Adoptado por m (Ajustado a la Centena)					\$ 31.200

Fuentes Precios:

* Decreto 1-17-1276 de 2021 de la Gobernación del Valle del Cauca, por medio del cual se establece el Listado de Precios Unitarios de referencia para la contratación de obras civiles del Departamento del Valle del Cauca.

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

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

*APUs INVÍAS - Cauca 2022-0. <https://www.invias.gov.co/index.php/informacion-institucional/hechos-de-transparencia/analisis-de-precio-unitarios>

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M11 – CERCA					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
300210	CERCO GUADUA H= 70-80CM	11,00	UND	\$ 17.140	\$ 188.540
100104	CERRAMIENTO ALAMBRE PUAS 5 HILOS	17,65	ML	\$ 14.090	\$ 248.689
301209	ALAMBRE DE PUAS # 12.5 - 1 HILO	17,65	ML	\$ 930	\$ 16.415
100105	CERRAMIENTO ESTERILLA	30,89	M2	\$ 20.310	\$ 627.376
1.04.0383	Acero de refuerzo 420 MPa (60000 psi), incluye figurado, amarre e instalación.	43,75	kg	\$ 3.823	\$ 167.248
1.04.0384	Columnas en concreto 21 MPA (3000 psi). No incluye refuerzo.	0,43	m3	\$ 717.684	\$ 308.604
Total Costo Directo					\$ 1.556.872
AIU 20%					\$ 311.374
Costo Directo + Costo Indirecto					\$ 1.868.246
Costo de Reposición por m					\$ 105.850
Valor Adoptado por m (Ajustado a la Centena)					\$ 105.900

Fuentes Precios:

* Decreto 1-17-1276 de 2021 de la Gobernación del Valle del Cauca, por medio del cual se establece el Listado de Precios Unitarios de referencia para la contratación de obras civiles del Departamento del Valle del Cauca.

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

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

*APUs INVÍAS - Cauca 2022-0. <https://www.invias.gov.co/index.php/informacion-institucional/hechos-de-transparencia/analisis-de-precio-unitarios>

15.3 SOPORTE ESPECIES

15.4 FRUTALES

Cultivo / Especie	Desarrollo			Producción			Decadencia		
	Bueno	Regular	Malo	Bueno	Regular	Malo	Bueno	Regular	Malo
Chambimbe	\$ 32.400	\$ 22.700	\$ 4.900	\$ 54.000	\$ 37.800	\$ 5.700	\$ 21.600	\$ 15.100	\$ 3.200
Piñuela	\$ 10.800	\$ 7.600	\$ 1.600	\$ 18.000	\$ 12.600	\$ 1.900	\$ 7.200	\$ 5.000	\$ 1.100
Guamo	\$ 32.400	\$ 22.700	\$ 4.900	\$ 54.000	\$ 37.800	\$ 5.700	\$ 21.600	\$ 15.100	\$ 3.200
Mango	\$ 129.600	\$ 90.700	\$ 19.400	\$ 216.000	\$ 151.200	\$ 22.700	\$ 86.400	\$ 60.500	\$ 13.000
Guayaba	\$ 32.400	\$ 22.700	\$ 4.900	\$ 54.000	\$ 37.800	\$ 5.700	\$ 21.600	\$ 15.100	\$ 3.200
Ciruela	\$ 51.800	\$ 36.300	\$ 7.800	\$ 86.400	\$ 60.500	\$ 9.100	\$ 34.600	\$ 24.200	\$ 5.200

Fuentes Precios:

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

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

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



15.5 MADERABLES

Tipo de Madera	(DAP) Diámetro a la Altura del Pecho (m)			
	Menor o Igual a 0,30	0,31 - 0,59	0,60 - 0,80	Mayor o igual a 0,81
Primera	\$ 162.000	\$ 370.000	\$ 895.000	\$ 1.463.000
Segunda	\$ 66.000	\$ 153.000	\$ 370.000	\$ 604.000
Sombra	\$ 34.000	\$ 77.000	\$ 185.000	\$ 302.000

