

**PUBLICACIÓN DE AVISO DE OFERTA FORMAL DE COMPRA
AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI.
CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR S.A.S.**

AVISO No. 209 de fecha 13 de marzo de 2019.

Como es de conocimiento general, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI**, 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, adscrita al Ministerio de Transporte, según Decreto 4165 del 03 noviembre de 2011, cuyo objeto es planear, coordinar, estructurar, contratar, ejecutar, administrar y evaluar proyectos de concesiones y otras formas de Asociación Público Privada - APP, suscribió con la **CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR S.A.S.**, el Contrato de Concesión bajo esquema de APP No. 15-2015, para efectos de ejecutar el **Proyecto Rumichaca – Pasto**, en virtud de las disposiciones contenidas en el Apéndice Técnico número siete (7), la adquisición de las franjas de terreno requeridas para la ejecución de las actividades constructivas fue delegada en la Concesionaria.

En virtud de lo anterior y de conformidad con el inciso 2º del artículo 69 de la Ley 1437 de 2011 (CPACA), la **CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR S.A.S.**

HACE SABER

Que el día catorce (14) de noviembre de 2018, se libró Oficio de Oferta Formal de Compra No. **DP-OFC-0806-01-18** dirigido a **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DEL CAUSANTE JOSE ALCIDES GUACALES DAVILA** para la adquisición de un área de terreno a segregarse del inmueble requerido para el Proyecto Rumichaca – Pasto, cuyo contenido se transcribe a continuación:



www.uniondelsur.co
facebook.com/viauniondelsur
viauniondelsur
Unión del Sur

OFICINA PRINCIPAL
Calle 99 No. 14 - 49 - Edificio EAR piso 4 Bogotá
Cra. 228 No. 12 sur - 137 San Miguel de Obonuco
Contacto: (+57) 27364584 - Pasto - Nariño - Colombia



San Juan de Pasto, 14 de noviembre de 2018.

Señores:

MARIELA GUACALES DÁVILA

LUZ DARI GUACALES DAVILA

MIRIAM EULALIA DEL SOCORRO DAVILA

HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE JOSÉ ALCIDES GUACALES DÁVILA

Predio denominado "QUISNAMUES" y/o "LOTE CARDENILLO Y FAROLEO".

Vereda Capulí, Municipio de Iles.

Departamento de Nariño.

Referencia: Contrato de Concesión Bajo el Esquema de APP No. 15 de 2015 Suscrito el 11 de septiembre de 2015 Proyecto Rumichaca – Pasto.

Asunto: Oficio por el cual se dispone la adquisición del predio denominado "QUISNAMUES" y/o "LOTE CARDENILLO Y FAROLEO", vereda Capulí, Municipio de Iles, Departamento de Nariño, identificado con cédula catastral 5221000000000007006900000000 y matrícula inmobiliaria número 244-64660 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ipiales.

Cordial saludo,

Como es de conocimiento general, la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI, agencia nacional estatal de naturaleza especial creada por el decreto número 4165 de 03 de noviembre de 2011, mediante el cual se cambió la naturaleza jurídica y denominación del antes INSTITUTO NACIONAL DE CONCESIONES – INCO, suscribió con la CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR S.A.S., identificada con NIT 900.880.846-3, el Contrato de Concesión APP No. 015 de 2015, cuyo objeto es el otorgamiento de una concesión para que el concesionario por su cuenta y riesgo lleve a cabo la financiación, construcción, rehabilitación, mejoramiento, operación y mantenimiento y reversión del Corredor Rumichaca-Pasto, celebrado bajo el esquema de Asociación Público Privada, conforme lo dispuesto en la Ley 1508 de 2012, reglamentada por el Decreto 1467 de 2012, este último modificado por el Decreto 2043 de 2014, en concordancia con lo dispuesto por la Ley 1753 de 2015 y el documento integrante de dicha Ley "Bases del Plan Nacional de Desarrollo 2014-2018 – Todos por un Nuevo País" donde se determinó el esquema de Asociaciones Público Privadas, en virtud del cual se desarrollará el proyecto en mención, como parte de la modernización de Infraestructura de Transporte en Colombia.

Una de las actividades necesarias para la ejecución del proyecto consiste en la adquisición de las áreas físicas requeridas para la construcción de la vía, actividad que de acuerdo con lo establecido en el Capítulo 7, numeral 7.1 (a) del Contrato de Concesión, debe ser adelantada por el concesionario a favor de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA a través de la figura de delegación de la gestión predial contemplada en el artículo 34 de la Ley 105 de 1993, y se surte mediante los procedimientos de adquisición de predios requeridos por motivos

Página 1 de 3



www.uniondelsur.co

facebook.com/viauniondelsur

[viauniondelsur](https://twitter.com/uniondelsur)

Unión del Sur

OFICINA PRINCIPAL

Calle 90 No. 14 - 49 - Edificio EAR piso 4 Bogotá

Cra. 22B No. 12 sur - 137 San Miguel de Obonuco

Contacto: (+57) 27364584 - Pasto - Nariño - Colombia



www.uniondelsur.co

facebook.com/viauniondelsur

[viauniondelsur](https://twitter.com/uniondelsur)

Unión del Sur

OFICINA PRINCIPAL

Calle 90 No. 14 - 49 - Edificio EAR piso 4 Bogotá

Cra. 22B No. 12 sur - 137 San Miguel de Obonuco

Contacto: (+57) 27364584 - Pasto - Nariño - Colombia

DP-OFC-0789-01-18

de utilidad pública contemplados en el Capítulo III de la Ley 9 de 1989, Capítulo VII de la Ley 388 de 1997 y Título IV de la Ley 1682 de 2013, en concordancia con las demás normas que regulan la materia.

Dentro de este marco normativo, por motivos de utilidad pública y con destino al proyecto de la referencia, la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA requiere la adquisición del predio identificado en el asunto, conforme a la afectación de la ficha predial RUPA-2-0053, cuya copia se anexa, la cual tiene un área de terreno requerida de CINCO MIL OCHOCIENTOS DEICISEIS COMA CUARENTA Y TRES METROS CUADRADOS (5.816,43 m²), junto con las mejoras y especies descritas en la Ficha Predial. El área requerida se encuentra debidamente delimitada y alinderada según los estudios y diseños del proyecto, dentro de las abscisas: Inicial Km 28+168,03 I-D y Final Km 28+314,00 I-D de la Unidad Funcional No. 2 del proyecto.

El valor de la presente oferta es la suma de CIENTO VEINTISIETE MILLONES CUATROCIENTOS OCHO MIL CIENTO CUARENTA Y SEIS PESOS CON CUARENTA Y SIETE CENTAVOS MONEDA CORRIENTE (\$127.408.146,47), discriminado conforme el informe avalúo RUPA-2-0053.

De conformidad con lo dispuesto en la normatividad colombiana vigente, adicionalmente a este valor en caso de adelantar el procedimiento de adquisición por vía de enajenación voluntaria, la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI a través de la CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR S.A.S., cancelará los gastos de escrituración y registro.

Para dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 13 de la Ley 9ª de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y su Decreto Reglamentario 1420 de Julio 24 de 1998, y los artículos 25 y 37 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 6º de la Ley 1742 de 2014, se anexa el informe técnico de Avalúo de fecha 01 de noviembre de 2018 elaborado por la Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo -FEDELONJAS, el cual incluye la explicación de la metodología utilizada para la determinación del valor.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018, usted cuenta con un término de quince (15) días hábiles contados a partir de la notificación de la presente oferta para manifestar su voluntad en relación con la misma, bien sea aceptándola o rechazándola.

El ingreso obtenido por la enajenación de los inmuebles requeridos por motivos de utilidad pública no constituye para fines tributarios, renta gravable ni ganancia ocasional, siempre y cuando la negociación se produzca por la vía de la enajenación voluntaria, de acuerdo con lo dispuesto por el inciso 4º del artículo 15 de la Ley 9ª de 1989.

Por otra parte, según el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018, será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos quince (15) días hábiles después de la notificación 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 estos mismos términos, se entenderá que el propietario o poseedor del predio renuncia a la negociación cuando: a) Guarde silencio sobre la oferta de

Página 2 de 2



www.uniondelsur.co
facebook.com/viauniondelsur
viauniondelsur
Unión del Sur

OFICINA PRINCIPAL
Calle 99 No. 14 - 49 - Edificio EAR piso 4 Bogotá
Cra. 22B No. 12 sur - 137 San Miguel de Obonuco
Contacto: (+57) 27364584 - Pasto - Nariño - Colombia



www.uniondelsur.co
facebook.com/viauniondelsur
viauniondelsur
Unión del Sur

OFICINA PRINCIPAL
Calle 99 No. 14 - 49 - Edificio EAR piso 4 Bogotá
Cra. 22B No. 12 sur - 137 San Miguel de Obonuco
Contacto: (+57) 27364584 - Pasto - Nariño - Colombia

DP-OFC-0789-01-18

negociación directa, b) Dentro del plazo para aceptar o rechazar la oferta no se logre acuerdo, o c) No suscriba la escritura o la promesa de compraventa respectiva en los plazos fijados en la presente Ley por causas imputables a él mismo.

En caso de no llegarse a un acuerdo en la etapa de enajenación voluntaria, el pago del predio será cancelado dentro de la etapa de expropiación judicial o administrativa, de forma previa, teniendo en cuenta el avalúo catastral y la indemnización calculada al momento de la oferta de compra, según lo dispuesto por el inciso 3° del artículo 37 de la Ley 1682 de 2013. En este caso, el valor catastral que se tenga en cuenta para el pago será proporcional al área requerida a expropiar y el titular no será beneficiario de los beneficios tributarios contemplados en el inciso 4° del artículo 15 de la Ley 9ª de 1989.

De conformidad con lo dispuesto en el inciso 4° del artículo 61 de la Ley 388 de 1.997, en concordancia con el artículo 13 de la Ley 9ª de 1989, la notificación del presente acto se realiza con sujeción a las reglas del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, y no dará lugar a recursos en sede administrativa.

Igualmente, para dar cumplimiento al mismo artículo 13 de la Ley 9ª de 1989, el presente oficio quedará inscrito en el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su notificación; a partir de entonces el bien quedará fuera del comercio y ninguna autoridad podrá conceder licencia de construcción, de urbanización, o permiso de funcionamiento por primera vez para cualquier establecimiento industrial o comercial sobre el inmueble objeto de la oferta de compra. Los que se expidan no obstante esta prohibición, serán nulos de pleno derecho.

Esperamos contar con su aceptación dentro del término legal contemplado, para lo cual podrá dirigir su respuesta a la Oficina de Gestión Predial de la CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR S.A.S. ubicadas la carrera 22 B No. 12 Sur-137 Obonuco, o contactar a nuestro (a), profesional del área jurídico-predial ALEJANDRA DIAZ GRAJALES al teléfono 3106977999, o al correo electrónico dadiaz@uniondelsur.co

Se anexa para su conocimiento copia de la Ficha Técnica Predial y del Plano Topográfico del terreno a adquirir, copia del Avalúo Comercial Corporativo, Portafolio Inmobiliario y la transcripción completa de las normas que regulan el procedimiento de adquisición de predios requeridos para la ejecución de obras públicas por enajenación voluntaria, expropiación por vía judicial y administrativa.

Agradezco la atención que le brinde a la presente.

Cordialmente,

GERMAN DE LA
TORRE LOZANO

GERMAN DE LA TORRE LOZANO.
Gerente General.
Concesionaria Vial Unión del Sur S.A.S.

Aprobó: E. Otando Revisó: C. Darnas
Proyectó: A. Diaz

Página 1 de 2



www.uniondelsur.co
facebook.com/viauniondelsur
viauniondelsur
Unión del Sur

OFICINA PRINCIPAL
Calle 99 No. 14 - 49 - Edificio EAR piso 4 Bogotá
Cra. 22B No. 12 sur - 137 San Miguel de Obonuco
Contacto: (+57) 27364584 - Pasto - Nariño - Colombia



www.uniondelsur.co
facebook.com/viauniondelsur
viauniondelsur
Unión del Sur

OFICINA PRINCIPAL
Calle 99 No. 14 - 49 - Edificio EAR piso 4 Bogotá
Cra. 22B No. 12 sur - 137 San Miguel de Obonuco
Contacto: (+57) 27364584 - Pasto - Nariño - Colombia



Que mediante Aviso No. 200 de fecha 05 de Marzo de 2019 se publicó el Oficio de Citación No. DP-CIT-0789-01-18 de fecha catorce (14) de noviembre de 2018, dirigido a **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DEL CAUSANTE JOSÉ ALCIDES GUACALES DÁVILA**, para efectos de surtir la notificación personal del Oficio de la Oferta Formal de Compra No. DP-OFC-0789-01-18, sin que a la fecha se haya efectuado la misma debido a la falta de comparecencia en el modo, tiempo y lugar indicado en el precitado documento.

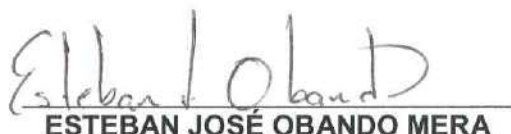
En consecuencia, de acuerdo con lo previsto en el inciso 2º del artículo 69 de la Ley 1437 de 2011 (CPACA) y, en cumplimiento del numeral 5.6. inciso (d) Capítulo V del Apéndice Técnico 7 "Gestión Predial" del Contrato de Concesión bajo esquema de APP No.15-2015, se procede a realizar la notificación por aviso de la Oferta Formal de Compra DP-OFC-0789-01-18 de fecha catorce (14) de noviembre de 2018 y a publicarlo en las páginas web www.ani.gov.co y www.uniondelsur.co y fijarlo en la cartelera de la oficina de Gestión Predial de la Concesionaria Vial Unión del Sur S.A.S., ubicada en la Carrera 22 B 12 Sur 137 San José de Obonuco en la Ciudad de Pasto (N), por un término de cinco (5) días, notificación que se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro del aviso.

Contra la Oferta Formal de Compra no procede ningún recurso en sede administrativa, de conformidad con lo dispuesto en el inciso 4 del artículo 61 de la ley 388 de 1997 y el artículo 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

**FIJADO EN UN LUGAR VISIBLE DE LAS OFICINAS DE LA CONCESIONARIA VIAL
UNIÓN DEL SUR S.A.S., Y EN LA PÁGINA WEB**

EL 13 de marzo de 2019 A LAS 8.00 A.M.

DESEFIJADO EL _____ A LAS 6:00 P.M



ESTEBAN JOSÉ OBANDO MERA
Director Jurídico Predial
Concesionaria Vial Unión del Sur S.A.S.

Anexo: Ficha Predial y Plano de Afectación Predial, Informe del Avalúo y normas.

Aprobó: E. Obando
Revisó: C. Bermeo
Proyectó: A. Díaz



www.uniondelsur.co
facebook.com/viauniondelsur
viauniondelsur
Unión del Sur

OFICINA PRINCIPAL
Calle 99 No. 14 - 49 - Edificio EAR piso 4 Bogotá
Cra. 22B No. 12 sur - 137 San Miguel de Obonuco
Contacto: (+57) 27364584 - Pasto - Nariño - Colombia



PROYECTO

CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR - PROYECTO RUMICHACA - PASTO

FICHA PREDIAL ID

RUPA-2-0053

ANEXO FICHA PREDIAL

ÁREA REQUERIDA 1

LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD
NORTE:	FAVIO GIRALDO ARÉVALO MOLINA (1-2)	9,85 m
SUR:	LINDERO PUNTUAL (5)	0,00 m
ORIENTE:	MARIELA GUACALES DÁVILA Y OTROS (2-5)	21,97 m
OCCIDENTE:	FAVIO GIRALDO ARÉVALO MOLINA (5-1)	17,82 m
DERECHA		
LONG EFEC.	0,00	

ÁREA REQUERIDA 2

LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD
NORTE:	HECTOR FRANCISCO CRUZ MORAN-ZOILA GILMA URBANO LEITON /CAMINO AL MEDIO (11-17)	75,46 m
SUR:	FAVIO GIRALDO ARÉVALO MOLINA (24-1)	84,38 m
ORIENTE:	MARIELA GUACALES DÁVILA Y OTROS (17-24)	68,15 m
OCCIDENTE:	CLARA MARÍA ARÉVALO DE CRUZ- HÉCTOR FRANCISCO CRUZ MORÁN / CAMINO AL MEDIO (1-11)	148,15 m
DERECHA-IZQUIERDA		
LONG EFEC.	145,97	

ÁREA REQUERIDA TOTAL : 5.816,43 m²

ELABORÓ

PROFESIONAL: Jairo Andres Villarreal P - M.P.#

M.P.: 52202155093NRÑ

FECHA DE ELABORACIÓN: julio - 2018

FIRMA

[Firma manuscrita]

COORDENADAS ÁREA REQUERIDA 2			
ID	NORTE	ESTE	DIST (m.)
1	596448.65	954008.70	7.25
2	596453.32	954014.23	19.20
3	596464.82	954029.61	24.61
4	596480.95	954048.19	5.15
5	596483.27	954052.79	10.35
6	596490.34	954060.35	15.04
7	596500.66	954071.30	17.38
8	596515.18	954080.84	33.56
9	596546.53	954092.81	8.73
10	596555.24	954092.20	6.88
11	596561.95	954090.70	2.92
12	596562.92	954093.46	20.08
13	596552.46	954110.60	9.42
14	596544.89	954116.21	12.90
15	596532.86	954120.84	18.34
16	596516.34	954128.81	11.80
17	596506.30	954135.01	9.04
18	596498.38	954130.65	10.88
19	596490.07	954123.62	10.50
20	596482.09	954116.80	10.22
21	596474.44	954110.02	11.03
22	596465.21	954103.99	11.43
23	596457.05	954095.98	5.05
24	596453.87	954092.05	10.33
25	596453.73	954081.73	16.29
26	596451.66	954065.56	25.49
27	596446.23	954040.65	17.64
28	596445.73	954023.02	14.62
1	596448.65	954008.70	
ÁREA REQUERIDA (m2):			5.730,76

COORDENADAS ÁREA REQUERIDA 1			
ID	NORTE	ESTE	DIST (m.)
1	596393.07	954014.57	9.85
2	596391.22	954024.25	3.86
3	596388.42	954021.60	7.80
4	596383.04	954015.95	10.32
5	596376.65	954007.85	10.61
6	596386.13	954012.62	7.21
1	596393.07	954014.57	
ÁREA REQUERIDA (m2):			85,67

COORDENADAS CONSTRUCCIÓN 2			
ID	NORTE	ESTE	DIST (m.)
E	596459.66	954039.69	6.03
F	596463.50	954035.04	6.92
G	596468.92	954039.33	6.03
H	596465.08	954043.99	6.92
E	596459.66	954039.69	
ÁREA REQUERIDA (m2):			41.70

COORDENADAS CONSTRUCCIÓN 1			
ID	NORTE	ESTE	DIST (m.)
A	596450.80	954034.49	10.57
B	596457.49	954026.31	7.74
C	596463.36	954031.35	10.57
D	596456.67	954039.54	7.74
A	596450.80	954034.49	
ÁREA REQUERIDA (m2):			81.77

PROYECTO RUMICHACA - PASTO

REVISIÓN:

JULIO DE 2018



DISEÑO Y CÁLCULO:



PROPIETARIO:

MARIELA GUACALES DAVILA
Y OTROS

CONVENCIONES

CARRIL VÍA PROYECTADA
EJE DE VÍA PROYECTADA
EJE DE VÍA EXISTENTE
BERMA PROYECTADA
CALZADA VÍA EXISTENTE
CALZADA VÍA PROYECTADA
LINEA DE CHAFLANES
CONSTRUCCIONES EXISTENTES
CUERPOS DE AGUA

LINEA DE COMPRA
ÁREA REQUERIDA
ÁREA CONSTRUIDA REQUERIDA
ÁREA REMANENTE
ÁREA CONSTRUCCIONES ANEXAS
ÁRBOL
CERCA
LINDERO
CULTIVOS



CUADRO DE ÁREAS

ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONST:	ÁREA REMANENTE:
5.816,43 m²	30.000,00 m²	123,47 m²	0,00 m²

FECHA ELAB.:

JULIO DE 2018

ESCALA:

N/A

TRAMO:

UNIDAD FUNCIONAL 2

MUNICIPIO Y DEPARTAMENTO:

CONTADERO - NARIÑO

No. CATASTRAL

522100000000000000700850000000000

FICHA GRÁFICA No.

