



AVISO



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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-4-1013

GPR-004957

Página 1 de 3

NOTIFICACIÓN POR AVISO No.:

GPR-004957
01/10/2025

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

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

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

HACE SABER

Que por ser requerido para la ejecución del Proyecto, mediante el oficio número **GPR-004626** del **28 de agosto de 2025**, se formuló Oferta Formal de Compra mediante la cual se dispuso “[...] la adquisición la adquisición de un predio, denominado **Sin Direccion El Zanjon (El Sanjón, según Catastro)**, ubicado en la vereda **Quinamayo** (hoy **El Arca**) municipio de **Santander de Quilichao**, departamento del **Cauca**, identificado con el Número Predial Nacional **19-698-00-040000-0003-0113-0-00000000** y la Matrícula Inmobiliaria número **132-26690**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **Santander de Quilichao**”.



AVISO



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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-4-1013**

GPR-004957

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.** envió el oficio de citación número **GPR-004626** del **28 de agosto de 2025**, a la dirección obrante en el expediente, con el fin de notificar personalmente la mencionada Oferta Formal de Compra a **CLEMENCIA CASTILLO VÁSQUEZ Y/O HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS y HERMINIA CASTILLO VÁSQUEZ Y/O HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS**, siendo recibido el **08 de septiembre de 2025** por la señor **ANA CILIA CASTILLO y EDUARDO MORAT**, 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 **CLEMENCIA CASTILLO VÁSQUEZ Y/O HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS y HERMINIA CASTILLO VÁSQUEZ Y/O HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS**, teniendo en cuenta que se encuentran fallecidas, 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 del destinatario, se publicará en un lugar visible de las oficinas de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, ubicadas en la Calle 24 A No. 59 – 42, Edificio T3, Torre 4, Piso 2, de la ciudad de Bogotá D.C., y de las oficinas de **NUEVO CAUCA S.A.S.**, en las oficinas ubicadas en la Avenida Calle 26 No. 59 – 51, Torre 3, Oficina 203, Complejo Ciudad Empresarial Sarmiento Angulo, Bogotá D.C., o en la oficina de **Atención al Usuario**, ubicada en el Parque Industrial, entrada a Metecno, margen derecha, municipio de Santander de Quilichao, Cauca; 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.

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



AVISO



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

CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-4-1013**

GPR-004957

Página 3 de 3

11 del 11 de agosto de 2015; específicamente, para adelantar la adquisición en favor de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, de los Predios requeridos para la construcción del Proyecto vial **Popayán - Santander de Quilichao**.

- Según lo dispuesto en el artículo 10 de la Ley 1581 de 2012, no se requiere autorización previa, expresa e informada para el uso de sus Datos Personales, toda vez que se trata de información requerida por una entidad pública o administrativa en ejercicio de sus funciones legales.
- Se podrá ejercer los derechos de conocer, actualizar, rectificar y suprimir la información personal, cuando sea procedente, observando la Política de Tratamiento de Datos Personales disponible en www.nuevocauca.com, a través de los números de contacto 323 442 6341 o mediante escrito dirigido a predialuf4@gmail.com o radicado en la ubicadas en la Calle 24 A No. 59 – 42, Edificio T3, Torre 4, Piso 2, de la ciudad de Bogotá D.C., y de las oficinas de **NUEVO CAUCA S.A.S.**, ubicadas en las oficinas ubicadas en la Avenida Calle 26 No. 69 – 63, Edificio Torre 26, Oficinas 807 y 808, Bogotá D.C., o en la oficina de **Atención al Usuario**, ubicada en el Parque Industrial, entrada a Metecno, margen derecha, municipio de Santander de Quilichao – Cauca.
- **NUEVO CAUCA S.A.S.** garantiza la confidencialidad, libertad, seguridad, veracidad, transparencia, acceso y circulación restringida a los datos y se reserva el derecho de modificar su Política de Tratamiento de Datos Personales en cualquier momento. Cualquier cambio será informado y publicado oportunamente.

Se adjunta copia íntegra la Oferta Formal de Compra contenida en el oficio número **GPR-003452** del **30 de diciembre de 2024** y de sus documentos anexos.

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

SE FIJA EL 03 OCT. 2025 A LAS 7:30 a.m.
SE DESFIJA EL 09 OCT. 2025 A LAS 5:30 p.m.

JULIÁN ANTONIO NAVARRO HOYOS
Gerente General de NUEVO CAUCA S.A.S.
Firma delegataria de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**

Proyecto: Campo Hormaza S.A.S
Revisó: Fredy Ernesy Echavarría Bastidas – Subdirector Predial
Julián David Pardo Mesa – Profesional Jurídico
Aprobó: Santiago Rojas Parra – Jefe Jurídico
Anexo: Lo Anunciado
Copia: Archivo



CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-4-1013

GPR-004626

Página 1 de 6

Bogotá D.C., 28 de agosto de 2025

Señores

CLEMENCIA CASTILLO VÁSQUEZ
y/o **HEREDEROS DETERMINADOS e INDETERMINADOS**
HERMINIA CASTILLO VÁSQUEZ
y/o **HEREDEROS DETERMINADOS e INDETERMINADOS**
Celular: 321 529 3378
El Sanjón, vereda El Arca
Santander de Quilichao, Cauca

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

Asunto: Oficio por el cual se dispone la adquisición de un predio, denominado **Sin Dirección El Zanjón (El Sanjon, según Catastro)**, ubicado en la vereda **Quinamayo (hoy El Arca)** municipio de **Santander de Quilichao**, departamento del **Cauca**, identificado con el Número Predial Nacional **19-698-00-040000-0003-0113-0-00000000** y la Matrícula Inmobiliaria número **132-26690**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **Santander de Quilichao**.

Respetados Señores,

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

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

Para la ejecución del Proyecto, por motivo de utilidad pública, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** requiere comprar el predio del asunto, conforme a la afectación de la Ficha Predial No. **POSQ-4-1013**, de la **Unidad Funcional 4. Mondomo – Santander de Quilichao**, de la cual se anexa copia.



CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-4-1013

GPR-004626

Página 2 de 6

Este predio tiene un área de **CINCO MIL SETECIENTOS CUARENTA (5.740,00 m²) METROS CUADRADOS**, incluidos: 172,8 m² de Construcción de un piso (C1), 1 unidad de Pozo séptico (M1), 1 unidad de Pozo séptico (M2), 13,60 m² de Ramada gallinero (M3), 37,84 m² de Ramada cochera (M4), 72,23 m³ de Lago 1 (M5), 93,37 m³ de Lago 2 (M6), 70 unidades de Plátano, 1 unidad de Cepillo rojo DAP 0,15 m, 4 unidades de Guayabo DAP 0,20 m, 3 unidades de Mango DAP 0,30 m, 9 unidades de Ciruelo DAP 0,15 m, 17 unidades de Nacedero DAP 0,15 m, 2 unidades de Limón DAP 0,15 m, 12 unidades de Palma de chontaduro, 670,48 m² de Caña panelera, 3 unidades de Guamo DAP 0,25 m, 4 unidades de Galatea, 1 unidad de Heliconia, 10 unidades de Siete hijos DAP 0,10 m, 1 unidad de Cedro DAP 0,30 m, 1 unidad de Cachimbo DAP 0,45 m, 1 unidad de Mata ratón DAP 0,20 m, 4 unidades de Garza blanca, 21 unidades de Palma de chontaduro, 17 unidades de Cacao DAP 0,20 m, 3 unidades de Guamo DAP 0,20 m, 10 unidades de Nacedero DAP 0,15 m, 6 unidades de Hoja rota, 2 unidades de Cucharero DAP 0,25 m, 468,15 m² de Caña panelera, 25 unidades de Heliconias, 1 unidad de Caimo DAP 0,30m, 1 unidad de Ciruela DAP 0,15 m, 10 unidades de Galatea, 265,05 m² de Guadua, 1 unidad de Palo Blanco DAP 0,40 m, 1 unidad de Mano de oso DAP 0,40 m, 19 unidades de Plátano, 11 unidades de Siete hijos DAP 0,15 m, 90 unidades de Café 8 años, 1 unidad de Chambimbe DAP 0,30 m, 1 unidad de Cedro DAP 0,30 m y, se encuentra debidamente delimitada y alinderada dentro de las abscisas inicial **K65+440,81 I** y final **K65+573,94 I**, de la mencionada Unidad Funcional.

Del área total a adquirir, **5.485,43 m²** corresponden al Área Requerida y **254,57 m²** corresponden a un Área Remanente, la cual no es desarrollable en sí misma según consta en la Certificación No. **1070 del 07 de marzo de 2023** expedida por la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Vivienda de Santander de Quilichao (Cauca) en la cual expresamente se indica que:

*"(...) el predio con número catastral **19-698-00-040000-0003-0113-0-00000000**, y según la Ley 1228 de 2008 Zonas de reservas para carreteras, esta ocupara gran parte del lote remanente como se muestra en el plano suministrados, además esta no cumple con las áreas mínimas según lo establecido en el PBOT vigente a la fecha, Normas Generales para Parcelaciones. Por ende, no es un predio desarrollable."*

En ese mismo sentido, el Informe Técnico de Área Remanente de fecha **15 de junio de 2023**, señala que:

"(...) De conformidad con el diseño geométrico el Predio se fracciona, dejando dos áreas sobrantes en el margen izquierdo de la nueva calzada con un área de 137,47 m² y 117,10 m², para un total de 254,57 m². El Predio actualmente está siendo utilizado para actividad Residencial."

Con la construcción de la nueva calzada, quedan dos franjas de terreno al margen izquierdo area requerida, con un área 137,47 m² y 117,10 m², para un total de 254,57 m² y una forma irregular, limitando su desarrollabilidad e impidiendo realizar cualquier actividad agropecuaria o residencial por el propietario."

En razón a lo expuesto anteriormente, no existen alternativas para evitar las restricciones de desarrollabilidad del predio en estudio."

Es procedente declarar esta área como Área Remanente y podrá ser adquirida por la ANI, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 33 de la Ley 1682 de 2013, por



CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-4-1013

GPR-004626

Página 3 de 6

tratarse de una zona crítica, con el fin de garantizar las condiciones de calidad del servicio y seguridad que establece la Ley antedicha."

A este respecto, la Sección 4.3 (c) (iii) (2) del Apéndice Técnico 7, del Contrato de Concesión bajo el esquema de APP No. 11 del 11 de agosto de 2015, establece:

También serán consideradas Áreas Requeridas:

- *Aquellas Áreas Remanentes que deban ser adquiridas por no ser desarrollables en sí mismas en razón de su tamaño o funcionalidad, [...]*

Asimismo, en el artículo 33 de la Ley 1682 de 2013, se dispone:

ADQUISICIÓN DE ÁREAS REMANENTES NO DESARROLLABLES. *En los procesos de adquisición predial para proyectos de infraestructura de transporte, las Entidades Estatales podrán adquirir de los titulares de derechos reales sobre los predios requeridos para la ejecución de proyectos de infraestructura, áreas superiores a las necesarias para dicha ejecución, en aquellos casos en que se establezca que tales áreas no son desarrollables para ningún tipo de actividad por no cumplir con los parámetros legales, esquemas o planes básicos de ordenamiento territorial o por tratarse de zonas críticas o de riesgo ambiental o social.*

De acuerdo con lo anterior, se determinó incluir el Área Remanente dentro del área a adquirir, por ser considerada no desarrollable.

El valor de la Oferta de Compra es la suma de **SEISCIENTOS CUARENTA Y TRES MILLONES SEISCIENTOS NUEVE MIL CINCUENTA Y CUATRO PESOS (\$ 643.609.054) MONEDA CORRIENTE.**

Adicionalmente, según lo dispuesto por la normatividad vigente en la materia, se ha determinado la aplicación de las siguientes indemnizaciones por concepto de Daño Emergente a saber: **(i) Notariado y Registro y, (ii) Impuesto Predial, tasadas para efectos de efectuar la reserva presupuestal, en la suma de DIEZ MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y TRES MIL SETECIENTOS PESOS (\$ 10.233.700) MONEDA CORRIENTE, y CUARENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS TRES PESOS (\$ 47.603) MONEDA CORRIENTE,** respectivamente.

