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

AVISO No. 401 de fecha Seis (06) de Abril de 2021.

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, 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 veintiuno (21) de enero de 2021, se libró Oficio de Alcance a la Oferta Formal de Compra No. DP-ALCOF-0946-02-21 dirigido a la señora **IMELDA MARGARITA TELLO DE IBAÑEZ,** identificada con cédula de ciudadanía No. 27.529.369, titular inscrita en falsa tradición, y a los **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DEL CAUSANTE JOSE ALEJANDRO TELLO NARVAEZ,** quien en vida se identificó con la cédula de ciudadanía No. 1.843.596, titular inscrito en falsa tradición, en razón de la adquisición de un área de terreno a segregarse de un predio de mayor extensión, requerida para el Proyecto vial RUMICHACA – PASTO, cuyo contenido se transcribe a continuación:

CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR
CONCESIÓN Rumichaca Pasto
VIGILADO SuperTransporte

DP-ALCOF-0946-02-21

San Juan de Pasto, 21 de enero de 2021.

Señores:
IMELDA MARGARITA TELLO DE IBAÑEZ.
(Titular en falsa tradición).
HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE JOSÉ ALEJANDRO TELLO NARVÁEZ.
(Titular en falsa tradición).
Predio denominado "LA CASA" y/o "LOTE" y/o "LOTE DE TERRENO"
Vereda Pilcuán, Municipio de Imués.
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 realizar Alcance a la Oferta Formal de Compra No. DP-OFC-0946-01-18 del doce (12) de diciembre de 2018, de un área de terreno a segregarse del predio identificado con Cédula Catastral No. 52354000000000160003000000000 y Matricula Inmobiliaria No. 254-15286 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Túquerres (Nariño). RUPA-3-0187.**

Cordial saludo,

Teniendo en cuenta que, con posterioridad a la notificación del Oficio de Oferta Formal de Compra mencionado en el asunto, se incrementó el requerimiento predial, de conformidad con el ajuste de obras de drenaje transversal en el sector conocido como "Enlace Pilcuán" y "Pilcuán Viejo", entre PK41+660 y PK42+405, y la inclusión en la línea de compra del muro CSH-3-DI08-PL-TR310-MH02-G00-0003-1; situaciones que conllevaron a la actualización del inventario predial; así las cosas, es procedente dar alcance a la Oferta Formal de Compra, en observancia de lo previsto en el Capítulo V Sección 5.7, literal (b) del Apéndice Técnico 7 del Contrato de Concesión de la referencia, en los siguientes términos:

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.**, el Contrato de Concesión APP No. 15 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, 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

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

CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR
CONCESIÓN Rumichaca Pasto
VIGILADO SuperTransporte

DP-ALCOF-0946-02-21

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 – ANI**, 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 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 – ANI**, requiere la adquisición de un área de terreno a segregarse del predio identificado en el asunto, conforme con la afectación de la ficha predial versión 2 **RUPA-3-0187** (se anexa copia) de **SEISCIENTOS TREINTA Y CINCO COMA SETENTA Y DOS METROS CUADRADOS (635,72 m²)**, discriminados así: i) **CUARENTA Y SIETE COMA TREINTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (47,34 m²)** de área requerida versión 1; ii) **QUINIENTOS OCHENTA Y OCHO COMA TREINTA Y OCHO METROS CUADRADOS (588,38 m²)** de área requerida versión 2, junto con las construcciones principales, construcciones anexas y cultivos y especies descritas en los insumos prediales aludidos. El área requerida se encuentra debidamente delimitada y alinderada según los estudios y diseños del proyecto, dentro de las abscisas Inicial **K 42+325,27 D** y Final **K 42+400,35 D**, de la Unidad Funcional 3 del proyecto.

El valor total de la Oferta Formal de Compra asciende a la suma de **DOSCIENTOS NOVENTA Y TRES MILLONES OCHENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS CON CINCO CENTAVOS MONEDA CORRIENTE ($293.084.984,05)**, discriminado en los informes de avalúo y de alcance **RUPA-3-0187**, así: **a)** El valor de la oferta inicial por la suma de **DIECINUEVE MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS SETENTA Y CINCO PESOS CON OCHENTA CENTAVOS MONEDA CORRIENTE ($19.844.675,80); b)** Un alcance por el área de terreno adicional requerida, junto con construcción principal, construcciones anexas, cultivos y especies por un valor de **DOSCIENTOS SETENTA Y TRES MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA MIL TRESCIENTOS OCHO PESOS CON VEINTICINCO CENTAVOS MONEDA CORRIENTE ($273.240.308,25).**

De conformidad con lo dispuesto en la normatividad vigente, 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 6° de la Ley 1742 de 2014, se anexa el informe técnico de Avalúo Alcance de fecha veinticuatro (24) de febrero de 2020,

24

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

CONCESIÓN Rumichaca Pasto
CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR
VIGILADO SuperTransporte

DP-ALCOF-0946-02-21

debidamente actualizado y elaborado por la Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo "FEDELONJAS", el cual induye 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, ustedes cuentan con un término de **quince (15) días hábiles** contados a partir de la notificación del presente alcance a la 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 4° 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 **treinta (30) días hábiles** después de la notificación del alcance a 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 el poseedor del predio renuncia a la negociación cuando: a) Guarde silencio sobre la oferta de negociación directa, b) Dentro del plazo para aceptar o rechazar la oferta no se logre acuerdo, o c) No suscriba la escritura o la promesa de compraventa respectiva en los plazos fijados en la presente ley por causas imputables al 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 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 las exenciones tributarias contempladas 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.

Teniendo en cuenta el artículo 21 de la ley 1682 de 2013 y la Circular 914 de 2014 expedida por la Superintendencia Delegada para el Registro, tras efectuarse un estudio jurídico del inmueble, se ha determinado la existencia de una FALSA TRADICIÓN, razón por la cual se hace necesario invocar la figura de saneamiento automático por motivos de utilidad pública e interés social en relación con el área de terreno requerida objeto del presente Alcance a la Oferta Formal de Compra.

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,

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

CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR
CONCESIÓN Rumichaca Pasto
VIGILADO SuperTransporte

DP-ALCOF-0946-02-21

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 podrán dirigir su respuesta a la Oficina de Gestión Predial de la Concesionaria Vial Unión del Sur S.A.S., o contactar a nuestra abogada del área Jurídico Predial MARIA CATALINA CISNEROS MESIAS en el teléfono 3116169460 o al correo electrónico mcisneros@uniondelsur.co

Se anexa para su conocimiento copia de la Ficha Técnica Predial y del Plano Topográfico Versión 2 de la faja de terreno a adquirir, copia del Avalúo Comercial Corporativo ALCANCE, 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.

El presente acto administrativo rige a partir de su notificación y da alcance a la Oferta Formal de Compra mencionada en el asunto, de acuerdo con lo preceptuado en el Capítulo 5 "Enajenación Voluntaria", sección 5.7., literal (b) del Apéndice Técnico número siete (07).

Agradezco la atención que le brinde a la presente.

Cordialmente,

GERMAN DE LA TORRE LOZANO

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

Aprobó: E. Obando
Revisó: J. Sanabria.
Revisó: N. Cadena.
Proyectó: D. Yossa.

A1

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 el día Veintiseis (26) de Marzo de 2021, se publicó el Oficio de Citación No. DP-ALCIT-0946-02-21 de fecha veintiuno (21) de enero de 2021, dirigido a la señora **IMELDA MARGARITA TELLO DE IBAÑEZ,** identificada con cédula de ciudadanía No. 27.529.369, titular inscrita en falsa tradición, y a los **HEREDEROS ETERMINADOS E INDETERMINADOS DEL CAUSANTE JOSE ALEJANDRO TELLO NARVAEZ,** quien en vida se identificó con la cédula de ciudadanía No. 1.843.596, titular inscrito en falsa tradición, para efectos de surtir la notificación personal del Oficio de Alcance a la Oferta Formal de Compra No. DP-ALCOF-0946-02-21, previendo garantizar que se efectué la misma en relación con todos aquellos eventuales herederos determinados e indeterminados de los causantes titulares inscritos en falsa tradición aludidos, 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 del Alcance a la Oferta Formal de Compra No. DP-ALCOF-0946-02-21 de fecha veintiuno (21) de enero de 2021 y publicarlo en las páginas web www.ani.gov.co y www.uniondelsur.co y fijarlo en la cartelera de la Concesionaria Vial Unión del Sur S.A.S., ubicada en la Carrera 22 B No. 12 Sur-137, San Miguel 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 Seis (06) de Abril de 2021 A LAS 8.00 A.M.

DESFIJADO EL Doce (12) de Abril de 2021 A LAS 6:00 P.M

Esteban J. Obando

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.

Aprobó: E. Obando.
Revisó: N. Cdena
Proyectó: C. Cisneros.

DP-ALCOF-0946-02-21

San Juan de Pasto, 21 de enero de 2021.

Señores:
IMELDA MARGARITA TELLO DE IBAÑEZ.
(Titular en falsa tradición).
HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE JOSÉ ALEJANDRO TELLO NARVÁEZ.
(Titular en falsa tradición).
Predio denominado "LA CASA" y/o "LOTE" y/o "LOTE DE TERRENO"
Vereda Pilcuán, Municipio de Imués.
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 realizar Alcance a la Oferta Formal de Compra No. DP-OFC-0946-01-18 del doce (12) de diciembre de 2018, de un área de terreno a segregarse del predio identificado con Cédula Catastral No. 52354000000000016000300000000 y Matrícula Inmobiliaria No. 254-15286 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Túquerres (Nariño). RUPA-3-0187.**

Cordial saludo,

Teniendo en cuenta que, con posterioridad a la notificación del Oficio de Oferta Formal de Compra mencionado en el asunto, se incrementó el requerimiento predial, de conformidad con el ajuste de obras de drenaje transversal en el sector conocido como "Enlace Pilcuán" y "Pilcuán Viejo", entre PK41+660 y PK42+405, y la inclusión en la línea de compra del muro CSH-3-DI08-PL-TR310-MH02-G00-0003-1; situaciones que conllevaron a la actualización del inventario predial; así las cosas, es procedente dar alcance a la Oferta Formal de Compra, en observancia de lo previsto en el Capítulo V Sección 5.7, literal (b) del Apéndice Técnico 7 del Contrato de Concesión de la referencia, en los siguientes términos:

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**., el Contrato de Concesión APP No. 15 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, 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 – ANI**, 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 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 – ANI**, requiere la adquisición de un área de terreno a segregarse del predio identificado en el asunto, conforme con la afectación de la ficha predial versión 2 **RUPA-3-0187** (se anexa copia) de **SEISCIENTOS TREINTA Y CINCO COMA SETENTA Y DOS METROS CUADRADOS (635,72 m^2),** discriminados así: i) **CUARENTA Y SIETE COMA TREINTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (47,34 m^2)** de área requerida versión 1; ii) **QUINIENTOS OCHENTA Y OCHO COMA TREINTA Y OCHO METROS CUADRADOS (588,38 m^2)** de área requerida versión 2**,** junto con las construcciones principales, construcciones anexas y cultivos y especies descritas en los insumos prediales aludidos. El área requerida se encuentra debidamente delimitada y alinderada según los estudios y diseños del proyecto, dentro de las abscisas Inicial **K 42+325,27 D** y Final **K 42+400,35 D,** de la Unidad Funcional 3 del proyecto.

El valor total de la Oferta Formal de Compra asciende a la suma de **DOSCIENTOS NOVENTA Y TRES MILLONES OCHENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS CON CINCO CENTAVOS MONEDA CORRIENTE ($293.084.984,05),** discriminado en los informes de avalúo y de alcance **RUPA-3-0187,** así: **a)** El valor de la oferta inicial por la suma de **DIECINUEVE MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS SETENTA Y CINCO PESOS CON OCHENTA CENTAVOS MONEDA CORRIENTE ($19.844.675,80); b)** Un alcance por el área de terreno adicional requerida, junto con construcción principal, construcciones anexas, cultivos y especies por un valor de **DOSCIENTOS SETENTA Y TRES MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA MIL TRESCIENTOS OCHO PESOS CON VEINTICINCO CENTAVOS MONEDA CORRIENTE ($273.240.308,25).**

De conformidad con lo dispuesto en la normatividad vigente, 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 6° de la Ley 1742 de 2014, se anexa el informe técnico de Avalúo Alcance de fecha veinticuatro (24) de febrero de 2020,

debidamente actualizado y 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, ustedes cuentan con un término de **quince (15) días hábiles** contados a partir de la notificación del presente alcance a la 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 **treinta (30) días hábiles** después de la notificación del alcance a 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 el poseedor del predio renuncia a la negociación cuando: a) Guarde silencio sobre la oferta de negociación directa, b) Dentro del plazo para aceptar o rechazar la oferta no se logre acuerdo, o c) No suscriba la escritura o la promesa de compraventa respectiva en los plazos fijados en la presente ley por causas imputables al 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 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 3º 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 las exenciones tributarias contempladas en el inciso 4º del artículo 15 de la Ley 9ª de 1989.

De conformidad con lo dispuesto en el inciso 4º 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.

Teniendo en cuenta el artículo 21 de la ley 1682 de 2013 y la Circular 914 de 2014 expedida por la Superintendencia Delegada para el Registro, tras efectuarse un estudio jurídico del inmueble, se ha determinado la existencia de una FALSA TRADICIÓN, razón por la cual se hace necesario invocar la figura de saneamiento automático por motivos de utilidad pública e interés social en relación con el área de terreno requerida objeto del presente Alcance a la Oferta Formal de Compra.

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 podrán dirigir su respuesta a la Oficina de Gestión Predial de la Concesionaria Vial Unión del Sur S.A.S**.**, o contactar a nuestra abogada del área Jurídico Predial MARIA CATALINA CISNEROS MESIAS en el teléfono 3116169460 o al correo electrónico mcisneros@uniondelsur.co

Se anexa para su conocimiento copia de la Ficha Técnica Predial y del Plano Topográfico Versión 2 de la faja de terreno a adquirir, copia del Avalúo Comercial Corporativo ALCANCE, 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.

El presente acto administrativo rige a partir de su notificación y da alcance a la Oferta Formal de Compra mencionada en el asunto, de acuerdo con lo preceptuado en el Capítulo 5 “Enajenación Voluntaria”, sección 5.7., literal (b) del Apéndice Técnico número siete (07).

Agradezco la atención que le brinde a la presente.

Cordialmente,

GERMAN DE LA TORRE LOZANO

LOZANO
DN: T=REPRESENTANTE LEGAL, SN=DE LA TORRE LOZANO, STREET=CL 99 14 49 P 4 TO EAR, S=PASTO, OU=REPOSICION - 53 DIAS - TOKEN FIS, SERIALNUMBER=1283311, OID.1.3.6.1.4.1.23267.2.3=9008808463, OID.1.3.6.1.4.1.23267.2.2=79326611, OID.1.3.6.1.4.1.23267.2.1=107, O=CONCESIONARIA VIAL UNION DEL SUR S A S, L=NARINO, G=GERMAN, E=GDELATORRE@UNIONDELSUR.CO, C=CO, CN=GERMAN DE LA TORRE LOZANO
Razón: Soy el autor de este documento
Ubicación:
Fecha: 2021-01-21 10:34:52

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

Aprobó: E. Obando
Revisó: J. Sanabria.
Revisó: N. Cadena.
Proyectó: D. Yossa.

Agencia Nacional de Infraestructura / UNIÓN DEL SUR Rumichaca Pasto	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN	CÓDIGO	GCSP-F-185
	PROCESO: GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	VERSIÓN	001
	FORMATO: FICHA PREDIAL (VERSIÓN 2)	FECHA	18/02/2015

PROYECTO DE CONCESIÓN	CONCESIONARIA VIAL UNION DEL SUR PROYECTO RUMICHACA - PASTO	UNIDAD FUNCIONAL	3
CONTRATO No.:	15 DEL 11 DE SEPTIEMBRE DE 2015		
PREDIO No.	RUPA-3-0187	SECTOR O TRAMO	PILCUAN - EL PEDREGAL
ABSC. INICIAL	Km 42+325,27		
ABSC. FINAL	Km 42+400,35	MARGEN	Derecha
		LONGITUD EFECTIVA	75,08

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO			
IMELDA MARGARITA TELLO DE IBAÑEZ Y OTRO	CEDULA	27.529.369 Y OTRA	MATRICULA INMOBILIARIA: 254-15286
	DIRECCION / EMAIL.	3002682939-7367889	
	DIRECCION DEL PREDIO	LA CASA	CEDULA CATASTRAL: 52354000000000160003000000000

VEREDA/BARRIO:	PILCUAN	CLASIFICACION DEL SUELO	URBANO	LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
MUNICIPIO:	IMUES			NORTE	95,99	VIA PANAMERICANA (1-8)
DPTO:	NARIÑO	ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO	RESIDENCIAL	SUR	96,06	JAIRO ENRIQUE UNIGARRO REINA/MARIA BEATRIZ BETANCOURT DE ZARAMA/ CARRETERA A FUNES AL MEDIO (8 -15)
				ORIENTE	0,00	LINDERO PUNTUAL (8)
Predio requerido para:	OBRA	TOPOGRAFIA	8-25% Ondulada	OCCIDENTE	12,40	IMELDA MARGARITA TELLO DE IBAÑEZ Y OTRO (15-1)

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
IMELDA MARGARITA TELLO DE IBAÑEZ Y OTRO C.C 27.529.369			
CHIRIMOYA	16		UN
GUAYABA	7		UN
MANGO	1		UN
AGUACATE	2		UN
MISPERO	2		UN
FEIJOA	1		UN
CAFÉ	42		UN
LIMA	2		UN
LIMON	1		UN
ACHIOTE	1		UN
CEREZA	1		UN
TUNA	1		UN
LENGUA DE SUEGRA	1		UN
QUILLOTOCTO	2		UN
MANDARINA	1		UN
NARANJA	1		UN
JUCO	45		UN
PAPAYA	2		UN
PALMA PIE DE ELEFANTE	15		UN
CUCHARO	1		UN
VERANERA	2		UN

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UN
C1	VIVIENDA DE UN PISO CON ESTRUCTURA DE VIGAS Y COLUMNAS EN CONCRETO, CIMENTADA EN RELLENO DE PIEDRA Y CONCRETO CON MUROS EN LADRILLO, CUBIERTA EN TEJA DE ASBESTO CEMENTO Y ZINC SOPORTADA SOBRE ESTRUCTURA DE MADERA Y PISO EN PLACA DE CONCRETO, PUERTAS EN CARPINTERÍA METÁLICA Y DE MADERA, VENTANAS EN CARPINTERÍA METÁLICA. DISTRIBUCIÓN: UN BAÑO CON MUROS PAÑETADOS Y PINTADOS, MOBILIARIO SENCILLO (SANITARIO Y DUCHA) PUERTA EN ALUMINIO Y ACRILICO, PISO ENCHAPADO EN CERÁMICA; UNA COCINA CON MUROS EN LADRILLO PAÑETADOS, UN MESON EN LADRILLO PAÑETADO Y ENCHAPADO EN CERÁMICA (2,20m * 0,60m * 1,10m DE ALTURA) CON SALPICADERO 0,50m DE ALTURA Y LAVAPLATOS EN ACERO INOXIDABLE INCRUSTADO; DOS HABITACIONES.	34,55	m2
	TOTAL AREA CONSTRUIDA	34,55	m2

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS		UN
A1	ZONA DURA 1 EN PLACA DE CONCRETO DE FORMA IRREGULAR DE 0,10m DE ESPESOR	27,26	m2
A2	ENRAMADA CON CUBIERTA EN TEJA DE ZINC Y PLASTICO SOPORTADA SOBRE ESTRUCTURA DE MADERA, CERRAMIENTO EN TABLONES DE MADERA Y PISO EN TIERRA.	9,30	m2
A3	BODEGA CON CUBIERTA EN TEJA DE ZINC SOPORTADA EN MUROS DE LADRILLO, PISO EN PLACA DE LADRILLO.	1,82	m2
A4	LETRINA EN LADRILLO DE DIMENSIONES (0,30m * 0,30m * 0,50m DE ALTURA) Y 2,50m DE PROFUNDIDAD	1	UN
A5	ESCALERAS EN CONCRETO DE 1,30m DE ANCHO, HUELLA: 0,74m, CONTRAHUELLA: 0,24m	14,59	m2
A6	CERCA VIVA 1 EN PALMA PIE DE ELEFANTE, POSTES DE MADERA CADA 2,00m A 3 HILADAS DE ALAMBRE DE PUAS	41,71	m
A7	ZONA DURA 2 EN PLACA DE CONCRETO DE 0,12m DE ESPESOR.	6,96	m2
A8	MURO 1 EN PIEDRA SOBREPUESTA Y CONCRETO DE ALTURA MÁX:2,50m Y MÍN: 0,80m Y 0,50m DE ESPESOR	41,26	m
A9	LAVADERO 1 EN LADRILLO Y CONCRETO PAÑETADO DE DIMENSIONES (1,63m *0,88 m *0,90m DE ALTURA)	1	UN
A10	CERCA VIVA 2 EN PALMA PIE DE ELEFANTE Y PLANTAS ORNAMENTALES, POSTES DE MADERA CADA 2,00m A 3 HILADAS DE ALAMBRE DE PI	20,75	m
A11	PUERTA EN CARPINTERÍA DE MADERA DE 1,83m DE ANCHO Y 1,80m DE ALTO.	1	UN

	SI/NO
Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, Intervención, Espacio Público?	NO
Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001?	NO
Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?	NO
Aplica Informe de análisis de Área Remanente?	NO

FECHA DE ELABORACIÓN: ago.-19

Elaboró: Jeimy Bueno

JEIMY BUENO - M.P.# 25335-341243 CND

CONCESIONARIA VIAL UNION DEL SUR

Revisó y Aprobó:

JUAN DIEGO CIFUENTES - M.P.# 5220282158NRÑ

HMV CONSULTORIA S.A.S

AREA TOTAL TERRENO	1.000,00	m^2
AREA REQUERIDA	635,72	m^2
AREA REMANENTE	0,00	m^2
AREA SOBRANTE	364,28	m^2
AREA TOTAL REQUERIDA	635,72	m^2

OBSERVACIONES:

LAS CONSTRUCCIÓNES ANEXAS A6, A8, A13, A10-L2 Y A15 PERTENECEN A LA SEÑORA IMELDA MARGARITA TELLO DE IBAÑEZ Y OTRO C.C 27.529.369 Y OTRA;
LAS CONSTRUCCIÓNES ANEXAS A5 Y A7 SON MEJORAS DE LA JUNTA DE DESARROLLO COMUNAL DE LA SECCIÓN PILCUAN RECONOCIDA COMO PERSONA JURÍDICA MENDIANTE RESOLUCIÓN No. 215 DEL 9 DE MARZO DE 1965 .
LA CONSTRUCCIÓN C1 Y LAS CONSTRUCCIÓNES ANEXAS A1, A2, A3, A4, A9, A10-L1, A11, A12 Y A14 SON MEJORAS DE LA SEÑORA MARIA LUCRECIA TONGUINO DE VELASQUEZ C.C 27.078.249.