RUPA-2-0053

NOMBRE ARCHIVO:

RUPA-2-0053.dwg



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo
Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO

NUMERO DE FICHA PREDIAL: RUPA-2-0053 ✓
RADICACION AVALUO No. 2018-10-23 – 0614
SOLICITANTE: CONCESIONARIA VIAL UNION DEL SUR
DIRECCION: QUISNAMUES ✓
VEREDA: OSPINA PEREZ ✓
MUNICIPIO: CONTADERO ✓
DEPARTAMENTO: NARIÑO ✓
PROPIETARIO: MARIELA GUACALES DAVILA Y OTROS ✓

SAN JUAN DE PASTO, OCTUBRE DEL 2018

Carrera 25 No. 19 - 12 Of. 300 Celular: 3154680764 Telefax: 7292026
E-mail: lonja_pasto@yahoo.es info@lonjanarinoyputumayo.org
www.lonjanarinoyputumayo.org
PASTO - NARIÑO



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo
Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



TABLA DE CONTENIDO

1. **INFORMACION GENERAL**
2. **DOCUMENTOS ENTREGADOS POR EL SOLICITANTE**
3. **INFORMACION JURIDICA**
4. **DESCRIPCION DEL SECTOR**
5. **REGLAMENTACION URBANISTICA**
6. **DESCRIPCION DEL INMUEBLE O PREDIO**
7. **METODOLOGIAS VALUATORIAS EMPLEADAS**
8. **INVESTIGACION ECONOMICA INDIRECTA (OFERTAS)**
9. **INVESTIGACION DIRECTA (ENCUESTAS)**
10. **CALCULO VALOR DEL TERRENO**
11. **CALCULO VALOR CONSTRUCCION**
12. **CALCULO VALOR ANEXOS**
13. **CALCULO VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES**
14. **CONSIDERACIONES GENERALES**
15. **RESULTADO DEL AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO**
16. **CLAUSULA DE PROHIBICION DE PUBLICACION DEL INFORME**
17. **DECLARACION DE CUMPLIMIENTO**
18. **RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR**
19. **NOMBRE, CUALIFICACION PROFESIONAL Y FIRMA DEL VALUADOR**
20. **ANEXOS**

LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ NARIÑO Y PUTUMAYO
INFORME TECNICO DE AVALUO

1. INFORMACION GENERAL

- 1.1. SOLICITUD:
CONCESIONARIA VIAL UNION DEL SUR – SAS NIT 900 880 846 3.
Fecha: 29 / 08 / 2018.
- 1.2. TIPO DE INMUEBLE
Rural ✓
- 1.3. TIPO DE AVALÚO
Comercial Corporativo
- 1.4. MARCO NORMATIVO
Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio se consultó con lo establecido dentro de la Legislación Aplicable Vigente.
- 1.5. DEPARTAMENTO
Nariño ✓
- 1.6. MUNICIPIO
El Contadero ✓
- 1.7. VEREDA O CORREGIMIENTO
Ospina Pérez ✓
- 1.8. DIRECCIÓN O NOMBRE DEL BIEN INMUEBLE
Quisnamues ✓
- 1.9. ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA 1
ABSCISA INICIAL: K 28+131,84 ✓
ABSCISA FINAL: K 28+151,15 ✓
MARGEN: Izquierda- Derecha ✓
LONGITUD EFECTIVA: 0,00 metros ✓
- ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA 2
ABSCISA INICIAL: K 28+168,03 ✓
ABSCISA FINAL: K 28+314,00 ✓



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

RUPA 2-0053

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



MARGEN: Izquierda- Derecha

LONGITUD EFECTIVA: 145,97 metros ✓

1.10. USO ACTUAL DEL INMUEBLE

Agropecuario ✓

1.11. USO POR NORMA

Que con base en el Esquema de Ordenamiento Territorial (E.O.T) del Municipio de Contadero (N) y analizando el predio, ubicado en la vereda Quisnamuez sector Rural del municipio de El Contadero, se definen los siguientes aspectos:

1. De acuerdo al E.O.T del municipio de Contadero, el uso del suelo para el predio en mención es **USO RURAL, UNIDAD DE MANEJO VI** ✓

2. De acuerdo al E.O.T del municipio de Contadero, la UNIDAD DE MANEJO VI. considera los siguientes usos:

- a. USO PRINCIPAL: Pastoreo Controlado y Sistemas Forestales (Pecuario I).
- b. USO COMPLEMENTARIO: Protección de Nacimientos, Riveras de Ríos y Microcuencas, Asentamientos Humanos, Agrícola II, Pecuario II.
- c. USO RESTRINGIDO: Extracción Minera y aprovechamiento de materiales de construcción, Aprovechamiento Forestal Comercial, Asentamientos Humanos.
- d. USO PROHIBIDO: Cultivos Limpios, Mecanización, Sobrepastoreo ✓

1.12. INFORMACIÓN CATASTRAL

Numero Predial: 522100000000000070069000000000

Área de Terreno: 3 Ha. 0,00 m²

Área de Construcción: 83,00 m²

Avalúo Catastral: \$ 2.772.000 ✓

1.13. FECHA VISITA AL PREDIO

10 de Septiembre de 2018

1.14. FECHA DE INFORME DE AVALÚO

23 de octubre de 2018

2. DOCUMENTOS ENTREGADOS POR EL SOLICITANTE:

- Ficha predial elaborada por Concesionaria Vial Unión del Sur.
- Certificado de tradición y libertad No 244-64660
- Escritura Pública No. 2005 del 25 de agosto de 1999 de la Notaria Segunda de Ipiales.
- Estudio de Títulos Ficha Predial N° RUPA-2-0053

Carrera 25 No. 19 - 12 Of. 300 Celular: 3154680764 Telefax: 7292026

E-mail: lonja_pasto@yahoo.es info@lonjanarinoyputumayo.org

www.lonjanarinoyputumayo.org

PASTO - NARIÑO



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

RUPA 2-0053

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



- Consulta de Información Catastral
- Plano elaborado por el Concesionaria Vial Unión del Sur.
- Registro fotográfico.

3. INFORMACION JURIDICA

- 3.1. PROPIETARIO
Mariela Guacales Dávila y Otros ✓
- 3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN
Escritura Pública No. 2005 del 25 de agosto de 1999 de la Notaria Segunda de Ipiales. ✓
- 3.3. MATRICULA INMOBILIARIA
244-64660 ✓
- 3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS
Ninguna.

4. DESCRIPCION DEL SECTOR

- 4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR
La Vereda Quisnamuez se ubica en la zona rural del Municipio de El Contadero y se delimita de la siguiente manera:

NORTE: Veredas Urbano
SUR: Vereda Ospina Pérez
ORIENTE: Vereda La Josefina
OCCIDENTE: Vereda Las Cuevas y la Quebrada Los Arrayanes
- 4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE
La mayoría de los predios del sector son pequeñas parcelas de tenencia propia, su economía está basada en la producción agrícola, ganadera y explotación de pequeñas especies (cerdos, aves, cuyes). En cuanto a la explotación agrícola predomina el cultivo de maíz, papa, frijol, arveja y en la parte pecuaria está la ganadería doble propósito enfocada a la producción de leche, manejada con baja tecnología. ✓
- 4.3. TOPOGRAFÍA
El sector se caracteriza por presentar un relieve variado que comprende desde zonas planas, onduladas e inclinadas con pendientes en el área entre los rangos del 0 al 7%.



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo
RUPA 2-0053

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



4.4. CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS

TEMPERATURA PROMEDIO: 12° y 14° C

PRECIPITACION: 980 a 1000 mm año

ALTURA SOBRE EL NIVEL DEL MAR: 2800 m.s.n.m.

4.5. CONDICIONES AGROLOGICAS

Asociación Vitrandic Dystrustepts - Typic Haplustalfs. Símbolos: AMDd, AMDe

Se localiza en los municipios de Ipiales, Aldana, Cuaspud, Potosí, Pupiales, Puerres, Córdoba, Contadero, Tangua, Yacuanquer y Pasto. Estos tres últimos de poca extensión y tamaño, en los corregimientos de Cárdenas, Pambarrosa, Carlosama, José M. Hernández, Santa Brígida, La Capilla y San Pedro entre otros; en los caseríos de Saguarán, Yamaral, Las Lajas, El Carchi, Muesmuerán, El Llano y San Juan. Ocupa la posición de lomas de la altiplanicie. El relieve es fuertemente inclinado y ligeramente escarpado, con pendientes entre 12 y 50%, de longitud media, forma rectilínea y moderadamente disectados. El clima es frío seco, con alturas entre los 2500 y 3000 metros, con temperaturas de 12 a 18°C y precipitaciones entre 500 y 1000 mm anuales.

Los suelos se han desarrollado de tobas de ceniza y lapilli. Son bien drenados, profundos y muy profundos, pertenecen al grupo textural francoso fino sobre arenoso y francoso fino, la fertilidad es moderada y alta. Están afectados por movimientos en masa y por erosión hídrica.

La vegetación natural ha sido reemplazada en gran parte por cultivos de maíz, papa, haba, trigo, cebada, hortalizas y pastos; la que aún se preserva está constituida por chilco, capulí, espina negra, mote, borrachero, sauco, pumamaque, barrabás, cujaca y fiques.

La unidad se compone en un 45% por los suelos Vitrandic Dystrustepts; un 40% por los suelos Typic Haplustal fs y en un 15% por los suelos Vitrandic Ustorthents. Presenta fases por gradientes de las pendientes delimitadas en las siguientes unidades:

AMDd: Fase, fuertemente inclinada.

AMDe: Fase, ligeramente escarpada.

Las unidades cartográficas AMDd y AMDe corresponden a la subclase IVtc4 por capacidad de uso.

Suelos Vitrandic Dystrustepts (perfil Ps-143)

Carrera 25 No. 19 - 12 Of. 300 Celular: 3154680764 Telefax: 7292026

E-mail: lonja_pasto@yahoo.es info@lonjanarinoyputumayo.org

www.lonjanarinoyputumayo.org

PASTO - NARIÑO



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

RUPA 2-0053

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



FEDELONJAS
FEDERACIÓN COLOMBIANA
DE LONJAS DE PROPIEDAD RAÍZ

Se localizan en las cimas de las lomas, dentro del paisaje de altiplanicie. Son suelos profundos, bien drenados, pertenecen al grupo textural francoso fino en los dos primeros horizontes y arenoso en profundidad; se han desarrollado a partir de tobas de ceniza y lapilli.

Presentan una secuencia de horizontes de tipo A-B-C. El horizonte superior A tiene 25 cm de espesor, color pardo oscuro con moteados pardo fuertes y pardo amarillentos, textura franca y estructura en bloques subangulares, media, moderada; el horizonte Bw es de color pardo muy oscuro con moteados pardo oscuros y textura franco arcillo arenosa; el horizonte C, está compuesto por varias capas, de colores pardo a pardo oscuro, gris oscuro con moteados pardo grisáceo oscuros y amarillo pálido con moteados gris oscuro en profundidad, la textura es arenosa y arenosa franca.

Son suelos moderadamente ácidos a ligeramente ácidos, de mediana capacidad catiónica de cambio, alta saturación de bases en los dos primeros horizontes y baja en profundidad, bajos contenidos de carbono orgánico, medianos contenidos de calcio, magnesio y potasio en los dos horizontes superiores y bajos en profundidad, bajos en fósforo y fertilidad moderada.

Los principales limitantes para el uso y manejo son las escasas lluvias, la susceptibilidad a la erosión y las fuertes pendientes.

Suelos Typic Haplustalfs (perfil Ns-55)

Estos suelos ocupan las laderas de las lomas corresponden a suelos muy profundos, bien drenados y pertenecen al grupo textural francoso fino; se han desarrollado a partir de tobas de ceniza y lapilli. El perfil modal es de tipo A-B-C. El horizonte superficial A tiene 20 cm de espesor, color pardo amarillento oscuro, textura franco arcillosa y estructura en bloques subangulares, media, débil; yace sobre un horizonte Bt, de acumulación de arcilla aluvial, de colores pardo amarillento oscuro, con manchas pardo grisáceas muy oscuras y en profundidad pardo grisáceo muy oscuro con manchas pardo muy oscuras, texturas franco arcillo arenosa, arcillosa y arcillo arenosa. El horizonte transicional BC, de color pardo amarillento oscuro con manchas amarillo parduscas, textura arcillosa y estructura en bloques subangulares, media, débil. Químicamente son suelos de reacción neutra a ligeramente ácida, de mediana capacidad catiónica de cambio, medianos contenidos y decrecimiento irregular de carbono orgánico, alta saturación de bases, medianos contenidos de fósforo en el primer horizonte y bajos en profundidad, fertilidad alta.

Las pendientes fuertes, la susceptibilidad a la erosión y las escasas lluvias son las principales limitantes para el uso y manejo.

Carrera 25 No. 19 - 12 Of. 300 Celular: 3154680764 Telefax: 7292026

E-mail: lonja_pasto@yahoo.es info@lonjanarinoyputumayo.org

www.lonjanarinoyputumayo.org

PASTO - NARIÑO



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

RUPA 2-0053

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



FEDELONJAS
FEDERACIÓN COLOMBIANA
DE LONJAS DE PROPIEDAD RAÍZ

Suelos Vitrandic Ustorthents (perfil Ns-57)

Estos suelos representan la inclusión de la unidad, se localizan en los hombros de las lomas, son superficiales, limitados por material tobáceo poco meteorizado, bien drenados; pertenecen al grupo textural francoso fino.

El horizonte superior es delgado de 15 cm de espesor, de color pardo a pardo oscuro, textura arcillo arenosa y estructura en bloques subangulares, media, débil. El horizonte Cr corresponde a roca intemperizada, color pardo amarillento claro, con manchas pardo muy pálido y rojo amarillento.

Son suelos de reacción moderadamente ácida, de alta capacidad catiónica de cambio en el primer horizonte y baja en profundidad, mediana saturación de bases, medianos contenidos de calcio y magnesio en el primer horizonte, altos contenidos de potasio y sodio, bajos en fósforo y fertilidad moderada.

7.2.3.9 Subclase IV tc4

Pertenece a las lomas de clima frío seco. La conforma los suelos Vitrandic Dystrustepts, Typic Haplustalfs, Vitrandic Ustorthents, pendientes 12-25% y 25-50% (AMDD, AMDE), profundos y muy profundos, de texturas moderadamente finas y moderadamente gruesas, moderada y ligeramente ácidos, bien drenados, fertilidad moderada y alta, mediano contenido de calcio, magnesio y potasio en los horizontes superiores y bajo con la profundidad, bajo contenido de fósforo aprovechable y bajo y mediano contenido de materia orgánica. Presentan como factores limitantes el relieve moderado y fuertemente quebrado, las lluvias escasas regularmente distribuidas y la susceptibilidad a la erosión. La mayor parte de estas tierras están en cultivos como maíz, arveja, trigo, haba, papa y en pastos principalmente kikuyo, siguen en importancia los pastos poa y los naturales como orejuela y otras gramíneas de pastoreo para ganadería extensiva.

Son aptas para cultivos como papa, haba, ajo, cebada, maíz, trigo, hortalizas, mora de castilla, curuba, fresas, perales, ciruelos, manzano y/ o para pastos como kikuyo, Ray_grass. Se puede establecer ganadería estabulada, sostenida con pastos de corte como avena, brasilero, alfalfa; además tienen alta aptitud forestal de tipo productor con especies nativas o exóticas.

En estas tierras es recomendable implementar algunas prácticas intensivas de manejo y conservación como el control de las aguas de escorrentía, implementar riego por goteo, sembrar en sentido transversal a la pendiente o en fajas, incorporar materia orgánica, realizar aplicaciones de cal y fertilizantes de fórmula completa, control fitosanitario, reforestar con especies nativas y exóticas y buen manejo de los pastizales. En las labores de arado y labranza no es conveniente el empleo de tractores.