Especie	Tipo de Madera	DAP (m)	Valor Adoptado
Tuquero	Segunda	0,20 m	\$ 66.000
Tuquero	Segunda	0,15 m	\$ 66.000
Eucalipto	Segunda	0,50 m	\$ 153.000
Cucharo	Segunda	0,10 m	\$ 66.000
Mestizo	Segunda	0,10 m	\$ 66.000
Nacadero	Sombra	0,20 m	\$ 34.000
Matarratón	Sombra	0,15 m	\$ 34.000
Jiguo	Segunda	0,10 m	\$ 66.000
Acacia	Segunda	0,15 m	\$ 66.000
Drago	Segunda	0,15 m	\$ 66.000

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/>

15.6 ESPECIES

Cultivo / Especie	Valor Unitario	Unidad
Siete hijos	\$ 26.400	Un
Mano de oso	\$ 26.400	Un
Bambú	\$ 18.700	Un
Heliconias	\$ 27.100	Un

Fuentes Precios:

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

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



DETALLE					GUADUA					DETALLE					GUADUA				
DENSIDAD DE SIEMBRA (Plantas/Ha)					500					DENSIDAD DE SIEMBRA (Plantas/Ha)					500				
COSTOS DE INSTALACIÓN GUADUA										COSTOS DE SOSTENIMIENTO GUADUA									
CONCEPTO		UNIDAD	CANT.	VALOR UNITARIO	TOTAL		CONCEPTO		UNIDAD	CANT.	VALOR UNITARIO	SUBTOTAL							
1.1	COSTOS DIRECTOS				\$ 11.038.038		1.1	COSTOS DIRECTOS				\$ 4.136.200							
1.1.1	Mano de Obra				\$ 5.880.500		1.1.1	Mano de Obra				\$ 1.867.000							
	Preparación Terreno	Jornal	35	\$ 61.900	\$ 2.166.500			Fertilización (3 Veces Año)	Jornal	5	\$ 61.900	\$ 309.500							
	Construcción de Canales	Jornal	5	\$ 61.900	\$ 309.500			Mantenimiento de Canales	Jornal	2	\$ 61.900	\$ 123.800							
	Siembra y Resiembra	Jornal	13	\$ 61.900	\$ 804.700			Aplicación Correctivos	Jornal	1	\$ 61.900	\$ 61.900							
	Fertilización	Jornal	11	\$ 61.900	\$ 680.900			Control Plagas y Enfermedades	Jornal	2	\$ 61.900	\$ 123.800							
	Control Manual de Malezas	Jornal	17	\$ 61.900	\$ 1.052.300			Control Manual de Malezas	Jornal	18	\$ 61.900	\$ 1.114.200							
	Control Químico de Malezas	Jornal	3	\$ 61.900	\$ 185.700			Control Químico de Malezas	Jornal	2	\$ 61.900	\$ 123.800							
	Control Plagas y Enfermedades	Jornal	4	\$ 61.900	\$ 247.600														
	Deshoje	Jornal	7	\$ 61.900	\$ 433.300														
1.1.2	Insumos				\$ 5.157.538		1.1.2	Insumos				\$ 2.278.200							
	Semilla	Un	500	\$ 1.800	\$ 900.000			Cloruro de Potasio (KCl)	Bulto	3	\$ 264.400	\$ 793.200							
	Fertilizante Orgánico (Compostado)	Bulto	20	\$ 40.000	\$ 800.000			Fertilizante Compuesto (15-15-15)	Bulto	5	\$ 218.500	\$ 1.092.500							
	Cloruro de Potasio (KCl)	Bulto	6	\$ 264.400	\$ 1.586.400			Correctivo (Cal Dolomita)	Bulto	3	\$ 65.000	\$ 195.000							
	Correctivo (Cal Dolomita)	Bulto	15	\$ 65.000	\$ 975.000			Control Plagas (Lorsban)	Litro	1	\$ 57.500	\$ 57.500							
	Fungicida (Oxicloruro de Cobre)	kg	2	\$ 17.320	\$ 34.640			Herbicida (Glifosol)	Litro	2	\$ 70.000	\$ 140.000							
	Control Plagas (Lorsban)	Litro	5	\$ 57.500	\$ 287.500														
	Herbicida (Glifosol)	Litro	6	\$ 70.000	\$ 420.000														
	Análisis de Suelos	Gl	1	\$ 153.998	\$ 153.998														
1.2	COSTOS INDIRECTOS				\$ 1.103.804		1.2	COSTOS INDIRECTOS				\$ 413.520							
	Administración (10% de Costos Directos)				\$ 1.103.804			Administración (10% de Costos Directos)				\$ 413.520							
TOTAL COSTOS INSTALACIÓN					\$ 12.141.842		TOTAL COSTOS SOSTENIMIENTO					\$ 4.648.720							