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



CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-4-1013**

GPR-004626

Página 4 de 6

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-4-1013**, de fecha **31 de enero de 2025**, 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 **20 de marzo de 2025**, fecha en la cual fue comunicado por la Lonja a la entidad solicitante.

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

Igualmente, según lo dispuesto en el 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 **18 de junio de 2024**, los propietarios, del predio que se requiere son: **CLEMENCIA CASTILLO VÁSQUEZ** (Titular Fallecida) identificada en vida con la cédula de ciudadanía No. **25.652.238** y **HERMINIA CASTILLO VÁSQUEZ** (Titular Fallecida), identificada en vida con la cédula de ciudadanía No. **25.659.598**.

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



CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. PREDIO POSQ-4-1013

GPR-004626

Página 5 de 6

terceros sobre el inmueble, los cuales no surtirán afectación o detrimento alguno con el permiso aquí solicitado.

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

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

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

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

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

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

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

Igualmente, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 37 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 6 de la Ley 1742 de 2014, el pago del Predio será cancelado de forma previa teniendo en cuenta el avalúo catastral y la indemnización calculada al



CONCESIÓN POPAYÁN – SANTANDER DE QUILICHAO. **PREDIO POSQ-4-1013**

GPR-004626

Página 6 de 6

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 artículos 2.4.2.1. a 2.4.2.8. del Decreto 1079 del 26 de mayo de 2015 (que compiló las disposiciones contenidas en el Decreto Reglamentario 737 del 10 de abril de 2014), de tal forma que adquiera el pleno dominio de la propiedad del inmueble, quedando resueltas a su favor todas las disputas o litigios relativos a la propiedad. Lo anterior, sin perjuicio de los conflictos que puedan existir entre terceros sobre el inmueble, los cuales se resolverán a través de las diferentes formas de resolución de conflictos.

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

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

Agradezco la atención que le brinde a la presente.

Cordialmente,


JULIÁN ANTONIO NAVARRO HOYOS

Gerente General de NUEVO CAUCA S.A.S.

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

Proyectó: Campo Hormaza Cia. S. en C.

Revisó: Fredy Ernesy Echavarría Bastidas – Subdirector Predial
Julián David Pardo Mesa – Profesional Jurídico

Aprobó: Santiago Rojas Parra – Jefe Jurídico

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

Copia: Archivo

PROYECTO DE CONCESIÓN

POPAYÁN - SANTANDER DE QUILICHAO

UNIDAD FUNCIONAL 4

CONTRATO No.: 11 de 11 de Agosto de 2015

PREDIO No.

POSQ-4-1013

SECTOR O TRAMO Mondomo - Santander de Quilichao

ABSC. INICIAL

65+440,81 Km ✓

ABSC. FINAL

65+573,94 Km ✓

MARGEN

Izquierda /

LONGITUD EFECTIVA

133,13 /

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO

HERMINIA CASTILLO VASQUEZ Y OTRO (VER ANEXO PROPIETARIOS)

CÉDULA

25.659.598

DIRECCIÓN / EMAIL

3.215.293.378

DIRECCIÓN DEL PREDIO

EL SANJÓN /

MATRÍCULA INMOBILIARIA

132-26690 /

CÉDULA CATASTRAL

1965800040000000030113000000000 /

VEREDA/BARRIO:

El Arca ✓

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Suburbano ✓

LONGITUD

COLINDANTES

MUNICIPIO:

Santander de Quilichao ✓

ACTIVIDAD ECONÓMICA DEL PREDIO

Corredor interregional: ✓

LONGITUD

Ver anexo de linderos

DPTO:

Cauca ✓

ACTIVIDAD ECONÓMICA DEL PREDIO

Residencial-Agropecuario

LONGITUD

Ver anexo de linderos

Predio requerido para:

Segunda Calzada ✓

TOPOGRAFÍA

0 - 7 % Plana ✓

LONGITUD

Ver anexo de linderos

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

ITEM

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

CANTIDAD

UNID

DESCRIPCIÓN	CANT	DENS	UN
Plátano	70 /		Und /
Cepillo rojo DAP 0,15 m	1 /		Und
Guayabo DAP 0,20 m	4 /		Und
Mango DAP 0,30 m	3 /		Und
Cruelo DAP 0,15 m	9 /		Und
Nacedero DAP 0,15 m	17 /		Und
Limón DAP 0,15 m	2 /		Und
Palma de chontaduro	12 /		Und
Caña panelera	670,48 /	1un/m ² ,	m ² /
Guamo DAP 0,25 m	3 /		Und
Galatea	4 /		Und
Heliconia	1 /		Und
Siete hijos DAP 0,10 m	10 /		Und
Cedro DAP 0,30 m	1 /		Und
Cachimbo DAP 0,45 m	1 /		Und
Mata ratón DAP 0,20 m	1 /		Und
Garza blanca	4 /		Und
Palma de chontaduro	21 /		Und
Cacao DAP 0,20 m	17 /		Und
Guamo DAP 0,20 m	3 /		Und
Nacedero DAP 0,15 m	10 /		Und
Hoja rota	6 /		Und
Cucharo DAP 0,25 m	2 /		Und
Caña panelera	468,15 /	1un/m ²	m ²

Construcción de un piso: Residencial

Cubierta: Teja de zinc soportada en estructura de guadua. Estructura: Sistema estructural Combinada, (50%) vigas y columnas y (50%) mampostería convencional. Muros: Ladrillo (M12) a la vista. Puertas: Una (1) puerta metálica con marco metálico de (2,00m x 0,90m), una (1) puerta metálica con marco metálico de (1,95m x 0,95m), una (1) puerta metálica con marco metálico de (1,95m x 0,85m), una (1) puerta metálica con marco metálico de (1,95m x 0,85m), dos (2) puertas metálicas con marco metálico de (1,95m x 1,00m). Ventanas: Tres (3) ventanas metálicas con marco, reja y vidrio de (1,10m x 1,10m), una (1) ventana metálica con marco y reja de (1,20m x 1,50m), una (1) ventana metálica con marco, reja y vidrio de (1,00m x 1,00m), dos (2) ventanas metálicas con marco, reja y vidrio de (1,30m x 1,65m), una (1) ventana de (3,12m x 1,50m) con marco y malla eslabonada de dos pulgadas (2"), dos (2) ventanas con marco y enrejado en guadua de (1,35m x 1,10m). Pisos: En concreto primario esmaltado. Cocina uno (1): Muros en ladrillo a la vista, pisos en concreto primario, mesón de (2,89m L x 0,70m A x 0,93m H) en concreto, soportado con muros laterales en ladrillo a la vista, lava platos de (0,40m x 0,35m) metálico. Cocina dos (2): Muros en ladrillo a la vista, piso en concreto primario, mesón de (2,30m L x 0,63m A x 0,90m H) en concreto soportado en muro de ladrillo a la vista y lava platos metálicos. Baño uno (1): Muros en ladrillo a la vista, piso en concreto primario, inodoro en porcelana. Baño dos (2): Muros en ladrillo a la vista, piso en concreto primario, inodoro en porcelana. Lavadero y zona de ropa: Lavadero pre fabricado en concreto de (2,40m L x 0,60m A x 0,60m H) soportado con muros laterales en ladrillo a la vista. Poceta en ladrillo con repello y cemento pulimentado. Distribución: Seis (6) habitaciones, sala, comedor, dos (2) cocinas, dos (2) baños, lavadero y zona de ropa.

Área libre Cubierta: 21,72 m²

C1

172,80

m²

TOTAL AREA CONSTRUIDA

172,80

m²

PROYECTO DE CONCESIÓN

POPAYÁN - SANTANDER DE QUILCHAO

UNIDAD FUNCIONAL: 4

CONTRATO No.: 11 de 11 de Agosto de 2015

PREDIO No.

POSQ-4-1013

SECTOR O TRAMO: Mondomo - Santander de Quilchao

Heliconias	25	/	Und
Caimo DAP 0,30m	1	/	Und
Cruceta DAP 0,15 m	1	/	Und
Galatea	10	/	Und
Guadua	265,05	/	0,3un/m ² m ²
Palo Blanco DAP 0,40 m	1	/	Und
Mano de oso DAP 0,40 m	1	/	Und
Plátano	19	/	Und
Siete hijos DAP 0,15 m	11	/	Und
Café 8 años	90	/	Und
Chambimbe DAP 0,30 m	1	/	Und
Cedro DAP 0,30 m	1	/	Und

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	Un
M1	Pozo séptico: Con losa superior en concreto de (Ø = a 0,90m).	1,00 /
M2	Pozo séptico: No identificable.	1,00 /
M3	Ramada gallinero: Cubierta: Lona de polietileno, soportado en tendido de caña brava. Estructura: En guadua. Muros: Cerramiento perimetral en malla gallinera de (1,70m) de altura en polietileno y poli sombra de (0,60m) de altura. Piso: En tierra.	13,60 /
M4	Ramada cochera: Cubierta: En teja de zinc soportada en estructura de guadua. Muros: a media altura en ladrillo a la vista con viga en amarre. Piso: En concreto primario Cuenta con cuatro divisiones.	37,84 /
M5	Lago 1: de (10,70m x 7,50m) Para cría de peces de (0,90m) de profundidad.	72,23 /
M6	Lago 2: de (13,30m x 7,80m). Para cría de peces de (0,90m) de profundidad.	93,37 /

SI/NO

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?	SI
Tiene el área requerida afectación por servidumbres?	NO
Tiene el área requerida afectación por área protegida?, ronda hídrica?	NO

FECHA DE ELABORACIÓN: 15/Jun/2023
 Elaboró: 
 CAMPO HORMAZA Y CIA. S. EN C. LUIS M. NARVAEZ Y. WP: 19238-079924 CAU
 Revisó y Aprobó: 
 UNIÓN TEMPORAL 4G
 HIT 0013 300 950.7

23 NOV 2024

Gestión Predial Interventoría
 Profesional Predial: 

ÁREA TOTAL PREDIO	5.740,00 m ² /
ÁREA REQUERIDA POR DISEÑO	5.485,43 m ² /
ÁREA REMANENTE	254,57 m ² /
TOTAL ÁREA REQUERIDA	5.740,00 m ² /
ÁREA SOBROGANTE	0,00 m ² /

OBSERVACIONES:

El señor EDUARDO CASTILLO, manifiesta ser propietario de las construcciones y mejoras C1, M1, M2, M3, M4, M5, M6 y de los cultivos y/o especies identificados con los ítems 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 10, 14, 15, 16 y 17 del inventario. Los señores JESUS MARIA CASTILLO, MILCIADES CASTILLO y ANA CIAA CASTILLO manifiestan ser los propietarios de los cultivos y/o especies identificados con los ítems 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35 y 36 del inventario.