Carrera 25 No. 19 - 12 Of. 300 Celular: 3154680764 Telefax: 7292026

E-mail: lonja_pasto@yahoo.es info@lonjanarinoyputumayo.org

www.lonjanarinoyputumayo.org

PASTO - NARIÑO



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo
RUPA 2-0053

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



FUENTE: Estudio General de Suelos y Zonificación de Tierras del Departamento de Nariño. Capítulo 3 y 7. Instituto Geográfico Agustín Codazzi. IGAC.

4.6. SERVICIOS PÚBLICOS

El sector cuenta con redes de energía eléctrica, acueducto veredal, el alcantarillado utiliza pozos sépticos y en algunos casos se desagua en forma indebida a quebradas cercanas. La telefonía se realiza a través de telefonía móvil. ✓

4.7. SERVICIOS COMUNALES

La vereda cuenta con la escuela, los servicios básicos de salud, asistencia técnica, administrativa y financiera son ofrecidos por las entidades públicas que se encuentran establecidas en las cabeceras municipales de El Contadero e Iles. ✓

4.8. VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE

La vía de acceso al sector se realiza mediante la carretera destapada y afirmada en estado de conservación desde la cabecera Municipal de Iles en un trayecto de 5 Km.

El servicio público de transporte a nivel de rutas intermunicipales e interveredales es prestado con diferentes tipos de vehículos: camperos, buses escaleras, a través del transporte informal realizado por el mototaxismo. En términos generales se puede establecer que el servicio de transporte presenta regularidad en su frecuencia a nivel inter veredal ✓

5. REGLAMENTACIÓN URBANISTICA

Que con base en el Esquema de Ordenamiento Territorial (E.O.T) del Municipio de Contadero (N) y analizando el predio identificado con Matricula Inmobiliaria 244-64660/ y código predial No. 52210000000000007006900000000000, ubicado en la vereda Quisnamuez sector Rural del municipio de El Contadero, se definen los siguientes aspectos:

1. De acuerdo al E.O.T del municipio de Contadero, el uso del suelo para el predio en mención es **USO RURAL, UNIDAD DE MANEJO VI** ✓

2. De acuerdo al E.O.T del municipio de Contadero, la UNIDAD DE MANEJO VI. considera los siguientes usos:

e. USO PRINCIPAL: Pastoreo Controlado y Sistemas Forestales (Pecuario I). ✓

f. USO COMPLEMENTARIO: Protección de Nacimientos, Riveras de Ríos y Microcuencas, Asentamientos Humanos, Agrícola II, Pecuario II. ✓

Carrera 25 No. 19 - 12 Of. 300 Celular: 3154680764 Telefax: 7292026

E-mail: lonja_pasto@yahoo.es info@lonjanarinoyputumayo.org

www.lonjanarinoyputumayo.org

PASTO - NARIÑO



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo
RUPA 2-0053

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



- g. USO RESTRINGIDO: Extracción Minera y aprovechamiento de materiales de construcción, Aprovechamiento Forestal Comercial, Asentamientos Humanos.
USO PROHIBIDO: Cultivos Limpios, Mecanización, Sobrepastoreo.

6. DESCRIPCION DEL INMUEBLE O PREDIO

6.1. UBICACIÓN

El inmueble está ubicado en la vereda Ospina Pérez; área requerida 1: iniciando en la abscisa K28+131,84 y terminando con la abscisa K28+151,15; área requerida 2: iniciando en la abscisa K28+168,03 y terminando con la abscisa K28+314,00 ✓
margen izquierda- derecha, sector Contadero- Iles.

6.2. ÁREA DEL TERRENO. Las áreas del predio son:

Área total del terreno: 30.000,00 m² ✓

Área requerida: 5.816,43 m² ✓

Área remanente: 0,00 m² ✓

Área sobrante: 24.183,57 m² ✓

Área total requerida: 5.816,43 m² ✓

Fuente: Ficha predial elaborada por la Concesionaria Vial Unión del Sur.

6.3. LINDEROS

LINDEROS GENERALES: Según en la Escritura Pública No. 2005 del 25 de agosto de 1999 de la Notaria Segunda de Pasto Nariño y son:

Linderos conforme al título antecedente: CABECERA. Limita con propiedades de José Arévalo, zanja por medio, COSTADO DERECHO, entrando con los de Segundo Urbano, aguada y tapias por medio. PIE, con los de Concepción Beltrán, zanja por medio, COSTADO IZQUIERDO, con los de Luciano Leyton y Héctor Cruz, camino público por medio". ✓

Linderos actuales según los comparecientes: ORIENTE, con propiedades Justino Dávila y Marcos Guacales, tapias por medio, NORTE, con propiedades de Jorge Calpa, zanja y aguada por medio, y herederos de Luciano Leyton, camino real por medio, OCCIDENTE, con propiedades de Héctor Cruz, camino público por medio, y José Arévalo, zanja por medio, SUR, con propiedades de José Arévalo zanja por medio y aguada y sigue con Héctor Cruz, zanja por medio. ✓

LINDEROS ESPECIFICOS: Tomados de la Ficha predial No. RUPA-2-0053 y Son los siguientes:

AREA REQUERIDA 1: 85,67 m² ✓



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo
RUPA 2-0053

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



NORTE: En longitud de **9,85** m con Favio Giraldo Arévalo Molina (1-2) ✓
SUR: En longitud de **0,00** m con Lindero Puntual (5). ✓
ORIENTE: En longitud de **21,97** m con Mariela Guacales Dávila y Otros (2-5) ✓
OCCIDENTE: En longitud de **17,82** m, con Favio Giraldo Arévalo Molina (5-1) ✓

AREA REQUERIDA 2: 5.730.76 m²

NORTE: En longitud de **75,46** m con Héctor Francisco Cruz Moran, Zoila Gilma Urbano Leiton, camino al medio (11-17). ✓
SUR: En longitud de **84,38** m con Favio Giraldo Arévalo Molina (24-1) ✓
ORIENTE: En longitud de **68,15** m con Mariela Guacales Dávila y Otros (17-24) ✓
OCCIDENTE: En longitud de **148,15** m, con Clara María Arévalo de Cruz, Héctor Francisco Cruz Moran, camino al medio (1-11). ✓

6.4. VÍAS DE ACCESO AL PREDIO

El principal acceso al predio objeto de avalúo es camino de herradura, en regular estado de conservación.

6.5. SERVICIOS PUBLICOS:

El predio cuenta con disponibilidad de acceso a redes de los servicios acueducto veredal, energía eléctrica, telefonía móvil; el servicio de alcantarillado se remplaza por pozo séptico.

6.6. UNIDADES FISIOGRAFICAS

UNIDAD FISIOGRAFICA	TOPOGRAFIA	USO ACTUAL	NORMA
1	0-7% ✓	Agropecuario ✓	Pastoreo Controlado y Sistemas Forestales ✓

6.7. ÁREAS CONSTRUIDAS

Construcción	Uso	Área (m ²)	Edad- Años	Estado de conservación	Vida Útil Años
Construcción 1	Vivienda unifamiliar	81,77 ✓	40	Regular ✓	70 ✓
Construcción 2	Vivienda unifamiliar	41,70 ✓	5	Bueno ✓	100 ✓

6.8. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo
RUPA 2-0053

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



ITEM	CONSTRUCCION 1	CONSTRUCCION 2
	DESCRIPCIÓN	DESCRIPCIÓN
CIMENTACIÓN	Concreto Ciclopeo.	Concreto Ciclopeo, zapatas, viga de cimentación.
ESTRUCTURA	Muros de carga en tapia y bahareque. ✓	Vigas y columnas en concreto reforzado. ✓
FACHADA	Muro en tapia pañetados y pintados	Muros en ladrillo comun visto sin pañete.
CUBIERTA	En teja de barro sobre estructura de madera	En teja de asbesto cemento sobre estructura metálica.
CIELO RASO	Madera y plástico tipo costalillo,	Sin cielo
MUROS	En tapia pañetados y pintados.	En ladrillo comun sin pañete
PISOS	Placa de concreto	En concreto afinado Puertas exteriores
CARPINTERIA METALICA	Ventanería con antepechos	Puertas exteriores, ventanas, estructura de cubierta
CARPINTERÍA MADERA	Puertas exteriores.	Puerta de baño
ILUMINACIÓN	Natural y Bombillos Comunes.	Natural y Bombillos Comunes.
BAÑOS	No aplica	Enchapes en área de ducha, aparatos sanitarios sencillos,
COCINA	Con hornilla de ladrillo comun	Sencilla con meson de 2.00x0.60m y 0.60 m enchapado
NÚMERO DE PISOS	Uno (1).	Uno (1)
VETUSTEZ	40 años.	5 años
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Regular	Bueno
USO	Vivienda	Vivienda

6.9. ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES

Ítem Anexos	Descripción	Cantidad	Unidad	Edad años	Estado de conservación
1	Lavadero en ladrillo pañetado de 1.20x0.90x0.90m.	1,00 ✓	Un	5	Bueno ✓
2	Cuyera Con paredes en ladrillo de barro, cubierta en teja de AC, de altura 1.5 y dimensiones de 4.81x 2.82 m	13,57 ✓	M2	10	Regular ✓
3	Cerca viva (Chilca, colla, mallo, capulí, encino sauco)	228,48 ✓	m	10	Cerca viva No se deprecia ✓



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

RUPA 2-0053

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



6.10. CULTIVOS Y ESPECIES

Ítem	Descripción	Cantidad	Unidad
Árbol de Eucalipto	Buen estado fitosanitario	2 ✓	Un
Árbol de acacia	Buen estado fitosanitario	3 ✓	Un
Árbol de pino	Buen estado fitosanitario	3 ✓	Un
Árbol de tomate	Buen estado fitosanitario	7 ✓	Un
Árbol de Chila cuan	Buen estado fitosanitario	2 ✓	Un
Planta de Curuba	Buen estado fitosanitario	2 ✓	Un
Planta de Uvilla	Buen estado fitosanitario	4 ✓	Un
Planta de pepino	Buen estado fitosanitario	10 ✓	Un
Árbol de aliso	Buen estado fitosanitario	4 ✓	Un

7. METODOS VALUATORIOS

Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo a lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998 y Resolución Reglamentaria No. 620 del 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi "IGAC", se tomó como base lo siguiente:

"ARTÍCULO 1º. MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial".

ARTÍCULO 3º.- MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada.

ARTÍCULO 9º.- CONSULTA A EXPERTOS AVALUADORES O ENCUESTAS. Cuando para la realización del avalúo se acuda a encuestas, es necesario tener en cuenta que éstas son un apoyo al proceso valuatorio, pero no son en sí los determinantes del avalúo. En este sentido, es necesario que el perito haya realizado previamente la visita al terreno para conocer la clase de bien que avalúa.

La encuesta debe hacer referencia al propio bien investigado y debe constatar que el entrevistado lo conoce tanto en sus aspectos negativos como positivos. Si existen limitantes legales, debe hacerse mención de ellas para que el encuestado lo tenga en cuenta en la estimación del valor.



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

RUPA 2-0053

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



El perito evaluador debe informar con toda claridad sobre la normatividad urbanística del inmueble. En el caso de terrenos sin construir, en desarrollo o condición similar, se debe aportar al encuestado los cálculos previos realizados de la potencialidad urbanística y de desarrollo del predio. Las encuestas solo se podrán realizar cuando el perito no haya podido obtener datos (ofertas o transacciones recientes) o cuando tenga dudas de los resultados encontrados.

La encuesta debe hacerse con referencia a las unidades de área que usualmente se utilizan en la zona, (hectárea, fanegada, plaza, cuadra) y posteriormente hacer la conversión.

La encuesta debe hacerse para unidades de área, y verificar que al hacer la liquidación del total del área de avalúo la persona encuestada encuentre razonable el valor hallado.

Cuando el predio cuente con características diferentes dentro de él, la encuesta debe hacerse para cada una de ellas separadamente y no sobre valores promedios.

El perito debe haber hecho una estimación previa del valor asignable y cuando la información obtenida en la encuesta difiera sustancialmente del encontrado, deberá manifestarlo para que el encuestado pueda explicar las posibles razones de tal diferencia.

En la selección de la persona a investigar debe tenerse en cuenta el conocimiento que tenga del mercado y la idoneidad de ella, además que no tengan interés directo en el bien.

Los valores obtenidos por encuesta no se podrán incluir como parte de la definición del precio y, por lo tanto, no podrán incluirse o promediarse con los valores encontrados en el mercado. Esta prohibición se aplica tanto a las valoraciones puntuales como a las técnicas masivas de valoración.

Parágrafo. - En el caso que el avalúo se soporte únicamente en encuestas, el perito deberá dejar constancia bajo gravedad de juramento, escrita en el informe que la utilización de esta modalidad se debe a que en el momento de la realización del avalúo no existían ofertas de venta, arriendo, ni transacciones de bienes comparables al del objeto de estimación.

Para la determinación del cálculo de las indemnizaciones se tendrá en cuenta la normativa vigente.

CALCULO DE VALOR DE LAS ESPECIES VEGETALES

Para avaluar un cultivo permanente se deben considerar tres períodos o ciclos vegetativos, a saber:



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

RUPA 2-0053

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



FEDELONJAS
FEDERACIÓN COLOMBIANA
DE LONJAS DE PROPIEDAD RAÍZ

DESARROLLO: desde la siembra hasta el inicio de la producción.

PRODUCCIÓN: Ciclo productivo: desde la iniciación de la producción hasta el descarte o sustitución de plantas.

DECADENCIA: a partir del momento en que la planta requiere ser remplazada o renovada, pero con alguna producción.

Así mismo, se establecen tres etapas de valuación, en la siguiente forma:

- 1 - Durante la etapa de levante o desarrollo se avalúan por el costo de inversión.
- 2 - Durante la etapa de producción se avalúan por RENTABILIDAD.
- 3 - Durante la etapa de decadencia, con valores similares al de levante o Desarrollo.

$$\text{ECUACIÓN APLICADA V.A.} = T[(P \times V) - C] - D]$$

Dónde:

VA = Valor Árbol

T = Tiempo de levante o desarrollo

P = Producción promedia por árbol Kilo

V = Valor Actual Promedio por Kilo

C = Costo de Producción

V.A.

D = Demérito (depreciación) % = $(D = \frac{\text{E.C.}}{\text{V.U.}})$

V.U.

V.A. = Vida actual

V.U. = Vida útil

E.C. = Estado de conservación o fitosanitario (se debe calcular con las tablas propuestas – Fitto y Corvini).

CLASE 1: Corresponde a cultivos o plantaciones nuevas, tecnificadas y en perfecto estado fitosanitario, con riego permanente, suelos fértiles y adecuados técnicamente.

CLASE 2: Corresponde a cultivos tecnificados, con edad media, con adecuaciones en suelos y riego artificial.

CLASE 3: Corresponde a cultivos tecnificados, con edad adulta (más de la mitad de vida productiva), con riego y adecuaciones.

CLASE 4: Corresponde a cultivos tecnificados, con edad avanzada (al final del ciclo productivo), en decadencia.

VALORACIÓN DE LAS ESPECIES VEGETALES

Para efectos de la valoración de especies vegetales, frutales, sombrío, maderables y especies nativas de nacimiento espontaneo, se ha implementado un anexo técnico especial,

Carrera 25 No. 19 - 12 Of. 300 Celular: 3154680764 Telefax: 7292026

E-mail: lonja_pasto@yahoo.es info@lonjanarinoyputumayo.org

www.lonjanarinoyputumayo.org

PASTO - NARIÑO



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

RUPA 2-0053

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



donde se plasman las investigaciones adelantadas, en cada caso, que forman parte de los estudios valuatorios que se elaboran, pero que considerando lo voluminoso de las investigaciones, no se incorporan en su totalidad, si no las especies que sean requeridas, en cada caso. Los costos de producción de las especies vegetales forman parte de las investigaciones adelantadas, y permiten la aplicación de la ecuación propuesta para la adopción de los valores individuales.

Con relación a las especies vegetales de nacimiento espontáneo, considerando que no es posible determinar su valor por costos de reposición o de renta, para la adopción de los valores finales se ha consultado con los usos medicinales, de sombrío u ornato, con apoyo del banco de datos elaborado por nuestra corporación, aplicados en estudios anteriores, que forman parte de los costos históricos de esas especies.

En la presente justificación metodológica, exponemos el desarrollo de las investigaciones y la ecuación propuestas que nos permite llegar a los valores finales de las especies vegetales investigadas:

8. INVESTIGACION ECONOMICA INDIRECTA (OFERTAS)

8.1. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS

Consultado el mercado inmobiliario del sector encontramos 5 ofertas que relacionamos a continuación:

No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCION	VALOR PEDIDO	ÁREA DE TERRENO Hs	CONSTRUCCION AREA EN M2	OBSERVACIONES	NOMBRE FUENTE	TELÉFONO o FUENTE
10	Lote	ALDEA DE MARIA	\$ 80.000.000,00	0,70	N.A.	Usos colinas bajas	Luis Chávez	315 225 1187
11	Finca	SAN FRANCISCO - ALDEA DE MARIA	\$ 280.000.000,00	4,00	N.A.	Usos colinas bajas(NO VENDE)	Miguel Ángel Guapucal	320 618 1890
12	Finca	ALDEA DE MARIA	\$ 150.000.000,00	2,00	N.A.	Usos colinas bajas	Janeth Cuasanchir	318649 6148
13	Finca	ALDEA DE MARIA	\$ 220.000.000,00	3,00	N.A.	Usos colinas bajas	Libardo Cuasanchir	321 8529642
13A	Finca	SAN FRANCISCO	\$ 500.000.000,00	4,00	N.A.	Usos colinas bajas	Miguel Ángel Guapucal	320 618 1890

8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO

No	UBICACIÓN	VALOR PEDIDO	% NEG.	VALOR DEPURADO	ÁREA DE TERRENO Hs	VALOR TERRENO Hs	DESCRIPCIÓN CONSTRUCCIONES	VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	USOS	OBSERVACIONES	NOMBRE FUENTE	TELÉFONO o FUENTE
10	ALDEA DE MARIA	\$ 80.000.000	0%	\$ 80.000.000	0,70	\$ 114.285.714,29	N.A.	\$ 0	Colinas bajas pendientes suaves cobertura vegetal de áreas agrícolas heterogéneas de clima frío con uso agropecuario	Transacción hace 3 meses finca ondulada	Luis Chávez	315 225 1187
13A	SAN FRANCISCO	\$ 500.000.000	2%	\$ 490.000.000	4,00	\$ 122.500.000,00	N.A.	\$ 0	Colinas bajas pendientes suaves cobertura vegetal de áreas agrícolas heterogéneas de clima frío con uso agropecuario	Finca Ondulada	Miguel Ángel Guapucal	320 618 1890



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo
RUPA 2-0053

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



9. INVESTIGACION DIRECTA (ENCUESTAS)

9.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO (INVESTIGACIÓN DIRECTA):

Como apoyo al proceso valuatorio, para la estimación del valor del terreno, se realizó la investigación directa realizada con los profesionales Avaluadores y conocedores del mercado inmobiliario; a los que se expusieron las características particulares del predio objeto de avalúo; que a saber son:

1. El predio se ubica en un sector reglamentado como suelo rural agroforestal.
2. El predio se ubica cercano a camino público.
3. El predio presenta un área similar a la de los lotes tipo del sector.
4. Dentro del predio no se encuentran construcciones.