Tiempo de Recuperación del Cultivo en Años	Costos Instalación por Ha	Costos Sostenimiento por Ha	Rendimiento		Precio de Venta \$/Tallo	Valor Planta en Producción	
			Producción Promedio Tallo/Ha/Año	Producción Máxima Tallo/Ha/Año		Promedio por Planta	Máxima por Planta
3	\$ 12.141.842	\$ 4.548.720	700	750	\$ 18.300	\$ 76.900	\$ 82.400

Edad (años)				Valor por Planta			
Inicio Producción	Inicio Mayor Producción	Fin Mayor Producción	Actual	Antes de Iniciar Producción	En Menor Producción	En Máxima Producción	En el Estado Actual
3	4	10	5	\$ 51.600	\$ 71.400	\$ 82.400	\$ 82.400

Valores Adoptados:	Por Planta = \$ 82.400	Por Tallo = \$ 18.300	Por m² = \$ 4.100
--------------------	------------------------	-----------------------	-------------------

Fuentes Precios:

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



15.7 CONSTRUCCIÓN OFERTA DE MERCADO 2

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO DE LA CONSTRUCCIÓN - FUENTE No. 2					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
01	PRELIMINARES DE OBRA				
1.01.0361	Localización y replanteo para edificaciones	70,00	m2	\$ 2.207	\$ 154.518
1.01.0362	Descapote a máquina hasta 30 cm.	70,00	m2	\$ 4.097	\$ 286.771
02	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN				
1.01.0364	Excavación manual en material común	6,86	m3	\$ 16.889	\$ 115.858
1.03.0380	Vigas de cimentación en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	9,26	m3	\$ 648.866	\$ 6.008.500
1.04.0383	Acero de refuerzo 420 MPa (60000 psi), incluye figurado, amarre e instalaci	836,35	kg	\$ 3.823	\$ 3.197.211
03	ESTRUCTURAS				
1.04.0384	Columnas en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	6,28	m3	\$ 717.684	\$ 4.507.058
1.04.0386	Viga aérea en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	9,43	m3	\$ 751.526	\$ 7.086.892
1.04.0383	Acero de refuerzo 420 MPa (60000 psi), incluye figurado, amarre e instalaci	1057,00	kg	\$ 3.823	\$ 4.040.715
ME0105	MEZCLA CONCRETO 1:2:3 3100 PSI 21 MPa	2,77	M3	\$ 343.282	\$ 950.891
130111	MACETA ELECTROSOLDADA	55,39	KLS	\$ 6.880	\$ 381.083
04	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES				
1.05.0560	Muro en ladrillo común en Soga	253,66	m2	\$ 47.342	\$ 12.008.776
1.08.0403	Pañete para muros con mortero 1:3. espesor 1.5 cm.	507,32	m2	\$ 15.372	\$ 7.798.547
05	CUBIERTAS				
1.13.0133	Teja termoacústica	126,00	m2	\$ 55.632	\$ 7.009.677
180211	ENTRAMADO METAL CF.PER.CHR.4X2-TUB.1.1/2	126,00	M2	\$ 49.790	\$ 6.273.540
181210	INSTALACION TEJA ASBESTO CEMENTO	126,00	M2	\$ 12.140	\$ 1.529.640
180412	C.F.MADERALISTON MACH.PINO CIPREX-MADER	86,00	M2	\$ 50.690	\$ 4.359.340
1.14.0438	Entramado madera para cielo raso	14,00	m2	\$ 17.895	\$ 250.532
181207	INSTALACION CIELO FALSO EXISTENTE	86,00	M2	\$ 9.240	\$ 794.640
290915	INMUNIZACION MACHIMBRE-CIELOS MADERA	86,00	M2	\$ 6.540	\$ 562.440
290905	BARNIZ MACHIMBRE-CIELO MADERA [2M]	86,00	M2	\$ 12.370	\$ 1.063.820
1.08.0400	Pañete con mortero 1:3 para cieloraso con malla. Espesor 1.5 cm	14,00	m2	\$ 22.582	\$ 316.154
06	PISOS Y ENCHAPES				