NUEVO CAUCA
ABRIENDO PUERTAS PARA EL FUTURO

MINISTERIO DE TRANSPORTE
AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

CONCESIÓN POPAYÁN - SANTANDER DE QUILICHAO

Contrato No. 11 de 11 de Agosto de 2015

ANEXO A FICHA PREDIAL - PROPIETARIOS

PREDIO No.
POSQ-4-1013

PROPIETARIO	IDENTIFICACIÓN	DIRECCIÓN	e-mail
CLEMENCIA CASTILLO VASQUEZ / /	/ 25.652.238	Vereda El Arca	
HERMINIA CASTILLO VASQUEZ / /	/ 25.659.598	Vereda El Arca	3215293378

CONCESIÓN POPAYÁN - SANTANDER DE QUILICHAO

Contrato No. 11 de 11 de Agosto de 2015

ANEXO A FICHA PREDIAL - LINDEROS

PREDIO No.
POSQ-4-1013

ÁREA REQUERIDA:

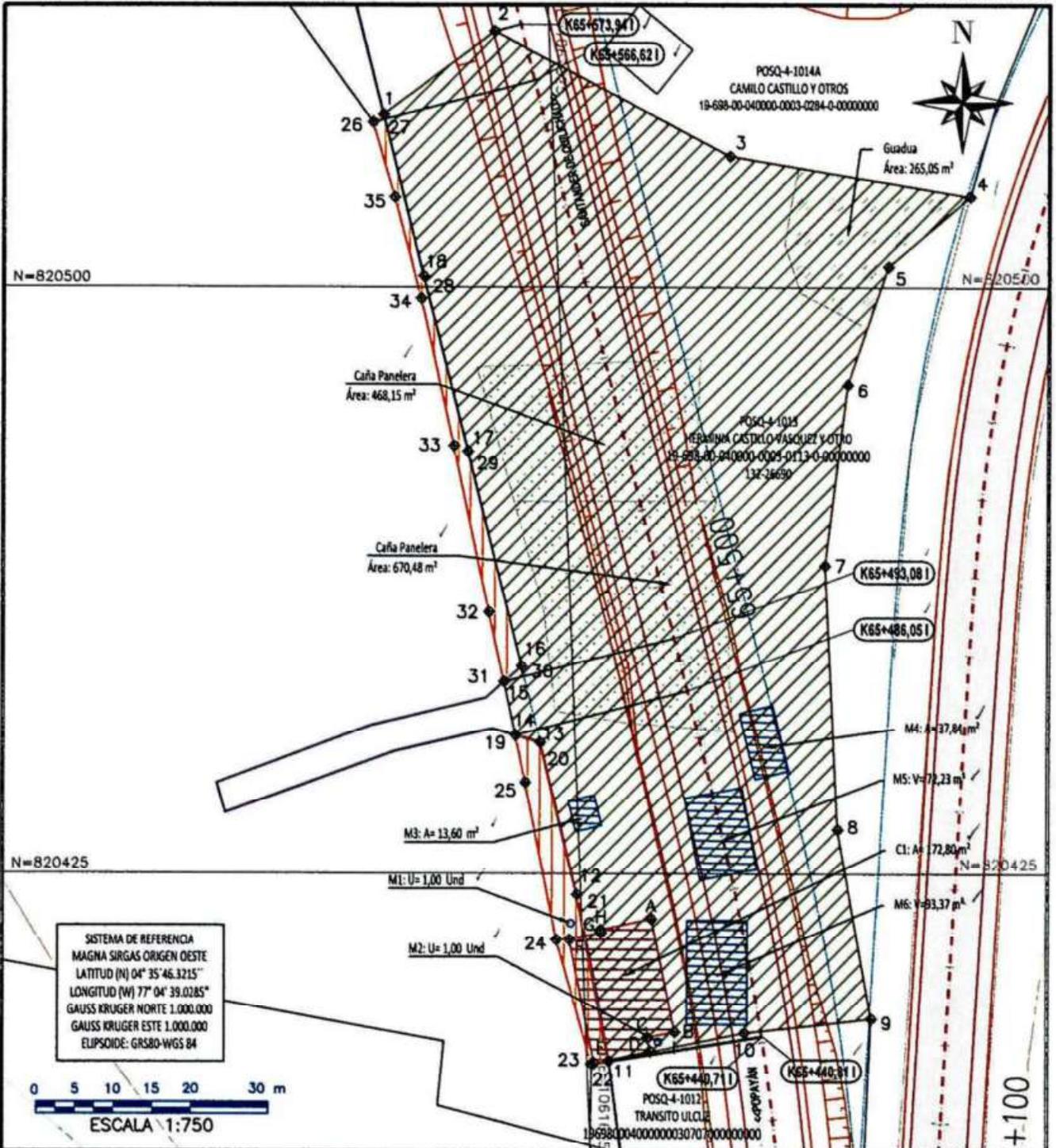
ÁREA	5485,43 m ² ✓	LINDERO	LONGITUD	COLINDANTES
ABSCISAS		NORTE	✓83,62 m	Camilo Castillo y Otros (Puntos 1-4) ✓
INICIAL	65+440,81 Km ✓	SUR	✓34,33 m	Transito Ulcue (Puntos 9-11) ✓
FINAL	65+573,94 Km ✓	ORIENTE	✓111,60 m	Zona de vía carretera Panamericana (Puntos 4-9) ✓
		OCCIDENTE	127,78 m	Mismo Predio de Herminia Castillo Vasquez (Área Remanente) (Puntos 11-14) L= 45,08m ✓ Predio con NPN: 196980004000000030120000000000 (Puntos 14-15) L=6,89 m ✓ Mismo Predio de Herminia Castillo Vasquez (Área Remanente) (Puntos 15-18.1) L= 75,81m ✓

ÁREA REMANENTE 1

ÁREA	137,47 m ² ✓	LINDERO	LONGITUD	COLINDANTES
ABSCISAS		NORTE	✓3,36 m	Mismo Predio de Herminia Castillo Vasquez (Área Requerida) (Puntos 19-20) ✓
INICIAL	65+440,71 Km ✓	SUR	✓2,29 m	Transito Ulcue (Puntos 22-23) ✓
FINAL	65+486,05 Km ✓	ORIENTE	✓41,72 m	Mismo Predio de Herminia Castillo Vasquez (Área Requerida) (Puntos 20-22) ✓
		OCCIDENTE	✓43,29 m	Predio con NPN: 196980004000000030120000000000 (Puntos 22-25,19) ✓

ÁREA REMANENTE 2

ÁREA	117,10 m ² ✓	LINDERO	LONGITUD	COLINDANTES
ABSCISAS		NORTE	✓1,68 m	Camilo Castillo y Otros (Puntos 26-27) ✓
INICIAL	65+493,08 Km ✓	SUR	✓3,02 m	Mismo Predio de Herminia Castillo Vasquez (Área Requerida) (Puntos 30-31) ✓
FINAL	65+566,62 Km ✓	ORIENTE	✓72,79 m	Mismo Predio de Herminia Castillo Vasquez (Área Requerida) (Puntos 27-30) ✓
		OCCIDENTE	✓73,57 m	Predio con NPN: 196980004000000030120000000000 (Puntos 31-35,26) ✓



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



CONCESIÓN POPAYÁN - SANTANDER DE QUILCHAO CONTRATO No. 11 DE 2015		REVISIÓN No. 0	
 Agencia Nacional de Infraestructura		 AVANZANDO HACIA EL FUTURO	
DISEÑO Y CÁLCULO: CAMPO HORMAZA Y CIA. S. EN C.		PROPIETARIO: HERMINIA CASTILLO VASQUEZ Y OTRO	
CUADRO DE ÁREAS		FECHA ELAB.: 2023-06-15	
ÁREA REQUERIDA: 5.485,43 m²	ÁREA TOTAL: 5.740,00 m²	ÁREA CONSTRUIDA: 172,80 m²	ÁREA REMANENTE: 254,57 m²
		ÁREA SOBRIANTE: 0,00 m²	
UNIDAD FUNCIONAL: 4		NÚMERO PREDIAL NACIONAL: 19-698-00-040000-0003-0113-0-00000000	
SECTOR: MONDOMO - SANTANDER DE QUILCHAO		FICHA GRÁFICA No. POSQ-4-1013	

CONVENCIONES

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

CUADRO DE COORDENADAS AREA REQUERIDA

No	NORTE	ESTE	Dist.
1	820522.04	1061603.79	17.82 ✓
2	820532.62	1061618.13	34.32 ✓
3	820516.72	1061648.55	31.48 ✓
4	820511.61	1061679.61	13.80 ✓
5	820502.70	1061669.07	16.05 ✓
6	820487.52	1061663.85	23.23 ✓
7	820484.46	1061660.98	33.76 ✓
8	820430.74	1061662.69	24.76 ✓
9	820406.39	1061667.17	16.51 ✓
10	820404.56	1061650.76	17.82 ✓
11	820401.06	1061633.29	21.69 ✓
12	820422.33	1061629.08	20.03 ✓
13	820441.79	1061624.30	3.36 ✓
14	820442.70	1061621.07	6.98 ✓
15	820449.52	1061619.58	3.02 ✓
16	820451.51	1061621.84	28.33 ✓
17	820478.96	1061614.82	23.25 ✓
18	820501.49	1061609.05	21.21 ✓
1	820522.04	1061603.79	
Area(m2:)	5485.43 ✓		

CUADRO DE COORDENADAS AREA REMANENTE 2

No	NORTE	ESTE	Dist.
26	820521.04	1061602.44	1.68 ✓
27	820522.04	1061603.79	21.21 ✓
28	820501.49	1061609.05	23.25 ✓
29	820478.96	1061614.82	28.33 ✓
30	820451.51	1061621.84	3.02 ✓
31	820449.52	1061619.58	9.20 ✓
32	820458.51	1061617.60	21.66 ✓
33	820479.68	1061613.02	19.40 ✓
34	820498.61	1061608.77	13.39 ✓
35	820511.54	1061605.29	9.92 ✓
26	820521.04	1061602.44	
Area(m2:)	117.10 ✓		

CUADRO DE COORDENADAS AREA REMANENTE 1

No	NORTE	ESTE	Dist.
19	820442.70	1061621.07	3.36 ✓
20	820441.79	1061624.30	20.03 ✓
21	820422.33	1061629.08	21.69 ✓
22	820401.06	1061633.29	2.29 ✓
23	820400.61	1061631.04	16.52 ✓
24	820416.47	1061626.45	20.67 ✓
25	820436.74	1061622.38	6.10 ✓
19	820442.70	1061621.07	
Area(m2:)	137.47 ✓		

CUADRO DE COORDENADAS CONSTRUCCIÓN 1

No	NORTE	ESTE	Dist.
A	820419.14	1061638.78	14.75 ✓
B	820404.70	1061641.78	3.55 ✓
C	820403.97	1061638.30	1.75 ✓
D	820402.26	1061638.66	7.40 ✓
E	820400.76	1061631.41	16.10 ✓
F	820416.52	1061628.14	4.15 ✓
G	820417.36	1061632.20	0.40 ✓
H	820417.76	1061632.12	6.80 ✓
A	820419.14	1061638.78	
Area(m2:)	172.80 ✓		

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

REVISIÓN No.
0



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

PROPIETARIO:
HERMINIA CASTILLO VASQUEZ Y OTRO

CONVENCIONES

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

CUADRO DE ÁREAS

AREA REQUERIDA	AREA TOTAL	AREA CONSTRUIDA	AREA REMANENTE	AREA SOBRIANTE
5.485,43 m²	5.740,00 m²	172,80 m²	254,57 m²	0,00 m²

FECHA ELAB.:
2023-06-15

ESCALA:
1:750

UNIDAD FUNCIONAL:

4

SECTOR:
MONDOMO - SANTANDER DE QUILICHAO

NÚMERO PREDIAL NACIONAL
19-698-00-040000-0003-0113-0-00000000

FICHA GRÁFICA No.
POSQ-4-1013

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
1	00-04-00030118-000	PROTECCION	ORDENAMIENTO	CORREDOR VIAL	PARCELACION	Y RECREACION Y TURISMO	AGROPECUARIO	NO
			DE MANEJO ESPECIAL		INDICADA			
			AFROPECUARIA	AGROPECUARIO	COMERCIO	AGROFORESTAL, CENTROS DE INVESTIGACION ASOCIADOS A OTROS USOS COMPLEMENTARIOS O AL PRINCIPAL	SUELO URBANO Y DE EXPANSION URBANA	
2	00-04-0003-0114-000	PROTECCION	DE MANEJO ESPECIAL	RIOS Y CUERPOS DE AGUA	PROTECTORA	ECOTURISMO DIRIGIDO, FORESTAL PRODUCTOR	AGROPECUARIO, SUELO URBANO	NO
			DE MANEJO ESPECIAL	CORREDOR VIAL	INDICADA	Y RECREACION Y TURISMO	AGROPECUARIO	
3	00-04-0002-0329-000	PROTECCION		AGROSILVOPAST	AGRICOLA, FORESTAL, PRODUCTOR	AGROPECUARIO Y ECOTURISMO DIRIGIDO	SUELO URBANO	NO
				ORIL	PROTECTOR			
			AGROFORESTAL	SILVOPASTORIL	PASTOREO	AGROPECUARIO Y ECOTURISMO, RECREACION, FORESTAL PRODUCTOR	SUELO URBANO	
4	00-04-0003-0579-000	URBANO Y DE EXPANSION	EXPANSION URBANA	VIVIENDA Y VIVIENDA	Y VIVIENDA	INDUSTRIA	AGROPECUARIO, PROTECCION, EXCEPCION DE ZONAS VERDES	NO
				COMERCIO	COMERCIO	INDUSTRIA	AGROPECUARIO, PROTECCION, EXCEPCION DE ZONAS VERDES	
			URBANAS	VIVIENDA Y VIVIENDA	Y VIVIENDA	INDUSTRIA	AGROPECUARIO, PROTECCION, EXCEPCION DE ZONAS VERDES	
			ASENTAMIENTOS	COMERCIO	COMERCIO	INDUSTRIA	AGROPECUARIO, PROTECCION, EXCEPCION DE ZONAS VERDES	
		PROTECCION	POBLADOS	COMERCIO	COMERCIO	INDUSTRIA	AGROPECUARIO, PROTECCION, EXCEPCION DE ZONAS VERDES	
			DE MANEJO ESPECIAL	CORREDOR VIAL	PARCELACION	Y RECREACION Y TURISMO	AGROPECUARIO	
				INDICADA	COMERCIO			