Agencia Nacional de Infraestructura / Concesión Rumichaca Pasto / Unión del Sur	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN	CÓDIGO	GCSP-F-185
	PROCESO: GESTION CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	VERSIÓN	001
	FORMATO: FICHA PREDIAL (VERSIÓN 2)	FECHA	18/02/2015

PROYECTO DE CONCESIÓN	CONCESIONARIA VIAL UNION DEL SUR PROYECTO RUMICHACA - PASTO	UNIDAD FUNCIONAL	3
CONTRATO No.:	15 DEL 11 DE SEPTIEMBRE DE 2015		
PREDIO No.	RUPA-3-0187	SECTOR O TRAMO	PILCUAN - EL PEDREGAL
ABSC. INICIAL	Km 42+325,27		
ABSC. FINAL	Km 42+400,35	MARGEN	Derecha
		LONGITUD EFECTIVA	75,08

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO			
IMELDA MARGARITA TELLO DE IBAÑEZ Y OTRO	CEDULA	27.529.369 Y OTRA	MATRICULA INMOBILIARIA: 254-15286
	DIRECCION / EMAIL.	3002682939-7367889	
	DIRECCION DEL PREDIO	LA CASA	CEDULA CATASTRAL: 52354000000000016000300000000

VEREDA/BARRIO:	PILCUAN	CLASIFICACION DEL SUELO	URBANO	LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
MUNICIPIO:	IMUES			NORTE	95,99	VIA PANAMERICANA (1-8)
DPTO:	NARIÑO	ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO	RESIDENCIAL	SUR	96,06	JAIRO ENRIQUE UNIGARRO REINA/MARIA BEATRIZ BETANCOURT DE ZARAMA/ CARRETERA A FUNES AL MEDIO (8 -15)
				ORIENTE	0,00	LINDERO PUNTUAL (8)
Predio requerido para:	OBRA	TOPOGRAFIA	8-25% Ondulada	OCCIDENTE	12,40	IMELDA MARGARITA TELLO DE IBAÑEZ Y OTRO (15-1)

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
MARIA LUCRECIA TONGUINO DE VELASQUEZ C.C 27.078.249			
GUAYABA	2	-	UN
PAPAYA	2	-	UN
NARANJA	1	-	UN
CHIRIMOYA	3	-	UN
PALMA PIE DE ELEFANTE	1	-	UN
QUILLOTOCTO	1	-	UN
CAFÉ	3	-	UN
UVILLA	2	-	UN

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UN
	TOTAL AREA CONSTRUIDA		

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS		UN
A12	LAVADERO 2 EN LADRILLO Y CONCRETO PAÑETADO, PULIDO Y ESMALTADO DE DIMENSIONES (1,41m *0,80 m *0,83m DE ALTURA)	1	UN
A13	MURO 2 EN PIEDRA SOBREPUESTA Y CONCRETO DE 1,10m ALTURA Y 0,25m DE ESPESOR	9,21	m
A14	MURO 3 EN LADRILLO DE 1,00m DE ALTURA	1,41	m
A15	MURO 4 EN PIEDRA SOBREPUESTA Y CONCRETO DE 1,00m ALTURA Y 0,25m DE ESPESOR	3,00	m

	SI/NO
Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, Intervención, Espacio Público?	NO
Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001?	NO
Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?	NO
Aplica Informe de análisis de Área Remanente?	NO

AREA TOTAL TERRENO	1.000,00	m^2
AREA REQUERIDA	635,72	m^2
AREA REMANENTE	0,00	m^2
AREA SOBRANTE	364,28	m^2
AREA TOTAL REQUERIDA	635,72	m^2

OBSERVACIONES:

FECHA DE ELABORACIÓN: ago.-19

Elaboró: Jeimy Bueno

JEIMY BUENO - M.P.# 25335-341243 CND

CONCESIONARIA VIAL UNION DEL SUR

Revisó y Aprobó:

JUAN DIEGO CIFUENTES - M.P.# 5220282158NRN

HMV CONSULTORIA S.A.S

COORDENADAS ÁREA REQUERIDA			
ID	NORTE	ESTE	DIST (m.)
1	604992.17	956005.92	9.16
2	604993.99	956014.91	13.45
3	604996.66	956028.09	13.46
4	604999.36	956041.28	11.82
5	605001.24	956052.95	17.67
6	605003.40	956070.48	11.79
7	605004.56	956082.22	18.63
8	605005.28	956100.83	18.95
9	605001.10	956082.35	11.63
10	604998.64	956070.98	6.50
11	604997.12	956064.67	4.49
12	604996.02	956060.31	11.13
13	604993.13	956049.57	19.73
14	604987.75	956030.58	23.63
15	604979.99	956008.26	12.40
1	604992.17	956005.92	
ÁREA REQUERIDA (m2):			635.72

COORDENADAS CONSTRUCCIÓN C1			
ID	NORTE	ESTE	DIST (m.)
A	604998.15	956042.82	6.50
B	604999.48	956049.19	3.35
C	604996.20	956049.87	1.50
D	604995.89	956048.40	2.57
E	604993.39	956048.97	5.00
F	604992.36	956044.07	5.92
A	604998.15	956042.82	
ÁREA CONSTRUIDA (m2):			34.55

PROYECTO RUMICHACA-PASTO

REVISION: AGOSTO DE 2019

ANI Agencia Nacional de Infraestructura

UNIÓN DEL SUR — Rumichaca Pasto

DISEÑO Y CALCULO: CONSORCIO SH

PROPIETARIO: IMELDA MARGARITA TELLO DE IBAÑEZ Y OTRO

CONVENCIONES

CARRIL VÍA PROYECTADA		LÍNEA DE COMPRA	
EJE DE VÍA PROYECTADA		AREA REQUERIDA	
EJE DE VÍA EXISTENTE		AREA CONSTRUIDA REQUERIDA	
BERMA PROYECTADA		AREA REMANENTE	
CALZADA VÍA EXISTENTE		AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS	
CALZADA VÍA PROYECTADA		ÁRBOL	
LINEA DE CHAFLANES		CERCA	
CONSTRUCCIONES EXISTENTES		LINDERO	
CUERPOS DE AGUA		CULTIVOS	

CUADRO DE AREAS

AREA REQUERIDA:	AREA TOTAL:	AREA CONST:	AREA REMANENTE:
635,72 m2	1.000,00 m2	34,55 m2	0,00 m2

FECHA ELAB.: AGOSTO DE 2019

ESCALA: N/A

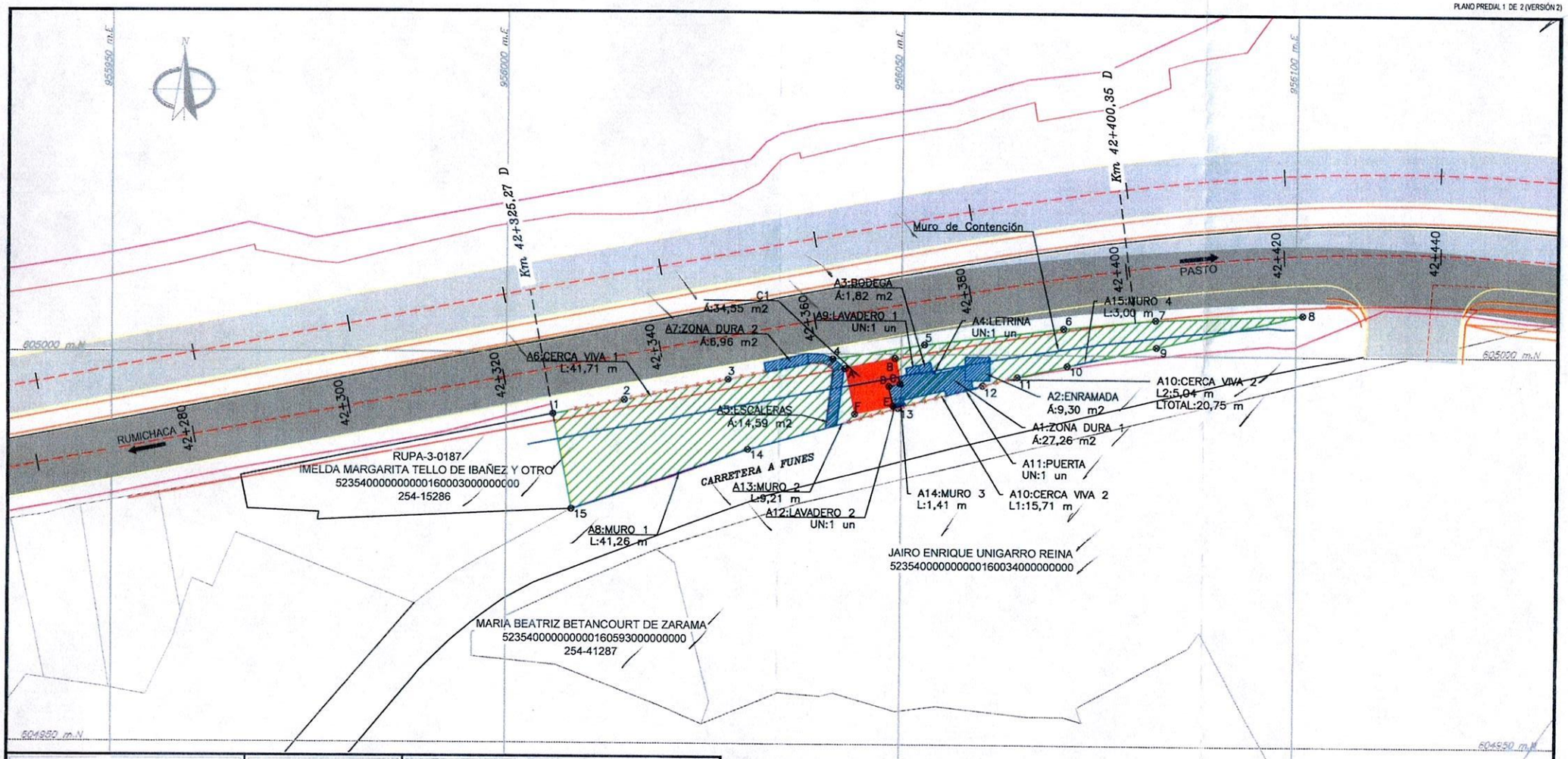
TRAMO: UNIDAD FUNCIONAL 3

MUNICIPIO Y DEPARTAMENTO: IMUES-NARIÑO

No. CATASTRAL: 523540000000000160003000000000

FICHA GRAFICA No.: RUPA-3-0187

NOMBRE ARCHIVO: RUPA-3-0187.dwg



PROYECTO RUMICHACA-PASTO	REVISÓN: AGOSTO DE 2019
ANI Agencia Nacional de Infraestructura	Rumichaca Pasto
DISEÑO Y CALCULO: CONSORCIO	PROPIETARIO: IMELDA MARGARITA TELLO DE IBAÑEZ Y OTRO

CONVENCIONES

CARRIL VÍA PROYECTADA	LÍNEA DE COMPRA
EJE DE VÍA PROYECTADA	AREA REQUERIDA
EJE DE VÍA EXISTENTE	AREA CONSTRUIDA REQUERIDA
BERMA PROYECTADA	AREA REMANENTE
CALZADA VÍA EXISTENTE	AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS
CALZADA VÍA PROYECTADA	ÁRBOL
LINEA DE CHAFLANES	CERCA
CONSTRUCCIONES EXISTENTES	LINDERO
CUERPOS DE AGUA	CULTIVOS
MURO DE CONTENCIÓN	

CUADRO DE AREAS

AREA REQUERIDA:	AREA TOTAL:	AREA CONST:	AREA REMANENTE:
635,72 m2	1.000,00 m2	34,55 m2	0,00 m2

FECHA ELABE: AGOSTO DE 2019	TRAMO: UNIDAD FUNCIONAL 3	No. CATASTRAL: 523540000000001600030000000000	
ESCALA: 1:500	MUNICIPIO Y DEPARTAMENTO: IMUES-NARIÑO	FICHA GRAFICA No.: RUPA-3-0187	NOMBRE ARCHIVO: RUPA-3-0187.dwg

AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO

NUMERO DE FICHA PREDIAL: RUPA 3-0187 ALCANCE
RADICACION AVALUO No. 2020-02-24-0447
SOLICITANTE: CONCESIONARIA VIAL UNION DEL SUR
DIRECCION: LA CASA
VEREDA: PILCUAN
MUNICIPIO:IMUES
DEPARTAMENTO: NARIÑO
PROPIETARIO: IMELDA MARGARITA TELLO DE IBAÑES Y OTRO

SAN JUAN DE PASTO, FEBRERO 2020

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 RAIZ DE 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: 21 / 10 / 2018.

1.2. TIPO DE INMUEBLE
Urbano

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
Imués

1.7. VEREDA O CORREGIMIENTO
Pilcuán

1.8. DIRECCIÓN O NOMBRE DEL BIEN INMUEBLE
La Casa

1.9. ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA
ABSCISA INICIAL: Km 42+325,27
ABSCISA FINAL: Km 42+400,35
MARGEN: Derecha
LONGITUD EFECTIVA: 75,08 metros

1.10. USO ACTUAL DEL INMUEBLE
Residencial

1.11. USO POR NORMA

De acuerdo con el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Imués, documento aprobado mediante acuerdo No. 012 del 26 de junio de 2004, en el "Articulo 53". Adoptar y establecer la PROPUESTA DE USO DE SUELO URBANO de acuerdo a las siguientes recomendaciones:

Sector: Urbano

CATEGORIA GENERAL DE USO: RESIDENCIAL

Uso De Suelo: Residencial

Uso Principal: Vivienda de Interés Social (V.I.S.), Vivienda Unifamiliar Aislada (V.U.A.), Vivienda Bifamiliar (V.B)

Uso Compatible: Comercio Bajo Impacto (C.B.I.), Industria Domestica Artesanal (I.D.A.), Uso Institucional de Bajo Impacto (U.I.B.I.), Uso de Protección Bajo Impacto (U.P.B.I.)

Uso Condicionado: Ninguno

Usos Prohibidos: Comercio Mediano Impacto (C.M.I.), Comercio Alto Impacto Urbanístico Y Ambiental (C.A.I.), Industria de Mediano Impacto Ambiental (I.M), Industria de Alto Impacto Ambiental (I.A.I.A.), Uso Institucional Alto Impacto (U.I.A.I.)

CATEGORIA GENERAL DE USO: RECREACIONAL

Uso De Suelo: Recreacional

Uso Principal: Educación: Escuelas, guarderías, colegios, Deportivo/Recreativo: Parques, polideportivos, canchas múltiples

Uso Compatible: Vivienda Unifamiliar Aislada (V.U.A.), Vivienda Bifamiliar (V.B), Comercio Bajo Impacto (C.B.I.), Industria Domestica Artesanal (I.D.A.), Uso de Protección Bajo Impacto (U.P.B.I.)

Uso Condicionado: Ninguno

Usos Prohibidos: Comercio Mediano Impacto (C.M.I.), Comercio Alto Impacto Urbanístico Y Ambiental (C.A.I.), Industria de Mediano Impacto Ambiental (I.M), Industria de Alto Impacto Ambiental (I.A.I.A.), Uso Institucional Alto Impacto (U.I.A.I.)

CATEGORIA GENERAL DE USO: INSTITUCIONAL

Uso Principal del suelo: Institucional Alto Impacto (U.I.A.I.)

Usos compatibles: Uso de protección bajo Impacto (U.P.B.I.)

Usos condicionados: Ninguno.

Uso prohibido del suelo: Comercio mediano impacto (C.M.I.), Vivienda Unifamiliar Aislada (V.U.A.), Vivienda Bifamiliar (VB), Conjuntos de vivienda (CV) Comercio Bajo Impacto (C.B.I.), Industria Doméstica artesanal (I.D.A.), Uso de protección bajo impacto (U.P.B.I.)

1.12. INFORMACIÓN CATASTRAL
Numero Predial: 52354000000000160003000000000
Área de Terreno: 0 Ha. 888,00 m^2
Áreas de Construcción: 43,00 m²
Avalúo Catastral: $ 2.516.000

1.13. FECHA VISITA AL PREDIO
29 de enero de 2020

1.14. FECHA DE INFORME DE AVALÚO
24 de Febrero de 2020

2. DOCUMENTOS ENTREGADOS POR EL SOLICITANTE:

- Ficha predial elaborada por la Concesionaria Vial Unión del Sur.
- Estudio de Títulos Ficha Predial N° RUPA-3-0187.
- Certificado de Norma de Usos de Suelo.
- Plano elaborado por la Concesionaria Vial Unión del Sur.
- Registro fotográfico.

3. INFORMACION JURIDICA

3.1. PROPIETARIO:
Imelda Margarita Tello de Ibáñez y Otro.

3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN
Escritura pública No. 220 del 25 de abril de 1974 de la Notaria Primera de Túquerres. Escritura Pública No. 3412 del 22 de diciembre de 1997 de la Notaría Segunda de Ipiales y Escritura Pública No. 827 del 01 de noviembre de 1951 de la Notaría Segunda de Túquerres.

3.3. MATRICULA INMOBILIARIA
254-15286.

3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS
De conformidad con el Folio de Matrícula No. 254-15286, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Túquerres, se puede determinar que sobre el inmueble objeto de estudio, existe:

Una Oferta de Compra emitida por la Agencia Nacional de Infraestructura – ANI, a través de la Concesionaria Vial Unión del Sur, en contra de Imelda Margarita Tello

de Ibáñez, inscrita mediante oficio DP-INS-0946-01-18 de fecha 12 de diciembre de 2018, inscrito en la anotación 005 del folio en mención.

4. DESCRIPCION DEL SECTOR

4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR

La vereda Pilcuán se ubica en el sector rural, al sur oriente de la cabecera urbana del municipio de Imués, presenta vías de acceso vehiculares afirmadas en buen estado de conservación; sector que se puede delimitar de la siguiente manera:

NORTE: Corregimiento del Pedregal.
SUR: Municipio de Iles.
ORIENTE: Municipio de Funes.
OCCIDENTE: Veredas Paramillo y San Isidro.

4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE

La mayoría de los predios del sector son pequeñas parcelas de tenencia propia, su economía está basada en la agricultura de cultivos de pan coger y actividades agropecuarias de pequeña escala, por su clima medio se presentan loteos o parcelaciones en los que se desarrollan actividades recreativas y de descanso.

4.3. TOPOGRAFÍA

El sector se caracteriza por presentar topografías moderadamente escarpadas con pendientes entre los rangos del 8, 12 y 25% en su mayoría las zonas inclinadas son las que unen la zona de la vía con la zona baja hacia el Rio Guáitara.

4.4. CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS

TEMPERATURA PROMEDIO: 18° y 24° C. Clima cálido seco.
PRECIPITACION: 500 A 1000 mm año
ALTURA SOBRE EL NIVEL DEL MAR: 1000 -2190 m.s.n.m.

4.5. CONDICIONES AGROLOGICAS

Asociación Pilcuán (PI)
FASE PIcd, PIde, PIde1, PIde2, PIe2

Suelos de vertiente de cordillera, con relieve fuertemente quebrado a escarpado y pendientes predominantes 25-50% y mayores, ubicados en alturas de los 2000 a los 2900 metros sobre el nivel del mar. Son suelos superficiales, originados a partir de tobas y cenizas volcánicas; de colores pardo muy oscuro y texturas moderadamente finas a finas. Presenta ligeras variaciones en color, textura y profundidad. Son fuerte a medianamente ácidos, alta capacidad de intercambio catiónico, regulares las bases totales, alta la saturación de bases totales, regular la de calcio, pobre a regular la de magnesio y pobre la de potasio; contenido normal de carbón orgánico en el primer

horizonte, muy pobre el fósforo aprovechable. Drenaje externo muy rápido, interno medio y natural excesivo. Con pendientes 7-12% y 12-25%, suelos superficiales a moderadamente profundos, aptos para la explotación ganadera y la reforestación; pendientes 12-25 y 25-50%, suelos de relieve quebrado a fuertemente quebrado; superficiales; aptos para la reforestación y la ganadería; pendientes 12-25% y 25-50%; suelos con erosión ligera a moderada; relieve quebrado a fuertemente quebrado; aptos para la reforestación.

Estos suelos se localizan en las veredas de: Loma Alta, San Antonio, San Francisco, San Javier, Tamburán, Tablón Alto y Bajo, El Rosario y Villa Nueva.

Asociación Funes (FF)
FASE FFab, FFbc, FFc, FFab1, FFbc1, FFcd
A esta asociación corresponde un conjunto de pequeñas terrazas escalonadas de origen fluvio volcánico, disectadas por profundas cárcavas angostas. Estas terrazas están influidas por materiales coluviales en muchos sectores; así los suelos se han formado tanto de coluviones finos, como de tobas y algo de cenizas volcánicas. Tienen un relieve fuertemente ondulado a moderadamente inclinado con pendientes predominantes de 3-7% y 7-12%; están a alturas comprendidas entre los 1500 y 2700 metros sobre el nivel del mar. Estos suelos presentan limitantes en su profundidad efectiva, ya sea por la presencia de capas duras o de tobas superficiales, sobre rocas diversas, vertientes escarpadas y materiales más o menos sueltos. Con pendientes 1-3, 3-7 y 7-12%. Suelos moderadamente profundos a superficiales, relieve plano a ondulado; pendientes 3-7, 7-12 y 12-25%, ligera a moderadamente erosionados, superficiales, fuertemente ondulados, aptos para la ganadería; pendientes 7-12 y 12-25%; superficiales, en planos inclinados; aptos para la ganadería.