1.06.0577	Placa base en concreto 17 MPa (2500 psi) (e=0.08 m).	61,20	m2	\$ 40.772	\$ 2.495.261
200225	CERAMICA 30.01-32.50x30.01-32.50 TRAF.3	86,00	M2	\$ 47.120	\$ 4.052.320
200508	BALDOSA VINILO 30X30 1.6 MM	14,00	M2	\$ 39.260	\$ 549.640
190505	CERAMICO PISO-PARED 20-50X20-50CM	51,91	M2	\$ 59.920	\$ 3.110.447
190504	CENEFA CER.: LISTELLO COC 4 COMPL 25 C	30,30	ML	\$ 24.720	\$ 749.016
190539	MURETE DUCHA EN CERAMICA 20X20 ML	2,40	ML	\$ 55.950	\$ 134.280
190541	RESANE CERAMICA	30,30	ML	\$ 22.340	\$ 676.902
07	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES				
150501	PUNTO SANITARIO PVC 1,1/2 [V]	8,00	PTO	\$ 20.910	\$ 167.280
150508	PUNTO SANITARIO PVC 6" [CODO]	2,00	PTO	\$ 174.340	\$ 348.680
250450	COMBO SANITARIO LINEA MEDIA [S+L+G+I]	2,00	JGO	\$ 532.730	\$ 1.065.460
250810	INSTALACION SANITARIO	2,00	UND	\$ 24.130	\$ 48.260
160801	PUNTO AGUA FRIA PVC 1,1/2	9,00	PTO	\$ 42.840	\$ 385.560
250444	LAVAMANOS COLGAR PEDESTAL LINEA MEDIA	2,00	JGO	\$ 156.520	\$ 313.040
250518	GRIFO LAVAMANOS LINEA MEDIA SENC	2,00	UND	\$ 44.100	\$ 88.200
250807	INSTALACION LAVAMANOS	2,00	UND	\$ 23.910	\$ 47.820
250522	MEZCLADOR DUCHA LINEA MEDIA	2,00	UND	\$ 101.400	\$ 202.800
250104	INCRUST.CERAM. JGO 4 PZ ESTILO (A)	2,00	JGO	\$ 96.930	\$ 193.860
250806	INSTALACION INCRUSTACION CERAMICA	2,00	UND	\$ 7.420	\$ 14.840
240311	DIV.METALICA BANO LAM.COLD ROLL C.18 LL	5,88	M2	\$ 260.410	\$ 1.531.211
250710	LAVADERO PR. CONCRETO 100X 60-70X15-20C	1,00	UND	\$ 139.240	\$ 139.240
140404	MESON EN CONCRETO H=8.1-10CM	4,80	M2	\$ 136.700	\$ 656.160
250709	LAVAPLATOS A.INOX. 50X 60CM PESTA.GRIFO	2,00	UND	\$ 105.300	\$ 210.600
250525	GRIFO SENCILLO LAVAPLATOS LINEA MEDIA	2,00	UND	\$ 83.370	\$ 166.740
161005	TANQUE AGUA 1000 LTS PLASTICO-COMPLETO	1,00	UND	\$ 691.100	\$ 691.100
08	INSTALACIONES ELÉCTRICAS				
170533	SALIDA S2 PVC	11,00	UND	\$ 130.080	\$ 1.430.880
170722	SAL TOMA 120 PVC	11,00	UND	\$ 82.790	\$ 910.690
09	CARPINTERÍA Y MUEBLES EN MADERA				
210174	NAVE MAD. TRIPLEX 4MM 60- 75CM-NORMAL	6,00	UND	\$ 184.870	\$ 1.109.220
210903	MARCO MACHARE 80-90 H=210C	6,00	UND	\$ 173.670	\$ 1.042.020
210101	COLOC. PUERTA MADERA	6,00	UND	\$ 57.070	\$ 342.420
10	CARPINTERÍA METÁLICA				
221237	NAVE ALUM. ENTAMBORADA-LLENA BAT.	1,00	M2	\$ 530.020	\$ 530.020
221301	MARCO ALUM. 0.61-0.80 M.LISO. C/LUCETA	1,00	UND	\$ 235.760	\$ 235.760
220903	INSTALACION MARCO PUERTA LAMINA CAL 20	1,00	UND	\$ 32.420	\$ 32.420
220904	INSTALACION NAVE PUERTA LAMINA	1,00	UND	\$ 16.340	\$ 16.340
220102	VENTANA LAM.VIDRIO SENCILLA CAL 20 COR.	7,20	M2	\$ 243.960	\$ 1.756.512
220202	MARCO VENTANA LAM.CEL.H>0.51 M.CAL 20	7,20	M2	\$ 126.600	\$ 911.520
220906	INSTALACION VENTANA EXISTENTE LAMINA	7,20	M2	\$ 18.740	\$ 134.928
11	PINTURAS Y ESTUCOS				
290110	ESTUCO PLASTICO MURO [PASTA]	507,32	M2	\$ 9.470	\$ 4.804.320
290303	VINILO MURO TIPO 1 [2M]	507,32	M2	\$ 6.140	\$ 3.114.945
				Total Costo Directo	\$ 103.107.315
				AIU 25%	\$ 25.776.829
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 128.884.144
				Costo de Reposición por m²	\$ 1.288.841
				Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)	\$ 1.288.800