PROTECCION	DE MANEJO ESPECIAL	CORREDOR VIAL	PARCELACION	Y RECREACION Y TURISMO	AGROPECUARIO	NO
170	00-04-0003-0111-000	132-26690				NO
171	00-04-0007-0417-000	132-39173	ZONA DE CONSERVACION AMBIENTAL Y ECOLOGICA			NO
172	00-04-0007-0494-000	NO	ZONA DE CONSERVACION AMBIENTAL Y ECOLOGICA			NO
173	00-04-0007-0359-000	132-39145	ZONA DE CONSERVACION AMBIENTAL Y ECOLOGICA			NO
174	00-04-0007-0358-000	132-39144	ZONA DE CONSERVACION AMBIENTAL Y ECOLOGICA			NO
175	00-04-0007-0450-000	132-44423	ZONA DE CONSERVACION AMBIENTAL Y ECOLOGICA			NO
176	00-04-0007-0459-000	132-36185	ZONA DE CONSERVACION AMBIENTAL Y ECOLOGICA			NO
177	00-04-0007-0454-000	132-31512	ZONA DE CONSERVACION AMBIENTAL Y ECOLOGICA			NO
178	00-04-0007-0570-000	132-59518	ZONA DE CONSERVACION AMBIENTAL Y ECOLOGICA			NO
179	00-04-0007-0456-000	132-28368	ZONA DE CONSERVACION AMBIENTAL Y ECOLOGICA			NO
180	00-04-0007-0461-000	1-0-240-536-50	ZONA DE CONSERVACION AMBIENTAL Y ECOLOGICA			NO
181	00-04-0007-0439-000	132-12496	ZONA DE CONSERVACION AMBIENTAL Y ECOLOGICA			NO
82	00-04-0007-0440-000	132-9554	AGROPECUARIO Y AGROPECUARIA BAJA AGROFORESTAL PRODUCTORA ZONA DE CONSERVACION AMBIENTAL Y ECOLOGICA ZONA DE CONSERVACION AMBIENTAL Y ECOLOGICA	AGROFORESTAL, FORESTAL Y DEMAS USOS QUE ESTABLEZCA EL ACUERDO	SUELO URBANO Y DE EXPANSION URBANA	NO
83	00-04-0007-0451-000	132-9553	AGROPECUARIO Y AGROPECUARIA BAJA AGROFORESTAL PRODUCTORA ZONA DE CONSERVACION AMBIENTAL Y ECOLOGICA	AGROFORESTAL, FORESTAL Y DEMAS USOS QUE ESTABLEZCA EL ACUERDO	SUELO URBANO Y DE EXPANSION URBANA	NO
14	00-04-0007-0448-000	132-13929	AGROPECUARIO Y AGROPECUARIA BAJA AGROFORESTAL PRODUCTORA ZONA DE CONSERVACION AMBIENTAL Y ECOLOGICA	AGROFORESTAL, FORESTAL Y DEMAS USOS QUE ESTABLEZCA EL ACUERDO	SUELO URBANO Y DE EXPANSION URBANA	NO
35	00-03-0010-0225-000	132-20520	AGROPECUARIO Y AGROPECUARIA BAJA AGROFORESTAL PRODUCTORA ZONA DE CONSERVACION AMBIENTAL Y ECOLOGICA	AGROFORESTAL, FORESTAL Y DEMAS USOS QUE ESTABLEZCA EL ACUERDO	SUELO URBANO Y DE EXPANSION URBANA	NO

**INFORME DE AVALÚO COMERCIAL ✓
PREDIO POSQ-4-1013 ✓
DIRECCIÓN: EL SANJÓN ✓
VEREDA: EL ARCA ✓
MUNICIPIO DE SANTANDER DE QUILICHAO ✓
DEPARTAMENTO DEL CAUCA ✓**

**PROPIETARIOS:
CLEMENCIA CASTILLO VÁSQUEZ ✓
HERMINIA CASTILLO VÁSQUEZ ✓**

**SOLICITADO POR:
CONCESIONARIA NUEVO CAUCA S.A.S. ✓**

SANTANDER DE QUILICHAO, ENERO DE 2025 ✓

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

1. INFORMACIÓN GENERAL		
1.1 SOLICITANTE	CONCESIONARIA NUEVO CAUCA S.A.S. 3 de enero de 2025 ✓	
1.2 TIPO DE INMUEBLE	Lote de terreno con construcción ✓	
1.3 TIPO DE AVALÚO	Comercial Corporativo ✓	
1.4 DEPARTAMENTO	Cauca ✓	
1.5 MUNICIPIO	Santander de Quilichao ✓	
1.6 VEREDA O CORREGIMIENTO	El Arca ✓	
1.7 DIRECCIÓN DEL INMUEBLE	El Sanjón ✓	
1.8 ABSCISAS	Inicial: K 65+440,81 i Final: K 65+573,94 i ✓	
1.9 USO ACTUAL DEL INMUEBLE	Corredor interregional: Residencial - Agropecuario ✓	
1.10 USO POR NORMA	Protección. ✓	
1.11 INFORMACIÓN CATASTRAL	Número Predial	19-698-00-04-00-00-0003- 0113-0-00-00-0000 ✓
	Área de Terreno	0 ha 5900.00 m ² ✓
	Área Construida	68.0 m ² ✓
	Avalúo 2025	\$ 11,540,000 ✓
1.12 FECHA VISITA AL PREDIO	8 de enero de 2025 ✓	
1.13 FECHA DEL INFORME DE AVALÚO	31 de enero de 2025 ✓	
2. DOCUMENTOS		
DOCUMENTO	FECHA	
2.1 FICHA PREDIAL POSQ-4-1013	15 de junio de 2023 ✓	
2.2 PLANO DE AFECTACIÓN POSQ-4-1013	15 de junio de 2023 ✓	
2.3 CERTIFICADO DE USO DEL SUELO	25 de mayo de 2016 ✓	
2.4 ESTUDIO DE TÍTULOS	18 de junio de 2024 ✓	
3. INFORMACIÓN JURÍDICA		
3.1 PROPIETARIOS	Clemencia Castillo Vásquez. C.C.: 25.652.238. Herminia Castillo Vásquez. C.C.: 25.659.598. Fuente: Documento Citado En El Numeral 2.4 ✓	
3.2 TÍTULO DE ADQUISICIÓN	Escritura pública No. 643 del 23 de diciembre de 1972 otorgada en la notaría única de Santander de Quilichao (Cauca). ✓	
3.3 MATRÍCULA INMOBILIARIA	132-26690 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santander de Quilichao (Cauca). ✓	

3.4 OBSERVACIONES JURÍDICAS	Ninguna.
4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR	
4.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR	El predio se encuentra en la Vereda El Arca, la cual se encuentra en un sector determinado de la siguiente manera: <ul style="list-style-type: none"> • Norte: Vereda Quinamayo • Sur: Vereda Mandivá • Oriente: Vereda La Alegría • Occidente: Vereda Alto San Francisco
4.2 ACTIVIDAD PREDOMINANTE	Sector que presenta uso industrial y agropecuario.
4.3 TOPOGRAFÍA	Plana 0-7%
4.4 CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS	<ul style="list-style-type: none"> • Altura: 1.000 – 1.200 m.s.n.m. • Temperatura: 24 °C.
4.5 CONDICIONES AGROLÓGICAS¹	Tipo de suelo: PQAe3 Clima: Templado Húmedo. Litología: Typic Paleudults, Entic Hapludolls Características de suelos: Excesivamente drenados, Moderadamente Profundos. Erosión: Severa
4.6 SERVICIOS PÚBLICOS	Acueductos Veredales y energía eléctrica.
4.7 SERVICIOS COMUNALES	Los servicios de educación, así como los servicios básicos de salud, asistencias técnicas y financieras se encuentran en la cabecera urbana del municipio de Santander de Quilichao.
4.8 VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE	El sector se ubica al norte del municipio y cuenta con fácil acceso tanto vehicular como peatonal, ya que presenta frente sobre vías veredales que conectan con la vía Nacional Popayán – Santander de Quilichao. Al predio se puede acceder en servicio particular, público individual (taxi) y/o moto taxi y público colectivo (rutas intermunicipales).
5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA	
<p>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 Suburbano.</p> <p>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:</p>	

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

PROTECCIÓN:

Principal	Complementario	Restringido
Parcelación y Comercio	Recreación y Turismo	Agropecuario

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO

6.1 UBICACIÓN El Sanjón, Vereda El Arca.

6.2 ÁREA DEL TERRENO

Área Total:	0 ha 5.740,00 m ² ✓
Área Requerida:	5.485,43 m ² ✓
Área Remanente:	254,57 m ² ✓
Área Sobrante:	0,00 m ² ✓
Área Total Requerida:	5.740,00 m ² ✓

Fuente: Documento citado en el numeral 2.1

6.3 LINDEROS:
Linderos identificados con base en la Ficha Predial POSQ-4-1013 levantada por CAMPO HORMAZA Y CIA. S. EN C., sujetos a verificación por parte de la entidad solicitante.

Área requerida: 5.485,43 m² ✓
Abscisa inicial: 65+440,81 km ✓
Abscisa Final: 65+573,94 km ✓

NORTE: Longitud 83,62 m, Camilo Castillo y Otros. (Puntos 1-4).
SUR: Longitud 34,33 m, Tránsito Ulcue. (Puntos 9-11).
ORIENTE: Longitud 111,60 m, Zona de vía carretera Panamericana. (Puntos 4-9).
OCCIDENTE: Longitud 127,78 m, mismo predio de Herminia Castillo Vásquez (Área Remanente). (Puntos 11-14) L = 45,08 m; Predio con NPN: 19698000400000030120000000000 (Puntos 14-15) L = 6,89 m; mismo predio de Herminia Castillo Vásquez (Área Remanente). (Puntos 15-18,1) L = 75,81 m.