Este tipo de suelos se encuentra en las veredas de: Urbano, La Esperanza, Tablón Alto y Bajo, El Rosario y Loma Alta

Asociación Guáitara (GS)
FASE GSf3
Suelos ubicados en los cañones del río Guáitara, donde se aprecian escarpes de 800 a 1000 metros de altura y un alto porcentaje de afloramientos rocosos constituidos principalmente por andesitas y tobas aglomeráticas con fragmentos de diabasas, andesitas y granitos. Se presentan en alturas entre 1900 y 2900 metros sobre el nivel del mar, de relieve escarpado y pendientes mayores del 50%. Estos suelos no son aptos para actividades agropecuarias; su uso más adecuado es la reforestación y la conservación de la vegetación nativa existente que impida la erosión y contribuya a conservar las aguas.

Con pendientes mayores del 50% y erosión severa. Suelos muy superficiales y muy escarpados, con alto porcentaje de afloramientos rocosos; no aptos para actividades agropecuarias.

Este tipo de suelo se encuentra en las veredas: El Rosario, El Porvenir, El Capulí, Tablón Alto y Bajo, La Esperanza y Urbano.

Clases agrológicas por capacidad de uso del suelo

Clase III

Son suelos apropiados para cultivos permanente utilizando métodos intensivos. Estos suelos presentan severas limitaciones que reducen la elección de plantas o requieren prácticas especiales de conservación, o ambas a la vez. Pueden ser utilizados para cultivos agrícolas, pastos, pastoreo extensivo, producción forestal, mantenimiento de la vida silvestre, etc.

Las limitaciones de los suelos de esta clase pueden resultar del efecto de uno o más de los siguientes factores: pendiente moderadamente elevadas, alta susceptibilidad a la erosión por agua o viento, o efectos adversos severos de pasadas erosiones, frecuentes inundaciones, fertilidad del subsuelo muy baja, humedad o condiciones de hidromorfia que continúan después del drenaje, poco espesor hasta la roca madre, baja capacidad de retención de agua, baja fertilidad.

En el municipio de Iles la clase III cubre una extensión de 390.82 ha, y representan el 4.65 % del total de hectáreas del municipio; encontrándose en las siguientes veredas: San Francisco, Villa Nueva, Tablón Alto, Urbano y Tamburán.

Clase IV

Son suelos apropiados para cultivos ocasionales o muy limitados con métodos intensivos. Estos presentan limitaciones muy severas que restringen la elección de la clase de cultivos o requieren un manejo cuidadoso, o ambos a la vez. Pueden ser usados para cultivos agrícolas, pastos, producción forestal, mantenimiento de la vida silvestre, etc. El uso de cultivos agronómicos viene limitado por uno o más de los efectos de características permanentes tales como: pendiente muy pronunciada, susceptibilidad severa a la erosión por agua o viento, severos efectos de erosiones pasadas, suelos superficiales de poco espesor, baja capacidad de retención de agua, frecuentes inundaciones, humedad excesiva, salinidad o alcalinidad. Los suelos de esta clase cubren una extensión de 2446,08 ha, que representan el 29.12 % del total del territorio de Iles, y se encuentra en las siguientes veredas: El Común, San Francisco, Urbano, Tablón Bajo, San Antonio, El Mirador, El Rosario Occidente, Bolívar, Villa Nueva, Loma de Argote, Iscuazán, Yarqui, Tablón Alto, La Esperanza, El Porvenir, Loma Alta, Capulí.

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 y telefonía celular.

4.7. SERVICIOS COMUNALES
La Vereda Pilcuán cuenta con instituciones de educación básica y media, localizadas en el centro poblado, así como los servicios básicos de salud. La asistencia técnica, administrativa y financiera es ofrecida por las entidades públicas que se encuentran establecidas en la cabecera Municipal de Imués.

4.8. VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE
La principal vía de acceso al sector es la Panamericana Tipo 1, vía nacional que se encuentra pavimentada en buen estado de conservación.

El servicio público de transporte a nivel de rutas intermunicipales e interveredales es prestado con diferentes tipos de vehículos: Buses, taxis, camperos, buses escaleras, de igual forma es realizado a través del transporte informal realizado por el mototaxismo. El transporte masivo que se realiza entre el Municipio de Iles y los municipios de Pasto, Ipiales, Túquerres y Tumaco entre otros, es realizado por las Empresas Organizadas. En términos generales se puede establecer que el servicio de transporte presenta regularidad en su frecuencia a nivel interveredal, pero sobre la vía Panamericana presenta una actividad permanente.

5. REGLAMENTACION URBANISTICA

De acuerdo con el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Imués, documento aprobado mediante acuerdo No. 012 del 26 de junio de 2004, en el "Articulo 51". El predio con No. predial 52354000000000160003000000000, Adoptar y establecer la PROPUESTA DE USO DE SUELO URBANO de acuerdo a las siguientes recomendaciones:

Sector: Urbano

CATEGORIA GENERAL DE USO: RESIDENCIAL
Uso De Suelo: Residencial
Uso Principal: Vivienda de Interés Social (V.I.S.), Vivienda Unifamiliar Aislada (V.U.A.), Vivienda Bifamiliar (V.B)
Uso Compatible: Comercio Bajo Impacto (C.B.I.), Industria Domestica Artesanal (I.D.A.), Uso Institucional de Bajo Impacto (U.I.B.I.), Uso de Protección Bajo Impacto (U.P.B.I.)

Uso Condicionado: Ninguno
Usos Prohibidos: Comercio Mediano Impacto (C.M.I.), Comercio Alto Impacto Urbanístico Y Ambiental (C.A.I.), Industria de Mediano Impacto Ambiental (I.M), Industria de Alto Impacto Ambiental (I.A.I.A.), Uso Institucional Alto Impacto (U.I.A.I.)

CATEGORIA GENERAL DE USO: RECREACIONAL
Uso De Suelo: Recreacional
Uso Principal: Educación: Escuelas, guarderías, colegios, Deportivo/Recreativo: Parques, polideportivos, canchas múltiples
Uso Compatible: Vivienda Unifamiliar Aislada (V.U.A.), Vivienda Bifamiliar (V.B), Comercio Bajo Impacto (C.B.I.), Industria Domestica Artesanal (I.D.A.), Uso de Protección Bajo Impacto (U.P.B.I.)
Uso Condicionado: Ninguno
Usos Prohibidos: Comercio Mediano Impacto (C.M.I.), Comercio Alto Impacto Urbanístico Y Ambiental (C.A.I.), Industria de Mediano Impacto Ambiental (I.M), Industria de Alto Impacto Ambiental (I.A.I.A.), Uso Institucional Alto Impacto (U.I.A.I.)

CATEGORIA GENERAL DE USO: INSTITUCIONAL
Uso Principal del suelo: Institucional Alto Impacto (U.I.A.I.)
Usos compatibles: Uso de protección bajo Impacto (U.P.B.I.)
Usos condicionados: Ninguno.
Uso prohibido del suelo: Comercio mediano impacto (C.M.I.), Vivienda Unifamiliar Aislada (V.U.A.), Vivienda Bifamiliar (VB), Conjuntos de vivienda (CV) Comercio Bajo Impacto (C.B.I.), Industria Doméstica artesanal (I.D.A.), Uso de protección bajo impacto (U.P.B.I.)

6. DESCRIPCION DEL INMUEBLE O PREDIO

6.1. UBICACIÓN
El inmueble está ubicado en la vereda Pilcuán del municipio de Imués; iniciando en la abscisa Km 42+325,27 y terminando con la abscisa Km 42+400,35 sobre la margen Derecha, Tramo Pilcuán - El Pedregal.

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

Área total del predio: 1.000,00 m²
Área requerida: 635,72 m²
Área remanente: 0,00 m²
Área sobrante: 364,28 m²
Área total requerida: 635,72 m²
Fuente: Ficha predial elaborada por la Concesión Vial Unión Del Sur.

6.3. LINDEROS

LINDEROS GENERALES: Según Escritura Pública No. 3412 del 22 de diciembre de 1997 de la Notaría Segunda de Ipiales, son los siguientes:

Por el Frente, con carretera Panamericana, que de Pasto conduce a Ipiales; Por El Costado Derecho, con propiedades del vendedor, alcantarilla al medio; Por el Pie, con la carretera que conduce a Funes; Por el Costado Izquierdo, con terrenos del vendedor, cerca de alambre por medio.

LINDEROS ESPECIFICOS: Tomados de la Ficha Predial No. RUPA-3-0187 y son los siguientes:

NORTE: En longitud de 95,99 m con Vía Panamericana (1-8).
SUR: En longitud de 96,06 m con Jairo Enrique Unigarro Reina / María Beatriz Betancourt De Zarama / Carretera a Funes al medio (8-15).
ORIENTE: En longitud de 0,00 m con Lindero Puntual (8).
OCCIDENTE: En longitud de 12,40 m con Imelda Margarita Tello De Ibáñez y Otro (15-1).

6.4. VÍAS DE ACCESO AL PREDIO
La vía de acceso al predio objeto de avalúo es la vía Panamericana Tipo 1 en buen estado de conservación.

6.5. SERVICIOS PUBLICOS:
Cuenta con acceso a redes de los servicios de acueducto veredal, energía eléctrica, telefonía móvil, servicios que se encuentran inactivos en este momento. (Actualmente Activos).

6.6. UNIDADES FISIOGRÁFICAS

UNIDAD FISIOGRAFICA	TOPOGRAFIA	USO ACTUAL	CLASIFICACIÓN USO DE SUELO	NORMA	ÁREA (m²)
1	8-25%	Residencial	Urbano	Residencial	109,96
2	8-25%	Residencial	Urbano	Recreacional	478,42

6.7. ÁREAS CONSTRUIDAS:

Construcción	Uso	Área (m²)	Edad-Años	Estado de conservación	Vida Útil Años
Construcción 1	Residencial	34,55	35	Bueno a Regular	100

6.8. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS:

	CONSTRUCCION 1
ITEM	**DESCRIPCION**
Cimentación	Concreto ciclópeo, relleno en piedra
Estructura	Columnas y vigas de concreto reforzado
Fachada	En ladrillo
Cubierta	Teja de asbesto cemento y Teja de zinc sobre estructura en madera
Cielo Raso	No presenta
Muros	Muros en ladrillo
Pisos	En placas de concreto
Carpintería Metálica	Puertas y ventanas
Carpintería Madera	Puerta interna.
Cocina	Mesón enchapado en cerámica con lavaplatos en acero inox.
Baños	Pañetado y pintado, mobiliario sencillo
No. de pisos	Uno (1)
Vetustez	35 años.
Estado de conservación	Bueno a Regular
Uso	Residencial

6.9. ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES

Ítem	Descripción	Cantidad	Unidad	Edad	Estado de conservación
Zona dura 1	Zona dura 1 en placa de concreto de forma irregular de 0,10m de espesor	27,26	m^2	35	Bueno a Regular
Enramada	Enramada con cubierta en teja de zinc y plástico soportado sobre estructura de madera, cerramiento en tablones de madera y piso en tierra.	9,30	m^2	15	Bueno a regular
Bodega	Bodega con cubierta en teja de zinc soportada en muros de ladrillo, piso en placa de ladrillo.	1,82	m^2	25	Bueno a Regular
Letrina	Letrina en ladrillo de dimensiones (0,30m * 0,30m * 0,50m de altura) y 2,50m de profundidad	1,00	Und	30	Regular
Escaleras	Escaleras en concreto de 1,30m de ancho, huella: 0,74m, contrahuella: 0,24m	14,59	m^2	35	Bueno a Regular

A6	Cerca viva 1	Cerca viva 1 en palma pie de elefante, postes de madera cada 2,00m a 3 hiladas de alambre de púas	41,71	m	10	Bueno a Regular
A7	Zona dura 2	Zona dura 2 en placa de concreto de 0,12m de espesor.	6,96	m^2	30	Bueno
A8	Muro 1	Muro 1 en piedra sobrepuesta y concreto de altura máx:2,50m y mín: 0,80m y 0,50m de espesor	41,26	m	35	Bueno a regular
A9	Lavadero 1	Lavadero 1 en ladrillo y concreto pañetado de dimensiones (1,63m *0,88 m *0,90m de altura)	1,00	Und	35	Regular
A10	Cerca Viva 2	Cerca Viva En palma pie de elefante y plantas ornamentales, postes de madera cada 2,00m a 3 hiladas de alambre de púas	20,75	m	10	Bueno a Regular
A11	Puerta	Puerta en carpintería de madera de 1,83m de ancho y 1,80m de alto	1,00	Und	10	Regular
A12	Lavadero 2	Lavadero 2 en ladrillo y concreto pañetado, pulido y esmaltado de dimensiones (1,41m *0,80 m *0,83m de altura)	1,00	Und	20	Bueno
A13	Muro 2	Muro 2 en piedra sobrepuesta y concreto de 1,10m altura y 0,25m de espesor	9,21	m	35	Bueno a Regular
A14	Muro 3	Muro 3 en ladrillo de 1,00m de altura	1,41	m	20	Bueno
A15	Muro 4	Muro 4 en piedra sobrepuesta y concreto de 1,00m altura y 0,25m de espesor	3,00	m	35	Bueno a Regular

Nota: Para los Anexos A6 y A10, Aunque se tratan de cercas vivas cuentan con elementos o materiales como el alambre de púas, postes y grapas que se deben depreciar por edad y estado de conservación.

Fuente: Ficha predial elaborada por la Concesionaria Vial unión del Sur y Propietarios.

6.10. CULTIVOS Y ESPECIES

Ítem	Descripción	Cantidad	Unidad
	VERSION 2		
Chirimoya	Buen estado fitosanitario	8	Und
Níspero	Buen estado fitosanitario	1	Und
Café	Buen estado fitosanitario	23	Und
Lima	Buen estado fitosanitario	1	Und

Cereza	Buen estado fitosanitario	1	Und
Tuna	Buen estado fitosanitario	1	Und
Lengua de Suegra	Buen estado fitosanitario	1	Und
Quillotocto	Buen estado fitosanitario	2	Und
Juco	Buen estado fitosanitario	45	Und
Papaya	Buen estado fitosanitario	1	Und
Palma Pie de Elefante	Buen estado fitosanitario	15	Und
Cucharo	Buen estado fitosanitario	1	Und
Veranera	Buen estado fitosanitario	2	Und
Guayaba	Buen estado fitosanitario	2	Und
Papaya	Buen estado fitosanitario	2	Und
Naranja	Buen estado fitosanitario	1	Und
Chirimoya	Buen estado fitosanitario	3	Und
Palma Pie de Elefante	Buen estado fitosanitario	1	Und
Quillotocto	Buen estado fitosanitario	1	Und
Café	Buen estado fitosanitario	3	Und
Uvilla	Buen estado fitosanitario	2	Und

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 constatarse 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.

El perito avaluador 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:

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.

ECUACIÓN APLICADA V.A. = T[((PxV) – 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
D = Demérito (depreciación) % = $\left(D = \frac{V.A.}{V.U} \quad E.C.\right)$

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, 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 espontaneo, 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 16 ofertas que relacionamos a continuación:

No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCION	VALOR PEDIDO	ÁREA DE TERRENO M2	CONSTRUCCION AREA EN M2	OBSERVACIONES	NOMBRE FUENTE	TELÉFONO o FUENTE
1	LOTE	Barrio Porvenir Pilcuan Iles	$ 90.000.000	240,00	N.A.	Uso suelo Urbano. Conjunto Campestre, topografia plana, vias de acceso vehicualr.	victor Aguirre	318 463 6837
2	CASA	Remansos del Porvenir - Iles	$ 240.000.000	231,00	120	Uso suelo Urbano. Condominio con todos los servicios comunales, topografia plana, vias de acceso vehicualr.	Luis Potosi	312 826 3085
4	CASA	Pilcuan La Recta	$ 280.000.000	170,00	200	Uso suelo Urbano. Conjunto cerrado, topografia plana, via de acceso vehicular.	Carlos Garzon	315 522 9822
6	CASA	Pilcuan La Recta	$ 250.000.000	300,00	61	Uso suelo Urbano. casa independiente, topografia plana, via de acceso vehicular.	Luis Eduardo Chilama	311 762 0687
7	CASA	Pilcuan La Recta	$ 95.000.000	72,00	50	Uso suelo Urbano. Urbanizacion Pilcuan topografia plana, via de acceso vehicular.	Alexander Pantoja	310 450 0020
8	CASA	Los Guayacanes Pilcuan	$ 230.000.000	210,00	150	Uso suelo Urbano. Urbanizacion Pilcuan topografia plana, via de acceso vehicular	Ali Ortega	300 641 4838
9	LOTE *	VDA. EL PALMAS	$ 55.000.000	216,00	N.A.	Uso suelo Urbano de Proteccion Frente sobre via Panamericana, top ondulada	Edgar Burbano	317 308 3698
10	CASA AMARILLA	Pilcuan Viejo	$ 90.000.000	272,00	100	Uso suelo Urbano de Proteccion vivienda frente a via Panamericana, topografia ondulada	Miguel Angel	321 242 9144
12	LOTE	Pilcuan Viejo	$ 696.000.000	1.740,00		Uso suelo Urbano de Proteccion Entrada antigua via Iles, via de acceso vehicular, topografia plana	Alejandro Moran	314 872 2234
13	LOTE	Pilcuan Viejo Via a Funes	$ 38.000.000	78,00	N.A.	Uso suelo Urbano de Proteccion Sector consolidado, topografia plana, via de acceso vehicular	Henry	312 359 0447
16	LOTE	Pilcuan Viejo El Palmar	$ 40.000.000	100,00	N.A.	Uso suelo Urbano de Proteccion via de acceso vehicular, mismo ingreso Balneario el Palmar, areas comunes incluye alcantarillado	Alfonso Estrella	315 528 2131 - 317 681 8256 - 312 815 1667

8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO

No.	UBICACIÓN	VALOR PEDIDO	% NEG.	VALOR DEPURADO	ÁREA DE TERRENO M2	VALOR TERRENO M2	CONSTRUCCION AREA EN M2	VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	OBSERVACIONES	NOMBRE FUENTE	TELÉFONO o FUENTE
6	Pilcuan La Recta	$ 250.000.000	10%	$ 225.000.000	300,00	$ 433.333,33	61	95.000.000	Uso suelo Urbano, casa independiente, topografia plana, via de acceso vehicular	Luis Eduardo Chilama	311 762 0687
7	Pilcuan La Recta	$ 95.000.000	12%	$ 83.600.000	72,00	$ 397.222,22	50	55.000.000	Uso suelo Urbano, Urbanizacion Pilcuan topografia plana, via de acceso vehicular.	Alexander Pantoja	310 450 0020
8	Los Guayacanes Pilcuan	$ 230.000.000	2%	$ 225.400.000	210,00	$ 406.666,67	150	140.000.000	Uso suelo Urbano, Urbanizacion Pilcuan topografia plana, via de acceso vehicular	Ali Ortega	300 641 4838

9. INVESTIGACION DIRECTA (ENCUESTAS)

9.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO (INVESTIGACIÓN DIRECTA)
No aplica.

10. CALCULOS VALOR TERRENO

10.1. PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)

OFERTA	DIRECCION	VALOR TERRENO m2
6	Pilcuan La Recta	433.333,33
7	Pilcuan La Recta	397.222,22
8	Los Guayacanes Pilcuan	406.666,66
PROMEDIO		**$ 412.407,40**
DESVIACIÓN ESTÁNDAR		$ 18.727,52
COEFICIENTE DE VARIACIÓN		4,54%
LIMITE SUPERIOR		$ 431.134,93
LIMITE INFERIOR		$ 393.679,88

10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE
La investigación de mercado encontró lotes en oferta que tienen las mismas características del área valorada, el dato obtenido muestra que, aunque se trata de un terreno urbano, por su ubicación sobre un corredor regional, favorece el desarrollo industrial, comercial, recreativo y de vivienda unifamiliar del tipo rural combinado con parcelas o minifundios de menor extensión en las que se mezclan el uso rural con cultivos de pan coger y actividades pecuarias en la cría de especies menores.

El análisis anterior arrojó que el más probable valor del metro cuadrado del área valorada es la aproximación al límite inferior obtenido en la investigación equivalente a **TRESCIENTOS NOVENTA Y TRES MIL SETECIENTOS PESOS M/CTE ($393.700)** por metro cuadrado, teniendo en cuenta que se ubica sobre una pendiente con topografía inclinada con frente a la vía Panamericana.

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 de Tangua 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 Tangua 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)

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VID	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
Construcciones									
C 1 casa	35	100	35,00%	2,5	29,78%	$851.756,68	$253.613,11	$598.143,57	$598.144,00

12. CALCULOS VALOR ANEXOS

12.1. COSTOS DE REPOSICIÓN

Para los costos de construcción de los anexos en el municipio de Tangua 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 Tangua 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.

12.2. DEPRECIACIÓN (FITTO Y CORVINNI)

Para los Anexo A6 y A10, Aunque se tratan de cercas vivas cuentan con elementos o materiales como el alambre de púas, grapas y postes en madera que se deben depreciar por edad y estado de conservación por lo tanto se presenta el valor de dichos materiales los cuales sumaran al valor básico de reposición de las cercas vivas.