Fuentes Precios:

* Decreto 1-17-1276 de 2021 de la Gobernación del Valle del Cauca, por medio del cual se establece el Listado de Precios Unitarios de referencia para la contratación de obras civiles del Departamento del Valle del Cauca.

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



CONSTRUCCIÓN OFERTA DE MERCADO 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	180,00	m2	\$ 2.207	\$ 397.331
1.01.0362	Descapote a máquina hasta 30 cm.	180,00	m2	\$ 4.097	\$ 737.412
02	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN				
1.01.0364	Excavación manual en material común	17,60	m3	\$ 16.889	\$ 297.246
1.03.0380	Vigas de cimentación en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	23,75	m3	\$ 648.866	\$ 15.410.570
1.04.0383	Acero de refuerzo 420 MPa (60000 psi), incluye figurado, amarre e instalaci	2145,53	kg	\$ 3.823	\$ 8.201.964
03	ESTRUCTURAS				
1.04.0384	Columnas en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	9,80	m3	\$ 717.684	\$ 7.033.307
1.04.0386	Viga aérea en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	18,13	m3	\$ 751.526	\$ 13.625.171
1.04.0383	Acero de refuerzo 420 MPa (60000 psi), incluye figurado, amarre e instalaci	1763,58	kg	\$ 3.823	\$ 6.741.840
ME0105	MEZCLA CONCRETO 1:2:3 3100 PSI 21 MPA	7,12	M3	\$ 343.282	\$ 2.444.168
130111	MALLA ELECTROSOLDADA	142,46	KLS	\$ 6.880	\$ 980.125
04	MAMPOSTERÍA Y PANETES				
140216	MURO LAD. SOGA LIMPIO 1C	330,37	M2	\$ 52.550	\$ 17.360.944
1.08.0403	Pañete para muros con mortero 1:3. espesor 1.5 cm.	621,82	m2	\$ 15.372	\$ 9.558.646
05	CUBIERTAS				
130625	LOSA CASON ETERILLA E=21-25CM [TORTA]	180,00	M2	\$ 121.870	\$ 21.936.600
180412	C.F. MADERA LISTON MACH. PINO CIPREX-MADER	162,00	M2	\$ 50.690	\$ 8.211.780
1.14.0438	Entramado madera para cielo raso	18,00	m2	\$ 17.895	\$ 322.112
181207	INSTALACION CIELO FALSO EXISTENTE	162,00	M2	\$ 9.240	\$ 1.496.880
290915	INMUNIZACION MACHIMBRE-CIELOS MADERA	162,00	M2	\$ 6.540	\$ 1.059.480
290905	BARNIZ MACHIMBRE-CIELO MADERA [2M]	162,00	M2	\$ 12.370	\$ 2.003.940
1.08.0400	Pañete con mortero 1:3 para cieloraso con malla. Espesor 1.5 cm	18,00	m2	\$ 22.582	\$ 406.484
06	PISOS Y ENCHAPES				
1.06.0577	Placa base en concreto 17 MPa (2500 psi) (e=0.08 m).	157,39	m2	\$ 40.772	\$ 6.417.143
200225	CERAMICA 30.01-32.50x30.01-32.50 TRAF.3	162,00	M2	\$ 47.120	\$ 7.633.440
200508	BALDOSA VINILO 30X30 1.6 MM	18,00	M2	\$ 39.260	\$ 706.680
190505	CERAMICO PISO-PARED 20-50X20-50CM	38,41	M2	\$ 59.920	\$ 2.301.527
190504	CENEFAS CER. LISTELLO COC 4 COMPL 25 C	21,30	ML	\$ 24.720	\$ 526.536
190539	MURETE DUCHA EN CERAMICA 20X20 ML	2,40	ML	\$ 55.950	\$ 134.280
190541	RESANE CERAMICA	21,30	ML	\$ 22.340	\$ 475.842
07	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES				