Área remanente 1: 137,47 m² ✓
Abscisa inicial: 65+440,71 km ✓
Abscisa Final: 65+486,05 km ✓

NORTE: Longitud 3,36 m, mismo predio de Herminia Castillo Vásquez (Área Requerida). (Puntos 19-20). ✓
SUR: Longitud 2,29 m, Tránsito Ulcue. (Puntos 22-23). ✓
ORIENTE: Longitud 41,72 m, mismo predio de Herminia Castillo Vásquez (Área Requerida). (Puntos 20-22). ✓
OCCIDENTE: Longitud 43,29 m, predio con NPN: 19698000400000030120000000000. (Puntos 22-25,19). ✓



	<p>Área remanente 2: 117,10 m² ✓</p> <p>Abscisa inicial: 65+493,08 km ✓</p> <p>Abscisa Final: 65+566,62 km ✓</p> <p>NORTE: Longitud 1,68 m, Camilo Castillo y Otros. (Puntos 26-27). ✓</p> <p>SUR: Longitud 3,02 m, mismo predio de Herminia Castillo Vásquez (Área Requerida). (Puntos 30-31). ✓</p> <p>ORIENTE: Longitud 72,79 m, mismo predio de Herminia Castillo Vásquez (Área Requerida). (Puntos 27-30). ✓</p> <p>OCCIDENTE: Longitud 73,57 m, predio con NPN: 19698000400000030120000000000. (Puntos 31-35,26). ✓</p>					
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 FISIográfICAS	Unidad Fisiográfica	Topografía	Uso Actual	Norma		
	1	0-7% Plana	Corredor interregional: Residencial - Agropecuario.	Protección		
6.7 ÁREAS CONSTRUIDAS		Uso	Área (m ²)	Edad (Años)	Estado de conservación	Vida útil (Años)
	C1	Residencial	172,80	12	Bueno	100
6.8 CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS	<p>Construcción de un piso: Residencial. Cubierta: Teja de zinc soportada en estructura de guadua. Estructura: Sistema estructural combinada, (50%) vigas y columnas y (50%) mampostería convencional. Muros: Ladrillo (M12) a la vista. Puertas: Una (1) puerta metálica con marco metálico de (2,00 m x 0,90 m), una (1) puerta metálica con marco metálico de (1,95 m x 0,95 m), una (1) puerta metálica con marco metálico de (1,95 m x 0,85 m), una puerta metálica con marco metálico de (2,10 m x 0,85 m), dos (2) puertas metálicas con marco metálico de (1,95 m x 1,00 m). Ventanas: Tres (3) ventanas metálicas con marco, reja y vidrio de (1,10 m x 1,10 m), una (1) ventana metálica con marco y reja de (1,20 m x 1,50 m), una (1) ventana metálica con marco, reja y vidrio de (1,00 m x 1,00 m), dos (2) ventanas metálicas con marco, reja y vidrio de (1,30 m x 1,65 m), una (1) ventana de (3,12 m x 1,50 m) con marco y malla eslabonada de dos pulgadas (2"), dos (2) ventanas con marco y enrejado en guadua de (1,35 m x 1,10 m). Pisos: En concreto primario esmaltado. Cocina uno (1): Muros en ladrillo a la vista, pisos en concreto primario, mesón de (2,89 m L x 0,70 m A x 0,93 m H) en concreto, soportado con muros laterales en ladrillo a la vista, lava platos de (0,40 m x 0,35 m) metálico. Cocina dos (2): Muros en ladrillo a la vista, piso en concreto primario, mesón de (2,30 m L x 0,63 m A x 0,90 m H) en concreto soportado en muro de ladrillo a la vista y lava platos metálicos. Baño uno (1): Muros en ladrillo a la vista, piso en concreto primario, inodoro en porcelana.</p>					

	Baño dos (2): Muros en ladrillo a la vista, piso en concreto primario, inodoro en porcelana. Lavadero y zona de ropa: Lavadero prefabricado en concreto de (2,40 m L x 0,60 m A x 0,60 m H) soportado con muros laterales en ladrillo a la vista. Poceta en ladrillo con repello y cemento pulimentado. Distribución: Seis (6) habitaciones, sala, comedor, dos (2) cocinas, dos (2) baños, lavadero y zona de ropa. Área libre cubierta: 21,72 m ² . ✓
--	--

6.9 CONSTRUCCIONES ANEXAS

	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	EDAD	ESTADO DE CONSERVACIÓN
M1 ✓	Pozo séptico: Con losa superior en concreto de (Ø = a 0,90 m). ✓	1 ✓	Un	12	Bueno
M2 ✓	Pozo séptico: No identificable. ✓	1 ✓	Un	12	Bueno
M3 ✓	Ramada gallinero: Cubierta: Lona de polietileno, soportada en tendido de caña brava. Estructura: En guadua. Muros: Cerramiento perimetral en malla gallinera de (1,70 m) de altura en polietileno y poli sombra de (0,60 m) de altura. Piso: En tierra. ✓	13,60 ✓	m ²	7	Bueno
M4 ✓	Ramada cochera: Cubierta: En teja de zinc soportada en estructura de guadua. Muros: A media altura en ladrillo a la vista con viga en amarre. Piso: En concreto primario. Cuenta con cuatro divisiones. ✓	37,84 ✓	m ²	7	Bueno
M5 ✓	Lago 1: De (10,70 m x 7,50 m). Para cria de peces de (0,90 m) de profundidad. ✓	72,23 ✓	m ²	10	Bueno
M6 ✓	Lago 2: De (13,30 m x 7,80 m). Para cria de peces de (0,90 m) de profundidad. ✓	93,37 ✓	m ²	10	Bueno

6.10 CULTIVOS, ESPECIES

Especie	Descripción	Cantidad	Unidad
Plátano ✓	Plátano, en buen estado fitosanitario.	70 ✓	Und
Cepillo rojo DAP 0,15 m ✓	Cepillo rojo DAP 0,15 m, en buen estado fitosanitario.	1 ✓	Und
Guayabo DAP 0,20 m ✓	Guayabo DAP 0,20 m, en buen estado fitosanitario.	4 ✓	Und
Mango DAP 0,30 m ✓	Mango DAP 0,30 m, en buen estado fitosanitario.	3 ✓	Und
Ciruelo DAP 0,15 m ✓	Ciruelo DAP 0,15 m, en buen estado fitosanitario.	9 ✓	Und
Nacedero DAP 0,15 m ✓	Nacedero DAP 0,15 m, en buen estado fitosanitario.	17 ✓	Und
Limón DAP 0,15 m ✓	Limón DAP 0,15 m, en buen estado fitosanitario.	2 ✓	Und
Palma de chontaduro ✓	Palma de chontaduro, en buen estado fitosanitario.	12 ✓	Und
Caña panelera ✓	Caña panelera, en buen estado fitosanitario.	670,48 ✓	m ²
Guamo DAP 0,25 m ✓	Guamo DAP 0,25 m, en buen estado fitosanitario.	3 ✓	Und
Galatea ✓	Galatea, en buen estado fitosanitario.	4 ✓	Und

Heliconia	Heliconia, en buen estado fitosanitario.	1	Und
Siete hijos DAP 0,10 m	Siete hijos DAP 0,10 m, en buen estado fitosanitario.	10	Und
Cedro DAP 0,30 m	Cedro DAP 0,30 m, en buen estado fitosanitario.	1	Und
Cachimbo DAP 0,45 m	Cachimbo DAP 0,45 m, en buen estado fitosanitario.	1	Und
Mata ratón DAP 0,20 m	Mata ratón DAP 0,20 m, en buen estado fitosanitario.	1	Und
Garza blanca	Garza blanca, en buen estado fitosanitario.	4	Und
Palma de chontaduro	Palma de chontaduro, en buen estado fitosanitario.	21	Und
Cacao DAP 0,20 m	Cacao DAP 0,20 m, en buen estado fitosanitario.	17	Und
Guamo DAP 0,20 m	Guamo DAP 0,20 m, en buen estado fitosanitario.	3	Und
Nacadero DAP 0,15 m	Nacadero DAP 0,15 m, en buen estado fitosanitario.	10	Und
Hoja rota	Hoja rota, en buen estado fitosanitario.	6	Und
Cucharo DAP 0,25 m	Cucharo DAP 0,25 m, en buen estado fitosanitario.	2	Und
Caña panelera	Caña panelera, en buen estado fitosanitario.	468,15	m2
Heliconias	Heliconias, en buen estado fitosanitario.	25	Und
Caimo DAP 0,30 m	Caimo DAP 0,30 m, en buen estado fitosanitario.	1	Und
Ciruela DAP 0,15 m	Ciruela DAP 0,15 m, en buen estado fitosanitario.	1	Und
Galatea	Galatea, en buen estado fitosanitario.	10	Und
Guadua	Guadua, en buen estado fitosanitario.	265,05	m2
Palo Blanco DAP 0,40 m	Palo Blanco DAP 0,40 m, en buen estado fitosanitario.	1	Und
Mano de oso DAP 0,40 m	Mano de oso DAP 0,40 m, en buen estado fitosanitario.	1	Und
Plátano	Plátano, en buen estado fitosanitario.	19	Und
Siete hijos DAP 0,15 m	Siete hijos DAP 0,15 m, en buen estado fitosanitario.	11	Und
Café 8 años	Café 8 años, en buen estado fitosanitario.	90	Und
Chambimbe DAP 0,30 m	Chambimbe DAP 0,30 m, en buen estado fitosanitario.	1	Und
Cedro DAP 0,30 m	Cedro DAP 0,30 m, en buen estado fitosanitario.	1	Und

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

7. METODOS VALUATORIOS

ANÁLISIS VALUATORIO:

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

PARA EL TERRENO

Artículo 1º.-Método de comparación o de mercado: Busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de oferta o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al objeto de Avalúo, para lo cual se realiza una investigación de precios en la zona, utilizando técnicas de investigación de mercado, haciendo las averiguaciones sobre predios donde las condiciones generales de mercadeo y características de los mismos sean similares a las del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

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° 0' 2,4" N 76° 29' 45,6" W	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/lote-en-venta/la-variante/santander-de-quilichao/7016980?utm_source=ifull-connect&utm_medium=referrer	312 276 08 24	\$ 395.000.000	5.215 m ²	0 m ²
2	2° 53' 45,7" N 76° 32' 53,2" W	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-lote-o-casalote-santander-de-quilichao/16473-M4821388	-	\$ 95.000.000	1.200 m ²	0 m ²
3	2° 59' 26,1" N 76° 29' 47,3" W	https://www.dosomos.com.co/de/8228683_casa-finca-santander-de-quilichao.html?utm_source=ifull-connect&utm_medium=referrer	311 360 53 34	\$ 85.000.000	565 m ²	45 m ²

8.2 DEPURACIÓN DEL MERCADO:

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

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

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

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

No. Fuente	Valor total depurado	Área Construida	Vr. m ² Construc.	Vr. Total Construcción	Valor Total Terreno	Área de Terreno	Vr. m ² Terreno
1	\$ 375.250.000	0 m ²	\$ -	\$ -	\$ 375.250.000	5.215 m ²	\$ 71.956
2	\$ 88.350.000	0 m ²	\$ -	\$ -	\$ 88.350.000	1.200 m ²	\$ 73.625
3	\$ 68.000.000	45 m ²	\$ 603.000	\$ 27.135.000	\$ 40.865.000	565 m ²	\$ 72.327
Promedio							\$ 72.636
Desviación Estándar							\$ 876
Coeficiente de Variación							1,21%
Limite Superior							\$ 73.512
Limite Inferior							\$ 71.760
Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)							\$ 72.600

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

10.2 ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:

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

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

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

10.3 EJERCICIOS RESIDUALES. MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL:

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

10.4 SERVIDUMBRES:

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

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

El área requerida no cuenta con zonas de protección.