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACI	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
MATERIALES CERCAS VIVAS									
Grapas	10	20	50,00%	2,5	42,51%	$ 29,00	$ 12,33	$ 16,67	$ 17,00
Postes en madera	10	20	50,00%	2,5	42,51%	$ 7.888,00	$ 3.353,33	$ 4.534,67	$ 4.535,00
Alambre de puas	10	20	50,00%	2,5	42,51%	$ 400,00	$ 170,05	$ 229,95	$ 230,00

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
Anexos									
Zona dura 1	35	70	50,00%	2,5	42,51%	$ 112.410,17	$ 52.038,77	$ 70.371,40	$ 70.371,00
Enramada	15	30	50,00%	2,5	42,51%	$ 283.183,39	$ 120.386,36	$ 162.797,03	$ 162.797,00
Bodega	25	70	35,71%	2,5	30,33%	$ 551.371,65	$ 167.157,82	$ 384.113,83	$ 384.114,00
Letrina	30	50	60,00%	3	57,42%	$ 298.066,59	$ 171.138,21	$ 126.928,38	$ 126.928,00
Escaleras	35	70	50,00%	2,5	42,51%	$ 352.651,93	$ 149.918,68	$ 202.733,25	$ 202.733,00
Cerca viva 1	0	20	0,00%	0	FALSO	$ 41.705,60	$ 0,00	$ 41.705,60	$ 41.706,00
Zona dura 2	30	70	42,86%	2	32,37%	$ 132.452,25	$ 42.879,50	$ 89.572,75	$ 89.573,00
Muro 1	35	70	50,00%	2,5	42,51%	$ 241.614,48	$ 102.714,66	$ 138.899,82	$ 138.900,00
Lavadero 1	35	70	50,00%	3	48,81%	$ 800.385,22	$ 390.700,84	$ 409.684,38	$ 409.684,00
Cerca Viva 2	0	20	0,00%	0	FALSO	$ 78.772,56	$ 0,00	$ 78.772,56	$ 78.773,00
Puerta	10	15	66,67%	3	63,61%	$ 706.255,59	$ 449.123,21	$ 257.032,38	$ 257.032,00
Lavadero 2	20	70	28,57%	2	20,43%	$ 912.268,14	$ 186.369,73	$ 725.898,41	$ 725.898,00
Muro 2	35	70	50,00%	2,5	42,51%	$ 99.235,24	$ 42.186,69	$ 57.048,55	$ 57.049,00
Muro 3	20	70	28,57%	2	20,43%	$ 72.484,04	$ 14.807,96	$ 57.676,08	$ 57.676,00
Muro 4	35	70	50,00%	2,5	42,51%	$ 89.474,96	$ 38.037,42	$ 51.437,54	$ 51.438,00

13. CALCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

13.1. SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES

CALCULO DE ESPECIES VEGETALES						
DESCRIPCION DE ESPECIES						
DESCRIPCION	CANTIDAD	UNIDAD	ESTADO	CONSERVACION	VALOR UNIDAD	VALOR FINAL
Chirimoya	8	UND	Producción	Tipo B	$ 27.800,00	$ 222.400,00
Nispero	1	UND	Producción	Tipo B	$ 48.600,00	$ 48.600,00
Café	23	UND	Desarrollo	Tipo A	$ 1.550,00	$ 35.650,00
Lima	1	UND	Produccion	Tipo C	$ 62.500,00	$ 62.500,00
Cereza	1	UND	Producción	Tipo C	$ 20.800,00	$ 20.800,00
Tuna	1	UND	Producción	Tipo C	$ 3.800,00	$ 3.800,00
Lengua de Suegra	1	UND	Desarrollo	Tipo A	$ 3.500,00	$ 3.500,00
Quillotocto	2	UND	Producción	Tipo B	$ 34.750,00	$ 69.500,00
Juco	45	UND	Produccion	Tipo C	$ 4.700,00	$ 211.500,00
Papaya	1	UND	Produccion	Tipo B	$ 4.850,00	$ 4.850,00
Palma Pie de Elefante	15	UND	Produccion	Tipo C	$ 54.000,00	$ 810.000,00
Cucharo	1	UND	Produccion	Tipo C	$ 19.800,00	$ 19.800,00
Veranera	2	UND	Desarrollo	Tipo A	$ 3.200,00	$ 6.400,00
Guayaba	2	UND	Producción	Tipo C	$ 20.800,00	$ 41.600,00
Papaya	2	UND	Producción	Tipo B	$ 4.850,00	$ 9.700,00
Naranja	1	UND	Desarrollo	Tipo A	$ 62.500,00	$ 62.500,00
Chirimoya	3	UND	Producción	Tipo B	$ 27.800,00	$ 83.400,00
Palma Pie de Elefante	1	UND	Produccion	Tipo C	$ 54.000,00	$ 54.000,00
Quillotocto	1	UND	Producción	Tipo B	$ 34.750,00	$ 34.750,00
Café	3	UND	Desarrollo	Tipo A	$ 1.550,00	$ 4.650,00
Uvilla	2	UND	Produccion	Tipo B	$ 10.450,00	$ 20.900,00
						$ 1.830.800,00

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 urbana de la Vereda Pilcuán del municipio de Imués, sobre la vía Panamericana Ipiales - Pasto.
- Es un sector urbano donde existe la presencia de vivienda campesina y vivienda de descanso debido a que cuenta con clima agradable para veraneo.
- Debido a su ubicación junto a la vía Panamericana goza de excelente servicio de transporte público.
- El sector cuenta con disponibilidad de servicios públicos básicos de acueducto veredal y energía eléctrica y servicios comunales básicos de educación, salud y religiosos.
- 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.
- Las construcciones Anexas A6, A8, A13, A10 (L2 5,94 ml), A15 y las especies nativas de la Chirimoya 16 und a la veranera 2 und, pertenecen a la Señora Imelda Margarita Tello De Ibáñez.

- Las construcciones Anexas A5 y A7, son mejoras de la Junta De Desarrollo Comunal de la Sección Pilcuán Reconocida como persona Jurídica mediante la resolución Nº. 215 del 9 de marzo de 1965.
- La Construcción C1 y las construcciones Anexas A1, A2, A3, A4, A9, A10-L1, A11, A12, A14, son mejoras de la Señora María Lucrecia Tonguino de Velásquez.
- El presente informe de avalúo versión dos (2) se adelanta como encargo realizado por la entidad solicitante, a razón de una ficha predial versión dos (2), teniendo en cuenta la inclusión en la línea de compra del muro CSH-3-DI08-PL-TR310-MH02-G00-0003-1 presente en los volúmenes de diseño el cual no estaba incluido en la planta base CSH-G-DI02-TR-GG-G00-G00-0004-1, además del ajusto de obras de drenaje transversal sector enlace Pilcuán y Pilcuán viejo, entre PK41+660 y PK42+405 en respuesta al comunicado 1616-19 mediante oficio HMV-2887-C200-2473 del 21 de junio de 2019 además de las Construcciones, construcciones Anexas y Especies que serán integradas en el informe técnico de avaluó comercial. Por lo anterior, la Lonja de propiedad Raíz de Nariño y Putumayo certifica una nueva vigencia y queda sin efecto la versión dos (1).

FACTORES DETERMINANTES EN EL VALOR DEL INMUEBLE

- Es un predio urbano de un área de 1.000,00 metros y su uso actual Residencial.
- El predio tiene topografía ondulada y presenta forma irregular.
- Tiene disponibilidad de agua de acueducto veredal y energía eléctrica, inactivos en este momento.

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:

ÍTEM	UND	ÁREA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO				
Terreno Urbano Residencial	m²	72,92	$ 393.700,00	$ 28.708.604,00
Terreno Urbano Recreacional	m²	358,84	$ 393.700,00	$ 141.275.308,00
Terreno Urbano Institucional	m²	156,62	$ 393.700,00	$ 61.661.294,00
Subtotal terreno		588,38		**$ 231.645.206,00**
CONSTRUCCIONES				
Construccion 1	m²	34,55	$ 598.144,00	$ 20.665.875,20
Subtotal construcciones				**$ 20.665.875,20**
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
A1 Zona dura 1	m²	27,26	$ 70.371,00	$ 1.918.313,46
A2 Enramada	m²	9,30	$ 162.797,00	$ 1.514.012,10
A3 Bodega	m²	1,82	$ 384.114,00	$ 699.087,48
A4 Letrina	Und	1,00	$ 126.928,00	$ 126.928,00
A5 Escaleras	m²	14,59	$ 202.733,00	$ 2.957.874,47
A6 Cerca viva 1	m	41,71	$ 41.706,00	$ 1.739.557,26
A7 Zona dura 2	m²	6,96	$ 89.573,00	$ 623.428,08
A8 Muro 1	m	41,26	$ 138.900,00	$ 5.731.014,00
A9 Lavadero 1	Und	1,00	$ 409.684,00	$ 409.684,00
A10 Cerca Viva 2	m	20,75	$ 78.773,00	$ 1.634.539,75
A11 Puerta	Und	1,00	$ 257.032,00	$ 257.032,00
A12 Lavadero 2	Und	1,00	$ 725.898,00	$ 725.898,00
A13 Muro 2	m	9,21	$ 57.049,00	$ 525.421,29
A14 Muro 3	m	1,41	$ 57.676,00	$ 81.323,16
A15 Muro 4	m	3,00	$ 51.438,00	$ 154.314,00
Subtotal Anexos				**$ 19.098.427,05**
ESPECIES VEGETALES				
Sub total Especies	Glb	1,00	$ 1.830.800,00	**$ 1.830.800,00**
VALOR TOTAL				**$ 273.240.308,25**

SON: DOSCIENTOS SETENTA Y TRES MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA MIL TRESCIENTOS OCHO CON 25/100 PESOS M/CTE. ($273.240.308,25).

Según Ficha predial No. RUPA 3-0187 V2 Las construcciones Anexas A6, A8, A13, A10 (L2 5,94 ml), A15 y las especies nativas de la Chirimoya 16 und a la veranera 2 und, pertenecen a la Señora Imelda Margarita Tello De Ibáñez, por lo cual se discriminan a continuación:

ÍTEM	UND	ÁREA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
A6 Cerca viva 1	m	41,71	$ 41.706,00	$ 1.739.557,26
A8 Muro 1	m	41,26	$ 138.900,00	$ 5.731.014,00
A10 Cerca Viva 2	m	5,94	$ 78.773,00	$ 467.911,62
A13 Muro 2	m	9,21	$ 57.049,00	$ 525.421,29
A15 Muro 4	m	3,00	$ 51.438,00	$ 154.314,00
Sub total Anexos				**$ 8.618.218,17**
ESPECIES VEGETALES				
Sub total Especies	Glb	1,00	$ 1.519.300,00	**$ 1.519.300,00**
VALOR TOTAL				**$ 10.137.518,17**

SON: DIEZ MILLONES CIENTO TREINTA Y SIETE MIL QUINIENTOS DIECIOCHO CON 17/100 PESOS M/CTE. ($10.137.518,17)

Según Ficha predial No. RUPA 3-0187 V2 Las construcciones Anexas A5 y A7, son mejoras de la Junta De Desarrollo Comunal de la Sección Pilcuán Reconocida como persona Jurídica, por lo cual se discriminan a continuación:

ÍTEM	UND	ÁREA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
A5 Escaleras	m^2	14,59	$ 202.733,00	**$ 2.957.874,47**
A7 Zona dura 2	m^2	6,96	$ 89.573,00	**$ 623.428,08**
VALOR TOTAL				**$ 3.581.302,55**

SON: TRES MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y UN MIL TRESCIENTOS DOS CON 55/100 PESOS M/CTE. ($3.581.302,55)

Según Ficha predial No. RUPA 3-0187 V2 La Construcción C1 y las construcciones Anexas A1, A2, A3, A4, A9, A10 (L1 15,71 ml), A11, A12, A14 y las especies de la Guayaba 2 und a la Uvilla 2 und, son mejoras de la Señora María Lucrecia Tonguino de Velásquez, por lo cual se discriminan a continuación:

ÍTEM	UND	ÁREA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
CONSTRUCCIONES				
Construccion 1	m³	34,55	$ 598.144,00	$ 20.665.875,20
Sub total Construcciones				**$ 20.665.875,20**
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
A1 Zona dura 1	m²	27,26	$ 70.371,00	$ 1.918.313,46
A2 Enramada	m²	9,30	$ 162.797,00	$ 1.514.012,10
A3 Bodega	m²	1,82	$ 384.114,00	$ 699.087,48
A4 Letrina	Und	1,00	$ 126.928,00	$ 126.928,00
A9 Lavadero 1	Und	1,00	$ 409.684,00	$ 409.684,00
A10 Cerca Viva 2	m	15,71	$ 78.773,00	$ 1.237.523,83
A11 Puerta	Und	1,00	$ 257.032,00	$ 257.032,00
A12 Lavadero 2	Und	1,00	$ 725.898,00	$ 725.898,00
A14 Muro 3	m	1,41	$ 57.676,00	$ 81.323,16
Sub total Anexos				**$ 6.969.802,03**
ESPECIES VEGETALES				
Sub total Especies	Glb	1,00	$ 311.500,00	**$ 311.500,00**
VALOR TOTAL V2				**$ 27.947.177,23**

SON: VEINTISIETE MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL CIENTO SETENTA Y SIETE CON 23/100 PESOS M/CTE. ($27.947.177,23)

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.
- 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.

19. NOMBRE, CUALIFICACIÓN PROFESIONAL Y FIRMA DEL AVALUADOR

19.1 NOMBRE DEL VALUADOR:
ING. NEL YESSID TULCAN M.
ING. CESAR AUGUSTO VALLEJO FRANCO

19.2 REGISTRO DE ACREDITACIÓN PÚBLICA O PRIVADA DEL VALUADOR
R.A.A. No. 1085296272 - AVAL
R.A.A. No. 98383321 – AVAL

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.

19.4 FIRMA DEL RESPONSABLE

ING. CESAR AUGUSTO VALLEJO FRANCO
PERITO COMISIONADO, RESPONSABLE Y SOLIDARIO
R.A.A AVAL No. 98383321
Especialidad Avalúos Urbanos y Rurales – Especiales - Maquinaria e Infraestructura

ING. NEL YESSID TULCAN M.
PERITO COMISIONADO, RESPONSABLE Y SOLIDARIO
RAA No. AVAL 1085296272
Recursos Naturales y suelos de protección.

Top. ALVARO HIDALGO HIDALGO
COORDINADOR DE AVALUOS
R.A.A AVAL No. 12952438
Especialidad Avalúos Urbanos y Rurales

FEDELONJAS
Lonja de Propiedad Raiz de Nariño y Putumayo
Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales
NIT. 814.000.496 - 2

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE NARIÑO Y PUTUMAYO
NIT. 814.000.496-2
ZOOC. ORLANDO CAICEDO RUEDA
R.A.A. AVAL No. 12960418
PRESIDENTE JUNTA DIRECTIVA

20. ANEXOS

Para complementar el presente informe valuatorio se anexan informe fotográfico.
Anexo técnico- Presupuestos.
Ficha predial y plano.
Acta de aprobación de Comité Técnico.

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 avaluador 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 avaluador 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 avaluador 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 avaluador 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.

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 avaluador 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 avaluador 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.

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 avaluador 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 perdida 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.

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	$ -
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	$ -

- **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 Imués es el encargado de la prestación del servicio de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica.**
- **NOTA 3: El municipio de Imués no contempla costos de desconexión y cancelación del servicio de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica.**
- **NOTA 4: No se realiza el pago por Gastos de desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles debido a que la C1 vivienda, pertenece a un mejoratario, la señora María Lucrecia Tonguino De Velásquez.**

CALCULO DE LUCRO CESANTE

No se presentaron actividades o contratos a contemplar.

VALOR TOTAL DEL RECONOCIMIENTO POR LUCRO CESANTE= $ 00, oo

AVALUO DEFINITIVO ADOPTADO	
AVALUO DEL PREDIO	$273.240.308,25
INDEMNIZACIONES DAÑO EMERGENTE	$0,00
INDEMNIZACIONES LUCRO CESANTE	$0,00
TOTAL	$273.240.308,25
SON: DOSCIENTOS SETENTA Y TRES MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA MIL TRESCIENTOS OCHO CON 25/100 PESOS M/CTE. ($273.240.308,25).	

ZOOC. ORLANDO CAICEDO R.
PRESIDENTE JUNTA DIRECTIVA

ING. CESAR AUGUSTO VALLEJO F.
PERITO AVALUADOR COMISIONADO

ING. YESSID TULCAN M.
PERITO AVALUADOR COMISIONADO

ALVARO HIDALGO HIDALGO
COORDINADOR DE AVALUOS

CALCULO ITEM IMPUESTO PREDIAL

Bajo el marco normativo de la Resolución 898 de 2014 expedida por el IGAC, se incluye el concepto de indemnización por ***Impuesto predial***, mediante el articulo 17 numeral 6 se estipula que "Se debe pagar el impuesto predial en forma proporcional. El propietario solamente debe asumir el tiempo en que tuvo la propiedad y la entidad adquiriente el periodo restante del correspondiente periodo fiscal. Para efectos del cálculo se deberá establecer el monto del impuesto pagado por el propietario, sin contar multas o sanciones, indicando igualmente el valor diario del mismo.

Si la adquisición es parcial, el cálculo deberá ser proporcional al avaluó catastral y a la tarifa aplicada al área objeto de adquisición La entidad adquiriente reconocerá y pagará el valor diario establecido por el Avaluador, multiplicando dicho valor por el número de días del periodo fiscal en que la propiedad estará a cargo de la entidad".

La resolución 1044 de 2014 expedida por el IGAC, complemento la disposición anterior y determino en su artículo 6 lo siguiente:

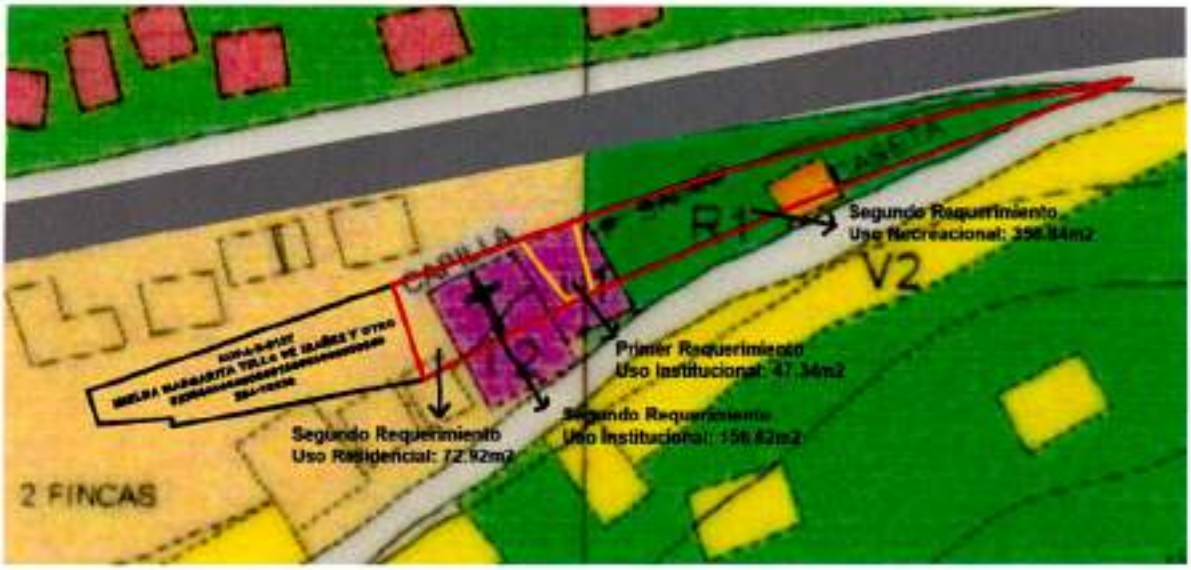
*6. **Impuesto predial:***
Este concepto se reconocerá de forma exclusiva para la adquisición total de predios, de conformidad al valor del impuesto predial y, de forma proporcional de acuerdo al trimestre en que se elabore el Avaluó, así:

1o Trimestre: del 1o de enero hasta el 31 de marzo, se reconocerá el 75%
2o Trimestre: del 1o de abril hasta el 30 ele junio, se reconocerá el 50%
3o. Trimestre: del 1o de julio al 30 de septiembre, se reconocerá el 25%
4o Trimestre: del 1o de octubre al 31 de diciembre, se reconocerá el 0%".

Como la afectación al predio es parcial, no aplica reconocimiento por este concepto.

ANEXOS

ÁREAS RUPA-3-0187



REGLAMENTACIÓN URBANISTICA:

De acuerdo con la certificación de uso del suelo expedida por la Secretaría de Planeación del Municipio de Pasto, el predio RUPA-3-0187 se encuentra dentro de la clasificación de suelo **Urbano**, zonificado de **Uso Residencial, Institucional y Recreacional** que para efecto su reglamentación de uso del suelo es la siguiente:

Áreas Requeridas:

- Área Requerida V1 Urbano Institucional: 47,34 m². (Señalada en color Morado).
- Área Requerida Alc Urbano Institucional: 156,62 m². (Señalada en color Morado).
- Área Requerida Alc Urbano Residencial: 72,92 m². (Señalada en color Amarillo).
- Área Requerida Alc Urbano Recreacional: 358,84 m². (Señalada en color Verde).
- Área Total Requerida (V1+Alc): 635,72 m².
- Área Total del Predio: 1.000,00 m².