150501	PUNTO SANITARIO PVC 1,1/2 [V]	7,00	PTO	\$ 20.910	\$ 146.370
150508	PUNTO SANITARIO PVC 6" [CODO]	2,00	PTO	\$ 174.340	\$ 348.680
250450	COMBO SANITARIO LINEA MEDIA [S+L+G+I]	2,00	JGO	\$ 532.730	\$ 1.065.460
250810	INSTALACION SANITARIO	2,00	UND	\$ 24.130	\$ 48.260
160801	PUNTO AGUA FRIA PVC, 1/2	8,00	PTO	\$ 42.840	\$ 342.720
250444	LAVAMANOS COLGAR PEDESTAL LINEA MEDIA	2,00	JGO	\$ 156.520	\$ 313.040
250518	GRIFO LAVAMANOS LINEA MEDIA SENC	2,00	UND	\$ 44.100	\$ 88.200
250807	INSTALACION LAVAMANOS	2,00	UND	\$ 23.910	\$ 47.820
250522	MEZCLADOR DUCHA LINEA MEDIA	2,00	UND	\$ 101.400	\$ 202.800
250104	INCRUST. CERAM. JGO 4 PZ ESTILO (A)	2,00	JGO	\$ 96.930	\$ 193.860
250806	INSTALACION INCRUSTACION CERAMICA	2,00	UND	\$ 7.420	\$ 14.840
240311	DIV. METALICA BANO LAM.COLD ROLL C.18 LL	5,88	M2	\$ 260.410	\$ 1.531.211
250710	LAVADERO PR. CONCRETO 100X60-70X15-20C	1,00	UND	\$ 139.240	\$ 139.240
140404	MESON EN CONCRETO H=8.1-10CM	2,40	M2	\$ 136.700	\$ 328.080
250709	LAVAPLATOS A INOX. 50X60CM PESTA GRIFO	1,00	UND	\$ 105.300	\$ 105.300
250525	GRIFO SENCILLO LAVAPLATOS LINEA MEDIA	1,00	UND	\$ 83.370	\$ 83.370
161005	TANQUE AGUA 1000 LTS PLASTICO-COMPLETO	1,00	UND	\$ 691.100	\$ 691.100
08	INSTALACIONES ELÉCTRICAS				
170533	SALIDA S2 PVC	11,00	UND	\$ 130.080	\$ 1.430.880
170722	SAL TOMA 120 PVC	6,00	UND	\$ 82.790	\$ 496.740
170725	SAL TOMA 120 EMT ZONA HUMEDA	5,00	UND	\$ 160.690	\$ 803.450
09	CARPINTERÍA Y MUEBLES EN MADERA				
210174	NAVE MAD. TRIPLEX 4MM 60-75CM-NORMAL	10,00	UND	\$ 184.870	\$ 1.848.700
210903	MARCO MACHARE 80-90 H=210C	10,00	UND	\$ 173.670	\$ 1.736.700
210101	COLOC. PUERTA MADERA	10,00	UND	\$ 57.070	\$ 570.700
10	CARPINTERÍA METÁLICA				
221237	NAVE ALUM. ENTAMORADA-LLENA BAT	1,00	M2	\$ 530.020	\$ 530.020
221301	MARCO ALUM. 0.61-0.80 M LISO CLUCETA	1,00	UND	\$ 235.760	\$ 235.760
220903	INSTALACION MARCO PUERTA LAMINA CAL. 20	1,00	UND	\$ 32.420	\$ 32.420
220904	INSTALACION NAVE PUERTA LAMINA	1,00	UND	\$ 16.340	\$ 16.340
220102	VENTANA LAM. VIDRIO SENCILLA CAL. 20 COR.	21,60	M2	\$ 243.960	\$ 5.269.536
220202	MARCO VENTANA LAM. CEL. H > 0.51 M CAL. 20	21,60	M2	\$ 126.600	\$ 2.734.560
220906	INSTALACION VENTANA EXISTENTE LAMINA	21,60	M2	\$ 18.740	\$ 404.784
220608	BARANDA-PASAM. TUB. GALV. 1,1/2x, 1/2 VAR.	38,92	M2	\$ 301.350	\$ 11.728.542
11	PINTURAS Y ESTUCOS				
290110	ESTUCO PLASTICO MURO [PASTA]	621,82	M2	\$ 9.470	\$ 5.888.635
290303	VINILO MURO TIPO 1 [2M]	621,82	M2	\$ 6.140	\$ 3.817.975
				Total Costo Directo	\$ 179.657.541
				AJU 25%	\$ 44.914.385
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 224.571.926
				Costo de Reposición por m²	\$ 1.247.622
				Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)	\$ 1.247.600