NOMBRE	RAA No.	CELULAR	PROFESIÓN	VALOR /m2 Unidad Fisiografica 1
Ayda Muñoz	30707606 - AVAL	317 5464654	Perito Lonja Nariño y putumayo	\$ 12.000,00
Fabrizio Paredes	98399733 - AVAL	3147944110	Perito Bancolombia	\$ 12.000,00
Luis Meneses	12950353 - AVAL	317 7454347	Perito Lonja Nariño y putumayo	\$ 11.500,00
José Luis Montero	87452354 - AVAL	312 2851493	Perito Lonja Nariño y putumayo	\$ 11.500,00
Luis Eduardo Burbano	12983012 - AVAL	3105228701	Perito Lonja Nariño y putumayo	\$ 11.600,00
PROMEDIO				\$ 11.720,00
DESVIACIÓN ESTÁNDAR				\$ 258,84
COEFICIENTE DE VARIACIÓN				2,21%
LIMITE SUPERIOR				\$ 11.978,84
LIMITE INFERIOR				\$ 11.461,16

10. CALCULOS VALOR TERRENO

10.1. PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)

OFERTA	DIRECCION	VALOR TERRENO M2
10	Aldea de María	\$ 114.285.714,29
13A	San Francisco	\$ 122.500.000,00
PROMEDIO		\$ 118.392.857,15
DESVIACIÓN ESTÁNDAR		\$ 5.808.377,13
COEFICIENTE DE VARIACIÓN		4,91%
LIMITE SUPERIOR		\$ 124.201.234,27
LIMITE INFERIOR		\$ 112.584.480,02

10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE

La investigación de mercado encontró lotes en oferta que tienen características similares a las del área valorada. Los datos obtenidos reflejan una información confiable que permite establecer el valor del terreno por esta metodología, la cual



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo
RUPA 2-0053

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



arrojo que el más probable valor del metro cuadrado por aproximación al Promedio el área valorada es de **CIENTO DIECIOCHO MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y TRES MIL PESOS M/TE (\$118.393.000,00)** por hectárea, equivalentes a **ONCE MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA PESOS M/CTE (\$11.850,00)** por metro cuadrado.

El valor estimado cumple con las condiciones de (topografía, vías, servicios, etc.), del sector, y se ajusta a los parámetros establecidos en el Decreto 1420 de Julio 24 de 1998 y a la Resolución 620 del 23 de septiembre del 2008 del IGAC

10.3. EJERCICIOS RESIDUALES.

No Aplica.

11. CALCULOS VALOR CONSTRUCCION

11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN:

Para los costos de construcción en el municipio del Contadero se realizaron y analizaron los diferentes valores de mercado inmobiliario con los que trabajan las Lonjas de Propiedad Raíz, lo mismo que los Ingenieros, Arquitectos y Constructores, estos son la base para trabajar el Método de Costo de Reposición en los diferentes tipos de construcción del Municipio del Contadero y luego de homogenizar el valor y restarle la depreciación obtenida mediante la aplicación de las tablas de Fitto y Corvini, produce como resultado los valores finales adoptados por metro cuadrado.

11.2. DEPRECIACIÓN (FITTO Y CORVINNI)

ITEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
Construccion 1	40	70	57,14%	2,5	49,30%	\$ 524.285,59	\$ 258.495,61	\$ 265.789,98	\$ 265.790,00
Construccion 2	5	100	5,00%	2,0	5,09%	\$ 725.310,43	\$ 36.945,14	\$ 688.365,29	\$ 688.365,00

12. CALCULOS VALOR ANEXOS

12.1 COSTOS DE REPOSICIÓN:

Para los costos de construcción de los anexos en el municipio de El Contadero se realizaron y analizaron los diferentes valores de mercado inmobiliario con los que trabajan las Lonjas de Propiedad Raíz, lo mismo que los Ingenieros, Arquitectos y Constructores, estos son la base para trabajar el Método de Costo de Reposición en los diferentes tipos de construcción del Municipio de El Contadero y luego de

Carrera 25 No. 19 - 12 Of. 300 Celular: 3154680764 Telefax: 7292026

E-mail: lonja_pasto@yahoo.es info@lonjanarinoyputumayo.org

www.lonjanarinoyputumayo.org

PASTO - NARIÑO



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

RUPA 2-0053

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



homogenizar el valor y restarle la depreciación obtenida mediante la aplicación de las tablas de Fitto y Corvini, produce como resultado los valores finales adoptados por metro cuadrado.

12.2. DEPRECIACIÓN (FITTO Y CORVINI)

ITEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
Lavadero	5	70	7,14%	2,00	6,26%	\$ 613.253,22	\$ 38.407,09	\$ 574.846,13	\$ 574.846,00 ✓
Cuyera	10	20	50,00%	2,50	42,51%	\$ 137.524,93	\$ 58.464,32	\$ 79.060,61	\$ 79.061,00 ✓
Cerca Viva	10	0	0,00%	2,00	0,00%	\$ 16.330,16	\$ 0,00	\$ 16.330,16	\$ 16.330,00 ✓

13. CALCULOS VALOR CULTIVOS O ESPECIES

13.1. SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES

CALCULO DE ESPECIES VEGETALES						
DESCRIPCION DE ESPECIES Y CULTIVOS	ESTADO	TIPO	Valor Unitario	VALOR TOTAL		
Arbol de Eucalipto	2	Un	Produccion	Tipo B	✓ \$ 69.600,00	\$ 139.200,00
Arbol de Acacia	3	Un	Produccion	Tipo A	✓ \$ 69.000,00	\$ 207.000,00
Arbol de Pino	3	Un	Produccion	Tipo B	✓ \$ 41.400,00	\$ 124.200,00
Arbol de Tomate	7	Un	Produccion	Tipo A	✓ \$ 5.800,00	\$ 40.600,00
Arbol de Chilacuan	2	Un	Produccion	Tipo B	✓ \$ 22.100,00	\$ 44.200,00
Planta de Curuba	2	Un	Produccion	Tipo A	✓ \$ 5.800,00	\$ 11.600,00
Planta de Uvilla	4	Un	Produccion	Tipo A	✓ \$ 17.400,00	\$ 69.600,00
Planta de pepino	10	Un	Produccion	Tipo C	✓ \$ 34.700,00	\$ 347.000,00
Arbol de aliso	4	Un	Produccion	Tipo C	✓ \$ 20.700,00	\$ 82.800,00
						\$ 1.066.200,00 ✓

14. CONSIDERACIONES GENERALES

En la determinación del valor se han tenido en cuenta entre otras las siguientes consideraciones:

- El predio se encuentra ubicado en la zona rural del Municipio de El Contadero en la Vereda Quisnamuez, a 100 mts, de la carretera principal destapada y afirmada en buen estado, cerca del Centro Educativo San José de Quisnamuez. Su uso principal Rural agropecuario, Sistemas forestales, siendo compatible con el uso del suelo encontrado en las ofertas depuradas del sector; por las características del predio avaluado principalmente por área, se toma el límite Superior como valor adoptado para su liquidación.



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

RUPA 2-0053

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



- El predio presenta forma de un polígono irregular con una topografía plana, donde la vivienda se mezcla con las actividades agropecuarias de menor escala.
- El sector cuenta con disponibilidad de servicios públicos básicos de acueducto veredal y energía eléctrica y los servicios comunales básicos de educación, salud y religiosos se encuentran relativamente cerca de la cabecera municipal de Iles que se localiza aproximadamente a 5 kilómetros.
- No se observó ni se tuvo conocimiento de alteraciones de orden público, tampoco existe incidencia negativa del orden público en el valor de los inmuebles.
- Valorización en la zona en los últimos años para el sector ha sido estable de variación positiva.
- Dentro del predio objeto de avalúo se desarrolla unas construcciones que presentan el uso de vivienda una en buen estado y la antigua en regular estado de conservación.
- La C1 y Anexo 2 Cuyera, descritos anteriormente pertenecen al Señor Justino Dávila.
- La C2, Anexo 1 Lavadero y cultivos y especies, descritos anteriormente pertenecen al Señor Edwin Dávila.
- El Anexo 3 Cerca viva, corresponde a todos los propietarios.

FACTORES DETERMINANTES EN EL VALOR DEL INMUEBLE

- El predio en particular posee una topografía plana
- Se encuentra a 100 mts. De la carretera afirmada que conduce al casco urbano de Iles.
- El predio se ubica cerca al casco urbano de Iles, considerándose cerca de los principales centros de consumo y mercadeo Lote de uso Agropecuario.
- El lote objeto de avalúo corresponde a uno de regular área y su valoración se realiza adoptando un valor cercano al promedio del estudio de mercado.

15.RESULTADO DE AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO

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:



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo
RUPA 2-0053

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo
Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



FEDELONJAS
FEDERACIÓN COLOMBIANA
DE LONJAS DE PROPIEDAD RAÍZ

ITEM	UND	ÁREA	VR. UNITARIO	VR. TOTAL
TERRENO				
Área Requerida	m2	5.816,43	\$ 11.850,00	\$ 68.924.695,50
Sub total terreno				\$ 68.924.695,50 ✓
CONSTRUCCIONES				
Construccion C1	m2	81,77	\$ 265.790,00	\$ 21.733.648,30
Construccion C2	m2	41,70	\$ 688.365,00	\$ 28.704.820,50
Subtotal Construcciones				\$ 50.438.468,80 ✓
ANEXOS				
Anexo 1 - lavadero	Un	1,00	\$ 574.846,00	\$ 574.846,00
Anexo 2 - Cuyera	m2	13,57	\$ 79.061,00	\$ 1.072.857,77
Anexo 3- Cerca viva	ml	228,48	\$ 16.330,00	\$ 3.731.078,40
Subtotal Anexos				\$ 5.378.782,17 ✓
ESPECIES VEGETALES Y CULTIVOS				
Subtotal Especies Vegetales y cultivos	Global	1,00	\$ 1.066.200,00	\$ 1.066.200,00 ✓
VALOR TOTAL				\$ 125.808.146,47 ✓✓

SON: CIENTO VEINTICINCO MILLONES OCHOCIENTOS OCHO MIL CIENTO CUARENTA Y SEIS CON 47/100 PESOS M/CTE. (\$125.808.146,47) ✓

De acuerdo con la Ficha Predial RUPA 2-0053, La C1 y Anexo 2 Cuyera, descritos anteriormente pertenecen al Señor Justino Dávila, por lo cual se discriminan a continuación:

ITEM	UND	ÁREA	VR. UNITARIO	VR. TOTAL
CONSTRUCCIONES				
Construccion C1	m2	81,77	\$ 265.790,00	\$ 21.733.648,30
Subtotal Construcciones				\$ 21.733.648,30
ANEXOS				
Anexo 2 - Cuyera	m2	13,57	\$ 79.061,00	\$ 1.072.857,77
Subtotal Anexos				\$ 1.072.857,77
VALOR TOTAL				\$ 22.806.506,07 ✓

SON: VEINTIDOS MILLONES OCHOCIENTOS SEIS MIL QUINIENTOS SEIS CON 07/100 PESOS M/CTE. (\$22.806.506,07) ✓ JD

De acuerdo con la Ficha Predial RUPA 2-0053, La C2, Anexo 1 Lavadero, cultivos y especies, descritos anteriormente pertenecen al Señor Edwin Dávila, por lo cual se discriminan a continuación:



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo
Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



RUPA 2-0053

ITEM	UND	ÁREA	VR. UNITARIO	VR. TOTAL
CONSTRUCCIONES				
Construccion C2	m2	41,70	\$ 688.365,00	\$ 28.704.820,50
Subtotal Construcciones				\$ 28.704.820,50
ANEXOS				
Anexo 1 - lavadero	Un	1,00	\$ 574.846,00	\$ 574.846,00
Subtotal Anexos				\$ 574.846,00
ESPECIES VEGETALES Y CULTIVOS				
Subtotal Especies Vegetales y cultivos	Global	1,00	\$ 1.066.200,00	\$ 1.066.200,00
VALOR TOTAL				\$ 30.345.866,50

SON: TREINTA MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y SEIS CON 50/100 PESOS M/CTE. (\$30.345.866,50)

De acuerdo con la Ficha Predial RUPA 2-0053, El Anexo 3 Cerca viva, descrita anteriormente corresponde a todos los propietarios, por lo cual se discriminan a continuación:

ITEM	UND	ÁREA	VR. UNITARIO	VR. TOTAL
ANEXOS				
Anexo 3- Cerca viva	ml	228,48	\$ 16.330,00	\$ 3.731.078,40
Subtotal Anexos				\$ 3.731.078,40
VALOR TOTAL				\$ 3.731.078,40

SON: TRES MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y UN MIL SETENTA Y OCHO CON 40/100 PESOS M/CTE. (\$3.731.078,40)

Nota: Así mismo, conforme a lo señalado en el artículo 19 del decreto 1420 de 1998, la vigencia del avalúo es de un año contado desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación. Por tal razón, los avalúos que pierdan ésta vigencia deben realizarse nuevamente y no se puede efectuar actualizaciones a través de índices o metodologías no establecidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

16. CLAUSULA DE PROHIBICION DE PUBLICACION DEL INFORME

Se prohíbe la publicación de parte o la totalidad del presente informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, al nombre y afiliaciones profesionales del valuador sin el consentimiento escrito del mismo

17. DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

- Las descripciones de hecho presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo
RUPA 2-0053

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.
- El valuador no tiene intereses en el bien inmueble objeto de estudio.
- Los honorarios del valuador no dependen de aspectos del informe.
- La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
- El valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.
- El valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.
- El valuador ha realizado una visita o verificación personal al bien inmueble objeto de valuación.
- Nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe

18. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR

- El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma (certificado de tradición).
- El valuador no revelara información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicito el encargo Valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de esta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

19. NOMBRE, CUALIFICACIÓN PROFESIONAL Y FIRMA DEL AVALUADOR

19.1 NOMBRE DEL VALUADOR:

ING. LIVIO NESTOR BOLAÑOS NARVAEZ

19.2 REGISTRO DE ACREDITACIÓN PÚBLICA O PRIVADA DEL VALUADOR
RAA No. AVAL-12961630

19.3 DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN
(CARÁCTER DE INDEPENDENCIA)

Se deja constancia que el valuador manifiesta no tener ningún tipo de relación directa o indirecta con el solicitante o interesado del inmueble objeto de valuación, con el fin de evitar cualquier conflicto de intereses.

Además, se confirma que el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo
RUPA 2-0053

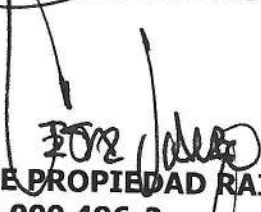
Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo
Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



19.4 FIRMA DEL RESPONSABLE


ING. LIVIO NÉSTOR BOLAÑOS NARVAEZ.
PERITO COMISIONADO, RESPONSABLE Y SOLIDARIO.
Registro Abierto de Avaluadores RAA número de avaluador AVAL-12961630
Especialidades Avalúos Urbanos y Rurales


ZOOC. ORLANDO CAICEDO RUEDA
COORDINADOR DE AVALUOS
R.A.A AVAL No. 12960418


LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE NARIÑO Y PUTUMAYO
NIT. 814.000.496-2
Ing. CESAR AUGUSTO VALLEJO FRANCO
Registro Abierto de Avaluadores RAA número de avaluador AVAL-98383321
Especialidades Avalúos Urbanos y Rurales
DIRECTOR EJECUTIVO





Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

RUPA 2-0053

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



FEDELONJAS
FEDERACIÓN COLOMBIANA
DE LONJAS DE PROPIEDAD RAÍZ

20. ANEXOS

Para complementar el presente informe valuatorio se anexan:

Informe fotográfico

Anexo técnico

Ficha predial y plano

Acta de aprobación de Comité Técnico.



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo
Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



RUPA 2-0053

METODOLOGIA PARA EL CÁLCULO DEL LUCRO CESANTE Y DAÑO EMERGENTE.

• CRITERIOS, PARÁMETROS Y PROCEDIMIENTOS.

Bajo los parámetros establecidos en la normatividad colombiana vigente referente al cálculo del daño emergente y lucro cesante en procesos de enajenación voluntaria directa y/o expropiación en proyectos de infraestructura, a cargo de la Agencia Nacional de Infraestructura, se presentan las siguientes consideraciones:

DETERMINACIÓN DE COMPENSACIONES Y/O INDEMNIZACIONES.

El evaluador encargado de fijar los valores deberá:

- i) Visitar el inmueble objeto de adquisición, con el propósito de cotejar la información entregada en el encargo valuatorio, para lo cual el concesionario previamente debe solicitar al beneficiario, la documentación pertinente para efectos de determinar los valores a compensar y/o indemnizar.
- ii) Verificar la reglamentación urbanística, la destinación económica del bien y demás aspectos relevantes para la labor o su cargo.

En caso de detectar inconsistencias entre la información entregada por el responsable de formular el encargo valuatorio y la verificación de la situación del inmueble en campo, el evaluador deberá dejar constancia en su dictamen. La valoración se adelantará de conformidad con lo encontrado en la visita.