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE NARIÑO Y PUTUMAYO
AVALUO COMERCIAL - POR AFECTACION VIAL
CONCESION "RUMICHACA - PASTO".
U.F: 3- RUPA-3-0187
PROPIETARIO: IMELDA MARGARITA TELLO DE IBAÑEZ
MUNICIPIO DE IMUES

VISTA DEL SECTOR

FRENTE DEL PREDIO

CONSTRUCCION 1

CONSTRUCCION 1

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE NARIÑO Y PUTUMAYO
AVALUO COMERCIAL - POR AFECTACION VIAL
CONCESION "RUMICHACA - PASTO".
U.F: 3- RUPA-3-0187
PROPIETARIO: IMELDA MARGARITA TELLO DE IBAÑEZ
MUNICIPIO DE IMUES

HABITACION C1

HALL C1

BAÑO C1

COCINA C1

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE NARIÑO Y PUTUMAYO
AVALUO COMERCIAL - POR AFECTACION VIAL
CONCESION "RUMICHACA - PASTO".
U.F: 3- RUPA-3-0187
PROPIETARIO: IMELDA MARGARITA TELLO DE IBAÑEZ
MUNICIPIO DE IMUES

ZONA DURA 1 Y LETRINA

ENRAMADA

BODEGA

ESCALERAS EN CONCRETO

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE NARIÑO Y PUTUMAYO
AVALUO COMERCIAL - POR AFECTACION VIAL
CONCESION "RUMICHACA - PASTO".
U.F: 3- RUPA-3-0187
PROPIETARIO: IMELDA MARGARITA TELLO DE IBAÑEZ
MUNICIPIO DE IMUES

ZONA DURA 2

LAVADERO 1

CERCA VIVA 1

CERCA VIVA 2

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE NARIÑO Y PUTUMAYO
AVALUO COMERCIAL - POR AFECTACION VIAL
CONCESION "RUMICHACA - PASTO".
U.F: 3- RUPA-3-0187
PROPIETARIO: IMELDA MARGARITA TELLO DE IBAÑEZ
MUNICIPIO DE IMUES

LAVADERO 2 Y MURO 3

ESCALERAS Y MURO 2

PUERTA

MURO 4

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE NARIÑO Y PUTUMAYO
AVALUO COMERCIAL - POR AFECTACION VIAL
CONCESION "RUMICHACA - PASTO".
U.F: 3- RUPA-3-0187
PROPIETARIO: IMELDA MARGARITA TELLO DE IBAÑEZ
MUNICIPIO DE IMUES

CAFÉ - PAPAYO

ARBOL DE NARANJA

CHIRIMOYA

QUILLOTOCTO

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE NARIÑO Y PUTUMAYO
AVALUO COMERCIAL - POR AFECTACION VIAL
CONCESION "RUMICHACA - PASTO".
U.F: 3- RUPA-3-0187
PROPIETARIO: IMELDA MARGARITA TELLO DE IBAÑEZ
MUNICIPIO DE IMUES

PALMA PIE DE ELEFANTE

AGUACATE Y PALMA

LIMON Y MANGO

CUCHARO

TABLA DE VALORES CULTIVOS Y ESPECIES POR UNIDAD O AREA

Nombre FRUTALES Y HORTALIZAS	DESARROLLO			PRODUCCION			DECADENCIA		
	TIPO A	TIPO B	TIPO C	TIPO A	TIPO B	TIPO C	TIPO A	TIPO B	TIPO C
ABISCHUELO	$ 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
ALFALFA	$ 390,00	$ 234,00	$ 117,00	$ 1.300,00	$ 780,00	$ 390,00	$ 650,00	$ 390,00	$ 195,00
OMOTILLO ACHIOTE 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	$ 22.900,00	$ 254.660,00	$ 178.200,00	$ 76.400,00	$ 127.300,00	$ 76.400,00	$ 38.200,00
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
AJI	$ 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	$ 30,00	$ 20,00	$ 10,00	$ 100,00	$ 60,00	$ 30,00	$ 50,00	$ 30,00	$ 20,00
ALGODON	$ 150,00	$ 100,00	$ 50,00	$ 500,00	$ 300,00	$ 150,00	$ 250,00	$ 150,00	$ 100,00
ALMENDRA (o)	$ 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 - ARREJA - ALBISIA	$ 30,00	$ 20,00	$ 10,00	$ 100,00	$ 180,00	$ 90,00	$ 150,00	$ 90,00	$ 50,00
ARRACACHA	$ 90,00	$ 50,00	$ 30,00	$ 300,00	$ 1.800,00	$ 900,00	$ 1.500,00	$ 900,00	$ 450,00
BADACO	$ 2.450,00	$ 1.450,00	$ 750,00	$ 8.150,00	$ 4.850,00	$ 2.450,00	$ 4.050,00	$ 2.450,00	$ 1.200,00
BANANO (A)	$ 11.200,00	$ 6.650,00	$ 3.350,00	$ 37.000,00	$ 25.900,00	$ 11.100,00	$ 18.500,00	$ 11.100,00	$ 5.550,00
BATATA - CAMOTE	$ 90,00	$ 50,00	$ 30,00	$ 300,00	$ 180,00	$ 90,00	$ 150,00	$ 90,00	$ 50,00
BREVA (O)	$ 1.900,00	$ 1.150,00	$ 100,00	$ 6.300,00	$ 1.900,00	$ 1.900,00	$ 3.150,00	$ 1.900,00	$ 950,00
CAFE - CATURRA (O) - CASTILLA (O)	$ 1.550,00	$ 950,00	$ 450,00	$ 5.200,00	$ 3.650,00	$ 1.550,00	$ 2.600,00	$ 1.550,00	$ 800,00
CALABAZA	$ 3.500,00	$ 2.100,00	$ 1.050,00	$ 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	$ 3.750,00	$ 2.850,00	$ 31.600,00	$ 18.950,00	$ 9.500,00	$ 15.800,00	$ 9.500,00	$ 4.750,00
CARAMBOLO	$ 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
CASTAÑO	$ 20.800,00	$ 12.500,00	$ 6.250,00	$ 69.400,00	$ 48.600,00	$ 20.800,00	$ 34.700,00	$ 20.800,00	$ 10.400,00
CEBOLLA	$ 60,00	$ 40,00	$ 20,00	$ 200,00	$ 120,00	$ 60,00	$ 100,00	$ 60,00	$ 30,00
CEREZA, CIRUELA (O) - GUINDO	$ 20.800,00	$ 12.500,00	$ 6.250,00	$ 69.400,00	$ 48.600,00	$ 20.800,00	$ 34.700,00	$ 20.800,00	$ 10.400,00
CHACHAFRUTO	$ 20.800,00	$ 12.500,00	$ 6.250,00	$ 69.400,00	$ 41.650,00	$ 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
CHIRIMOYA (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
CHIRO	$ 11.100,00	$ 6.650,00	$ 3.350,00	$ 37.000,00	$ 25.900,00	$ 11.100,00	$ 18.500,00	$ 11.100,00	$ 5.550,00
CIDRA - SIDRA - CIDAYOTA	$ 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
CIRUELA	$ 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
DURAZNO	$ 8.700,00	$ 5.200,00	$ 2.600,00	$ 29.000,00	$ 17.400,00	$ 8.700,00	$ 14.500,00	$ 8.700,00	$ 4.150,00
ESPARRAGO	$ 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
FREIDIGA - FEIJOA	$ 20.800,00	$ 12.500,00	$ 6.250,00	$ 69.400,00	$ 48.600,00	$ 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
FRIJOL - (LIMA - BOLONI)	$ 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	$ 13.850,00	$ 6.950,00	$ 11.550,00	$ 6.950,00	$ 3.450,00
GRANADILLA	$ 1.750,00	$ 1.050,00	$ 550,00	$ 5.900,00	$ 3.550,00	$ 1.750,00	$ 2.950,00	$ 1.750,00	$ 900,00
GUABO (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 CHIRIMO	$ 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	$ 192.500,00	$ 82.500,00	$ 137.500,00	$ 82.500,00	$ 41.250,00
GUASCA - PAN CON QUESO	$ 900,00	$ 550,00	$ 250,00	$ 3.000,00	$ 2.100,00	$ 900,00	$ 1.500,00	$ 900,00	$ 450,00
GUAYABA (O)	$ 20.800,00	$ 12.500,00	$ 6.250,00	$ 69.400,00	$ 48.600,00	$ 20.800,00	$ 34.700,00	$ 20.800,00	$ 10.400,00
GUAYABA MANZANA	$ 82.500,00	$ 49.500,00	$ 24.750,00	$ 275.000,00	$ 192.500,00	$ 82.500,00	$ 137.500,00	$ 82.500,00	$ 41.250,00
GUAYABA PERA	$ 82.500,00	$ 49.500,00	$ 24.750,00	$ 275.000,00	$ 192.500,00	$ 82.500,00	$ 137.500,00	$ 82.500,00	$ 41.250,00
GUAYABA PERUANA	$ 82.500,00	$ 49.500,00	$ 24.750,00	$ 275.000,00	$ 192.500,00	$ 82.500,00	$ 137.500,00	$ 82.500,00	$ 41.250,00
GUAYABA CARAMBOLA	$ 82.500,00	$ 49.500,00	$ 24.750,00	$ 275.000,00	$ 192.500,00	$ 82.500,00	$ 137.500,00	$ 82.500,00	$ 41.250,00
GUAYABILLA	$ 20.800,00	$ 12.500,00	$ 6.250,00	$ 69.400,00	$ 48.600,00	$ 20.800,00	$ 34.700,00	$ 20.800,00	$ 10.400,00
GUINDO	$ 11.100,00	$ 6.650,00	$ 3.350,00	$ 37.000,00	$ 22.200,00	$ 11.100,00	$ 18.500,00	$ 11.100,00	$ 5.550,00

Nombre FRUTALES Y HORTALIZAS	DESARROLLO			PRODUCCION			DECADENCIA		
	TIPO A	TIPO B	TIPO C	TIPO A	TIPO B	TIPO C	TIPO A	TIPO B	TIPO C
NABA - ABA (POBOZO)	$ 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
NOBO (OBO - OVO)	$ 20.800,00	$ 12.500,00	$ 6.250,00	$ 69.300,00	$ 41.600,00	$ 20.800,00	$ 34.650,00	$ 20.800,00	$ 10.400,00
LECHUGA	$ 100,00	$ 50,00	$ 50,00	$ 350,00	$ 150,00	$ 100,00	$ 150,00	$ 100,00	$ 50,00
LIMA (LIMA LIMON)	$ 62.500,00	$ 37.500,00	$ 18.750,00	$ 208.300,00	$ 145.800,00	$ 62.500,00	$ 104.150,00	$ 62.500,00	$ 31.250,00
LIMON - (COMUN - DULCE)	$ 62.500,00	$ 37.500,00	$ 18.750,00	$ 208.300,00	$ 145.800,00	$ 62.500,00	$ 104.150,00	$ 62.500,00	$ 31.250,00
LIMON - (TAHITI)	$ 87.550,00	$ 52.550,00	$ 26.250,00	$ 291.767,00	$ 204.250,00	$ 87.550,00	$ 145.900,00	$ 87.550,00	$ 41.750,00
LIMONCILLO	$ 1.050,00	$ 650,00	$ 350,00	$ 3.500,00	$ 2.450,00	$ 1.050,00	$ 1.750,00	$ 1.050,00	$ 550,00
LIMONARIA	$ 1.000,00	$ 600,00	$ 300,00	$ 3.300,00	$ 2.300,00	$ 1.000,00	$ 1.650,00	$ 1.000,00	$ 500,00
LIPUNA	$ 34.700,00	$ 20.800,00	$ 10.400,00	$ 115.700,00	$ 80.400,00	$ 34.700,00	$ 57.850,00	$ 34.700,00	$ 17.350,00
LULO	$ 17.350,00	$ 10.400,00	$ 5.200,00	$ 57.900,00	$ 34.750,00	$ 17.350,00	$ 28.950,00	$ 17.350,00	$ 8.700,00
MAICILLO	$ 300,00	$ 180,00	$ 90,00	$ 1.000,00	$ 600,00	$ 300,00	$ 500,00	$ 300,00	$ 150,00
MAIZ	$ 80,00	$ 50,00	$ 20,00	$ 250,00	$ 150,00	$ 80,00	$ 130,00	$ 80,00	$ 40,00
MAIZ Y FRIJOL (30-50)	$ 70,00	$ 40,00	$ 20,00	$ 220,00	$ 130,00	$ 70,00	$ 110,00	$ 70,00	$ 20,00
MAIZ - FRIJOL - TOMATE (m2)	$ 500,00	$ 300,00	$ 150,00	$ 1.670,00	$ 1.000,00	$ 500,00	$ 840,00	$ 500,00	$ 250,00
MAMONCILLO - RAMON - MACO	$ 77.550,00	$ 46.550,00	$ 21.250,00	$ 258.500,00	$ 155.100,00	$ 77.550,00	$ 129.250,00	$ 77.550,00	$ 38.800,00
MANDARINA (O)	$ 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 (D)	$ 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
MARAGUYA	$ 2.450,00	$ 1.450,00	$ 750,00	$ 8.100,00	$ 5.150,00	$ 2.450,00	$ 4.050,00	$ 2.450,00	$ 1.200,00
MORA	$ 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
MORTIÑO	$ 13.800,00	$ 8.280,00	$ 4.140,00	$ 46.200,00	$ 27.600,00	$ 13.800,00	$ 23.000,00	$ 13.800,00	$ 6.900,00
NARANJA (MIBLIGONA - DULA	$ 62.500,00	$ 37.500,00	$ 18.750,00	$ 208.300,00	$ 145.800,00	$ 62.500,00	$ 104.150,00	$ 62.500,00	$ 31.250,00
NARANJA - NARANJO	$ 62.500,00	$ 37.500,00	$ 18.750,00	$ 208.300,00	$ 145.800,00	$ 62.500,00	$ 104.150,00	$ 62.500,00	$ 31.250,00
NARANJA TANGELO	$ 62.500,00	$ 37.500,00	$ 18.750,00	$ 208.300,00	$ 145.800,00	$ 62.500,00	$ 104.150,00	$ 62.500,00	$ 31.250,00
NISPERO, MISPERO	$ 20.800,00	$ 12.500,00	$ 6.250,00	$ 69.400,00	$ 48.600,00	$ 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	$ 48.600,00	$ 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	$ 6.650,00	$ 2.450,00	$ 4.050,00	$ 2.450,00	$ 1.200,00
PEPINO - PEPINILLO	$ 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 - MEMBRILLO	$ 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
PIÑA	$ 1.980,00	$ 1.188,00	$ 594,00	$ 6.600,00	$ 4.620,00	$ 1.980,00	$ 3.300,00	$ 1.980,00	$ 990,00
PITAYA	$ 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
PLATANO O CACHACO (GUINEO)	$ 11.100,00	$ 6.650,00	$ 3.350,00	$ 37.000,00	$ 25.900,00	$ 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
REPOLLO	$ 900,00	$ 250,00	$ 100,00	$ 1.300,00	$ 900,00	$ 400,00	$ 650,00	$ 400,00	$ 200,00
REMOLACHA	$ 400,00	$ 250,00	$ 100,00	$ 1.300,00	$ 900,00	$ 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
SOYA	$ 1.050,00	$ 650,00	$ 300,00	$ 3.500,00	$ 2.450,00	$ 1.050,00	$ 1.750,00	$ 1.050,00	$ 550,00
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	$ 1.250,00	$ 1.050,00	$ 550,00	$ 3.800,00	$ 3.500,00	$ 1.750,00	$ 2.900,00	$ 1.750,00	$ 850,00
TORONJA	$ 62.500,00	$ 37.500,00	$ 18.750,00	$ 208.300,00	$ 145.800,00	$ 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
UVILLA - UCHUVA	$ 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	$ 1.050,00	$ 650,00	$ 300,00	$ 3.500,00	$ 2.450,00	$ 1.050,00	$ 1.750,00	$ 1.050,00	$ 550,00
YACON	$ 1.050,00	$ 650,00	$ 300,00	$ 3.500,00	$ 2.450,00	$ 1.050,00	$ 1.750,00	$ 1.050,00	$ 550,00
ZANAHORIA	$ 350,00	$ 200,00	$ 100,00	$ 1.100,00	$ 600,00	$ 350,00	$ 600,00	$ 350,00	$ 200,00
ZAPALLO - AHUYAMA	$ 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
ZAPOTE	$ 77.550,00	$ 46.550,00	$ 21.250,00	$ 258.500,00	$ 155.100,00	$ 77.550,00	$ 129.250,00	$ 77.550,00	$ 38.800,00

Nombre ORNAMENTALES	DESARROLLO			PRODUCCION			DECADENCIA		
	TIPO A	TIPO B	TIPO C	TIPO A	TIPO B	TIPO C	TIPO A	TIPO B	TIPO C
HELECHO CHINO	$ 3.500,00	$ 2.100,00	$ 1.050,00	$ 11.600,00	$ 6.950,00	$ 3.500,00	$ 5.800,00	$ 3.500,00	$ 1.750,00
HIGUERON (HIGO)	$ 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
HOJA ORNAMENTALES	$ 7.900,00	$ 4.750,00	$ 2.350,00	$ 26.300,00	$ 15.800,00	$ 7.900,00	$ 13.150,00	$ 7.900,00	$ 3.950,00
HOJA ROTA	$ 7.900,00	$ 4.750,00	$ 2.350,00	$ 26.300,00	$ 15.800,00	$ 7.900,00	$ 13.150,00	$ 7.900,00	$ 3.950,00
HORTENCIA	$ 2.400,00	$ 1.450,00	$ 700,00	$ 8.000,00	$ 4.800,00	$ 2.400,00	$ 4.000,00	$ 2.400,00	$ 1.200,00
IRACA	$ 9.900,00	$ 5.950,00	$ 2.950,00	$ 33.000,00	$ 19.800,00	$ 9.900,00	$ 16.500,00	$ 9.900,00	$ 4.950,00
JAZMIN	$ 2.800,00	$ 1.700,00	$ 850,00	$ 9.300,00	$ 5.600,00	$ 2.800,00	$ 4.650,00	$ 2.800,00	$ 1.400,00
JAZMIN DE CABO	$ 2.800,00	$ 1.700,00	$ 850,00	$ 9.300,00	$ 5.600,00	$ 2.800,00	$ 4.650,00	$ 2.800,00	$ 1.400,00
JAZMIN (DE CIELO)	$ 2.800,00	$ 1.700,00	$ 850,00	$ 9.300,00	$ 5.600,00	$ 2.800,00	$ 4.650,00	$ 2.800,00	$ 1.400,00
JAZMIN (DE NOCHE)	$ 2.800,00	$ 1.700,00	$ 850,00	$ 9.300,00	$ 5.600,00	$ 2.800,00	$ 4.650,00	$ 2.800,00	$ 1.400,00
LENGUA DE GATO	$ 3.900,00	$ 2.350,00	$ 1.150,00	$ 13.000,00	$ 7.800,00	$ 3.900,00	$ 6.500,00	$ 3.900,00	$ 1.950,00
LENGUA DE SUEGRA	$ 3.500,00	$ 2.100,00	$ 1.050,00	$ 11.600,00	$ 6.950,00	$ 3.500,00	$ 5.800,00	$ 3.500,00	$ 1.750,00
LIBERAL	$ 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
LIMON SWINGLEA	$ 2.800,00	$ 1.700,00	$ 850,00	$ 9.300,00	$ 5.600,00	$ 2.800,00	$ 4.650,00	$ 2.800,00	$ 1.400,00
LIRIO	$ 7.900,00	$ 4.750,00	$ 2.350,00	$ 26.300,00	$ 15.800,00	$ 7.900,00	$ 13.150,00	$ 7.900,00	$ 3.950,00
LLAMA	$ 3.500,00	$ 2.100,00	$ 1.050,00	$ 11.600,00	$ 6.950,00	$ 3.500,00	$ 5.800,00	$ 3.500,00	$ 1.750,00
LLAMARADA	$ 6.950,00	$ 4.150,00	$ 2.100,00	$ 23.100,00	$ 13.850,00	$ 6.950,00	$ 11.550,00	$ 6.950,00	$ 3.450,00
LOBELIA	$ 3.500,00	$ 2.100,00	$ 1.050,00	$ 11.600,00	$ 6.950,00	$ 3.500,00	$ 5.800,00	$ 3.500,00	$ 1.750,00
MAGNOLIA	$ 3.200,00	$ 1.900,00	$ 950,00	$ 10.600,00	$ 6.350,00	$ 3.200,00	$ 5.300,00	$ 3.200,00	$ 1.600,00
MANO DE DIOS	$ 7.900,00	$ 4.750,00	$ 2.350,00	$ 26.300,00	$ 15.800,00	$ 7.900,00	$ 13.150,00	$ 7.900,00	$ 3.950,00
MANO DE TIGRE - BALAZO - MONSTERA	$ 9.900,00	$ 5.950,00	$ 2.950,00	$ 33.000,00	$ 19.800,00	$ 9.900,00	$ 16.500,00	$ 9.900,00	$ 4.950,00
MANTO DE MARIA - MANTO VIRGEN	$ 3.500,00	$ 2.100,00	$ 1.050,00	$ 11.600,00	$ 6.950,00	$ 3.500,00	$ 5.800,00	$ 3.500,00	$ 1.750,00
MARGARITA NATIVA	$ 350,00	$ 200,00	$ 100,00	$ 1.100,00	$ 650,00	$ 350,00	$ 550,00	$ 350,00	$ 150,00
MARLANCIA	$ 3.700,00	$ 2.200,00	$ 1.100,00	$ 12.300,00	$ 7.400,00	$ 3.700,00	$ 6.150,00	$ 3.700,00	$ 1.850,00
MAYORQUIN	$ 3.500,00	$ 2.100,00	$ 1.050,00	$ 11.600,00	$ 6.950,00	$ 3.500,00	$ 5.800,00	$ 3.500,00	$ 1.750,00
MIAMI	$ 7.900,00	$ 4.750,00	$ 2.350,00	$ 26.300,00	$ 15.800,00	$ 7.900,00	$ 13.150,00	$ 7.900,00	$ 3.950,00
MIRRA	$ 3.500,00	$ 2.100,00	$ 1.050,00	$ 11.600,00	$ 6.950,00	$ 3.500,00	$ 5.800,00	$ 3.500,00	$ 1.750,00
MORUDA (O) FLOR MORADA	$ 26.400,00	$ 15.850,00	$ 7.900,00	$ 88.000,00	$ 52.850,00	$ 26.400,00	$ 44.000,00	$ 26.400,00	$ 13.200,00
NARCISO	$ 3.500,00	$ 2.100,00	$ 1.050,00	$ 11.600,00	$ 6.950,00	$ 3.500,00	$ 5.800,00	$ 3.500,00	$ 1.750,00
NARDO	$ 3.950,00	$ 2.350,00	$ 1.200,00	$ 13.200,00	$ 7.900,00	$ 3.950,00	$ 6.600,00	$ 3.950,00	$ 2.000,00
OREJA DE ALCE	$ 3.950,00	$ 2.350,00	$ 1.200,00	$ 13.200,00	$ 7.900,00	$ 3.950,00	$ 6.600,00	$ 3.950,00	$ 2.000,00
ORQUIDEA	$ 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
ORQUIDEA PLATANILLO	$ 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
PALMA - PALMILLA - PALMERA	$ 54.000,00	$ 32.400,00	$ 16.200,00	$ 180.000,00	$ 126.000,00	$ 54.000,00	$ 90.000,00	$ 54.000,00	$ 27.000,00
PALMA - PALMERA DATILES	$ 54.000,00	$ 32.400,00	$ 16.200,00	$ 180.000,00	$ 126.000,00	$ 54.000,00	$ 90.000,00	$ 54.000,00	$ 27.000,00
PALMA COLA DE GARZO	$ 18.000,00	$ 10.800,00	$ 5.400,00	$ 60.000,00	$ 36.000,00	$ 18.000,00	$ 30.000,00	$ 18.000,00	$ 9.000,00
PALMA (ARBOL) DE LA FELICIDAD	$ 18.000,00	$ 10.800,00	$ 5.400,00	$ 60.000,00	$ 36.000,00	$ 18.000,00	$ 30.000,00	$ 18.000,00	$ 9.000,00
PALMA BISMARCKIA	$ 18.000,00	$ 10.800,00	$ 5.400,00	$ 60.000,00	$ 36.000,00	$ 18.000,00	$ 30.000,00	$ 18.000,00	$ 9.000,00
PALMA JARDIN - ORNAMENTAL - PALMITA (O)- ORNAMENTAL	$ 18.000,00	$ 10.800,00	$ 5.400,00	$ 60.000,00	$ 36.000,00	$ 18.000,00	$ 30.000,00	$ 18.000,00	$ 9.000,00
PALMA PIE DE ELEFANTE - PALMA DE ELEFANTE - PALMA DE COCO	$ 54.000,00	$ 32.400,00	$ 16.200,00	$ 180.000,00	$ 126.000,00	$ 54.000,00	$ 90.000,00	$ 54.000,00	$ 27.000,00
PENSAMIENTO	$ 4.750,00	$ 2.850,00	$ 1.450,00	$ 15.800,00	$ 9.900,00	$ 4.750,00	$ 7.900,00	$ 4.750,00	$ 2.350,00
PLANTA NAVIDEÑA - FLOR DE NAVIDAD - POINSETTIA- POINSETIA	$ 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
PRIMIMA	$ 3.300,00	$ 2.000,00	$ 1.000,00	$ 11.000,00	$ 6.950,00	$ 3.500,00	$ 5.800,00	$ 3.500,00	$ 1.750,00
PLANTA DE ENSUEÑO	$ 7.900,00	$ 4.750,00	$ 2.350,00	$ 26.300,00	$ 15.800,00	$ 7.900,00	$ 13.150,00	$ 7.900,00	$ 3.950,00
PLANTA DE ESPIGA	$ 10.300,00	$ 6.300,00	$ 3.150,00	$ 35.000,00	$ 21.000,00	$ 10.500,00	$ 17.500,00	$ 10.500,00	$ 5.250,00
PLANTAS DE BRILAN - (V)LAN (BRILAN AZUL)	$ 7.900,00	$ 4.750,00	$ 2.350,00	$ 26.300,00	$ 15.800,00	$ 7.900,00	$ 13.150,00	$ 7.900,00	$ 3.950,00
PLANTA DE PODER	$ 4.500,00	$ 2.700,00	$ 1.350,00	$ 15.000,00	$ 9.000,00	$ 4.500,00	$ 7.500,00	$ 4.500,00	$ 2.250,00
POMPON (POMPON DE NOVIA)	$ 2.800,00	$ 1.700,00	$ 850,00	$ 9.300,00	$ 5.600,00	$ 2.800,00	$ 4.650,00	$ 2.800,00	$ 1.400,00
PAPIRO	$ 4.500,00	$ 2.700,00	$ 1.350,00	$ 15.000,00	$ 9.000,00	$ 4.500,00	$ 7.500,00	$ 4.500,00	$ 2.250,00
PLATANILLO, HELICONIA ROJA - AMARILLA	$ 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
QUINDE	$ 3.500,00	$ 2.100,00	$ 1.050,00	$ 11.600,00	$ 6.950,00	$ 3.500,00	$ 5.800,00	$ 3.500,00	$ 1.750,00
RESUCITADA (O) - CAYENO	$ 2.200,00	$ 1.300,00	$ 650,00	$ 10.600,00	$ 6.350,00	$ 3.200,00	$ 5.300,00	$ 3.200,00	$ 1.600,00
ROSA	$ 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
ROSA MESIRA	$ 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
ROSA VERDE	$ 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
ROSA - ROSA DE ALEJANDRIA	$ 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
ROSA ALABASTRO	$ 2.800,00	$ 1.700,00	$ 850,00	$ 9.300,00	$ 5.600,00	$ 2.800,00	$ 4.650,00	$ 2.800,00	$ 1.400,00
RUELLA	$ 2.800,00	$ 1.700,00	$ 850,00	$ 9.300,00	$ 5.600,00	$ 2.800,00	$ 4.650,00	$ 2.800,00	$ 1.400,00
SIEMPRE BELLA	$ 7.900,00	$ 4.750,00	$ 2.350,00	$ 26.300,00	$ 15.800,00	$ 7.900,00	$ 13.150,00	$ 7.900,00	$ 3.950,00
SIEMPRE VIVA	$ 650,00	$ 400,00	$ 200,00	$ 2.100,00	$ 1.250,00	$ 650,00	$ 1.050,00	$ 650,00	$ 300,00
TILIA	$ 2.500,00	$ 1.500,00	$ 750,00	$ 8.400,00	$ 5.050,00	$ 2.500,00	$ 4.200,00	$ 2.500,00	$ 1.250,00
TUTORA	$ 3.700,00	$ 2.200,00	$ 1.100,00	$ 12.300,00	$ 7.400,00	$ 3.700,00	$ 6.150,00	$ 3.700,00	$ 1.850,00
TULIPAN - AVITLOR (A)	$ 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
VENTIROSA	$ 2.500,00	$ 1.500,00	$ 750,00	$ 8.400,00	$ 5.050,00	$ 2.500,00	$ 4.200,00	$ 2.500,00	$ 1.250,00
VERANERA - VERANERA ROJA	$ 3.200,00	$ 1.900,00	$ 950,00	$ 10.600,00	$ 6.350,00	$ 3.200,00	$ 5.300,00	$ 3.200,00	$ 1.600,00
VICUNDO (VICUNDO FOSTOR)	$ 7.900,00	$ 4.750,00	$ 2.350,00	$ 26.300,00	$ 15.800,00	$ 7.900,00	$ 13.150,00	$ 7.900,00	$ 3.950,00
ZARILLO DE MONTE	$ 2.400,00	$ 1.450,00	$ 700,00	$ 7.923,00	$ 4.750,00	$ 2.400,00	$ 3.950,00	$ 2.350,00	$ 1.200,00
ZINNIA O FLOR DE PAPEL	$ 7.900,00	$ 4.750,00	$ 2.350,00	$ 26.300,00	$ 15.800,00	$ 7.900,00	$ 13.150,00	$ 7.900,00	$ 3.950,00
ZACHAPANGA	$ 7.900,00	$ 4.750,00	$ 2.350,00	$ 26.300,00	$ 15.800,00	$ 7.900,00	$ 13.150,00	$ 7.900,00	$ 3.950,00