Fuentes Precios:

* Decreto 1-17-1276 de 2021 de la Gobernación del Valle del Cauca, por medio del cual se establece el Listado de Precios Unitarios de referencia para la contratación de obras civiles del Departamento del Valle del Cauca.

* 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>

15.7.1 DEPRECIACIÓN OFERTAS DE MERCADO

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI - CONSTRUCCIONES FUENTES									
DESCRIPCIÓN	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIACIÓN	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
Fuente No. 2	56	70	80%	3	77,08%	\$ 1.288.800	\$ 993.408	\$ 295.392	\$ 295.000
Fuente No. 3	48	100	48%	2	37,16%	\$ 1.247.600	\$ 463.647	\$ 783.953	\$ 784.000



CAPITULO 2. INDEMNIZACIONES RESOLUCIONES 898 y 1044 DE 2014

DETERMINACIÓN DAÑO EMERGENTE POR NOTARIADO Y REGISTRO	
CONCEPTO	VALOR
Valor del Inmueble	\$ 121.980.856
Salario Mínimo Mensual Legal Vigente	\$ 1.160.000
Valor de la UVT	\$ 42.412
Número de Zonas de Terreno a Comprar	1
Derechos Notariales	\$ 1.143.200
Derechos Notariales por Compraventa	\$ 390.800
Derechos Notariales por Declaración de Área Restante	\$ 74.900
Copia Original en Papel de Seguridad	\$ 73.600
Copia Protocolo en Papel de Seguridad	\$ 391.000
IVA	\$ 176.800
Recaudos Fondo Especial y SNR	\$ 36.100
Impuesto de Registro	\$ 764.600
Impuesto de Registro por Compraventa	\$ 609.900
Impuesto de Registro por Declaración de Área Restante	\$ 154.700
Derechos de Registro	\$ 564.000
Derechos de Registro por Compraventa	\$ 460.500
Derechos de Registro por Declaración de Área Restante	\$ 24.600
Apertura de Folios	\$ 12.800
Constancia de Inscripción	\$ 14.400
Compra de Certificados	\$ 40.600
Conservación Documental	\$ 11.100
Daño Emergente por Notariado y Registro	\$ 2.471.800

Notas:

- 1) Los Derechos Notariales se tasaron con base en la Resolución No. 387 del 23 de enero de 2023 de la SNR.
- 2) Los Derechos de Registro se tasaron con base en la Resolución No. 009 del 06 de enero de 2023 de la SNR.
- 3) El Impuesto de Registro se tasó con base en el Decreto 650 de 1996.