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS

11.1 COSTOS DE REPOSICIÓN:

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

11.2 DEPRECIACIÓN (FITTO Y CORVINI):

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI									
DESCRIPCIÓN	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIACIÓN	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
C1 - Vivienda	12	100	12%	2	9,08%	\$ 1.130.700	\$ 102.668	\$ 1.028.032	\$ 1.028.000
M1 - Pozo Septico	12	30	40%	2	29,82%	\$ 1.259.200	\$ 375.493	\$ 883.707	\$ 883.700
M2 - Pozo Septico	12	30	40%	2	29,82%	\$ 1.259.200	\$ 375.493	\$ 883.707	\$ 883.700
M3 - Ramada	7	30	23%	2	16,55%	\$ 132.700	\$ 21.952	\$ 110.738	\$ 110.700
M4- Ramada	7	30	23%	2	16,55%	\$ 402.800	\$ 66.663	\$ 336.137	\$ 336.100
M5 - Lago	10	50	20%	2	14,22%	\$ 98.900	\$ 14.064	\$ 84.836	\$ 84.800
M6 - Lago	10	50	20%	2	14,22%	\$ 90.600	\$ 12.883	\$ 77.717	\$ 77.700

12. CÁLCULOS 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	DENS	UNIDAD	VALOR UNITARIO	SUBTOTAL
Plátano	70		Und	\$ 9.600	\$ 672.000
Cepillo rojo DAP 0,15 m	1		Und	\$ 36.000	\$ 36.000
Guayabo DAP 0,20 m	4		Und	\$ 57.500	\$ 230.000
Mango DAP 0,30 m	3		Und	\$ 230.200	\$ 690.600
Ciruelo DAP 0,15 m	9		Und	\$ 92.100	\$ 828.900
Nacedero DAP 0,15 m	17		Und	\$ 36.000	\$ 612.000
Limón DAP 0,15 m	2		Und	\$ 57.500	\$ 115.000
Palma de chontaduro	12		Und	\$ 191.800	\$ 2.301.600
Caña panelera	670,48	1un/m2	m2	\$ 1.900	\$ 1.273.912
Guamo DAP 0,25 m	3		Und	\$ 57.500	\$ 172.500
Galatea	4		Und	\$ 28.100	\$ 112.400
Heliconia	1		Und	\$ 28.800	\$ 28.800
Siete hijos DAP 0,10 m	10		Und	\$ 28.100	\$ 281.000
Cedro DAP 0,30 m	1		Und	\$ 172.000	\$ 172.000
Cachimbo DAP 0,45 m	1		Und	\$ 394.000	\$ 394.000
Mata ratón DAP 0,20 m	1		Und	\$ 36.000	\$ 36.000
Garza blanca	4		Und	\$ 28.100	\$ 112.400
Palma de chontaduro	21		Und	\$ 191.800	\$ 4.027.800
Cacao DAP 0,20 m	17		Und	\$ 28.800	\$ 489.600
Guamo DAP 0,20 m	3		Und	\$ 57.500	\$ 172.500
Nacedero DAP 0,15 m	10		Und	\$ 36.000	\$ 360.000
Hoja rota	6		Und	\$ 28.100	\$ 168.600
Cucharo DAP 0,25 m	2		Und	\$ 70.000	\$ 140.000
Caña panelera	468,15	1un/m2	m2	\$ 1.900	\$ 889.485
Heliconias	25		Und	\$ 28.800	\$ 720.000
Caimo DAP 0,30 m	1		Und	\$ 57.500	\$ 57.500
Ciruela DAP 0,15 m	1		Und	\$ 92.100	\$ 92.100
Galatea	10		Und	\$ 28.100	\$ 281.000
Guadua	265,05	0,3un/m2	m2	\$ 9.951	\$ 2.637.460
Palo Blanco DAP 0,40 m	1		Und	\$ 163.000	\$ 163.000
Mano de oso DAP 0,40 m	1		Und	\$ 28.100	\$ 28.100
Plátano	19		Und	\$ 9.600	\$ 182.400
Siete hijos DAP 0,15 m	11		Und	\$ 28.100	\$ 309.100
Café 8 años	90		Und	\$ 9.400	\$ 846.000
Chambimbe DAP 0,30 m	1		Und	\$ 70.000	\$ 70.000
Cedro DAP 0,30 m	1		Und	\$ 172.000	\$ 172.000
VALOR TOTAL					\$ 19.875.757

Nota:

Se adopta el valor de la especie "Ornamental" como nombre común de las especies; "Galatea", "Siete hijos", "Garza blanca", "Hoja rota", "Mano de oso".

13. CONSIDERACIONES GENERALES

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

- El predio está ubicado en un sector donde hay presencia de desarrollo agropecuario, recreacional, institucional y de vivienda.
- El sector cuenta con disponibilidad de los servicios de energía eléctrica y acueducto veredal.
- El predio presenta una topografía definida como plana 0-7%.
- El valor definido en este estudio es el más probable en un contexto normal del mercado inmobiliario, es decir, donde se presenta interés de compra y venta de un bien inmueble, sin presiones externas y manteniendo las condiciones típicas de transacciones comerciales por cada una de las partes interesadas.
- En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, asumimos que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de éste.
- 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 U.F. 1	5.740,00	m ²	\$ 72.600	\$ 416.724.000
C1 - Vivienda	172,80	m ²	\$ 1.028.000	\$ 177.638.400
M1 - Pozo Septico	1,00	Un	\$ 883.700	\$ 883.700
M2 - Pozo Septico	1,00	Un	\$ 883.700	\$ 883.700
M3 - Ramada	13,60	m ²	\$ 110.700	\$ 1.505.520
M4- Ramada	37,84	m ²	\$ 336.100	\$ 12.718.024
M5 - Lago	72,23	m ³	\$ 84.800	\$ 6.125.104
M6 - Lago	93,37	m ³	\$ 77.700	\$ 7.254.849
Cultivos y/o Especies	1,00	Gl	\$ 19.875.757	\$ 19.875.757
VALOR TOTAL				\$ 643.609.054

RESUMEN	
ÍTEM	SUBTOTAL
Terreno	\$ 416.724.000
Construcciones Principales	\$ 177.638.400
Construcciones Anexas	\$ 29.370.897
Cultivos y/o Especies	\$ 19.875.757
VALOR TOTAL \$ 643.609.054	

SON: SEISCIENTOS CUARENTA Y TRES MILLONES SEISCIENTOS NUEVE MIL CINCUENTA Y CUATRO PESOS (\$643.609.054) M/CTE.

AVALÚO COMERCIAL MÁS DAÑO EMERGENTE

AVALÚO COMERCIAL MÁS DAÑO EMERGENTE	
ÍTEM	SUBTOTAL
Avalúo Comercial	\$ 643.609.054
Daño Emergente por Notariado y Registro	\$ 10.233.700
Daño Emergente por Impuesto Predial	\$ 47.603
VALOR TOTAL \$ 653.890.357	

SON: SEISCIENTOS CINCUENTA Y TRES MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y SIETE PESOS (\$653.890.357) M/CTE.



24 ABR 2025

14.1 RESULTADO DE AVALÚO DE MEJORAS CONSTRUCTIVAS, QUE EL SEÑOR EDUARDO CASTILLO MANIFIESTA SER EL PROPIETARIO

RESULTADO DE AVALÚO DE MEJORAS CONSTRUCTIVAS

RESULTADO DE AVALÚO COMERCIAL DE MEJORAS				
ÍTEM	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNITARIO	SUBTOTAL
C1 - Vivienda	172,80	m ²	\$ 1.028.000	\$ 177.638.400
M1 - Pozo Septico	1,00	Un	\$ 883.700	\$ 883.700
M2 - Pozo Septico	1,00	Un	\$ 883.700	\$ 883.700
M3 - Ramada	13,60	m ²	\$ 110.700	\$ 1.505.520
M4- Ramada	37,84	m ²	\$ 336.100	\$ 12.718.024
M5 - Lago	72,23	m3	\$ 84.800	\$ 6.125.104
M6 - Lago	93,37	m3	\$ 77.700	\$ 7.254.849
Cultivos y/o Especies	1,00	Gl	\$ 19.875.757	\$ 8.069.112
VALOR TOTAL				\$ 215.078.409

RESUMEN	
ÍTEM	SUBTOTAL
Construcciones Principales	\$ 177.638.400
Construcciones Anexas	\$ 29.370.897
Cultivos y/o Especies	\$ 8.069.112
VALOR TOTAL	\$ 215.078.409

SON: DOSCIENTOS QUINCE MILLONES SETENTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS NUEVE PESOS (\$215.078.409) 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.

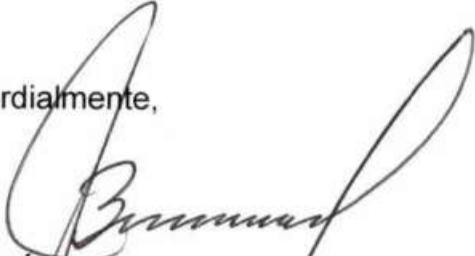


24 ABR 2025

Gestión Predial Interventoría

Profesional Predial: *[Firma]*

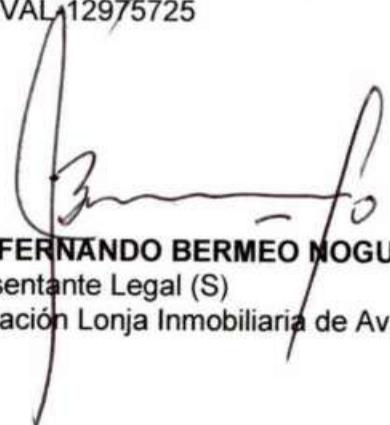
Cordialmente,



JOSÉ OMAR BERMEO PARRA
Avaluador Comisionado
RAA AVAL-12950688



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



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

Santander de Quilichao, enero de 2025

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



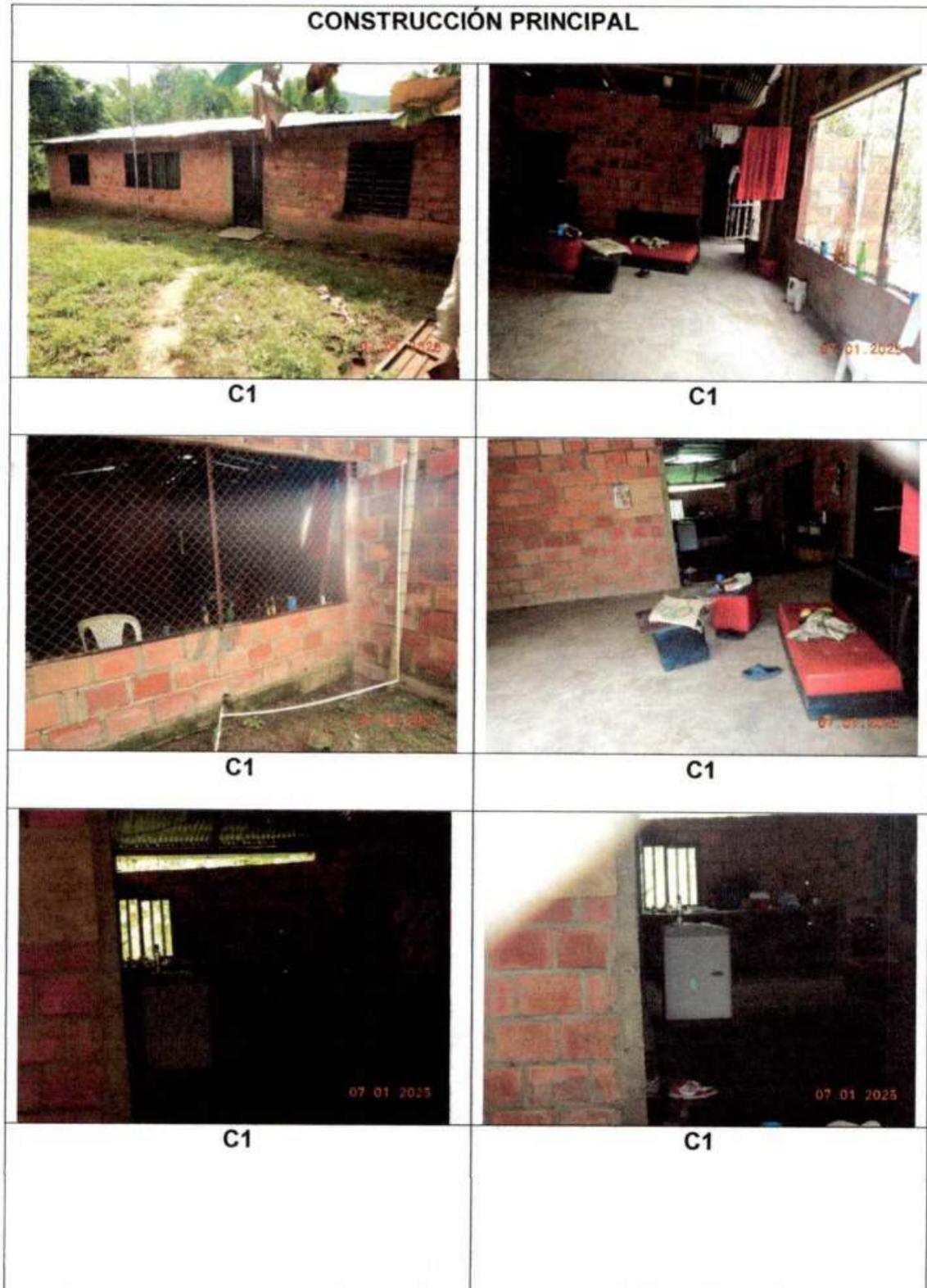
24 ABR 2025

Gestión Predial Interventoría

Profesional Predial:

15. ANEXOS

15.1 REGISTRO FOTOGRÁFICO DEL PREDIO



ANEXOS CONSTRUCTIVOS



M1



M2



M3 y M4



M5



M6

CULTIVOS Y/O ESPECIES



Cachimbo - Cedro - Ciruelo - Palma de chontaduro	Cachimbo - Cedro - Ciruelo - Palma de chontaduro
	
Guamo - Café 8 años - Cedro - Limón	Siete hijos - Ciruela - Cucharo
	
Plátano - Mango - Palo Blanco - Caimo - Galatea	Mata ratón - Guamo - Caña panelera - Hoja rota - Nacedero
	
Heliconias - Garza blanca - Galatea - Guadua - Nacedero	Cacao - Plátano - Mano de oso - Heliconia - Guayabo

*Cono panelera
y Guadua?*

15.2 PRESUPUESTO DE CONSTRUCCIONES

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO C1 – VIVIENDA					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
01	PRELIMINARES DE OBRA				
1.01.0361	Localización y replanteo para edificaciones	172,80	m2	\$ 2.600	\$ 449.280
1.01.0362	Descapote a máquina hasta 30 cm.	51,84	m2	\$ 4.900	\$ 254.016
02	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN				
1.01.0364	Excavación manual en material común	17,28	m3	\$ 20.100	\$ 347.328
1.03.0380	Vigas de cimentación en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	52,58	m3	\$ 774.100	\$ 40.702.178
1.04.0383	Acero de refuerzo 420 MPa (60000 psi), incluye figurado, amarre e instalación.	400,00	kg	\$ 4.600	\$ 1.840.000
03	ESTRUCTURAS				
1.04.0384	Columnas en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	14,27	m3	\$ 856.200	\$ 12.217.974
1.04.0386	Viga aérea en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	17,52	m3	\$ 896.600	\$ 15.708.432
1.05.0560	Muro en ladrillo común en Soga	129,87	m2	\$ 56.500	\$ 7.337.655
1.04.0383	Acero de refuerzo 420 MPa (60000 psi), incluye figurado, amarre e instalación.	400,00	kg	\$ 4.600	\$ 1.840.000
ME0105	MEZCLA CONCRETO 1:2:3 3100 PSI 21 MPA	34,56	M3	\$ 409.600	\$ 14.155.776
130111	MALLA ELECTROSOLDADA	455,00	KLS	\$ 8.200	\$ 3.731.000
04	CUBIERTAS				
180209	ENTRAMADO TEJA ZINC	172,80	M2	\$ 55.500	\$ 9.590.400
180816	TEJA ZINC	172,80	M2	\$ 28.700	\$ 4.959.360
330503	SOBRECUBIERTA EN GUADUA-TEJA ZINC	172,80	M2	\$ 49.600	\$ 8.570.880
05	PISOS Y ENCHAPES				
1.06.0577	Placa base en concreto 17 MPa (2500 psi) (e=0.08 m).	172,80	m2	\$ 48.600	\$ 8.398.080
200225	CERAMICA 30.01-32.50x30.01-32.50 TRAF.3	12,30	M2	\$ 56.200	\$ 691.260
190505	CERAMICO PISO-PARED 20-50X20-50CM	14,20	M2	\$ 71.500	\$ 1.015.300
190539	MURETE DUCHA EN CERAMICA 20X20 ML	2,00	ML	\$ 66.800	\$ 133.600
190541	RESANE CERAMICA	2,00	ML	\$ 26.700	\$ 53.400
06	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES				
150501	PUNTO SANITARIO PVC 1,1/2 [V]	2,00	PTO	\$ 24.900	\$ 49.800
150508	PUNTO SANITARIO PVC 6" [CODO]	2,00	PTO	\$ 208.000	\$ 416.000
250450	COMBO SANITARIO LINEA MEDIA [S+L+G+I]	2,00	JGO	\$ 635.600	\$ 1.271.200
250810	INSTALACION SANITARIO	2,00	UND	\$ 28.800	\$ 57.600
160801	PUNTO AGUA FRIA PVC ,1/2	2,00	PTO	\$ 51.100	\$ 102.200
250444	LAVAMANOS COLGAR PEDESTAL LINEA MEDIA	2,00	JGO	\$ 186.700	\$ 373.400
250518	GRIFO LAVAMANOS LINEA MEDIA SENC	2,00	UND	\$ 52.600	\$ 105.200
250807	INSTALACION LAVAMANOS	2,00	UND	\$ 28.500	\$ 57.000
250522	MEZCLADOR DUCHA LINEA MEDIA	2,00	UND	\$ 121.000	\$ 242.000
250104	INCRUST CERAM. JGO 4 PZ ESTILO (A)	2,00	JGO	\$ 115.600	\$ 231.200
250806	INSTALACION INCRUSTACION CERAMICA	2,00	UND	\$ 8.900	\$ 17.800
250710	LAVADERO PR CONCRETO 100X 60-70X15-20C	1,00	UND	\$ 166.100	\$ 166.100
140404	MESON EN CONCRETO H=8.1-10CM	2,30	M2	\$ 163.100	\$ 375.130
250709	LAVAPLATOS A. INOX. 50X 60CM PESTA GRIFO	1,00	UND	\$ 125.600	\$ 125.600
250525	GRIFO SENCILLO LAVAPLATOS LINEA MEDIA	1,00	UND	\$ 99.500	\$ 99.500
07	INSTALACIONES ELÉCTRICAS				
170532	SALIDA S1 PVC	28,00	UND	\$ 141.200	\$ 3.953.600
170722	SAL TOMA 120 PVC	28,00	UND	\$ 98.800	\$ 2.766.400
08	CARPINTERÍA METÁLICA				
221237	NAVE ALUM. ENTAMBORADA-LLENA BAT.	9,00	M2	\$ 632.300	\$ 5.690.700
221301	MARCO ALUM. 0.61-0.80 M LISO C/LUCETA	5,00	UND	\$ 281.300	\$ 1.406.500
220903	INSTALACION MARCO PUERTA LAMINA CAL.20	5,00	UND	\$ 38.700	\$ 193.500
220904	INSTALACION NAVE PUERTA LAMINA	5,00	UND	\$ 19.500	\$ 97.500
220102	VENTANA LAM VIDRIO SENCILLA CAL.20 COR.	13,00	M2	\$ 291.100	\$ 3.784.300
220202	MARCO VENTANA LAM CEL. H > 0.51 M CAL.20	13,00	M2	\$ 151.000	\$ 1.963.000
301201	MALLA ESLABONADA GALV # 10 ROMBO 1,1/2"	13,00	M2	\$ 37.000	\$ 481.000
220906	INSTALACION VENTANA EXISTENTE LAMINA	13,00	M2	\$ 22.400	\$ 291.200
Total Costo Directo					\$ 156.313.349
AIU 25%					\$ 39.078.337
Costo Directo + Costo Indirecto					\$ 195.391.686
Costo de Reposición por m²					\$ 1.130.739
Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)					\$ 1.130.709

Fuentes Precios:

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

* 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>



COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M1 – POZO SEPTICO					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
3.02.0228	Localización y Replanteo	5,00	m2	\$ 2.900	\$ 14.500
1.01.0364	Excavación manual en material común	4,50	m3	\$ 20.100	\$ 90.450
150412	POZO SEPTICO ETERNIT	1,00	UND	\$ 701.400	\$ 701.400
1.06.0577	Placa base en concreto 17 MPa (2500 psi) (e=0.08 m).	5,00	m2	\$ 48.600	\$ 243.000
Total Costo Directo					\$ 1.049.350
AIU 20%					\$ 209.870
Costo Directo + Costo Indirecto					\$ 1.259.220
Costo de Reposición por Un					\$ 1.259.220
Valor Adoptado por Un (Ajustado a la Centena)					\$ 1.259.200

Fuentes Precios:

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

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

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M2 – POZO SEPTICO					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
3.02.0228	Localización y Replanteo	5,00	m2	\$ 2.900	\$ 14.500
1.01.0364	Excavación manual en material común	4,50	m3	\$ 20.100	\$ 90.450
150412	POZO SEPTICO ETERNIT	1,00	UND	\$ 701.400	\$ 701.400
1.06.0577	Placa base en concreto 17 MPa (2500 psi) (e=0.08 m).	5,00	m2	\$ 48.600	\$ 243.000
Total Costo Directo					\$ 1.049.350
AIU 20%					\$ 209.870
Costo Directo + Costo Indirecto					\$ 1.259.220
Costo de Reposición por Un					\$ 1.259.220
Valor Adoptado por Un (Ajustado a la Centena)					\$ 1.259.200

Fuentes Precios:

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

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

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M3 – RAMADA					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
3.02.0228	Localización y Replanteo	13,60	m2	\$ 2.900	\$ 39.440
1.01.0364	Excavación manual en material común	1,36	m3	\$ 20.100	\$ 27.336
B0014230	Listón en guadua para empardizar	36,87	m	\$ 4.500	\$ 165.915
320205	MICROFIBRA DE POLIPROPILENO	15,00	KLS	\$ 34.000	\$ 510.000
190121	REPELLO MALLA GALLINERO	25,07	M2	\$ 28.900	\$ 724.523
100621	RELLENO TIERRA-NIVELACION	1,36	M3	\$ 26.900	\$ 36.584
Total Costo Directo					\$ 1.503.798
AIU 20%					\$ 300.760
Costo Directo + Costo Indirecto					\$ 1.804.558
Costo de Reposición por Un					\$ 132.688
Valor Adoptado por Un (Ajustado a la Centena)					\$ 132.700

Fuentes Precios:

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

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

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M4 – RAMADA					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
3.02.0228	Localización y Replanteo	37,84	m2	\$ 2.900	\$ 109.736
1.01.0364	Excavación manual en material común	7,56	m3	\$ 20.100	\$ 151.956
B0014230	Listón en guadua para empardizar	24,60	m	\$ 4.500	\$ 110.700
180209	ENTRAMADO TEJA ZINC	37,84	M2	\$ 55.500	\$ 2.100.120
180816	TEJA ZINC	37,84	M2	\$ 28.700	\$ 1.086.008
1.03.0380	Vigas de cimentación en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo	8,00	m3	\$ 774.100	\$ 6.192.800
1.05.0560	Muro en ladrillo común en Soga	19,68	m2	\$ 56.500	\$ 1.111.920
1.06.0577	Placa base en concreto 17 MPa (2500 psi) (e=0.08 m).	37,84	m2	\$ 48.600	\$ 1.839.024
Total Costo Directo					\$ 12.702.264
AIU 20%					\$ 2.540.453
Costo Directo + Costo Indirecto					\$ 15.242.717
Costo de Reposición por Un					\$ 402.820
Valor Adoptado por Un (Ajustado a la Centena)					\$ 402.800

Fuentes Precios:

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

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



COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M5 – LAGO					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
3.02.0228	Localización y Replanteo	80,25	m2	\$ 2.900	\$ 232.725
330210	RETROEXCAVADORA CARGADORA JD-510	32,00	HRS	\$ 120.700	\$ 3.862.400
290101	RELLENO LISTO EXTERIOR MURO	80,25	M2	\$ 16.200	\$ 1.300.050
1.01.0351	Cargue y retiro material de excavación.	72,23	m3-km	\$ 7.700	\$ 556.171
				Total Costo Directo	\$ 5.951.346
				AJU 20%	\$ 1.190.269
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 7.141.615
				Costo de Reposición por m ²	\$ 98.873
				Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)	\$ 98.900

Fuentes Precios:

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

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

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO M6 – LAGO					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
3.02.0228	Localización y Replanteo	103,74	m2	\$ 2.900	\$ 300.846
330210	RETROEXCAVADORA CARGADORA JD-510	36,00	HRS	\$ 120.700	\$ 4.345.200
290101	RELLENO LISTO EXTERIOR MURO	103,74	M2	\$ 16.200	\$ 1.680.588
1.01.0351	Cargue y retiro material de excavación.	93,37	m3-km	\$ 7.700	\$ 718.949
				Total Costo Directo	\$ 7.045.583
				AJU 20%	\$ 1.409.117
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 8.454.700
				Costo de Reposición por m ²	\$ 90.550
				Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)	\$ 90.600