Nombre NATIVAS	DESARROLLO			PRODUCCION			DECADENCIA		
	TIPO A	TIPO B	TIPO C	TIPO A	TIPO B	TIPO C	TIPO A	TIPO B	TIPO C
AGUAMUCA	$ 1.100,00	$ 650,00	$ 350,00	$ 3.700,00	$ 2.200,00	$ 1.100,00	$ 1.850,00	$ 1.100,00	$ 550,00
ALBARRACIN (ALBARESTIN)	$ 20.500,00	$ 12.300,00	$ 6.150,00	$ 68.400,00	$ 41.050,00	$ 20.500,00	$ 34.200,00	$ 20.500,00	$ 10.250,00
ALTAMISA - MARCO - ALTEMISA	$ 1.050,00	$ 650,00	$ 300,00	$ 3.500,00	$ 2.100,00	$ 1.050,00	$ 1.750,00	$ 1.050,00	$ 500,00
ARBOL DE ADDIOTT	$ 3.800,00	$ 2.300,00	$ 1.150,00	$ 12.600,00	$ 7.550,00	$ 3.800,00	$ 6.300,00	$ 3.800,00	$ 1.900,00
ARBOL DE HOJA DE CUCHARA - ARBOL DE CUCHARO	$ 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
ARBOL DE ROSA (PLANTA DE ROSA) ROSA SILVESTRE	$ 3.500,00	$ 2.100,00	$ 1.050,00	$ 11.600,00	$ 6.950,00	$ 3.500,00	$ 5.800,00	$ 3.500,00	$ 1.750,00
ARBOL DE PALO DE LEON	$ 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
ARBOL TINTO	$ 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
ARBOL DE PALMAS	$ 10.400,00	$ 6.250,00	$ 3.100,00	$ 35.700,00	$ 20.800,00	$ 10.400,00	$ 17.350,00	$ 10.400,00	$ 5.200,00
ARNALUILO	$ 950,00	$ 550,00	$ 300,00	$ 3.200,00	$ 1.900,00	$ 950,00	$ 1.600,00	$ 950,00	$ 500,00
PLANTA O RENACO DE SANTA MARIA	$ 3.500,00	$ 2.100,00	$ 1.050,00	$ 11.600,00	$ 6.950,00	$ 3.500,00	$ 5.800,00	$ 3.500,00	$ 1.750,00
BERBENA (O)	$ 3.800,00	$ 2.300,00	$ 1.150,00	$ 12.600,00	$ 7.550,00	$ 3.800,00	$ 6.300,00	$ 3.800,00	$ 1.900,00
BORRACHERO	$ 3.150,00	$ 1.900,00	$ 950,00	$ 10.500,00	$ 6.300,00	$ 3.150,00	$ 5.250,00	$ 3.150,00	$ 1.600,00
BOSQUES NATIVOS (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
BOTON DE ORO - FLOR DE ORO - LLUVIA DE ORO - BOTONCILLO	$ 9.900,00	$ 5.950,00	$ 2.950,00	$ 33.000,00	$ 19.800,00	$ 9.900,00	$ 16.500,00	$ 9.900,00	$ 4.950,00
CACTUS - NOPAL	$ 10.400,00	$ 6.250,00	$ 3.100,00	$ 34.700,00	$ 20.800,00	$ 10.400,00	$ 17.350,00	$ 10.400,00	$ 5.200,00
CACTUS BARBAS DE ABUELO	$ 10.400,00	$ 6.250,00	$ 3.100,00	$ 34.700,00	$ 20.800,00	$ 10.400,00	$ 17.350,00	$ 10.400,00	$ 5.200,00
CARABULLO	$ 2.550,00	$ 1.550,00	$ 750,00	$ 8.500,00	$ 5.100,00	$ 2.550,00	$ 4.250,00	$ 2.550,00	$ 1.300,00
CARGANO	$ 4.750,00	$ 2.850,00	$ 1.450,00	$ 15.800,00	$ 9.500,00	$ 4.750,00	$ 7.900,00	$ 4.750,00	$ 2.350,00
CARRIZO	$ 3.500,00	$ 2.100,00	$ 1.050,00	$ 11.600,00	$ 6.950,00	$ 3.500,00	$ 5.800,00	$ 3.500,00	$ 1.750,00
CASPE - CASPI	$ 15.600,00	$ 9.350,00	$ 4.700,00	$ 52.000,00	$ 31.200,00	$ 15.600,00	$ 26.000,00	$ 15.600,00	$ 7.800,00
CENECIO	$ 3.150,00	$ 1.900,00	$ 950,00	$ 10.500,00	$ 6.300,00	$ 3.150,00	$ 5.250,00	$ 3.150,00	$ 1.600,00
CERCA VIVA (ESPECIES NATIVAS ML)	$ 4.150,00	$ 2.500,00	$ 1.250,00	$ 13.900,00	$ 8.350,00	$ 4.150,00	$ 6.950,00	$ 4.150,00	$ 2.100,00
CHAGUAR - BROMELIA - GUICHES	$ 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
CHAMAN	$ 1.050,00	$ 650,00	$ 300,00	$ 3.500,00	$ 2.100,00	$ 1.050,00	$ 1.750,00	$ 1.050,00	$ 500,00
CHAMICO	$ 3.150,00	$ 1.900,00	$ 950,00	$ 10.500,00	$ 6.300,00	$ 3.150,00	$ 5.250,00	$ 3.150,00	$ 1.600,00
CHAPAN	$ 3.800,00	$ 2.300,00	$ 1.150,00	$ 12.600,00	$ 7.550,00	$ 3.800,00	$ 6.300,00	$ 3.800,00	$ 1.900,00
CHARMUELAN - CHAMALEON	$ 20.500,00	$ 12.300,00	$ 6.150,00	$ 68.400,00	$ 41.050,00	$ 20.500,00	$ 34.200,00	$ 20.500,00	$ 10.250,00
CHAUCHILLA	$ 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
CHICALA	$ 24.800,00	$ 14.600,00	$ 7.300,00	$ 81.000,00	$ 48.600,00	$ 24.300,00	$ 40.500,00	$ 24.300,00	$ 12.150,00
CHILCA	$ 20.500,00	$ 12.300,00	$ 6.150,00	$ 68.400,00	$ 41.050,00	$ 20.500,00	$ 34.200,00	$ 20.500,00	$ 10.250,00
CHICHAGUA	$ 20.500,00	$ 12.300,00	$ 6.150,00	$ 68.400,00	$ 41.050,00	$ 20.500,00	$ 34.200,00	$ 20.500,00	$ 10.250,00
CHIPALLA	$ 1.050,00	$ 650,00	$ 300,00	$ 3.500,00	$ 2.100,00	$ 1.050,00	$ 1.750,00	$ 1.050,00	$ 500,00
CHIVCHIM	$ 6.950,00	$ 4.150,00	$ 2.100,00	$ 23.100,00	$ 13.850,00	$ 6.950,00	$ 11.550,00	$ 6.950,00	$ 3.450,00
CHUMCHURRO	$ 3.150,00	$ 1.900,00	$ 950,00	$ 10.500,00	$ 6.300,00	$ 3.150,00	$ 5.250,00	$ 3.150,00	$ 1.600,00
CHUPAYA	$ 4.150,00	$ 2.500,00	$ 1.250,00	$ 13.900,00	$ 8.350,00	$ 4.150,00	$ 6.950,00	$ 4.150,00	$ 2.100,00
COLLA - COYA	$ 20.500,00	$ 12.300,00	$ 6.150,00	$ 68.400,00	$ 41.050,00	$ 20.500,00	$ 34.200,00	$ 20.500,00	$ 10.250,00
CONGONA - CONGORA	$ 950,00	$ 550,00	$ 300,00	$ 3.200,00	$ 1.900,00	$ 950,00	$ 1.600,00	$ 950,00	$ 500,00
CUERO DE SAPO	$ 950,00	$ 550,00	$ 300,00	$ 3.200,00	$ 1.900,00	$ 950,00	$ 1.600,00	$ 950,00	$ 500,00
CUGACA	$ 20.500,00	$ 12.300,00	$ 6.150,00	$ 68.400,00	$ 41.050,00	$ 20.500,00	$ 34.200,00	$ 20.500,00	$ 10.250,00
CUICHE	$ 1.050,00	$ 650,00	$ 300,00	$ 3.500,00	$ 2.100,00	$ 1.050,00	$ 1.750,00	$ 1.050,00	$ 500,00
ESCOBILLA - TROMPETILLA	$ 3.150,00	$ 1.900,00	$ 950,00	$ 10.500,00	$ 6.300,00	$ 3.150,00	$ 5.250,00	$ 3.150,00	$ 1.600,00
ESPECIES NATIVAS	$ 4.150,00	$ 2.500,00	$ 1.250,00	$ 13.900,00	$ 8.350,00	$ 4.150,00	$ 6.950,00	$ 4.150,00	$ 2.100,00
ESPECIES NATIVAS - ARBUSTOS Y BOSQUES NATURALES (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
ESPINA	$ 950,00	$ 550,00	$ 300,00	$ 3.200,00	$ 1.900,00	$ 950,00	$ 1.600,00	$ 950,00	$ 500,00
ESPINO (ESPINO BLANCO)	$ 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
FLORIPONDIO (GUANTO BLANCO)	$ 3.150,00	$ 1.900,00	$ 950,00	$ 10.500,00	$ 6.300,00	$ 3.150,00	$ 5.250,00	$ 3.150,00	$ 1.600,00
FRAILEJON	$ 3.500,00	$ 2.100,00	$ 1.050,00	$ 11.600,00	$ 6.950,00	$ 3.500,00	$ 5.800,00	$ 3.500,00	$ 1.750,00
FRAILEJON BEJUCO	$ 3.500,00	$ 2.100,00	$ 1.050,00	$ 11.600,00	$ 6.950,00	$ 3.500,00	$ 5.800,00	$ 3.500,00	$ 1.750,00
FRAILEJON BLANCO	$ 3.500,00	$ 2.100,00	$ 1.050,00	$ 11.600,00	$ 6.950,00	$ 3.500,00	$ 5.800,00	$ 3.500,00	$ 1.750,00
GUACO	$ 10.400,00	$ 6.250,00	$ 3.100,00	$ 34.700,00	$ 20.800,00	$ 10.400,00	$ 17.350,00	$ 10.400,00	$ 5.200,00
GUAMUCA (O)	$ 3.150,00	$ 1.900,00	$ 950,00	$ 10.500,00	$ 6.300,00	$ 3.150,00	$ 5.250,00	$ 3.150,00	$ 1.600,00
GUARANGO	$ 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
GUARANO	$ 3.800,00	$ 2.300,00	$ 1.150,00	$ 12.600,00	$ 7.550,00	$ 3.800,00	$ 6.300,00	$ 3.800,00	$ 1.900,00
GUAYABILLO (A)	$ 3.500,00	$ 2.100,00	$ 1.050,00	$ 11.600,00	$ 6.950,00	$ 3.500,00	$ 5.800,00	$ 3.500,00	$ 1.750,00
FLOR DE SAPO HIERBA DE SAPO	$ 950,00	$ 550,00	$ 300,00	$ 3.200,00	$ 1.900,00	$ 950,00	$ 1.600,00	$ 950,00	$ 500,00
FRIJOL DE MONTE	$ 250,00	$ 150,00	$ 100,00	$ 900,00	$ 500,00	$ 250,00	$ 450,00	$ 250,00	$ 150,00
HIERBA SANTA	$ 4.150,00	$ 2.500,00	$ 1.250,00	$ 13.900,00	$ 8.350,00	$ 4.150,00	$ 6.950,00	$ 4.150,00	$ 2.100,00
HIGUERILLA	$ 15.800,00	$ 9.500,00	$ 4.750,00	$ 52.600,00	$ 31.550,00	$ 15.800,00	$ 26.300,00	$ 15.800,00	$ 7.900,00
JABILICABA	$ 3.750,00	$ 2.250,00	$ 1.150,00	$ 12.500,00	$ 7.500,00	$ 3.750,00	$ 6.250,00	$ 3.750,00	$ 1.900,00