El cálculo de la indemnización solo tendrá en cuenta el daño emergente y/o lucro cesante generados por el proyecto de modernización vial.

El evaluador en su informe de avalúo comercial deberá dejar constancia de la metodología aplicada para cada uno de los componentes de la indemnización calculados, así como de los soportes empleados para tal propósito.

CONSULTA DE INFORMACIÓN.

De ser necesario, el evaluador encargado consultará la información de entidades u organismos, tales como: la Superintendencia de Sociedades, autoridades tributarias, Superintendencia de Industria y Comercio, las Cámaras de Comercio, Departamento Administrativo Nacional de Estadística, las agremiaciones inmobiliarias, Fenalco, entre otros, acerca de estadísticas referentes a ingresos y utilidades derivadas de las actividades que se desarrollen en el respectivo inmueble.



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



RUPA 2-0053

En el cálculo de la indemnización se deberá tener en consideración la información reportada a las autoridades tributarias por el beneficiario en caso que aplique.

Si de acuerdo con la información obtenida y/o el cálculo realizado por el evaluador se encuentra que los ingresos y/o utilidades superan lo reportado a las autoridades tributarias, la indemnización se hará sobre lo informado a dichas autoridades.

En caso de que aparezca como no obligado tributariamente, el cálculo realizado de la indemnización no podrá superar los topes establecidos para ser contribuyente y según lo que se demuestre.

INVESTIGACIÓN DE MERCADO.

Para efectos de realizar el cálculo de la indemnización, se deberán solicitar cotizaciones a personas naturales o jurídicas idóneas que permitan definir el valor de determinado concepto o componente de la indemnización. Las cotizaciones se solicitarán a personas domiciliadas en el municipio en el que se ubica el inmueble objeto de adquisición. Salvo que el concepto o componente de la indemnización lo requiera, se podrán solicitar cotizaciones a personas que se encuentren localizadas en otras jurisdicciones, o de ser el caso, internacionales.

En este caso, el evaluador encargado del cálculo de la indemnización anexará las cotizaciones realizadas, indicando el nombre de los consultados, datos de contacto (número de teléfono y correo electrónico) y acreditando su idoneidad.

Cuando para el avalúo se haya utilizado información de mercado (documentos escritos y/o cotizaciones), esta deberá ser verificada, confrontada y ajustada antes de ser utilizada en los cálculos estadísticos.

ENCUESTAS. Cuando no se encuentre información de mercado o se quiera reforzar la investigación, se recurrirá a encuestas. Se reitera que estas solo se usarán para comparar y en los eventos de no existir mercado. En los casos en que existan datos de mercado, la encuesta se utilizará como comprobación de la información obtenida.

Se deberá dejar constancia escrita en el informe y bajo gravedad de juramento, que en el momento de la realización del avalúo no existían datos de mercado.

CÁLCULOS MATEMÁTICOS ESTADÍSTICOS.

Es necesario calcular medidas de tendencia central con indicadores de dispersión como la varianza y el coeficiente de variación.



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



RUPA 2-0053

Cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) o a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el valor más probable.

Cuando el coeficiente de variación sea superior: a más (+) o a menos (-) 7,5%, no es conveniente utilizar la media obtenida y por el contrario es necesario reforzar la investigación con el fin de mejorar la representatividad del valor medio encontrado.

El evaluador deberá consultar un número plural de cotizaciones que no podrá ser inferior a tres, salvo que se deje constancia bajo gravedad de juramento que en el municipio en el que se ubica el inmueble objeto de adquisición o debido a la actividad objeto de cotización, según corresponda, no existe este número de personas idóneas, evento en el cual se hará el cálculo con la(s) cotización(es) efectivamente obtenida(s).

En el caso en que no sea posible obtener las tres (3) cotizaciones (investigación de mercado), se deberá dejar constancia escrita en el informe y bajo gravedad de juramento, que en el momento de la realización del cálculo no existían otras personas con las cuales hacer las cotizaciones.

• CONCEPTOS GENERALES.

Para los casos objeto de estudio, podemos definir estos conceptos en el siguiente tenor:

- I. **LUCRO CESANTE.** Dinero, ganancia, renta, provecho que una persona natural o jurídica deja de percibir como consecuencia de la actuación administrativa de incorporación al dominio público de los predios requeridos, por un término máximo de seis meses; bajo esta perspectiva podemos considerar al lucro cesante como los emolumentos que se pierden, cesan con ocasión del proyecto de modernización vial.
- II. **DAÑO EMERGENTE.** El daño emergente corresponde al valor o precio de un bien o cosa, el cual será determinado para cada caso en particular, dependiendo del grado de afectación. El daño emergente abarca la pérdida misma de elementos patrimoniales, los desembolsos que hayan sido menester, y el advenimiento de pasivos objeto del procedimiento administrativo de incorporación al dominio público. Se debe entender por daño emergente la sustracción del bien o parte del debido a la destinación para el proyecto vial; en todo caso comprenderá el monto o valor necesario para restablecer el estado anterior de las cosas. A título de daño emergente se deberán cancelar las obras de adecuación para la utilización de las áreas construidas remanentes, en caso de ser requerido.

Carrera 25 No. 19 - 12 Of. 300 Celular: 3154680764 Telefax: 7292026

E-mail: lonja_pasto@yahoo.es info@lonjanarinoyputumayo.org

www.lonjanarinoyputumayo.org

PASTO - NARIÑO



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



FEDELONJAS
FEDERACIÓN COLOMBIANA
DE LONJAS DE PROPIEDAD RAÍZ

RUPA 2-0053

ANEXO CALCULOS INDEMNIZACIONES.

Los métodos parámetros, criterios y procedimientos empleados, para efectos de calcular las indemnizaciones y/o compensaciones por concepto de daño emergente y lucro cesante, en procesos de enajenación voluntaria directa y/o expropiación, se encuentran amparados bajo el marco de la normatividad colombiana aplicable vigente, los cuales procederemos a presentar a continuación en forma de anexo, entendiendo que los mismos serán ajustados dependiendo de la condiciones de cada inmueble en particular.

OTROS GASTOS MOTIVO DEL PAGO DE DAÑO EMERGENTE (BAJO EL MARCO NORMATIVO VIGENTE)

CUADRO DE VALORES FINALES PARA DAÑO EMERGENTE	
PREDIO DIRECCION CATASTRAL	
ITEM	SUBTOTAL \$
Gastos de Notariado y Registro por venta a CUVS	\$ -
Gastos de Notariado y Registro por compra nuevo inmueble	\$ -
Gastos por desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$ 1.600.000,00
Gastos de Desconexión y/o Traslado de Servicios Públicos	\$ -
Gastos de Bodegaje y/o Almacenamiento temporal o provisional	\$ -
Gastos por Impuesto Predial - Ponderado	\$ -
Gastos por Perjuicios derivados de terminación de contratos (Clausulas Penales)	\$ -
AVALUO DAÑO EMERGENTE	\$ 1.600.000,00

- **NOTA 1:** La entidad contratante y/o el comprador procederá a sufragar las expensas de notariado y registro, para lo cual el propietario procederá a presentar los comprobantes de cobro emitidos por la notaria.
- **NOTA 2:** El municipio de El Contadero es el encargado de la prestación del servicio de acueducto y alcantarillado.
- **NOTA 3:** El municipio de El Contadero, no contempla costos de desconexión y cancelación de las mismas.

CALCULO DE LUCRO CESANTE

No se presentaron actividades o contratos a contemplar.

VALOR TOTAL DEL RECONOCIMIENTO POR LUCRO CESANTE= \$00.000,00

Carrera 25 No. 19 - 12 Of. 300 Celular: 3154680764 Telefax: 7292026
E-mail: lonja_pasto@yahoo.es info@lonjanarinoyputumayo.org
www.lonjanarinoyputumayo.org
PASTO - NARIÑO

JP.



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



FEDELONJAS
FEDERACIÓN COLOMBIANA
DE LONJAS DE PROPIEDAD RAÍZ

RUPA 2-0053

AVALUO DEFINITIVO ADOPTADO	
AVALUO DEL PREDIO	\$125.808.146,47 ✓
INDEMNIZACIONES DAÑO EMERGENTE	\$1.600.000,00 ✓
INDEMNIZACIONES LUCRO CESANTE	\$0,00
TOTAL	\$127.408.146,47 ✓✓
SON: CIENTO VEINTISIETE MILLONES CUATROCIENTOS OCHO MIL CIENTO CUARENTA Y SEIS CON 47/100 PESOS M/CTE. (\$127.408.146,47)	


ING. CESAR A. VALLEJO FRANCO
REPRESENTANTE LEGAL


ING. LIVIO NESTOR BOLAÑOS N.
PERITO AVALUADOR COMISIONADO


ORLANDO CAICEDO RUEDA
COORDINADOR DE AVALUOS



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Bajo el marco no
de indemnización
debe pagar el im
en que tuvo la p
fiscal. Para efect
sin contar multas

Si la adquisición e
al área objeto de
por el Avaluador
propiedad estará

La resolución 104
en su artículo 6 l

6. Impuesto pr
Este concepto se
conformidad al va
se elabore el Aval

1o Trimestre: del 1
2o Trimestre: del 1
3o. Trimestre: del 1
4o Trimestre: del 1

Como la afectación

ANEXOS

**LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE NARIÑO Y PUTUMAYO
AVALUO COMERCIAL - POR AFECTACION VIAL
CONCESION "RUMICHACA - PASTO".**

U.F: 2- RUPA-2-0053

**PROPIETARIO: MARIELA GUACALES DAVILA Y OTROS
EL CONTADERO**



CONSTRUCCION C1



CONSTRUCCION C2

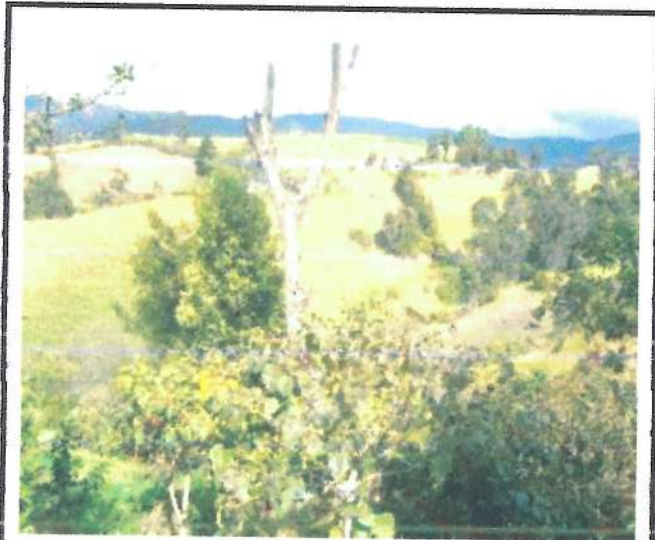


LAVADERO - A1

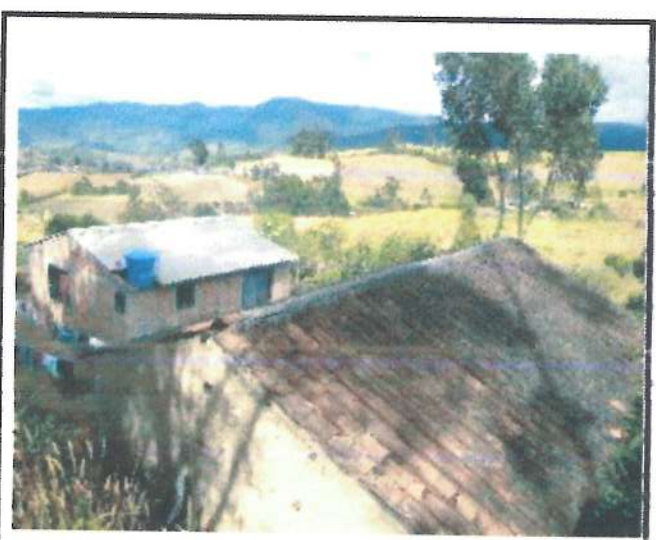


CUYERA - A2

**LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE NARIÑO Y PUTUMAYO
AVALUO COMERCIAL - POR AFECTACION VIAL
CONCESION "RUMICHACA - PASTO".
U.F: 2- RUPA-2-0053
PROPIETARIO: MARIELA GUACALES DAVILA Y OTROS
EL CONTADERO**



ARBOL DE ACACIO - TOMATE



CUBIERTAS C1 Y C2



INTERIOR C2 - ALCOBA



CERCA VIVA

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE NARIÑO Y PUTUMAYO
AVALUO COMERCIAL - POR AFECTACION VIAL
CONCESION "RUMICHACA - PASTO".
U.F: 2- RUPA-2-0053
PROPIETARIO: MARIELA GUACALES DAVILA Y OTROS
EL CONTADERO



HOGAR INFANTIL - CI



ARBOL DE TOMATE



INTERIOR C2



ARBOL DE PINO

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE NARIÑO Y PUTUMAYO
AVALUO COMERCIAL - POR AFECTACION VIAL
CONCESION "RUMICHACA - PASTO".
U.F: 2- RUPA-2-0053
PROPIETARIO: MARIELA GUACALES DAVILA Y OTROS
EL CONTADERO