Fuentes Precios:

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

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

15.3 SOPORTE ESPECIES

15.4 FRUTALES

INVESTIGACIÓN DE PRECIOS DE FRUTALES

Cultivo / Especie	Desarrollo			Producción			Decadencia		
	Bueno	Regular	Malo	Bueno	Regular	Malo	Bueno	Regular	Malo
Plátano	\$ 5.800	\$ 4.000	\$ 900	\$ 9.600	\$ 6.700	\$ 1.000	\$ 3.800	\$ 2.700	\$ 600
guayaba	\$ 34.500	\$ 24.200	\$ 5.200	\$ 57.500	\$ 40.300	\$ 6.000	\$ 23.000	\$ 16.100	\$ 3.500
mango	\$ 138.100	\$ 96.700	\$ 20.700	\$ 230.200	\$ 161.100	\$ 24.200	\$ 92.100	\$ 64.400	\$ 13.800
ciruela	\$ 55.200	\$ 38.700	\$ 8.300	\$ 92.100	\$ 64.400	\$ 9.700	\$ 36.800	\$ 25.800	\$ 5.500
limón	\$ 34.500	\$ 24.200	\$ 5.200	\$ 57.500	\$ 40.300	\$ 6.000	\$ 23.000	\$ 16.100	\$ 3.500
Palma de chontaduro	\$ 115.100	\$ 80.600	\$ 17.300	\$ 191.800	\$ 134.300	\$ 20.100	\$ 76.700	\$ 53.700	\$ 11.500
Caña Panelera	\$ 1.200	\$ 800	\$ 200	\$ 1.900	\$ 1.300	\$ 200	\$ 800	\$ 500	\$ 100
Guamo	\$ 34.500	\$ 24.200	\$ 5.200	\$ 57.500	\$ 40.300	\$ 6.000	\$ 23.000	\$ 16.100	\$ 3.500
cacao	\$ 17.300	\$ 12.100	\$ 2.600	\$ 28.800	\$ 20.100	\$ 3.000	\$ 11.500	\$ 8.100	\$ 1.700
guamo	\$ 34.500	\$ 24.200	\$ 5.200	\$ 57.500	\$ 40.300	\$ 6.000	\$ 23.000	\$ 16.100	\$ 3.500
Caímarón	\$ 34.500	\$ 24.200	\$ 5.200	\$ 57.500	\$ 40.300	\$ 6.000	\$ 23.000	\$ 16.100	\$ 3.500

ESPECIE	VALOR m2
Caña Panelera	\$ 1.900

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.asohofrucoi.com.co

15.5 MADERABLES.
PRECIO ADOPTADO PARA LAS ESPECIES MADERABLES

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

Especie	Tipo de Madera	DAP (m)	Valor Adoptado
Cepillo rojo DAP 0,15 m	Sombra	0,15 m	\$ 36.000
Nacedero DAP 0,15 m	Sombra	0,15 m	\$ 36.000
Cedro DAP 0,30 m	Primera	0,30 m	\$ 172.000
Cachimbo DAP 0,45 m	Primera	0,45 m	\$ 394.000
Mata ratón DAP 0,20 m	Sombra	0,20 m	\$ 36.000
Cucharó DAP 0,25 m	Segunda	0,25 m	\$ 70.000
Palo Blanco DAP 0,40 m	Segunda	0,40 m	\$ 163.000
Chambimbe DAP 0,30 m	Segunda	0,30 m	\$ 70.000

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
INVESTIGACIÓN DE PRECIOS DE OTROS CULTIVOS / ESPECIES

Cultivo / Especie	Valor Unitario	Unidad
Ornamental	\$ 28.100	Un
Heliconia	\$ 28.800	Un
Bambú / Guadua	\$ 19.900	Un

Otras Plantas	Valor (\$/Ha)		Valor Unitario	Unidad
	Buen Estado	Regular Estado		
Bambú / Guadua	\$ 9.951	\$ 6.468	\$ 19.900	Un

Fuentes Precios:

- * Establecimiento, Manejo y Utilización de Recursos Forrajeros en Sistemas Ganaderos de Suelos Ácidos - CORPOICA. Actualizado IPC.
- * Agronet - Red de Información y Comunicación del Sector Agropecuario Colombiano. www.agronet.gov.co

PRECIO ADOPTADO PARA EL CULTIVO DE CAFÉ

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

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

Valor Adoptado por Planta =	\$ 9.400	Valor Adoptado por m ² =	\$ 5.200
-----------------------------	-----------------	-------------------------------------	-----------------

Fuentes Precios:

- * Federación Nacional de Cafeteros de Colombia. https://federaciondecafeteros.org/latino/files/precio_cafe.pdf
- * Plataforma Comercio Sostenible. https://comerciosostenible.org/sites/default/files/archivos/SOL/informe_final_costos_2018.pdf
- * Fondo para el Financiamiento del Sector Agropecuario - FINAGRO. <https://www.finagro.com/california/3%3B3n-sectorial/caf%C3%A9>
- * La Casa del Granjero. <https://www.lacasadelgranjero.com/products/box-cloruro-de-cobre-fungicida-diabonos-1kg>
- * Terragro - El Supermercado Agropecuario. <https://www.terragro.com/collections/agro>
- * Eviagricola. <https://eviagricola.net/tienda/producto/yara-18-18-18-x-30-kg/>
- * Dolar Web. <https://dolar.wikinsonpc.com/colcfe.html>
- * MercadoLibre. https://articulo.mercadolibre.com.co/MCO-915869229-plantulas-de-cafe-variedad-castillo-certificado-_JM?position=1&search_layout=stack&type=item&tracking_id=0157cdc-8fb-4dc-9b8c-871ad5a716f4



15.7 CONSTRUCCIÓN OFERTA DE MERCADO 3

COSTO DE REPOSICIÓN COMO NUEVO DE LA CONSTRUCCIÓN - FUENTE No. 3					
CÓDIGO	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNIT.	VR. TOTAL
01	PRELIMINARES DE OBRA				
1.01.0361	Localización y replanteo para edificaciones	45,00	m2	\$ 2.600	\$ 117.000
1.01.0362	Descapote a máquina hasta 30 cm.	45,00	m2	\$ 4.900	\$ 220.500
02	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN				
1.01.0364	Excavación manual en material común	4,40	m3	\$ 20.100	\$ 88.440
1.03.0380	Vigas de cimentación en concreto 21 MPa (3000 psi). No incluye refuerzo.	3,00	m3	\$ 774.100	\$ 2.322.300
1.04.0383	Acero de refuerzo 420 MPa (60000 psi), incluye figurado, amarre e instalación.	301,61	kg	\$ 4.600	\$ 1.387.406
04	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES				
130501	LOSA PREFABRICADA H=10CM 492	45,00	M2	\$ 108.300	\$ 4.873.500
05	CUBIERTAS				
180816	TEJA ZINC	40,50	M2	\$ 28.700	\$ 1.162.350
180209	ENTRAMADO TEJA ZINC	4,50	M2	\$ 55.500	\$ 249.750
06	PISOS Y ENCHAPES				
1.06.0577	Placa base en concreto 17 MPa (2500 psi) (e=0.08 m).	39,35	m2	\$ 48.600	\$ 1.912.410
07	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES				
150501	PUNTO SANITARIO PVC 1,1/2 [V]	7,00	PTO	\$ 24.900	\$ 174.300
150508	PUNTO SANITARIO PVC 6" [CODO]	2,00	PTO	\$ 208.000	\$ 416.000
250450	COMBO SANITARIO LINEA MEDIA [S+L+G+I]	2,00	JGO	\$ 635.600	\$ 1.271.200
250810	INSTALACION SANITARIO	2,00	UND	\$ 28.800	\$ 57.600
160801	PUNTO AGUA FRIA PVC, 1/2	8,00	PTO	\$ 51.100	\$ 408.800
250444	LAVAMANOS COLGAR PEDESTAL LINEA MEDIA	2,00	JGO	\$ 186.700	\$ 373.400
250518	GRIFO LAVAMANOS LINEA MEDIA SENC	2,00	UND	\$ 52.600	\$ 105.200
250807	INSTALACION LAVAMANOS	2,00	UND	\$ 28.500	\$ 57.000
250522	MEZCLADOR DUCHA LINEA MEDIA	2,00	UND	\$ 121.000	\$ 242.000
250104	INCRUST. CERAM. JGO 4 PZ ESTILO (A)	2,00	JGO	\$ 115.600	\$ 231.200
250806	INSTALACION INCRUSTACION CERAMICA	2,00	UND	\$ 8.900	\$ 17.800
240311	DIV.METALICA BANO LAM.COLD ROLL C. 18 LL.	5,88	M2	\$ 310.700	\$ 1.826.916
250710	LAVADERO PR. CONCRETO 100X 60-70X15-20C	1,00	UND	\$ 166.100	\$ 166.100
140404	MESON EN CONCRETO H=8.1-10CM	2,40	M2	\$ 163.100	\$ 391.440
250709	LAVAPLATOS A INOX. 50X 60CM PESTA.GRIFO	1,00	UND	\$ 125.600	\$ 125.600
250525	GRIFO SENCILLO LAVAPLATOS LINEA MEDIA	1,00	UND	\$ 99.500	\$ 99.500
161005	TANQUE AGUA 1000 LTS PLASTICO-COMPLETO	1,00	UND	\$ 824.500	\$ 824.500
08	INSTALACIONES ELÉCTRICAS				
170533	SALIDA S2 PVC	9,00	UND	\$ 155.200	\$ 1.396.800
170722	SAL TOMA 120 PVC	4,00	UND	\$ 98.800	\$ 395.200
170725	SAL TOMA 120 EMT ZONA HUMEDA	5,00	UND	\$ 191.700	\$ 958.500
09	CARPINTERÍA Y MUEBLES EN MADERA				
210174	NAVE MAD. TRIPLEX 4MM 60- 75CM-NORMAL.	3,00	UND	\$ 220.600	\$ 661.800
210903	MARCO MACHARE 80-90 H=210C	3,00	UND	\$ 207.200	\$ 621.600
210101	COLOC. PUERTA MADERA	3,00	UND	\$ 68.100	\$ 204.300
10	CARPINTERÍA METÁLICA				
221237	NAVE ALUM. ENTAMBORADA-LLENA BAT.	1,00	M2	\$ 632.300	\$ 632.300
221301	MARCO ALUM. 0.61-0.80 M LISO CALUCETA	1,00	UND	\$ 281.300	\$ 281.300
220903	INSTALACION MARCO PUERTA LAMINA CAL. 20	1,00	UND	\$ 38.700	\$ 38.700
220904	INSTALACION NAVE PUERTA LAMINA	1,00	UND	\$ 19.500	\$ 19.500
220102	VENTANA LAM. VIDRIO SENCILLA CAL. 20 COR.	7,20	M2	\$ 291.100	\$ 2.095.920
220202	MARCO VENTANA LAM. CEL. H >0.51 M CAL. 20	7,20	M2	\$ 151.000	\$ 1.087.200
220906	INSTALACION VENTANA EXISTENTE LAMINA	7,20	M2	\$ 22.400	\$ 161.280
				Total Costo Directo	\$ 27.676.612
				AJU	25% \$ 6.919.153
				Costo Directo + Costo Indirecto	\$ 34.595.765
				Costo de Reposición por m²	\$ 768.795
				Valor Adoptado por m² (Ajustado a la Centena)	\$ 768.800

Fuentes Precios:

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

*DataCauca. Sistema de base de costos de infraestructura que sirve de soporte y referencia a la actividad de la ingeniería civil en el departamento del Cauca, que se encuentra en construcción por parte de la Gobernación del Cauca. <https://datacauca.gov.co/tipu/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. 3	15	50	30%	2	21.53%	\$ 768.800	\$ 165.551	\$ 603.249	\$ 603.000