Nombre NATIVAS	DESARROLLO			PRODUCCION			DECADENCIA		
	TIPO A	TIPO B	TIPO C	TIPO A	TIPO B	TIPO C	TIPO A	TIPO B	TIPO C
LECHERO	$ 10.400,00	$ 6.250,00	$ 3.100,00	$ 34.750,00	$ 20.800,00	$ 10.400,00	$ 17.350,00	$ 10.400,00	$ 5.200,00
LENGUA DE VACA (n2)	$ 160,00	$ 100,00	$ 50,00	$ 526,00	$ 320,00	$ 160,00	$ 260,00	$ 160,00	$ 80,00
LOLICAENA	$ 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
MAINA	$ 4.150,00	$ 2.500,00	$ 1.250,00	$ 13.900,00	$ 8.350,00	$ 4.150,00	$ 6.950,00	$ 4.150,00	$ 2.100,00
MANO DE OSO	$ 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
MANO DE PATO	$ 4.150,00	$ 2.500,00	$ 1.250,00	$ 13.900,00	$ 8.350,00	$ 4.150,00	$ 6.950,00	$ 4.150,00	$ 2.100,00
MATARRATON	$ 8.250,00	$ 4.950,00	$ 2.500,00	$ 27.500,00	$ 16.500,00	$ 8.250,00	$ 13.750,00	$ 8.250,00	$ 4.150,00
MATICA	$ 1.850,00	$ 650,00	$ 300,00	$ 3.500,00	$ 2.100,00	$ 1.050,00	$ 1.750,00	$ 1.050,00	$ 550,00
MARACAS	$ 9.900,00	$ 5.950,00	$ 2.950,00	$ 33.000,00	$ 19.800,00	$ 9.900,00	$ 16.500,00	$ 9.900,00	$ 4.950,00
MEJICO - MEXICO	$ 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
MOLLE	$ 17.350,00	$ 10.400,00	$ 5.200,00	$ 57.900,00	$ 34.750,00	$ 17.350,00	$ 28.950,00	$ 17.350,00	$ 8.700,00
MOQUILLO	$ 17.350,00	$ 10.400,00	$ 5.200,00	$ 57.900,00	$ 34.750,00	$ 17.350,00	$ 28.950,00	$ 17.350,00	$ 8.700,00
MOROCHILLO	$ 4.150,00	$ 2.500,00	$ 1.250,00	$ 13.900,00	$ 8.350,00	$ 4.150,00	$ 6.950,00	$ 4.150,00	$ 2.100,00
MOSTAZA	$ 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
MOTE	$ 1.850,00	$ 650,00	$ 300,00	$ 3.500,00	$ 2.100,00	$ 1.050,00	$ 1.750,00	$ 1.050,00	$ 550,00
MOTILÓN	$ 3.500,00	$ 2.100,00	$ 1.050,00	$ 11.600,00	$ 6.950,00	$ 3.500,00	$ 5.800,00	$ 3.500,00	$ 1.750,00
NARO	$ 1.850,00	$ 650,00	$ 300,00	$ 3.500,00	$ 2.100,00	$ 1.050,00	$ 1.750,00	$ 1.050,00	$ 550,00
NAZCOBERO, QUIBRABARRIGA	$ 17.350,00	$ 10.400,00	$ 5.200,00	$ 57.900,00	$ 34.750,00	$ 17.350,00	$ 28.950,00	$ 17.350,00	$ 8.700,00
NAPA	$ 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
NEGRILLA	$ 3.500,00	$ 2.100,00	$ 1.050,00	$ 11.600,00	$ 6.950,00	$ 3.500,00	$ 5.800,00	$ 3.500,00	$ 1.750,00
ORTIGA-ORTIGUILLO	$ 3.500,00	$ 2.100,00	$ 1.050,00	$ 11.600,00	$ 6.950,00	$ 3.500,00	$ 5.800,00	$ 3.500,00	$ 1.750,00
PAJITO CINTA	$ 900,00	$ 550,00	$ 250,00	$ 3.000,00	$ 1.800,00	$ 900,00	$ 1.500,00	$ 900,00	$ 450,00
PALO BLANCO	$ 3.150,00	$ 1.900,00	$ 950,00	$ 10.500,00	$ 6.300,00	$ 3.150,00	$ 5.250,00	$ 3.150,00	$ 1.600,00
PELOTILLO	$ 4.150,00	$ 2.500,00	$ 1.250,00	$ 13.900,00	$ 8.350,00	$ 4.150,00	$ 6.950,00	$ 4.150,00	$ 2.100,00
PEPA DE JAP	$ 2.900,00	$ 2.000,00	$ 1.044,00	$ 11.600,00	$ 6.960,00	$ 3.480,00	$ 5.800,00	$ 3.480,00	$ 1.740,00
PETATILLO	$ 17.350,00	$ 10.400,00	$ 5.200,00	$ 57.900,00	$ 34.750,00	$ 17.350,00	$ 28.950,00	$ 17.350,00	$ 8.700,00
PICHUELO	$ 17.350,00	$ 10.400,00	$ 5.200,00	$ 57.900,00	$ 34.750,00	$ 17.350,00	$ 28.950,00	$ 17.350,00	$ 8.700,00
PICO DE LOBO	$ 4.150,00	$ 2.500,00	$ 1.250,00	$ 13.900,00	$ 8.350,00	$ 4.150,00	$ 6.950,00	$ 4.150,00	$ 2.100,00
PIMILO	$ 3.800,00	$ 2.300,00	$ 1.150,00	$ 12.600,00	$ 7.550,00	$ 3.800,00	$ 6.300,00	$ 3.800,00	$ 1.900,00
PILAMPO	$ 4.150,00	$ 2.500,00	$ 1.250,00	$ 13.900,00	$ 8.350,00	$ 4.150,00	$ 6.950,00	$ 4.150,00	$ 2.100,00
PIMVELA	$ 3.500,00	$ 2.100,00	$ 1.050,00	$ 11.600,00	$ 6.950,00	$ 3.500,00	$ 5.800,00	$ 3.500,00	$ 1.750,00
PIMPIRIA	$ 350,00	$ 200,00	$ 100,00	$ 1.200,00	$ 650,00	$ 350,00	$ 550,00	$ 350,00	$ 150,00
PLANTA AMARILLO	$ 1.050,00	$ 650,00	$ 300,00	$ 3.500,00	$ 2.100,00	$ 1.050,00	$ 1.750,00	$ 1.050,00	$ 550,00
PLANTA CAMPESINA	$ 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
PLANTA DE MATE (ARBOL)	$ 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
ARBOL DE MATE	$ 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
PLANTAS PARA POLLAIE	$ 4.150,00	$ 2.500,00	$ 1.250,00	$ 13.900,00	$ 8.350,00	$ 4.150,00	$ 6.950,00	$ 4.150,00	$ 2.100,00
PLANTA SAN PEDRO	$ 3.800,00	$ 2.300,00	$ 1.150,00	$ 12.600,00	$ 7.550,00	$ 3.800,00	$ 6.300,00	$ 3.800,00	$ 1.900,00
PLANTA MORA DE CABALLO - HIERVAMORA	$ 3.500,00	$ 2.100,00	$ 1.050,00	$ 11.600,00	$ 6.950,00	$ 3.500,00	$ 5.800,00	$ 3.500,00	$ 1.750,00
PLANTA DE FAROLITO	$ 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
PLANTA DE ITABO	$ 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
PLANTA DE PANELA	$ 4.150,00	$ 2.500,00	$ 1.250,00	$ 13.900,00	$ 8.350,00	$ 4.150,00	$ 6.950,00	$ 4.150,00	$ 2.100,00
PLANTA RAYO	$ 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
PUCALLANTA	$ 4.150,00	$ 2.500,00	$ 1.250,00	$ 13.900,00	$ 8.350,00	$ 4.150,00	$ 6.950,00	$ 4.150,00	$ 2.100,00
PUMAMAQUE	$ 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
PUMAMAQUI	$ 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
QUELLOTOCTO - QUIYOTOCTO	$ 17.350,00	$ 10.400,00	$ 5.200,00	$ 57.900,00	$ 34.750,00	$ 17.350,00	$ 28.950,00	$ 17.350,00	$ 8.700,00
ROJO	$ 3.150,00	$ 1.900,00	$ 950,00	$ 10.500,00	$ 6.300,00	$ 3.150,00	$ 5.250,00	$ 3.150,00	$ 1.600,00
SANCIA	$ 7.900,00	$ 4.750,00	$ 2.350,00	$ 26.300,00	$ 15.800,00	$ 7.900,00	$ 13.150,00	$ 7.900,00	$ 3.950,00
SAUCO (AMARILLO)	$ 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
SAUCO (BLANCO)	$ 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
SARCILLO	$ 3.150,00	$ 1.900,00	$ 950,00	$ 10.500,00	$ 6.300,00	$ 3.150,00	$ 5.250,00	$ 3.150,00	$ 1.600,00
SEDRIA	$ 3.500,00	$ 2.100,00	$ 1.050,00	$ 11.600,00	$ 6.950,00	$ 3.500,00	$ 5.800,00	$ 3.500,00	$ 1.750,00
SIDE - SIZE -SIGSE	$ 300,00	$ 200,00	$ 100,00	$ 1.064,00	$ 630,00	$ 300,00	$ 550,00	$ 350,00	$ 150,00
SUCULENTA	$ 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
TARFAN-TARTAN	$ 1.650,00	$ 650,00	$ 300,00	$ 3.500,00	$ 2.100,00	$ 1.050,00	$ 1.750,00	$ 1.050,00	$ 550,00
TAUSA	$ 1.650,00	$ 550,00	$ 300,00	$ 3.500,00	$ 2.100,00	$ 1.050,00	$ 1.750,00	$ 1.050,00	$ 550,00
TILAMPO	$ 4.150,00	$ 2.500,00	$ 1.250,00	$ 13.900,00	$ 8.350,00	$ 4.150,00	$ 6.950,00	$ 4.150,00	$ 2.100,00
TIRO	$ 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
TUNA	$ 3.800,00	$ 2.300,00	$ 1.150,00	$ 12.600,00	$ 7.550,00	$ 3.800,00	$ 6.300,00	$ 3.800,00	$ 1.900,00
ROSO CRIOLLO - (PLANTA) ARETE DE MONTE (ARBOL)	$ 4.150,00	$ 2.500,00	$ 1.250,00	$ 13.900,00	$ 8.350,00	$ 4.150,00	$ 6.950,00	$ 4.150,00	$ 2.100,00
ZARZA	$ 10.400,00	$ 6.250,00	$ 3.100,00	$ 34.750,00	$ 20.800,00	$ 10.400,00	$ 17.350,00	$ 10.400,00	$ 5.200,00
YAUSA	$ 4.150,00	$ 2.500,00	$ 1.250,00	$ 13.900,00	$ 8.350,00	$ 4.150,00	$ 6.950,00	$ 4.150,00	$ 2.100,00

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 (A)	$ 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
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	$ 31.500,00	$ 18.900,00	$ 9.450,00	$ 105.000,00	$ 63.000,00	$ 31.500,00	$ 52.500,00	$ 31.500,00	$ 15.750,00
ARBOL DE TE	$ 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
ARBOL FLOR DE MORADO	$ 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
ARRAYAN	$ 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 BORO	$ 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
CIPRE	$ 7.900,00	$ 4.750,00	$ 2.350,00	$ 26.300,00	$ 15.800,00	$ 7.900,00	$ 13.150,00	$ 7.900,00	$ 3.950,00
ENCINO - ENCINA	$ 7.900,00	$ 4.750,00	$ 2.350,00	$ 26.300,00	$ 15.800,00	$ 7.900,00	$ 13.150,00	$ 7.900,00	$ 3.950,00
EUCALIPTO (ARBOL)	$ 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 (ARBUSTO)	$ 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
PENCA A FISQUE - CABUYA (D) - 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
HOLLY LISO	$ 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
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
GUALANDAY	$ 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
JACORANDA	$ 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
JUNCO - JUCO (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 - JUCO	$ 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
LIDM	$ 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
NEEM - NIM	$ 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)	$ 64.800,00	$ 38.900,00	$ 19.450,00	$ 216.000,00	$ 129.600,00	$ 64.800,00	$ 108.000,00	$ 64.800,00	$ 32.400,00
PALMA	$ 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	$ 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
PAMOANO (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	$ 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 JAPONES	$ 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
PINO 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
ROSO	$ 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
SAUCE	$ 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
UVAPAN	$ 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
VARASANTA	$ 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
EUCALIPTO - ACACIO m2	$ 2.800,00	$ 1.700,00	$ 850,00	$ 9.250,00	$ 5.550,00	$ 2.800,00	$ 4.650,00	$ 2.800,00	$ 1.400,00
EUCALIPTO - ALISO - CHILCA 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	$ 8.170,00	$ 4.900,00	$ 2.450,00	$ 4.080,00	$ 2.450,00	$ 1.200,00
BOSQUE DE EUCALIPTO (M2)	$ 3.500,00	$ 2.100,00	$ 1.050,00	$ 11.600,00	$ 6.950,00	$ 3.500,00	$ 5.800,00	$ 3.500,00	$ 1.750,00
BOSQUE DE EUCALIPTO (M2) 1 arbol cada 2 m2	$ 9.048,00	$ 5.429,00	$ 2.714,00	$ 30.160,00	$ 18.096,00	$ 9.048,00	$ 15.080,00	$ 9.048,00	$ 4.524,00
BOSQUE DE EUCALIPTO Y ALISO (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
BOSQUE DE EUCALIPTO PINO Y CIPRES (M2)	$ 6.339,00	$ 3.803,00	$ 1.902,00	$ 21.130,00	$ 12.678,00	$ 6.339,00	$ 10.565,00	$ 6.339,00	$ 3.170,00
BOSQUE DE EUCALIPTO Y PINO (M2)	$ 2.800,00	$ 1.700,00	$ 850,00	$ 9.250,00	$ 5.550,00	$ 2.800,00	$ 4.650,00	$ 2.800,00	$ 1.400,00

CONSTRUCCION 1 - VIVIENDA - RUPA 3-0187

Item	Descripcion	Un	Cantidad	V/Unitario	V/Parcial	Total Capitulo
1	**PRELIMINARES**					
1.1	Localización y replanteo	m2	34,55	$ 3.028,00	$ 104.617,40	
1.2	Descapote	m2	34,55	$ 2.939,00	$ 101.542,45	
1.3	Excavación manual y retiro de sobrantes	m3	10,37	$ 20.500,00	$ 212.585,00	
1.4	Relleno compactado	m2	34,55	$ 17.174,00	$ 593.361,70	
	Total Capitulo					**$ 1.012.106,55**
2	**CONCRETOS**					
2.1	Cimentación en concreto ciclopeo + piedra	m3	4,15	$ 307.354,00	$ 1.275.519,10	
2.2	Vigas de cimentación en concreto	ml	24,84	$ 63.363,00	$ 1.573.936,92	
2.3	Columnas en concreto 0,20*0,20	ml	19,80	$ 57.637,00	$ 1.141.212,60	
2.4	Vigas de amarre en concreto	ml	38,15	$ 47.920,00	$ 1.830.064,80	
2.6	Placa de piso E=0,10	m2	34,55	$ 47.535,00	$ 1.642.334,25	
	Total Capitulo					**$ 7.463.067,67**
3	**MAMPOSTERIA**					
3.1	Muros en ladrillo comun	m2	94,90	$ 45.902,00	$ 4.356.899,80	
3.2	Meson en ladrillo pañetado y enchapado y salpicadero	ml	4,40	$ 215.587,00	$ 948.582,80	
	Total Capitulo					**$ 5.304.682,60**
4	**INSTALACIONES SANITARIAS**					
4.1	Acometida sanitaria	un	1,00	$ 253.231,00	$ 253.231,00	
4.2	Cajas de inspección	un	1,00	$ 232.657,00	$ 232.657,00	
4.3	Punto sanitario	pto.	5,00	$ 57.547,00	$ 287.735,00	
	Total Capitulo					**$ 773.623,00**
5	**INSTALACIONES HIDRAULICAS**					
5.1	Registro de Ø1/2"	un	1,00	$ 46.979,00	$ 46.979,00	
5.2	Punto hidráulico de Ø 1/2"	pto.	3,00	$ 88.555,00	$ 265.665,00	
5.3	Lavaplatos en acero inox.	un	1,00	$ 231.549,00	$ 231.549,00	
	Total Capitulo					**$ 544.193,00**
6	**CARPINTERIA METALICA, MADERA Y OTROS**					
6.1	Puertas de madera	m2	2,88	$ 142.118,00	$ 409.299,84	
6.1	Puertas metalicas	m2	1,71	$ 137.790,00	$ 235.620,90	
6.2	Ventanas con antepecho incl vidrios	m2	5,86	$ 117.394,00	$ 680.885,20	
	Total Capitulo					**$ 1.325.805,94**
7	**ENCHAPES, ESTUCO Y PINTURA**					
7.1	Repello de muros internos	m2	47,45	$ 18.915,00	$ 897.516,75	
7.2	Repello para pisos	m2	34,55	$ 18.915,00	$ 653.513,25	
7.3	Pintura muros baño	m2	15,86	$ 9.170,00	$ 145.436,20	
7.5	Enchape de pisos baño	m2	3,25	$ 40.724,00	$ 132.353,00	
	Total Capitulo					**$ 1.828.819,20**
8	**INSTALACIONES ELECTRICAS**					
8.1	Acometida electrica	un	1,00	$ 446.661,00	$ 446.661,00	
8.2	Tablero de 4 circuitos	un	1,00	$ 457.007,00	$ 457.007,00	
8.3	Medidor bifasico	un	1,00	$ 696.000,00	$ 696.000,00	
8.4	Puntos eléctricos	Pto.	11,00	$ 89.215,00	$ 981.365,00	
	Total capitulo					**$ 2.581.033,00**
9	**CUBIERTA**					
9.1	Cubierta en teja asbesto cemento	m2	17,28	$ 36.416,80	$ 629.088,48	
9.2	Cubierta en teja de zinc	m2	17,28	$ 25.500,00	$ 440.640,00	
9.2	Estructura en madera	m2	34,55	$ 38.808,00	$ 1.340.016,40	
	Total capitulo					**$ 2.410.724,88**
10	**ASEO GENERAL**					
10.1	Limpieza y aseo general	m2	34,55	$ 3.500,00	$ 120.925,00	
	Total Capitulo					**$ 120.925,00**
	COSTO DIRECTO					$ 23.364.980,04
	A.U.I. % 25					$ 5.841.245,21
	UTILIDAD 5%					$ 1.168.249,04
	IVA SOBRE UTILIDAD 19%					$ 221.967,32
	COSTO TOTAL					$ 29.420.103,37
	VALOR m2 DE CONSTRUCCION					**$ 851.756,68**

ANEXO 1 - ZONA DURA

Item	Descripcion	Un	Cantidad	V/Unitario	V/Parcial	Total Capitulo
1	**PRELIMINARES**					
1.1	Localización y replanteo	m2	27,26	$ 3.028,00	$ 82.543,28	
1.2	Descapote	m2	27,26	$ 2.939,00	$ 80.117,14	
1.3	Excavación manual y retiro de sobrantes	m3	5,45	$ 20.500,00	$ 111.725,00	
1.4	Recebe compactado	m2	27,26	$ 17.174,00	$ 468.163,24	
	Total Capitulo					**$ 742.548,66**
2	**CONCRETOS**					
2.1	Zona dura e=0.10	m2	27,26	$ 47.535,00	$ 1.295.604,10	
2.2	Repello de pisos	m2	27,26	$ 18.915,00	$ 515.622,90	
	Total capitulo					**$ 1.811.427,00**
3	**ASEO GENERAL**					
3.1	Limpieza y aseo general	m2	27,26	$ 3.500,00	$ 95.410,00	
	Total Capitulo					**$ 95.410,00**

COSTO DIRECTO	$ 2.649.385,66
A.U.I. % 25	$ 662.346,42
UTILIDAD 5%	$ 132.469,28
IVA SOBRE UTILIDAD 19%	$ 25.169,16
COSTO TOTAL	$ 3.336.901,24
VALOR m2 DE CONSTRUCCION	**$ 122.410,17**

ANEXO 2 ENRAMADA

ITEM	DESCRIPCIÓN	UNID	CANTID	VR. UNIT.	VR. PARCIAL	VR. TOTAL
1	**PRELIMINARES**					
1.1	Localización y replanteo	m2	9,30	$ 3.028,00	$ 28.160,40	
1.2	Descapote	m2	9,30	$ 2.939,00	$ 27.332,70	
1.3	Excavación manual y retiro de sobrantes	m3	1,86	$ 20.500,00	$ 38.130,00	
1.4	Piso en tierra	m2	9,30	$ 8.504,00	$ 79.087,20	
	Total Capitulo					**$ 172.710,30**
2	**CUBIERTA Y MAMPOSTERIA**					
2.1	Cubierta en teja de zinc	m2	9,30	$ 25.500,00	$ 237.150,00	
2.2	Estructura en madera	m2	9,30	$ 38.808,00	$ 360.914,40	
2.3	Cerramiento en tabla	m2	21,96	$ 44.060,00	$ 967.557,60	
2.4	Cubierta en plastico	m2	2,20	$ 11.323,00	$ 24.910,60	
2.5	Estructura en postes en madera	ml	14,40	$ 20.500,00	$ 295.200,00	
	Total capitulo					**$ 1.886.732,60**
5	**ASEO GENERAL**					
5.1	Limpieza y aseo general	m2	9,30	$ 3.500,00	$ 32.550,00	
	Total Capitulo					**$ 32.550,00**
	COSTO DIRECTO					$ 2.090.992,90
	A.U.I. % 25					$ 522.748,23
	UTILIDAD 5%					$ 104.549,65
	IVA SOBRE UTILIDAD 19%					$ 19.864,43
	COSTO TOTAL					$ 2.630.005,59
	VALOR m2 DE CONSTRUCCION					**$ 283.183,39**

ANEXO 3 BODEGA						
ITEM	DESCRIPCIÓN	UNID	CANTID	VR. UNIT.	VR. PARCIAL	VR. TOTAL
1	PRELIMINARES					
1.1	Localización y replanteo	m2	1,82	$ 3.028,00	$ 5.510,96	
1.2	Descapote	m2	1,82	$ 2.939,00	$ 5.348,98	
1.3	Excavación manual y retiro de sobrantes	m3	0,38	$ 20.500,00	$ 7.380,00	
1.4	Recebo compactado	m2	1,83	$ 17.174,00	$ 31.428,42	
	Total Capitulo					$ 49.668,36
2	CUBIERTA Y MAMPOSTERIA					
2.1	Cimentación en concreto ciclopeo	m3	0,10	$ 370.354,00	$ 37.035,40	
2.2	Cubierta en teja de zinc	m2	1,82	$ 25.500,00	$ 46.410,00	
2.3	Muro en ladrillo comun	m2	10,96	$ 45.902,00	$ 503.085,92	
2.4	Piso en ladrillo	m2	1,82	$ 45.902,00	$ 83.541,64	
2.5	Estructura en madera cubierta	m2	1,82	$ 38.808,00	$ 70.630,56	
	Total capitulo					$ 740.703,52
5	ASEO GENERAL					
5.1	Limpieza y aseo general	m2	1,82	$ 3.500,00	$ 6.370,00	
	Total Capitulo					$ 6.370,00
	COSTO DIRECTO					$ 796.741,88
	A.U.I. % 25					$ 199.185,47
	UTILIDAD 5%					$ 39.837,09
	IVA SOBRE UTILIDAD 19%					$ 7.569,05
	COSTO TOTAL					$ 1.003.496,40
	VALOR m2 DE CONSTRUCCION					$ 551.371,65

ANEXO 4 LETRINA						
ITEM	DESCRIPCIÓN	UNID	CANTID	VR. UNIT.	VR. PARCIAL	VR. TOTAL
1	PRELIMINARES					
1.1	Localización y replanteo	m2	0,10	$ 3.028,00	$ 302,80	
1.2	Descapote	m2	0,10	$ 2.939,00	$ 293,90	
1.3	Excavación manual y retiro de sobrantes	m3	0,63	$ 20.500,00	$ 12.915,00	
	Total Capitulo					$ 13.511,70
2	INSTALACION SANITARIA					
2.1	Letrina en ladrillo	glb	1,00	$ 27.500,00	$ 27.500,00	
2.2	Muros de ladrillo comun	m2	3,00	$ 45.902,00	$ 137.706,00	
2.3	Punto sanitario	glo	1,00	$ 57.587,00	$ 57.587,00	
	Total capitulo					$ 222.793,00
5	ASEO GENERAL					
5.1	Limpieza y aseo general	m2	0,10	$ 3.500,00	$ 350,00	
	Total Capitulo					$ 350,00
	COSTO DIRECTO					$ 236.654,70
	A.U.I. % 25					$ 59.163,68
	UTILIDAD 5%					$ 11.832,74
	IVA SOBRE UTILIDAD 19%					$ 2.248,22
	COSTO TOTAL					$ 298.066,59
	VALOR DE CONSTRUCCION					$ 298.066,59

ANEXO 5 - ESCALERAS

Item	Descripcion	Un	Cantidad	V/Unitario	V/Parcial	Total Capitulo
1	**PRELIMINARES**					
1.1	Localización y replanteo	m2	14,59	$ 3.028,00	$ 44.179,52	
1.2	Descapote	m2	14,59	$ 2.939,00	$ 42.880,01	
1.3	Excavación manual y retiro de sobrantes	m3	4,38	$ 20.500,00	$ 89.790,00	
1.4	Recebo compactado	m2	14,59	$ 17.174,00	$ 250.568,66	
	Total Capitulo					**$ 427.417,19**
2	**CONCRETOS**					
2.1	Concreto de limpieza	m2	14,59	$ 22.712,00	$ 331.368,08	
2.2	Escaleras en concreto	m3	3,46	$ 842.300,00	$ 2.914.358,00	
2.3	Repello de pisos	m3	19,08	$ 18.915,00	$ 360.898,20	
	Total capitulo					**$ 3.606.624,28**
3	**ASEO GENERAL**					
3.1	Limpieza y aseo general	m2	14,59	$ 3.500,00	$ 51.065,00	
	Total Capitulo					**$ 51.065,00**