ARBOL DE EUCALIPTO



CERCA VIVA



BAÑO



COCINA

Nombre MADERABLES	DESARROLLO			PRODUCCION			DECADENCIA		
	TIPO A	TIPO B	TIPO C	TIPO A	TIPO B	TIPO C	TIPO A	TIPO B	TIPO C
ALAMO	\$ 20,700.00	\$ 12,400.00	\$ 6,200.00	\$ 69,000.00	\$ 41,400.00	\$ 20,700.00	\$ 34,500.00	\$ 20,700.00	\$ 10,350.00
ALISO - CEREZO	\$ 20,700.00	\$ 12,400.00	\$ 6,200.00	\$ 69,000.00	\$ 41,400.00	\$ 20,700.00	\$ 34,500.00	\$ 20,700.00	\$ 10,350.00
ACACIO (A)	\$ 20,700.00	\$ 12,400.00	\$ 6,200.00	\$ 69,000.00	\$ 41,400.00	\$ 20,700.00	\$ 34,500.00	\$ 20,700.00	\$ 10,350.00
ACACIO (A) m2	\$ 1,100.00	\$ 650.00	\$ 350.00	\$ 3,700.00	\$ 2,200.00	\$ 1,100.00	\$ 1,850.00	\$ 1,100.00	\$ 550.00
ACACIA JAPONESA	\$ 20,700.00	\$ 12,400.00	\$ 6,200.00	\$ 69,000.00	\$ 41,400.00	\$ 20,700.00	\$ 34,500.00	\$ 20,700.00	\$ 10,350.00
ACEBO	\$ 20,700.00	\$ 12,400.00	\$ 6,200.00	\$ 69,000.00	\$ 41,400.00	\$ 20,700.00	\$ 34,500.00	\$ 20,700.00	\$ 10,350.00
ALCAPARRO	\$ 24,800.00	\$ 20,900.00	\$ 10,450.00	\$ 116,000.00	\$ 69,600.00	\$ 34,800.00	\$ 58,000.00	\$ 20,700.00	\$ 10,350.00
AMARILLO	\$ 69,300.00	\$ 41,600.00	\$ 20,800.00	\$ 231,000.00	\$ 138,600.00	\$ 69,300.00	\$ 115,500.00	\$ 69,300.00	\$ 34,650.00
ARAUCARIA	\$ 31,200.00	\$ 18,300.00	\$ 9,150.00	\$ 105,600.00	\$ 63,000.00	\$ 31,200.00	\$ 52,000.00	\$ 31,200.00	\$ 15,600.00
ARBELO DE JI	\$ 20,700.00	\$ 12,400.00	\$ 6,200.00	\$ 69,000.00	\$ 41,400.00	\$ 20,700.00	\$ 34,500.00	\$ 20,700.00	\$ 10,350.00
ARRAWAN - MARTO	\$ 41,700.00	\$ 25,000.00	\$ 12,500.00	\$ 139,000.00	\$ 83,400.00	\$ 41,700.00	\$ 69,500.00	\$ 41,700.00	\$ 20,850.00
BALSO, BALSO BOBO	\$ 20,700.00	\$ 12,400.00	\$ 6,200.00	\$ 69,000.00	\$ 41,400.00	\$ 20,700.00	\$ 34,500.00	\$ 20,700.00	\$ 10,350.00
CEBRILLO	\$ 20,700.00	\$ 12,400.00	\$ 6,200.00	\$ 69,000.00	\$ 41,400.00	\$ 20,700.00	\$ 34,500.00	\$ 20,700.00	\$ 10,350.00
CEDRILLO	\$ 20,700.00	\$ 12,400.00	\$ 6,200.00	\$ 69,000.00	\$ 41,400.00	\$ 20,700.00	\$ 34,500.00	\$ 20,700.00	\$ 10,350.00
CEDRO	\$ 69,300.00	\$ 41,600.00	\$ 20,800.00	\$ 231,000.00	\$ 138,600.00	\$ 69,300.00	\$ 115,500.00	\$ 69,300.00	\$ 34,650.00
CIPRES - CIPRES - CIPRES ENANO	\$ 7,800.00	\$ 4,750.00	\$ 2,375.00	\$ 26,300.00	\$ 15,800.00	\$ 7,800.00	\$ 13,150.00	\$ 7,800.00	\$ 3,950.00
ENCINO - ENCINA	\$ 7,800.00	\$ 4,750.00	\$ 2,375.00	\$ 26,300.00	\$ 15,800.00	\$ 7,800.00	\$ 13,150.00	\$ 7,800.00	\$ 3,950.00
EUCALIPTO	\$ 34,800.00	\$ 20,900.00	\$ 10,450.00	\$ 116,000.00	\$ 69,600.00	\$ 34,800.00	\$ 58,000.00	\$ 34,800.00	\$ 17,400.00
EUCALIPTO (m2)	\$ 1,100.00	\$ 650.00	\$ 350.00	\$ 3,700.00	\$ 2,200.00	\$ 1,100.00	\$ 1,850.00	\$ 1,100.00	\$ 550.00
PENCA AFIQUE - CABUYA (O) - CABULLA	\$ 8,700.00	\$ 5,200.00	\$ 2,600.00	\$ 29,000.00	\$ 17,400.00	\$ 8,700.00	\$ 14,500.00	\$ 8,700.00	\$ 4,350.00
GRANADILLO	\$ 69,300.00	\$ 41,600.00	\$ 20,800.00	\$ 231,000.00	\$ 138,600.00	\$ 69,300.00	\$ 115,500.00	\$ 69,300.00	\$ 34,650.00
GUANADAY	\$ 34,800.00	\$ 20,900.00	\$ 10,450.00	\$ 116,000.00	\$ 69,600.00	\$ 34,800.00	\$ 58,000.00	\$ 34,800.00	\$ 17,400.00
GUAYACAN	\$ 34,800.00	\$ 20,900.00	\$ 10,450.00	\$ 116,000.00	\$ 69,600.00	\$ 34,800.00	\$ 58,000.00	\$ 34,800.00	\$ 17,400.00
JUNCO - JUNCO (M2)	\$ 4,700.00	\$ 2,800.00	\$ 1,400.00	\$ 15,700.00	\$ 9,400.00	\$ 4,700.00	\$ 7,850.00	\$ 4,700.00	\$ 2,350.00
JUNCO - JUNCO	\$ 4,700.00	\$ 2,800.00	\$ 1,400.00	\$ 15,700.00	\$ 9,400.00	\$ 4,700.00	\$ 7,850.00	\$ 4,700.00	\$ 2,350.00
NEEM - ROSE	\$ 20,700.00	\$ 12,400.00	\$ 6,200.00	\$ 69,000.00	\$ 41,400.00	\$ 20,700.00	\$ 34,500.00	\$ 20,700.00	\$ 10,350.00
NOGAL (CAFETERO)	\$ 20,700.00	\$ 12,400.00	\$ 6,200.00	\$ 69,000.00	\$ 41,400.00	\$ 20,700.00	\$ 34,500.00	\$ 20,700.00	\$ 10,350.00
(OLIVO) OLIVO DE CERA	\$ 16,500.00	\$ 9,900.00	\$ 4,950.00	\$ 55,000.00	\$ 33,000.00	\$ 16,500.00	\$ 27,500.00	\$ 16,500.00	\$ 8,250.00
(OLIVO) OLIVO DE CERA (M2)	\$ 660.00	\$ 396.00	\$ 198.00	\$ 2,200.00	\$ 1,320.00	\$ 660.00	\$ 1,100.00	\$ 660.00	\$ 330.00
PALO DE ROSA	\$ 20,700.00	\$ 12,400.00	\$ 6,200.00	\$ 69,000.00	\$ 41,400.00	\$ 20,700.00	\$ 34,500.00	\$ 20,700.00	\$ 10,350.00
PANDALO (A)	\$ 20,700.00	\$ 12,400.00	\$ 6,200.00	\$ 69,000.00	\$ 41,400.00	\$ 20,700.00	\$ 34,500.00	\$ 20,700.00	\$ 10,350.00
PENCA (MEXICANA)	\$ 8,700.00	\$ 5,200.00	\$ 2,600.00	\$ 29,000.00	\$ 17,400.00	\$ 8,700.00	\$ 14,500.00	\$ 8,700.00	\$ 4,350.00
PINO - (ESPATULA - PATULA - CIPRES - RADULATA)	\$ 20,700.00	\$ 12,400.00	\$ 6,200.00	\$ 69,000.00	\$ 41,400.00	\$ 20,700.00	\$ 34,500.00	\$ 20,700.00	\$ 10,350.00
PINO - (ESPATULA - PATULA - CIPRES) M2	\$ 2,500.00	\$ 1,500.00	\$ 750.00	\$ 8,280.00	\$ 4,950.00	\$ 2,500.00	\$ 4,150.00	\$ 2,500.00	\$ 1,250.00
PIHO LIMON	\$ 12,600.00	\$ 7,550.00	\$ 3,800.00	\$ 42,000.00	\$ 25,200.00	\$ 12,600.00	\$ 21,000.00	\$ 12,600.00	\$ 6,300.00
ROBLE	\$ 69,300.00	\$ 41,600.00	\$ 20,800.00	\$ 231,000.00	\$ 138,600.00	\$ 69,300.00	\$ 115,500.00	\$ 69,300.00	\$ 34,650.00
ROJO	\$ 20,700.00	\$ 12,400.00	\$ 6,200.00	\$ 69,000.00	\$ 41,400.00	\$ 20,700.00	\$ 34,500.00	\$ 20,700.00	\$ 10,350.00
SALICE	\$ 13,900.00	\$ 8,350.00	\$ 4,150.00	\$ 46,300.00	\$ 27,800.00	\$ 13,900.00	\$ 23,150.00	\$ 13,900.00	\$ 6,950.00
URAPAN	\$ 20,700.00	\$ 12,400.00	\$ 6,200.00	\$ 69,000.00	\$ 41,400.00	\$ 20,700.00	\$ 34,500.00	\$ 20,700.00	\$ 10,350.00
EUCALIPTO - ACACIO m2	\$ 1,100.00	\$ 650.00	\$ 350.00	\$ 3,700.00	\$ 2,200.00	\$ 1,100.00	\$ 1,850.00	\$ 1,100.00	\$ 550.00
EUCALIPTO - PINO - OLIVO m2	\$ 2,450.00	\$ 1,450.00	\$ 750.00	\$ 8,130.00	\$ 4,900.00	\$ 2,450.00	\$ 4,050.00	\$ 2,450.00	\$ 1,200.00

BOSQUES NATURALES

El valor promedio de bosque natural de acuerdo con las condiciones y características típicas de árboles y especies vegetales que se encuentran en un bosque nativo de la zona se define en \$ 2,000,000.00 Ha. O \$ 200 m2, para etapa de desarrollo, \$ 5,500,000.00 Ha. o \$ 550 m2, para etapa de producción y \$ 3,500,000.00 Ha. o \$ 350 m2 para etapa de decadencia.

Nombre PASTOS	DESARROLLO			PRODUCCION			DECADENCIA		
	TIPO A	TIPO B	TIPO C	TIPO A	TIPO B	TIPO C	TIPO A	TIPO B	TIPO C
SEMILLAS PASTO (m2)	\$ 160.00	\$ 100.00	\$ 50.00	\$ 526.00	\$ 320.00	\$ 160.00	\$ 260.00	\$ 160.00	\$ 80.00
PASTO AZUL (Ha)	\$ 1,378,000.00	\$ 946,800.00	\$ 473,400.00	\$ 5,260,000.00	\$ 3,156,000.00	\$ 1,378,000.00	\$ 2,630,000.00	\$ 1,378,000.00	\$ 789,000.00
PASTO AZUL (m2)	\$ 160.00	\$ 100.00	\$ 50.00	\$ 526.00	\$ 320.00	\$ 160.00	\$ 260.00	\$ 160.00	\$ 80.00
PASTO AZUL ORCHERO (m2)	\$ 160.00	\$ 100.00	\$ 50.00	\$ 526.00	\$ 320.00	\$ 160.00	\$ 260.00	\$ 160.00	\$ 80.00
PASTO BRASILEIRO (Ha)	\$ 1,578,000.00	\$ 946,800.00	\$ 473,400.00	\$ 5,260,000.00	\$ 3,156,000.00	\$ 1,578,000.00	\$ 2,630,000.00	\$ 1,578,000.00	\$ 789,000.00
PASTO BRASILEIRO (m2)	\$ 160.00	\$ 100.00	\$ 50.00	\$ 526.00	\$ 320.00	\$ 160.00	\$ 260.00	\$ 160.00	\$ 80.00
PASTO BERNILDA O GRAMILLA	\$ 160.00	\$ 100.00	\$ 50.00	\$ 526.00	\$ 320.00	\$ 160.00	\$ 260.00	\$ 160.00	\$ 80.00
PASTO BEST FORD (Ha)	\$ 1,578,000.00	\$ 946,800.00	\$ 473,400.00	\$ 5,260,000.00	\$ 3,156,000.00	\$ 1,578,000.00	\$ 2,630,000.00	\$ 1,578,000.00	\$ 789,000.00
PASTO BRASILEIRO (m2)	\$ 160.00	\$ 100.00	\$ 50.00	\$ 526.00	\$ 320.00	\$ 160.00	\$ 260.00	\$ 160.00	\$ 80.00
PASTO KIRKBY (m2)	\$ 30.00	\$ 20.00	\$ 10.00	\$ 105.00	\$ 60.00	\$ 30.00	\$ 50.00	\$ 30.00	\$ 20.00
PASTO KING GRASS (Ha)	\$ 1,578,000.00	\$ 946,800.00	\$ 473,400.00	\$ 5,260,000.00	\$ 3,156,000.00	\$ 1,578,000.00	\$ 2,630,000.00	\$ 1,578,000.00	\$ 789,000.00
PASTO KING GRASS (m2)	\$ 160.00	\$ 100.00	\$ 50.00	\$ 526.00	\$ 320.00	\$ 160.00	\$ 260.00	\$ 160.00	\$ 80.00
PASTO RAYGRASS (m2)	\$ 160.00	\$ 100.00	\$ 50.00	\$ 526.00	\$ 320.00	\$ 160.00	\$ 260.00	\$ 160.00	\$ 80.00
PASTO MEJORADO (m2)	\$ 60.00	\$ 40.00	\$ 20.00	\$ 200.00	\$ 120.00	\$ 60.00	\$ 100.00	\$ 60.00	\$ 30.00
PASTO MEJORADO (m2) SABOYA - TREBOL	\$ 160.00	\$ 100.00	\$ 50.00	\$ 526.00	\$ 320.00	\$ 160.00	\$ 260.00	\$ 160.00	\$ 80.00
PASTO MEJORADO (m2) BOXER - TREBOL	\$ 160.00	\$ 100.00	\$ 50.00	\$ 526.00	\$ 320.00	\$ 160.00	\$ 260.00	\$ 160.00	\$ 80.00
PASTO NATURAL (Ha)	\$ 315,600.00	\$ 189,360.00	\$ 94,680.00	\$ 1,052,000.00	\$ 631,200.00	\$ 315,600.00	\$ 526,000.00	\$ 315,600.00	\$ 157,800.00
PASTO NATURAL (m2)	\$ 30.00	\$ 20.00	\$ 10.00	\$ 105.00	\$ 60.00	\$ 30.00	\$ 50.00	\$ 30.00	\$ 20.00
PASTO ROJO (Ha)	\$ 1,578,000.00	\$ 946,800.00	\$ 473,400.00	\$ 5,260,000.00	\$ 3,156,000.00	\$ 1,578,000.00	\$ 2,630,000.00	\$ 1,578,000.00	\$ 789,000.00
PASTO SABOYA (Ha)	\$ 1,578,000.00	\$ 946,800.00	\$ 473,400.00	\$ 5,260,000.00	\$ 3,156,000.00	\$ 1,578,000.00	\$ 2,630,000.00	\$ 1,578,000.00	\$ 789,000.00
PASTO SABOYA (m2)	\$ 160.00	\$ 100.00	\$ 50.00	\$ 526.00	\$ 320.00	\$ 160.00	\$ 260.00	\$ 160.00	\$ 80.00
PASTO UBADE (Ha)	\$ 1,578,000.00	\$ 946,800.00	\$ 473,400.00	\$ 5,260,000.00	\$ 3,156,000.00	\$ 1,578,000.00	\$ 2,630,000.00	\$ 1,578,000.00	\$ 789,000.00
PASTO UBADE (m2)	\$ 160.00	\$ 100.00	\$ 50.00	\$ 526.00	\$ 320.00	\$ 160.00	\$ 260.00	\$ 160.00	\$ 80.00
PASTO BOXER (Ha)	\$ 1,578,000.00	\$ 946,800.00	\$ 473,400.00	\$ 5,260,000.00	\$ 3,156,000.00	\$ 1,578,000.00	\$ 2,630,000.00	\$ 1,578,000.00	\$ 789,000.00
PASTO BOXER (m2)	\$ 160.00	\$ 100.00	\$ 50.00	\$ 526.00	\$ 320.00	\$ 160.00	\$ 260.00	\$ 160.00	\$ 80.00
PASTO PIRATO (m2)	\$ 160.00	\$ 100.00	\$ 50.00	\$ 526.00	\$ 320.00	\$ 160.00	\$ 260.00	\$ 160.00	\$ 80.00
PASTO EN 3 VARIEDADES KING GRASS - BARRABAS - AZUL (m2)	\$ 160.00	\$ 100.00	\$ 50.00	\$ 526.00	\$ 320.00	\$ 160.00	\$ 260.00	\$ 160.00	\$ 80.00
PASTO EN 3 VARIEDADES AZUL - ROJO - BESTPORT (m2)	\$ 160.00	\$ 100.00	\$ 50.00	\$ 526.00	\$ 320.00	\$ 160.00	\$ 260.00	\$ 160.00	\$ 80.00
PASTO 3 VARIEDADES AZUL, BIOSIL Y COMULI (m2)	\$ 160.00	\$ 100.00	\$ 50.00	\$ 526.00	\$ 320.00	\$ 160.00	\$ 260.00	\$ 160.00	\$ 80.00
PASTO 4 VARIEDADES: RAY-GRASS, AZUL, TREBOL ROJO Y ALFALFA	\$ 160.00	\$ 100.00	\$ 50.00	\$ 526.00	\$ 320.00	\$ 160.00	\$ 260.00	\$ 160.00	\$ 80.00
PASTO 4 VARIEDADES: AZUL, BESTFORD, BOXER, ROJO (M2)	\$ 160.00	\$ 100.00	\$ 50.00	\$ 526.00	\$ 320.00	\$ 160.00	\$ 260.00	\$ 160.00	\$ 80.00
PASTO 4 VARIEDADES: AZUL, BESTFORD, BOXER, CARRETON ROJO (M2)	\$ 160.00	\$ 100.00	\$ 50.00	\$ 526.00	\$ 320.00	\$ 160.00	\$ 260.00	\$ 160.00	\$ 80.00
PLANTA VALLA	\$ 160.00	\$ 100.00	\$ 50.00	\$ 526.00	\$ 320.00	\$ 160.00	\$ 260.00	\$ 160.00	\$ 80.00
PASTO ALFA - ALFA ALFA - ALFALFA	\$ 600.00	\$ 360.00	\$ 180.00	\$ 2,000.00	\$ 1,200.00	\$ 600.00	\$ 1,000.00	\$ 600.00	\$ 300.00

TABLA DE VALORES CULTIVOS Y ESPECIES POR UNIDAD O AREA AÑO 2018

Nombre FRUTALES Y MORTALIZAS	DESARROLLO			PRODUCCION			DECADENCIA		
	TIPO A	TIPO B	TIPO C	TIPO A	TIPO B	TIPO C	TIPO A	TIPO B	TIPO C
ABICHUELO	\$ 6,300.00	\$ 3,800.00	\$ 1,900.00	\$ 21,000.00	\$ 12,600.00	\$ 6,300.00	\$ 10,500.00	\$ 6,300.00	\$ 3,150.00
ACELGA	\$ 400.00	\$ 250.00	\$ 100.00	\$ 1,300.00	\$ 800.00	\$ 400.00	\$ 650.00	\$ 400.00	\$ 200.00
ONOTILLO ACHOTE SILVESTRE	\$ 13,200.00	\$ 7,920.00	\$ 3,960.00	\$ 44,000.00	\$ 26,400.00	\$ 13,200.00	\$ 22,000.00	\$ 13,200.00	\$ 6,600.00
AGUACATE	\$ 76,400.00	\$ 45,850.00	\$ 22,925.00	\$ 178,200.00	\$ 106,920.00	\$ 53,460.00	\$ 88,200.00	\$ 53,460.00	\$ 26,730.00
PIMENTON	\$ 6,300.00	\$ 3,800.00	\$ 1,900.00	\$ 21,000.00	\$ 12,600.00	\$ 6,300.00	\$ 10,500.00	\$ 6,300.00	\$ 3,150.00
AJIL	\$ 6,300.00	\$ 3,800.00	\$ 1,900.00	\$ 21,000.00	\$ 12,600.00	\$ 6,300.00	\$ 10,500.00	\$ 6,300.00	\$ 3,150.00
AJO	\$ 20.00	\$ 20.00	\$ 10.00	\$ 100.00	\$ 60.00	\$ 30.00	\$ 50.00	\$ 30.00	\$ 15.00
ALMENDRA	\$ 19,800.00	\$ 11,900.00	\$ 5,950.00	\$ 66,000.00	\$ 39,600.00	\$ 19,800.00	\$ 33,000.00	\$ 19,800.00	\$ 9,900.00
ALVERJA - ARVEJA - ARBEJA - ALBERJA	\$ 20.00	\$ 20.00	\$ 10.00	\$ 300.00	\$ 180.00	\$ 90.00	\$ 150.00	\$ 90.00	\$ 50.00
ARRACACHA	\$ 90.00	\$ 50.00	\$ 30.00	\$ 500.00	\$ 300.00	\$ 150.00	\$ 250.00	\$ 150.00	\$ 80.00
BABACO	\$ 2,450.00	\$ 1,450.00	\$ 750.00	\$ 8,100.00	\$ 4,850.00	\$ 2,450.00	\$ 4,050.00	\$ 2,450.00	\$ 1,225.00
BACUNO (A)	\$ 11,100.00	\$ 6,650.00	\$ 3,325.00	\$ 37,000.00	\$ 22,200.00	\$ 11,100.00	\$ 18,500.00	\$ 11,100.00	\$ 5,550.00
BATATA	\$ 50.00	\$ 50.00	\$ 30.00	\$ 300.00	\$ 180.00	\$ 90.00	\$ 150.00	\$ 90.00	\$ 50.00
BREVA (O)	\$ 1,900.00	\$ 1,150.00	\$ 550.00	\$ 6,300.00	\$ 3,800.00	\$ 1,900.00	\$ 3,150.00	\$ 1,900.00	\$ 950.00
CAFE - CATURRA (O) - CASTILLA (O)	\$ 1,350.00	\$ 850.00	\$ 450.00	\$ 5,200.00	\$ 3,650.00	\$ 1,550.00	\$ 2,600.00	\$ 1,550.00	\$ 800.00
CALABAZA	\$ 6,950.00	\$ 4,150.00	\$ 2,100.00	\$ 23,100.00	\$ 16,150.00	\$ 6,950.00	\$ 11,550.00	\$ 6,950.00	\$ 3,450.00
CAÑA - CAÑA BRAVA	\$ 1,050.00	\$ 650.00	\$ 300.00	\$ 3,500.00	\$ 2,100.00	\$ 1,050.00	\$ 1,750.00	\$ 1,050.00	\$ 550.00
CAPULI	\$ 9,500.00	\$ 5,700.00	\$ 2,850.00	\$ 31,600.00	\$ 18,950.00	\$ 9,500.00	\$ 15,800.00	\$ 9,500.00	\$ 4,750.00
CARABOLDO	\$ 11,050.00	\$ 6,650.00	\$ 3,300.00	\$ 36,800.00	\$ 22,100.00	\$ 11,050.00	\$ 18,400.00	\$ 11,050.00	\$ 5,500.00
CEBOLLA	\$ 60.00	\$ 40.00	\$ 20.00	\$ 200.00	\$ 120.00	\$ 60.00	\$ 100.00	\$ 60.00	\$ 30.00
CEREZA - CIRUELA (O)	\$ 20,800.00	\$ 12,500.00	\$ 6,250.00	\$ 69,400.00	\$ 41,600.00	\$ 20,800.00	\$ 34,700.00	\$ 20,800.00	\$ 10,400.00
CHACHARUTO	\$ 20,800.00	\$ 12,500.00	\$ 6,250.00	\$ 69,400.00	\$ 41,600.00	\$ 20,800.00	\$ 34,700.00	\$ 20,800.00	\$ 10,400.00
CHILACUAN	\$ 11,050.00	\$ 6,650.00	\$ 3,300.00	\$ 36,800.00	\$ 22,100.00	\$ 11,050.00	\$ 18,400.00	\$ 11,050.00	\$ 5,500.00
CHIRIMUYA (O)	\$ 13,900.00	\$ 8,350.00	\$ 4,150.00	\$ 46,300.00	\$ 27,800.00	\$ 13,900.00	\$ 23,150.00	\$ 13,900.00	\$ 6,950.00
CIDRA - CIDRA - CIDRAYOTA	\$ 5,200.00	\$ 3,100.00	\$ 1,550.00	\$ 17,400.00	\$ 10,450.00	\$ 5,200.00	\$ 8,700.00	\$ 5,200.00	\$ 2,600.00
CURUBA	\$ 1,750.00	\$ 1,050.00	\$ 550.00	\$ 5,800.00	\$ 3,500.00	\$ 1,750.00	\$ 2,900.00	\$ 1,750.00	\$ 850.00
COL	\$ 400.00	\$ 250.00	\$ 100.00	\$ 1,300.00	\$ 800.00	\$ 400.00	\$ 650.00	\$ 400.00	\$ 200.00
CORAZON	\$ 8,700.00	\$ 5,200.00	\$ 2,600.00	\$ 29,000.00	\$ 17,400.00	\$ 8,700.00	\$ 14,500.00	\$ 8,700.00	\$ 4,350.00
ESPARAGO	\$ 1,600.00	\$ 950.00	\$ 500.00	\$ 5,300.00	\$ 3,200.00	\$ 1,600.00	\$ 2,650.00	\$ 1,600.00	\$ 800.00
ESPINACA	\$ 400.00	\$ 250.00	\$ 100.00	\$ 1,300.00	\$ 800.00	\$ 400.00	\$ 650.00	\$ 400.00	\$ 200.00
FREJOL - FETIOLA	\$ 20,800.00	\$ 12,500.00	\$ 6,250.00	\$ 69,400.00	\$ 41,600.00	\$ 20,800.00	\$ 34,700.00	\$ 20,800.00	\$ 10,400.00
FRESA	\$ 6,950.00	\$ 4,150.00	\$ 2,100.00	\$ 23,100.00	\$ 16,150.00	\$ 6,950.00	\$ 11,550.00	\$ 6,950.00	\$ 3,450.00
FRAMBUESA	\$ 6,950.00	\$ 4,150.00	\$ 2,100.00	\$ 23,100.00	\$ 16,150.00	\$ 6,950.00	\$ 11,550.00	\$ 6,950.00	\$ 3,450.00
FRUJOL - (LUNA - BOLON)	\$ 90.00	\$ 50.00	\$ 30.00	\$ 300.00	\$ 180.00	\$ 90.00	\$ 150.00	\$ 90.00	\$ 50.00
GRANADA	\$ 6,950.00	\$ 4,150.00	\$ 2,100.00	\$ 23,100.00	\$ 16,150.00	\$ 6,950.00	\$ 11,550.00	\$ 6,950.00	\$ 3,450.00
GRANADILLA	\$ 1,750.00	\$ 1,050.00	\$ 550.00	\$ 5,800.00	\$ 3,500.00	\$ 1,750.00	\$ 2,900.00	\$ 1,750.00	\$ 850.00
GUARDO (A)	\$ 27,800.00	\$ 16,700.00	\$ 8,350.00	\$ 92,600.00	\$ 55,550.00	\$ 27,800.00	\$ 46,300.00	\$ 27,800.00	\$ 13,900.00
GUAMO, GUAMA CHURIMO	\$ 27,800.00	\$ 16,700.00	\$ 8,350.00	\$ 92,600.00	\$ 55,550.00	\$ 27,800.00	\$ 46,300.00	\$ 27,800.00	\$ 13,900.00
GUANABANA (O)	\$ 82,500.00	\$ 49,500.00	\$ 24,750.00	\$ 275,000.00	\$ 165,000.00	\$ 82,500.00	\$ 137,500.00	\$ 82,500.00	\$ 41,250.00
GUAYABA (O)	\$ 20,800.00	\$ 12,500.00	\$ 6,250.00	\$ 69,400.00	\$ 41,600.00	\$ 20,800.00	\$ 34,700.00	\$ 20,800.00	\$ 10,400.00
GUAYABA MINZANA	\$ 20,800.00	\$ 12,500.00	\$ 6,250.00	\$ 69,400.00	\$ 41,600.00	\$ 20,800.00	\$ 34,700.00	\$ 20,800.00	\$ 10,400.00
GUAYABILLA	\$ 20,800.00	\$ 12,500.00	\$ 6,250.00	\$ 69,400.00	\$ 41,600.00	\$ 20,800.00	\$ 34,700.00	\$ 20,800.00	\$ 10,400.00
GUINEO	\$ 11,100.00	\$ 6,650.00	\$ 3,325.00	\$ 37,000.00	\$ 22,200.00	\$ 11,100.00	\$ 18,500.00	\$ 11,100.00	\$ 5,550.00
HABA - ABA (POROZO)	\$ 6,300.00	\$ 3,800.00	\$ 1,900.00	\$ 21,000.00	\$ 12,600.00	\$ 6,300.00	\$ 10,500.00	\$ 6,300.00	\$ 3,150.00
HUO	\$ 27,800.00	\$ 16,700.00	\$ 8,350.00	\$ 92,600.00	\$ 55,550.00	\$ 27,800.00	\$ 46,300.00	\$ 27,800.00	\$ 13,900.00
LECHUGA	\$ 100.00	\$ 50.00	\$ 30.00	\$ 300.00	\$ 180.00	\$ 90.00	\$ 150.00	\$ 90.00	\$ 50.00
LIMA	\$ 62,500.00	\$ 37,500.00	\$ 18,750.00	\$ 208,500.00	\$ 125,000.00	\$ 62,500.00	\$ 104,150.00	\$ 62,500.00	\$ 31,250.00
LIMON - (COMUN - DULCE - TAHITI)	\$ 20,800.00	\$ 12,500.00	\$ 6,250.00	\$ 69,400.00	\$ 41,600.00	\$ 20,800.00	\$ 34,700.00	\$ 20,800.00	\$ 10,400.00
LIMONCILLO	\$ 1,050.00	\$ 650.00	\$ 300.00	\$ 3,500.00	\$ 2,100.00	\$ 1,050.00	\$ 1,750.00	\$ 1,050.00	\$ 550.00
LULO	\$ 17,350.00	\$ 10,400.00	\$ 5,200.00	\$ 57,950.00	\$ 34,750.00	\$ 17,350.00	\$ 28,950.00	\$ 17,350.00	\$ 8,700.00
MAIZ	\$ 80.00	\$ 50.00	\$ 30.00	\$ 250.00	\$ 150.00	\$ 80.00	\$ 130.00	\$ 80.00	\$ 40.00
MAIZ Y FREJOL (50-50)	\$ 70.00	\$ 40.00	\$ 20.00	\$ 220.00	\$ 130.00	\$ 70.00	\$ 110.00	\$ 70.00	\$ 30.00
MAMONCILLO - MAMON - MACO	\$ 77,550.00	\$ 46,550.00	\$ 23,250.00	\$ 258,500.00	\$ 155,100.00	\$ 77,550.00	\$ 129,250.00	\$ 77,550.00	\$ 38,800.00
MANDARINA	\$ 69,450.00	\$ 41,650.00	\$ 20,850.00	\$ 231,500.00	\$ 138,900.00	\$ 69,450.00	\$ 115,750.00	\$ 69,450.00	\$ 34,750.00
MANDARINA LIMON	\$ 69,450.00	\$ 41,650.00	\$ 20,850.00	\$ 231,500.00	\$ 138,900.00	\$ 69,450.00	\$ 115,750.00	\$ 69,450.00	\$ 34,750.00
MANGO	\$ 73,500.00	\$ 44,100.00	\$ 22,050.00	\$ 245,000.00	\$ 171,500.00	\$ 73,500.00	\$ 122,500.00	\$ 73,500.00	\$ 36,750.00
MANZANA (O)	\$ 8,650.00	\$ 5,200.00	\$ 2,600.00	\$ 28,900.00	\$ 17,350.00	\$ 8,650.00	\$ 14,450.00	\$ 8,650.00	\$ 4,350.00
MARACUYA	\$ 2,450.00	\$ 1,450.00	\$ 750.00	\$ 8,100.00	\$ 4,850.00	\$ 2,450.00	\$ 4,050.00	\$ 2,450.00	\$ 1,225.00
MORCA - (SILVESTRE - CASTILLA (O))	\$ 6,950.00	\$ 4,150.00	\$ 2,100.00	\$ 23,100.00	\$ 16,150.00	\$ 6,950.00	\$ 11,550.00	\$ 6,950.00	\$ 3,450.00
MORON	\$ 6,950.00	\$ 4,150.00	\$ 2,100.00	\$ 23,100.00	\$ 16,150.00	\$ 6,950.00	\$ 11,550.00	\$ 6,950.00	\$ 3,450.00
MORTINO	\$ 13,800.00	\$ 8,280.00	\$ 4,140.00	\$ 46,000.00	\$ 27,600.00	\$ 13,800.00	\$ 23,000.00	\$ 13,800.00	\$ 6,900.00
MORON - MORON	\$ 13,800.00	\$ 8,280.00	\$ 4,140.00	\$ 46,000.00	\$ 27,600.00	\$ 13,800.00	\$ 23,000.00	\$ 13,800.00	\$ 6,900.00
MUSPERO, MUSPERO	\$ 20,800.00	\$ 12,500.00	\$ 6,250.00	\$ 69,400.00	\$ 41,600.00	\$ 20,800.00	\$ 34,700.00	\$ 20,800.00	\$ 10,400.00
POMARROSO POMA ROSA	\$ 20,800.00	\$ 12,500.00	\$ 6,250.00	\$ 69,400.00	\$ 41,600.00	\$ 20,800.00	\$ 34,700.00	\$ 20,800.00	\$ 10,400.00
QOQ	\$ 20,800.00	\$ 12,500.00	\$ 6,250.00	\$ 69,400.00	\$ 41,600.00	\$ 20,800.00	\$ 34,700.00	\$ 20,800.00	\$ 10,400.00
PAPA	\$ 90.00	\$ 50.00	\$ 30.00	\$ 300.00	\$ 180.00	\$ 90.00	\$ 150.00	\$ 90.00	\$ 50.00
PLANTA PAPA	\$ 90.00	\$ 50.00	\$ 30.00	\$ 300.00	\$ 180.00	\$ 90.00	\$ 150.00	\$ 90.00	\$ 50.00
PAPAYA (O), PAPAYUELA (O)	\$ 2,450.00	\$ 1,450.00	\$ 750.00	\$ 8,100.00	\$ 4,850.00	\$ 2,450.00	\$ 4,050.00	\$ 2,450.00	\$ 1,225.00
PERDINO - PERDILLO	\$ 34,700.00	\$ 20,800.00	\$ 10,400.00	\$ 115,700.00	\$ 69,400.00	\$ 34,700.00	\$ 57,850.00	\$ 34,700.00	\$ 17,350.00
PERA	\$ 20,800.00	\$ 12,500.00	\$ 6,250.00	\$ 69,400.00	\$ 41,600.00	\$ 20,800.00	\$ 34,700.00	\$ 20,800.00	\$ 10,400.00
PLATANO O CACHACO (GUINEO)	\$ 11,100.00	\$ 6,650.00	\$ 3,325.00	\$ 37,000.00	\$ 22,200.00	\$ 11,100.00	\$ 18,500.00	\$ 11,100.00	\$ 5,550.00
POROTO	\$ 6,300.00	\$ 3,800.00	\$ 1,900.00	\$ 21,000.00	\$ 12,600.00	\$ 6,300.00	\$ 10,500.00	\$ 6,300.00	\$ 3,150.00
REINA CLAUDIA	\$ 26,800.00	\$ 16,100.00	\$ 8,050.00	\$ 89,400.00	\$ 53,650.00	\$ 26,800.00	\$ 44,700.00	\$ 26,800.00	\$ 13,400.00
REQUILLO	\$ 400.00	\$ 250.00	\$ 100.00	\$ 1,300.00	\$ 800.00	\$ 400.00	\$ 650.00	\$ 400.00	\$ 200.00
SAPAYO	\$ 6,950.00	\$ 4,150.00	\$ 2,100.00	\$ 23,100.00	\$ 16,150.00	\$ 6,950.00	\$ 11,550.00	\$ 6,950.00	\$ 3,450.00
TOMATE CHONTO	\$ 2,750.00	\$ 1,650.00	\$ 850.00	\$ 9,100.00	\$ 5,450.00	\$ 2,750.00	\$ 4,550.00	\$ 2,750.00	\$ 1,350.00
TOMATE DE ARBOL	\$ 1,750.00	\$ 1,050.00	\$ 550.00	\$ 5,800.00	\$ 3,500.00	\$ 1,750.00	\$ 2,900.00	\$ 1,750.00	\$ 850.00
TORONDA	\$ 62,500.00	\$ 37,500.00	\$ 18,750.00	\$ 208,500.00	\$ 125,000.00	\$ 62,500.00	\$ 104,150.00	\$ 62,500.00	\$ 31,250.00
UVA CASTILLA	\$ 6,950.00	\$ 4,150.00	\$ 2,100.00	\$ 23,100.00	\$ 16,150.00	\$ 6,950.00	\$ 11,550.00	\$ 6,950.00	\$ 3,450.00
UVALA - UCHUMA	\$ 5,200.00	\$ 3,100.00	\$ 1,550.00	\$ 17,400.00	\$ 10,450.00	\$ 5,200.00	\$ 8,700.00	\$ 5,200.00	\$ 2,600.00
YUCA	\$ 2,100.00	\$ 1,250.00	\$ 650.00	\$ 7,000.00	\$ 4,900.00	\$ 2,100.00	\$ 3,500.00	\$ 2,100.00	\$ 1,050.00
ZANAHORIA	\$ 350.00	\$ 200.00	\$ 100.00	\$ 1,100.00	\$ 650.00	\$ 350.00	\$ 550.00	\$ 350.00	\$ 175.00
ZAPALLO - AHUYAIA	\$ 6,950.00	\$ 4,150.00	\$ 2,100.00	\$ 23,100.00	\$ 16,150.00	\$ 6,950.00	\$ 11,550.00	\$ 6,950.00	\$ 3,450.00

CONSTRUCCION C1 - RUPA - 2- 0053

ITEM		UND	CANTID	VR. UNIT.	VR. PARCIAL	VR. TOTAL
1.	PRELIMINARES					
1.1	Localización y Replanteo	M2	81,77	\$ 2.930,00	\$ 239.586,10	
1.2	Descapote y Limpieza	M2	81,77	\$ 3.000,00	\$ 245.310,00	
1.3	Excavación en material común y retiro de sobrantes	M3	32,71	\$ 20.500,00	\$ 670.555,00	
1.4	Relleno en rebase compactado mecánico	M3	8,18	\$ 68.171,00	\$ 557.638,78	
	Total Capítulo					\$ 1.713.089,88
2	CIMENTOS					
2.1	Cimiento Corrido Concreto Ciclopeo	M3	5,43	\$ 307.454,00	\$ 1.669.475,22	
	Total Capítulo					\$ 1.669.475,22
3	CONCRETOS					
3.1	Placa de contrapiso	m2	81,77	\$ 76.293,00	\$ 6.238.478,61	
	Total Capítulo					\$ 6.238.478,61
4	MAMPOSTERIA					
4.1	Muro en tapia pisada y bahareque	M2	113,10	\$ 45.902,00	\$ 5.191.516,20	
4.2	Paquete sobre muros 1:4	M2	226,20	\$ 18.915,00	\$ 4.278.573,00	
	Total Capítulo					\$ 9.470.089,20
5	CUBIERTAS					
5.1	Teja de barro	M2	85,00	\$ 36.416,00	\$ 3.095.360,00	
5.2	Estructura de madera	M2	85,00	\$ 44.512,00	\$ 3.783.520,00	
5.3	Cielo raso en madera y plastico	M2	80,00	\$ 47.052,00	\$ 3.764.160,00	
	Total Capítulo					\$ 10.643.040,00
6	PINTURAS Y VARIOS					
6.1	Vinilo Tipo 1	M2	226,20	\$ 9.170,00	\$ 2.074.254,00	
6.2	Hornilla de ladrillo 1,4x 0,7x05	Und	1,00	\$ 222.456,00	\$ 222.456,00	
	Total Capítulo					\$ 2.296.710,00
6	INSTALACION HIDRAULICA					
6.1	Acometida	UND	1,00	\$ 288.932,00	\$ 288.932,00	
6.2	Registro de Ø1/2"	UND	1,00	\$ 46.979,00	\$ 46.979,00	
6.3	Punto Hidraulico	UND	4,00	\$ 88.555,00	\$ 354.220,00	
	Total Capítulo					\$ 690.131,00
7	CARPINTERIA DE MADERA					
7.1	Puertas en madera	UND	3,00	\$ 142.118,00	\$ 426.354,00	
7.2	Ventanas metálicas con vidrio	M2	1,44	\$ 163.468,00	\$ 235.422,72	
7.3	Antepecho metálico	M2	1,44	\$ 130.000,00	\$ 187.200,00	
	Total Capítulo					\$ 848.976,72
8	TRANSPORTE LOCAL					
8.1	Transporte de materiales a mano	m2	4,00	\$ 45.448,00	\$ 181.792,00	
	Total Capítulo					\$ 181.792,00
9	ASEO GENERAL					
9.1	Limpieza y aseo general	m2	81,77	\$ 3.500,00	\$ 286.195,00	
	Total Capítulo					\$ 286.195,00
	COSTO DIRECTO					\$ 34.037.977,63
	A.U.I. % 25					\$ 8.509.494,41
	UTILIDAD 5%					\$ 1.701.898,88
	IVA SOBRE UTILIDAD 19%					\$ 323.360,79
	COSTO TOTAL					\$ 42.870.832,82
				VALOR M2		\$ 624.285,58

CONSTRUCCION C2 - RUPA - 2 - 0053						
ITEM		UNID	CANTID	VR. UNIT.	VR. PARCIAL	VR. TOTAL
1.	PRELIMINARES					
1.1	Localización y Replanteo	M2	41,70	\$ 2.930,00	\$ 122.181,00	
1.2	Descapote y Limpieza	M2	41,70	\$ 3.000,00	\$ 125.100,00	
1.3	Excavación en material común	M3	17,00	\$ 20.500,00	\$ 348.500,00	
1.4	Retiro de Sobrantes	M3	17,00	\$ 18.000,00	\$ 306.000,00	
1.5	Relleño en relleno compactado mecafe	M3	2,55	\$ 68.171,00	\$ 173.835,05	
	Total Capítulo					\$ 1.075.617,05
2.	CIMENTOS					
2.1	Cimiento Corrido Concreto Ciclopeo	M3	2,88	\$ 307.454,00	\$ 885.467,52	
	Total Capítulo					\$ 885.467,52
3	ESTRUCTURA					
3.1	Zapatas	UND	6,00	\$ 154.040,00	\$ 924.240,00	
3.2	Viga de cimentación 30"x30"	ML	26,00	\$ 63.363,00	\$ 1.647.438,00	
3.3	Columnas 20"x15"	ML	17,00	\$ 48.017,00	\$ 816.289,00	
3.4	Vigas 20"x15"	ML	52,00	\$ 47.920,00	\$ 2.491.840,00	
	Total Capítulo					\$ 5.879.807,00
4	MAPOSTERIA					
4.1	Muro en soga ladrillo común	M2	48,50	\$ 45.902,00	\$ 2.226.247,00	
	Total Capítulo					\$ 2.226.247,00
5	INSTALACIONES SANITARIAS					
5.1	Cajas de Inspección 0,57x0,60 m.	un	1,00	\$ 232.657,00	\$ 232.657,00	
5.2	Punto sanitario	pto.	4,00	\$ 57.547,00	\$ 230.188,00	
5.3	Combo sanitario	un	1,00	\$ 362.664,00	\$ 362.664,00	
	Total Capítulo					\$ 825.509,00
6	INSTALACION HIDRAULICA					
6.1	Acometida	UND	1,00	\$ 288.932,00	\$ 288.932,00	
6.2	Registro de Ø1/2"	UND	1,00	\$ 46.979,00	\$ 46.979,00	
6.3	Punto Hidraulico	UND	8,00	\$ 88.555,00	\$ 708.440,00	
6.4	Tanque ajover 500 lts	UND	1,00	\$ 631.310,00	\$ 631.310,00	
	Total Capítulo					\$ 1.675.661,00
7	INSTALACIONES ELECTRICAS					
7.1	Tablero de 4 circuitos Monofasico	UND	1,00	\$ 457.000,00	\$ 457.000,00	
7.2	Punto electrico hasta (5 mts).	UND	11,00	\$ 89.215,00	\$ 981.365,00	
	Total Capítulo					\$ 1.438.365,00
8	ZONAS DURAS					
8.1	Placa de contrapiso E=0,10 , 3000 PSI	M2	41,70	\$ 76.293,00	\$ 3.181.418,00	
	Total Capítulo					\$ 3.181.418,00
9	CUBIERTAS					
9.1	Teja de asbesto	M2	45,00	\$ 36.416,00	\$ 1.638.720,00	
9.2	Estructura metalica	M2	45,00	\$ 44.512,00	\$ 2.003.040,00	
	Total Capítulo					\$ 3.641.760,00
10	ENCHAPES Y OTROS					
10.1	Enchapes de paredes de baños y cocina	M2	7,50	\$ 46.126,00	\$ 345.945,00	
10.2	Enchape de pisos	M2	1,60	\$ 46.126,00	\$ 73.801,60	
10.3	Lavaplatos en acero inoxidable	UND	1,00	\$ 231.549,00	\$ 231.549,00	
	Total Capítulo					\$ 651.295,60
11	PINTURAS Y ACABADOS					
11.1	Meson en ladrillo enchapado en ceramica	M1	2,35	\$ 215.587,00	\$ 506.629,45	
	Total Capítulo					\$ 506.629,45
12	CARPINTERIA METALICA Y MADERA					
12.1	Ventaneria con vidrios	M2	9,50	\$ 163.488,00	\$ 1.553.136,00	
12.3	Puerta metalica	UND	2,00	\$ 163.494,00	\$ 326.988,00	
	Total Capítulo					\$ 1.880.124,00
13	ASEO GENERAL					
13.1	Limpieza y aseo general	m2	41,70	\$ 3.500,00	\$ 145.950,00	
	Total Capítulo					\$ 145.950,00
	COSTO DIRECTO					\$ 24.013.850,62
	A.U.J. % 25					\$ 6.003.462,66
	UTILIDAD 5%					\$ 1.200.692,53
	IVA SOBRE UTILIDAD 19%					\$ 228.131,58
	COSTO TOTAL					\$ 30.245.444,86
	VALOR M2					\$ 726.310,43

ANEXO A1 (LAVADERO) RUPA 2-0053						
ITEM	DESCRIPCIÓN	UNID	CANTID	VR. UNIT.	VR. PARCIAL	VR. TOTAL
1.	PRELIMINARES					
1.1	Localización y Replanteo	M2	1,08	\$ 2.930,00	\$ 3.164,40	
1.2	Descapote y Limpieza	M2	1,08	\$ 3.000,00	\$ 3.240,00	
1.3	Excavacion en material comun	M2	0,50	\$ 20.500,00	\$ 10.250,00	
1.4	Retiro de Sobranies	M3	0,50	\$ 18.000,00	\$ 9.000,00	
	TOTAL CAPITULO					\$ 25.654,40
2.	BASE					
2.1	Recebo compactado	M2	1,08	\$ 17.174,00	\$ 18.547,92	
	TOTAL CAPITULO					\$ 18.547,92
3	MAMPOSTERIA					
4.1	Muro en soga ladrillo común	M2	2,72	\$ 45.902,00	\$ 124.853,44	
4.2	Pañete sobre muros	M3	5,44	\$ 18.915,00	\$ 102.897,60	
	TOTAL CAPITULO					\$ 227.751,04
4	INSTALACION SANITARIA/ HIDRAULICA					
5.1	Punto Hidraulico	UND	1,00	\$ 88.555,00	\$ 88.555,00	
5.2	Punto Sanitario	UND	1,00	\$ 57.547,00	\$ 57.547,00	
	TOTAL CAPITULO					\$ 146.102,00
6	ZONAS DURAS					
7.1	placa de piso e=0.08 300 psi	M2	1,08	\$ 60.247,00	\$ 65.066,76	
	TOTAL CAPITULO					\$ 65.066,76
13	ASEO GENERAL					
13.1	Limpieza y aseo general	m2	1,08	\$ 3.500,00	\$ 3.780,00	
	Total Capítulo					\$ 3.780,00
	COSTO DIRECTO					\$ 486.902,12
	A.U.I. % 25					\$ 121.725,53
	UTILIDAD 5%					\$ 24.345,11
	IVA SOBRE UTILIDAD 18%					\$ 4.625,57
	COSTO TOTAL					\$ 613.253,22
	VALOR DE CONSTRUCCION					\$ 613.253,22

CONSTRUCCION ANEXO 2 (CUYERA) RUPA 2-0053						
Item	Descripcion	Un	Cantidad	V/Unitario	V/Parcial	Total Capitulo
1	PRELIMINARES					
1.1	Localización y replanteo	m2	13,57	\$ 3.028,00	\$ 41.089,96	
1.2	Descapote	m2	13,57	\$ 2.939,00	\$ 39.882,23	
1.3	Excavación manual y retiro de sobrantes	m3	0,26	\$ 20.500,00	\$ 5.330,00	
	Total Capitulo					\$ 86.302,19
3	MAMPOSTERIA					
3.1	Muros en madera	m2	14,53	\$ 45.902,00	\$ 666.956,06	
	Total Capitulo					\$ 666.956,06
9	INSTALACIONES ELECTRICAS					
9.2	Puntos eléctricos	Pto.	2,00	\$ 89.215,00	\$ 178.430,00	
	Total capitulo					\$ 178.430,00
7	CARPINTERIA METALICA					
7.1	Puertas	un	1,00	\$ 195.000,00	\$ 195.000,00	
	Total capitulo					\$ 195.000,00
10	CUBIERTA					
10.1	Cubierta en teja de asbesto cemento con estruc. Madera	m2	3,80	\$ 80.928,00	\$ 307.526,40	
	Total capitulo					\$ 307.526,40
12	ASEO GENERAL					
12.1	Limpieza y aseo general	m2	13,57	\$ 3.500,00	\$ 47.485,00	
	Total Capitulo					\$ 47.485,00
	COSTO DIRECTO					\$ 1.481.709,65
	A.U.I. % 25					\$ 370.427,41
	UTILIDAD 5%					\$ 74.085,48
	IVA SOBRE UTILIDAD 19%					\$ 14.076,24
	COSTO TOTAL					\$ 1.866.213,30
	VALOR m2 DE CONSTRUCCION					\$ 137.524,93

CONSTRUCCION ANEXO 3 CERCA VIVA (228,48) ML						
ITEM	DESCRIPCION	UND	CANT.	VR. UNIT	VR.PARCIAL	VR.TOTAL
1	MATERIALES					
1.1	Especies nativas: Chilca	un	38,00	\$ 12.300,00	\$ 467.400,00	
1.2	Especies nativas: Colla	un	38,00	\$ 12.300,00	\$ 467.400,00	
1.3	Especies nativas: Mallo	un	38,00	\$ 8.350,00	\$ 317.300,00	
1.4	Especies nativas: Capuli	un	38,00	\$ 9.500,00	\$ 361.000,00	
1.5	Especies nativas: Encino	un	38,00	\$ 7.900,00	\$ 300.200,00	
1.6	Especies nativas: Sauco	un	38,00	\$ 11.900,00	\$ 452.200,00	
	Total Capitulo					\$ 2.395.500,00
2	HERRAMIENTAS					
2.1	Herramientas menores	Gi	0,10	\$ 7.500,00	\$ 750,00	
3	TRANSPORTE					\$ 750,00
3.1	Transporte	Gi	1,00	\$ 1.013,16	\$ 1.013,16	
5	MANO DE OBRA					\$ 1.013,16
5.1	Cuadrilla	H/C	228,48	\$ 2.604,87	\$ 595.115,00	
	COSTO DIRECTO					\$ 595.115,00
	A.U.I. % 25					\$ 2.962.378,16
	UTILIDAD 5%					\$ 740.594,54
	IVA SOBRE UTILIDAD 19%					\$ 148.118,91
	COSTO TOTAL					\$ 28.142,59
						\$ 3.731.115,29
				VALOR ML		\$ 16.336,16



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

RUPA 2-0053

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



COMITE CORPORATIVO ACTA No. 0614 del 2.018

FECHA: San Juan de Pasto, 22 de octubre del 2.018

LUGAR: Lonja Propiedad Raíz Nariño y Putumayo

ASISTENTES

FRANCISCO ARTEAGA CERON

LUIS EDUARDO BURBANO DELGADO

ZOOT. ORLANDO CAICEDO RUEDA

MIEMBROS DEL COMITÉ TECNICO

REPRESENTANTE LEGAL DE LA LONJA

CESAR AUGUSTO VALLEJO FRANCO

COORDINADOR COMITÉ

CARGO

DIRECTOR EJECUTIVO

COMISIONADO

ING. LIVIO N. BOLAÑOS

La sesión fue presidida por el Ingeniero CESAR AUGUSTO VALLEJO FRANCO, quien fue nombrado para esta reunión como Coordinador del Comité Corporativo y actuó como secretario el Ing. Livio Néstor Bolaños.

ORDEN DEL DIA

1. Verificación Quórum
2. Lectura acta y aprobación del acta anterior
3. Estudio de Casos
4. Varios

DESARROLLO ORDEN DEL DIA

1. Verificación del Quórum:

Se verifico que hay quórum deliberatorio y decisorio con la asistencia de (4) miembros y el ponente.

2. Presentación avalúo:

El Ing. Livio N. Bolaños, rinde ponencia del avalúo solicitado por la Concesión Unión Vial del Sur al predio RUPA - 2 - 0053, predio denominado Quisnamues, ubicado en la Vereda Ospina Pérez - Municipio de El Contadero - Nariño.

No	NUMERO DE FICHA	MUNICIPIO	NUMERO PREDIAL - MATRICULA INMOBILIARIA
1	RUPA -2- 0053	EL CONTADERO	5221000000000000700690000000000/ 244-64660

Revisadas las metodologías aplicadas y los valores obtenidos se encuentra que las mismas se ajustan con los parámetros requeridos para la elaboración del avalúo y se aprueban los valores resultantes de acuerdo a la siguiente liquidación:

Siendo las 6:30 p.m. se termina la reunión:

JD

Carrera 25 No. 19 - 12 Of. 300 Celular: 3154680764 Telefax: 7292026

E-mail: lonja_pasto@yahoo.es info@lonjanarinoyputumayo.org

www.lonjanarinoyputumayo.org

PASTO - NARIÑO



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

RUPA 2-0053

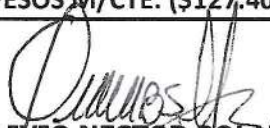
Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales

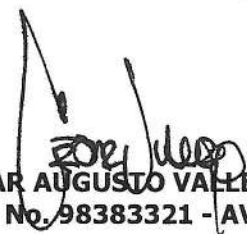


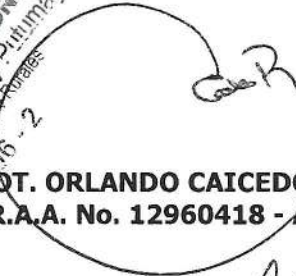
ITEM	UND	ÁREA	VR. UNITARIO	VR. TOTAL
TERRENO				
Área Requerida	m2	5.816,43	\$ 11.850,00	\$ 68.924.695,50
Sub total terreno				\$ 68.924.695,50 ✓
CONSTRUCCIONES				
Construccion C1	m2	81,77	\$ 265.790,00	\$ 21.733.648,30
Construccion C2	m2	41,70	\$ 688.365,00	\$ 28.704.820,50
Subtotal Construcciones				\$ 50.438.468,80 ✓
ANEXOS				
Anexo 1 - lavadero	Un	1,00	\$ 574.846,00	\$ 574.846,00
Anexo 2 - Cuyera	m2	13,57	\$ 79.061,00	\$ 1.072.857,77
Anexo 3- Cerca viva	ml	228,48	\$ 16.330,00	\$ 3.731.078,40
Subtotal Anexos				\$ 5.378.782,17 ✓
ESPECIES VEGETALES Y CULTIVOS				
Subtotal Especies Vegetales y cultivos	Global	1,00	\$ 1.066.200,00	\$ 1.066.200,00 ✓
VALOR TOTAL				\$ 125.808.146,47 ✓✓

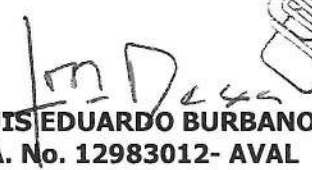
AVALUO DEFINITIVO ADOPTADO	
AVALUO DEL PREDIO	\$125.808.146,47 ✓
INDEMNIZACIONES DAÑO EMERGENTE	\$1.600.000,00 ✓
INDEMNIZACIONES LUCRO CESANTE	\$0,00
TOTAL	\$127.408.146,47 ✓✓
SON: CIENTO VEINTISIETE MILLONES CUATROCIENTOS OCHO MIL CIENTO CUARENTA Y SEIS CON 47/100 PESOS M/CTE. (\$127.408.146,47)	

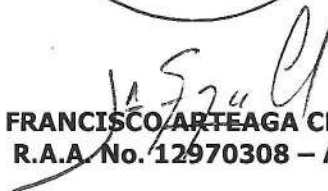

ING. LIVIO NESTOR BOLAÑOS
AVALUADOR DESIGNADO RESPONSABLE Y SOLIDARIO
R.A.A. No. 12961630 - AVAL

COMITÉ AVALUOS


ING. CESAR AUGUSTO VALLEJO FRANCO
R.A.A. No. 98383321 - AVAL


ZOOT. ORLANDO CAICEDO RUEDA
R.A.A. No. 12960418 - AVAL


ARQ. LUIS EDUARDO BURBANO
R.A.A. No. 12983012- AVAL


FRANCISCO ARTEAGA CERON
R.A.A. No. 12970308 - AVAL