COSTO DIRECTO	$ 4.085.106,47
A.U.I. % 25	$ 1.021.276,62
UTILIDAD 5%	$ 204.255,32
IVA SOBRE UTILIDAD 19%	$ 38.808,51
COSTO TOTAL	$ 5.145.191,60
VALOR m2 DE CONSTRUCCION	**$ 352.651,93**

Cerca viva en Palma Pie de Elefante				41,71
DESCRIPCION	**UND**	**CANT**	**V/UNIT**	**V/TOTAL**
Materiales				
Alambre de puas cal 14	Ml	125,13	230,00	28.779,90
Poste de Madera aserrado	Und	21,00	4.535,00	95.235,00
Especies Nativas - Palma pie de Elefante	Und	21,00	54.000,00	1.134.000,00
Grapas	Und	125,00	17,00	2.142,00
Equipo				
Herramientas				
Herramientas menores	Gbl	1,51	7.500,00	11.325,00
Transporte				
Transporte	HM	1,00	1.013,16	1.013,16
Mano de Obra				
Cuadrilla	H/C	41,71	2.604,57	108.640,79
COSTO DIRECTO				**1.381.135,85**
A.U.I. % 25				345.283,96
UTILIDAD 5%				69.056,79
IVA SOBRE UTILIDAD 19%				13.120,79
COSTO TOTAL				**1.739.540,60**
			VALOR ML	**$ 41.706,60**

ANEXO 7 - ZONA DURA 2

Item	Descripcion	Un	Cantidad	V/Unitario	V/Parcial	Total Capitulo
1	**PRELIMINARES**					
1.1	Localización y replanteo	m2	6,96	$ 3.028,00	$ 21.074,88	
1.2	Descapote	m2	6,96	$ 2.939,00	$ 20.455,44	
1.3	Excavación manual y retiro de sobrantes	m3	1,40	$ 20.500,00	$ 28.700,00	
1.4	Recebo compactado	m2	6,96	$ 17.174,00	$ 119.531,04	
	Total Capitulo					**$ 189.761,36**
2	**CONCRETOS**					
2.1	Zona dura e=0,12m	m2	6,96	$ 55.483,00	$ 386.161,68	
2.2	Repello de pisos	m2	6,96	$ 18.915,00	$ 131.648,40	
	Toatl capitulo					**$ 517.810,08**
3	**ASEO GENERAL**					
3.1	Limpieza y aseo general	m2	6,96	$ 3.500,00	$ 24.360,00	
	Total Capitulo					**$ 24.360,00**

COSTO DIRECTO	$ 731.931,44
A.U.I. % 25	$ 182.982,86
UTILIDAD 5%	$ 36.596,57
IVA SOBRE UTILIDAD 19%	$ 6.953,35
COSTO TOTAL	$ 921.867,65
VALOR m2 DE CONSTRUCCION	**$ 132.452,26**

ANEXO 8 MURO 1 EN PIEDRA						
ITEM	DESCRIPCIÓN	UNID	CANTID	VR. UNIT.	VR. PARCIAL	VR. TOTAL
1	PRELIMINARES					
1.1	Localización y replanteo	m2	41,28	$ 3.028,00	$ 124.935,28	
1.2	Descapote	m2	41,28	$ 2.939,00	$ 121.263,14	
1.3	Excavación manual y retiro de sobrantes	m3	6,19	$ 20.500,00	$ 126.895,00	
	Total Capitulo					$ 373.093,42
3	CONCRETOS					
3.1	Cimentacion en concreto ciclopeo	m3	2,48	$ 307.354,00	$ 762.237,92	
3.2	Muros En piedra y concreto ciclopeo	m3	34,04	$ 194.927,00	$ 6.635.315,08	
	Total Capitulo					$ 7.397.553,00
4	ASEO GENERAL					
4.1	Limpieza y aseo general	m2	41,28	$ 3.500,00	$ 144.410,00	
	Total Capitulo					$ 144.410,00
	COSTO DIRECTO					$ 7.915.056,42
	A.U.I % 25					$ 1.978.764,11
	UTILIDAD 5%					$ 395.752,82
	IVA SOBRE UTILIDAD 19%					$ 75.193,04
	COSTO TOTAL					$ 9.969.013,56
	VALOR m DE CONSTRUCCION					$ 241.614,48

A9 LAVADERO 1						
Item	Descripcion	Un	Cantidad	V/Unitario	V/Parcial	Total Capitulo
1	PRELIMINARES					
1.1	Localización y replanteo	m2	1,43	$ 3.028,00	$ 4.330,04	
1.2	Descapote	m2	1,43	$ 2.939,00	$ 4.202,77	
1.3	Excavación manual y retiro de sobrantes	m3	0,29	$ 20.500,00	$ 5.945,00	
1.4	Recebo compactado	m2	1,43	$ 17.174,00	$ 24.558,82	
	Total Capitulo					$ 39.036,63
2	CONCRETOS					
2.6	Placa de contrapiso	M2	1,43	$ 47.535,00	$ 67.975,05	
	Total Capitulo					$ 67.975,05
3	MAMPOSTERIA					
3.1	Muros en ladrillo común e.= .15 m.	m2	5,08	$ 45.902,00	$ 233.162,16	
3.2	Repello parcial de muros	m2	4,58	$ 18.915,00	$ 86.650,70	
	Total Capitulo					$ 319.812,86
4	INSTALACIONES SANITARIAS					
4.2	Punto sanitario general	pto.	2,00	$ 57.547,00	$ 115.094,00	
	Total Capitulo					$ 115.094,00
5	INSTALACIONES HIDRAULICAS					
5.2	Punto hidráulico a.f. de Ø 1/2"	pto.	1,00	$ 88.555,00	$ 88.555,00	
	Total Capitulo					$ 88.555,00
12	ASEO GENERAL					
12.1	Limpieza y aseo general	m2	1,43	$ 3.500,00	$ 5.005,00	
	Total Capitulo					$ 5.005,00
	COSTO DIRECTO					$ 635.478,54
	A.U.I % 25					$ 158.869,64
	UTILIDAD 5%					$ 31.773,93
	IVA SOBRE UTILIDAD 19%					$ 6.037,05
	COSTO TOTAL					$ 800.365,22
	VALOR m2 DE CONSTRUCCION					$ 800.365,22

Cerca viva 2 en Palma Pie de Elefante y plantas ornamentales				20,75
DESCRIPCION	UND	CANT	V/UNIT	V/TOTAL
Materiales				
Alambre de puas cal 14	Ml	62,25	230,00	14.317,50
Poste de Madera aserrado	Und	11,00	4.535,00	49.885,00
Especies Nativas - Palma pie de Elefante	Und	14,00	54.000,00	756.000,00
Especies Nativas - Ornamentales	Und	42,00	9.700,00	407.400,00
Grapas	Und	222,00	17,00	3.774,00
Equipo				
Herramientas				
Herramientas menores	Gbl	1,51	7.500,00	11.325,00
Transporte				
Transporte	HM	1,00	1.013,16	1.013,16
Mano de Obra				
Cuadrilla	H/C	20,75	2.604,67	54.046,90
COSTO DIRECTO				**1.297.761,66**
A.U.I. % 25				324.440,39
UTILIDAD 5%				64.888,08
IVA SOBRE UTILIDAD 19%				12.328,73
COSTO TOTAL				**1.634.530,69**
			VALOR ML	**$ 78.772,56**

ANEXO 11 - PUERTA

Item	Descripcion	Un	Cantidad	V/Unitario	V/Parcial	Total Capitulo
1	**PRELIMINARES**					
1.1	Localización y replanteo	m2	1,83	$ 3.026,00	$ 5.541,24	
1.2	Descapote	m2	1,83	$ 2.939,00	$ 5.378,37	
1.3	Excavación manual y retiro de sobrantes	m3	0,10	$ 20.500,00	$ 2.050,00	
	Total Capitulo					**$ 12.969,61**
3	**CARPINTERIA METALICA Y MADERA**					
3.1	Puerta en madera	m2	3,29	$ 142.116,00	$ 467.568,22	
3.2	Columnas en madera	ml	3,60	$ 20.500,00	$ 73.800,00	
	Total Capitulo					**$ 541.368,22**
11	**ASEO GENERAL**					
11.1	Limpieza y aseo general	m2	1,83	$ 3.500,00	$ 6.405,00	
	Total Capitulo					**$ 6.405,00**
	COSTO DIRECTO					$ 560.742,83
	A.U.I. % 25					$ 140.185,71
	UTILIDAD 5%					$ 28.037,14
	IVA SOBRE UTILIDAD 19%					$ 5.327,06
	COSTO TOTAL					$ 706.255,59
	VALOR UN DE CONSTRUCCION					**$ 706.255,59**

A12 LAVADERO 2

Item	Descripcion	Un	Cantidad	V/Unitario	V/Parcial	Total Capitulo
1	**PRELIMINARES**					
1.1	Localización y replanteo	m2	1,13	$ 3.028,00	$ 3.421,64	
1.2	Descapote	m2	1,13	$ 2.939,00	$ 3.321,07	
1.3	Excavación manual y retiro de sobrantes	m3	0,50	$ 20.500,00	$ 10.250,00	
1.4	Recebo compactado	m2	1,13	$ 17.174,00	$ 19.406,62	
	Total Capitulo					**$ 36.399,33**
2	**CONCRETOS**					
2.6	Placa de contrapiso	M2	1,13	$ 47.535,00	$ 53.714,55	
	Total Capitulo					**$ 53.714,55**
3	**MAMPOSTERIA**					
3.1	Muros en ladrillo común e.= .15 m.	m2	3,74	$ 45.902,00	$ 171.673,48	
3.2	Repello esmaltado de muros	m2	7,48	$ 34.080,00	$ 254.918,40	
	Total Capitulo					**$ 426.591,88**
4	**INSTALACIONES SANITARIAS**					
4.2	Punto sanitario general	pto.	2,00	$ 57.547,00	$ 115.094,00	
	Total Capitulo					**$ 115.094,00**
5	**INSTALACIONES HIDRAULICAS**					
5.2	Punto hidráulico a.f. de Ø 1/2"	pto.	1,00	$ 88.555,00	$ 88.555,00	
	Total Capitulo					**$ 88.555,00**
12	**ASEO GENERAL**					
12.1	Limpieza y aseo general	m2	1,13	$ 3.500,00	$ 3.955,00	
	Total Capitulo					**$ 3.955,00**
	COSTO DIRECTO					$ 724.309,76
	A.U.I. % 25					$ 181.077,44
	UTILIDAD 5%					$ 36.215,49
	IVA SOBRE UTILIDAD 19%					$ 6.880,94
	COSTO TOTAL					$ 912.268,14
	VALOR m2 DE CONSTRUCCION					**$ 912.268,14**

ANEXO 13 MURO 2 EN PIEDRA

ITEM	DESCRIPCIÓN	UNID	CANTID	VR. UNIT.	VR. PARCIAL	VR. TOTAL
1	**PRELIMINARES**					
1.1	Localización y replanteo	m2	9,21	$ 3.028,00	$ 27.887,88	
1.2	Descapote	m2	9,21	$ 2.939,00	$ 27.068,19	
1.3	Excavación manual y retiro de sobrantes	m3	1,84	$ 20.500,00	$ 37.720,00	
	Total Capitulo					**$ 92.676,07**
3	**CONCRETOS**					
3.1	Cimentacion en concreto ciclopeo	m3	0,36	$ 307.354,00	$ 107.573,90	
3.2	Muros En piedra y concreto ciclopeo	m3	2,53	$ 194.927,00	$ 493.165,31	
	Total Capitulo					**$ 600.739,21**
4	**ASEO GENERAL**					
4.1	Limpieza y aseo general	m2	9,21	$ 3.500,00	$ 32.235,00	
	Total Capitulo					**$ 32.235,00**
	COSTO DIRECTO					$ 725.650,28
	A.U.I. % 25					$ 181.412,57
	UTILIDAD 5%					$ 36.282,51
	IVA SOBRE UTILIDAD 19%					$ 6.893,68
	COSTO TOTAL					$ 913.956,53
	VALOR m DE CONSTRUCCION					**$ 99.236,24**

ANEXO 14 MURO 3 EN LADRILLO						
ITEM	DESCRIPCIÓN	UNID	CANTID	VR. UNIT.	VR. PARCIAL	VR. TOTAL
1	PRELIMINARES					
1.1	Localización y replanteo	m2	1,41	$ 3.028,00	$ 4.269,48	
1.2	Descapote	m2	1,41	$ 2.939,00	$ 4.143,99	
1.3	Excavación manual y retiro de sobrantes	m3	0,15	$ 20.500,00	$ 3.075,00	
	Total Capitulo					$ 11.488,47
3	MAMPOSTERIA					
3.1	Muros en ladrillo comun	m2	1,41	$ 45.900,00	$ 64.721,82	
	Total Capitulo					$ 64.721,82
4	ASEO GENERAL					
4.1	Limpieza y aseo general	m2	1,41	$ 3.500,00	$ 4.935,00	
	Total Capitulo					$ 4.935,00
	COSTO DIRECTO					$ 81.145,29
	A.U.I. % 25					$ 20.286,32
	UTILIDAD 5%					$ 4.057,26
	IVA SOBRE UTILIDAD 19%					$ 770,88
	COSTO TOTAL					$ 102.202,49
	VALOR m DE CONSTRUCCION					$ 72.484,04

ANEXO 15 MURO 4 EN PIEDRA						
ITEM	DESCRIPCIÓN	UNID	CANTID	VR. UNIT.	VR. PARCIAL	VR. TOTAL
1	PRELIMINARES					
1.1	Localización y replanteo	m2	3,00	$ 3.028,00	$ 9.084,00	
1.2	Descapote	m2	3,00	$ 2.939,00	$ 8.817,00	
1.3	Excavación manual y retiro de sobrantes	m3	0,23	$ 20.500,00	$ 4.715,00	
	Total Capitulo					$ 22.616,00
3	CONCRETOS					
3.1	Cimentacion en concreto ciclopeo	m3	0,11	$ 307.354,00	$ 33.808,94	
3.2	Muros En piedra y concreto ciclopeo	m3	0,75	$ 194.927,00	$ 146.195,25	
	Total Capitulo					$ 180.004,19
4	ASEO GENERAL					
4.1	Limpieza y aseo general	m2	3,00	$ 3.500,00	$ 10.500,00	
	Total Capitulo					$ 10.500,00
	COSTO DIRECTO					$ 213.120,19
	A.U.I. % 25					$ 53.280,05
	UTILIDAD 5%					$ 10.656,01
	IVA SOBRE UTILIDAD 19%					$ 2.024,54
	COSTO TOTAL					$ 268.424,88
	VALOR m DE CONSTRUCCION					$ 89.474,96

COMITE CORPORATIVO
ACTA No. 0447 del 2.020

FECHA: San Juan de Pasto, 21 de febrero de 2020
LUGAR: Lonja Propiedad Raíz Nariño y Putumayo

ASISTENTES
FRANCISCO ARTEAGA CERON
ALVARO HIDALGO HIDALGO
ING. LIVIO NESTOR BOLAÑOS N.
MIEMBROS DEL COMITÉ TECNICO

REPRESENTANTE DE LA LONJA	CARGO
ORLANDO CAICEDO RUEDA	PRESIDENTE JUNTA DIRECTIVA

COORDINADOR COMITÉ

COMISIONADOS
ING. CESAR AUGUTO VALLEJO FRANCO
ING. NEL YESSID TULCAN

La sesión fue presidida por el Zooc. Orlando Caicedo Rueda, quien fue nombrado para esta reunión como Coordinador del Comité Corporativo y actuó como secretario el Ing. Livio Néstor Bolaños N.

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 los ponentes.

2. Presentación avalúo:

El Ing. Cesar Augusto Vallejo y el Ing. Nel Yessid Tulcán, rinden ponencia del avalúo solicitado por la Concesión Unión Vial del Sur al predio RUPA – 3 – 0187, denominado La Casa, ubicado en la Vereda Pilcuán – Municipio de Imués- Nariño.

No.	NUMERO DE FICHA	MUNICIPIO	NUMERO PREDIAL –MATRICULA INMOBILIARIA
1	RUPA – 3 - 0187	IMUES	523540000000000160003000000000/ 254-15286

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

ÍTEM	UND	ÁREA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO				
Terreno Urbano Residencial	m²	72,92	$ 393.700,00	$ 28.708.604,00
Terreno Urbano Recreacional	m²	358,84	$ 393.700,00	$ 141.275.308,00
Terreno Urbano Institucional	m²	156,62	$ 393.700,00	$ 61.661.294,00
Subtotal terreno		588,38		**$ 231.645.206,00**
CONSTRUCCIONES				
Construccion 1	m²	34,55	$ 598.144,00	$ 20.665.875,20
Subtotal construcciones				**$ 20.665.875,20**
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
A1 Zona dura 1	m²	27,26	$ 70.371,00	$ 1.918.313,46
A2 Enramada	m²	9,30	$ 162.797,00	$ 1.514.012,10
A3 Bodega	m²	1,82	$ 384.114,00	$ 699.087,48
A4 Letrina	Und	1,00	$ 126.928,00	$ 126.928,00
A5 Escaleras	m²	14,59	$ 202.733,00	$ 2.957.874,47
A6 Cerca viva 1	m	41,71	$ 41.706,00	$ 1.739.557,26
A7 Zona dura 2	m²	6,96	$ 89.573,00	$ 623.428,08
A8 Muro 1	m	41,26	$ 138.900,00	$ 5.731.014,00
A9 Lavadero 1	Und	1,00	$ 409.684,00	$ 409.684,00
A10 Cerca Viva 2	m	20,75	$ 78.773,00	$ 1.634.539,75
A11 Puerta	Und	1,00	$ 257.032,00	$ 257.032,00
A12 Lavadero 2	Und	1,00	$ 725.898,00	$ 725.898,00
A13 Muro 2	m	9,21	$ 57.049,00	$ 525.421,29
A14 Muro 3	m	1,41	$ 57.676,00	$ 81.323,16
A15 Muro 4	m	3,00	$ 51.438,00	$ 154.314,00
Subtotal Anexos				**$ 19.098.427,05**
ESPECIES VEGETALES				
Sub total Especies	Glb	1,00	$ 1.830.800,00	**$ 1.830.800,00**
VALOR TOTAL				**$ 273.240.308,25**

AVALUO DEFINITIVO ADOPTADO	
AVALUO DEL PREDIO	$273.240.308,25
INDEMNIZACIONES DAÑO EMERGENTE	$0,00
INDEMNIZACIONES LUCRO CESANTE	$0,00
TOTAL	$273.240.308,25
SON: DOSCIENTOS SETENTA Y TRES MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA MIL TRESCIENTOS OCHO CON 25/100 PESOS M/CTE. ($273.240.308,25).	

ING. CESAR AUGUSTO VALLEJO FRANCO
AVALUADOR DESIGNADO RESPONSABLE Y SOLIDARIO
R.A.A. No. AVAL 98383321

ING. NEL YESSID TULCAN M.
AVALUADOR DESIGNADO RESPONSABLE Y SOLIDARIO
R.A.A. No. AVAL 1085296272

COMITÉ AVALUOS

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

TOP. ALVARO HIDALGO HIDALGO
R.A.A. No. AVAL 12952438

FEDELONJAS
Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo
Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales
NIT 814.000.496 - 2

ING. LIVIO NESTOR BOLAÑOS N.
R.A.A. No. AVAL 12961630

FRANCISCO ARTEGA CERON
R.A.A. No. AVAL 12970308

LEY 9A DE 1.989 (Enero 11)

por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones.

EL CONGRESO DE COLOMBIA,
DECRETA;

CAPITULO III

De la adquisición de bienes por enajenación voluntaria y por expropiación

ARTÍCULO 9° "El presente capítulo tiene como objetivo establecer instrumentos para la adquisición y expropiación de inmuebles en desarrollo de los propósitos enunciados en el siguiente artículo de la presente ley.

"Será susceptible de adquisición o expropiación tanto el pleno derecho de dominio y sus elementos constitutivos como los demás derechos reales"[1[14]].

ARTÍCULO 10°. Subrogado por el artículo 58 de la Ley 388 de 1997.

ARTÍCULO 11°. Subrogado por el artículo 59 de la Ley 388 de 1997.

ARTÍCULO 12°. Subrogado por el artículo 60 de la Ley 388 de 1997.

ARTÍCULO 13°. Los incisos 2o, 3o, y 4o. fueron derogados por el numeral 1o. del artículo 138 de la Ley 388 de 1997, y por tanto no se incluyen en la presente edición. "Corresponderá al representante legal de la entidad adquirente, previa las autorizaciones estatutarias o legales respectivas expedir el oficio por medio del cual se disponga la adquisición de un bien mediante enajenación voluntaria directa. El oficio contendrá la oferta de compra, la transcripción de las normas que reglamentan la enajenación voluntaria y la expropiación, la identificación precisa del inmueble, y el precio base de la negociación. Al oficio se anexará la certificación de que trata el artículo anterior. Este oficio no será susceptible de recurso o acción contencioso-administrativa.

"El oficio que disponga una adquisición será inscrito por la entidad adquirente en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su notificación. Los inmuebles así afectados quedarán fuera del comercio a partir de la fecha de la inscripción, y mientras subsista, 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 ".

ARTÍCULO 14° Los incisos 2o. y 3o. fueron modificados por el artículo 34 de la Ley 3a. de 1991. "Si hubiere acuerdo respecto del precio y de las demás condiciones de la oferta con el propietario, se celebrará un contrato de promesa de compraventa, o de compraventa, según el caso. A la promesa de compraventa y a la escritura de compraventa se acompañarán un folio de matrícula inmobiliaria actualizado.

[1[14]] *Conc. Código Civil, Artículo 665 "Derecho real es el que tenemos sobre una cosa sin respecto a determinada persona.*
"Son derechos reales el de dominio, el de herencia, los de usufrucio, uso o habitación, los de servidumbres activas, el de prenda y el de hipoteca. De estos derechos nacen las acciones reales".

"Otorgada la escritura pública de compraventa, ésta se inscribirá con prelación sobre cualquier otra inscripción solicitada, en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, previa cancelación de la inscripción a la cual se refiere el artículo 13 de la presente ley.

"Realizada la entrega real y material del inmueble a la entidad adquirente , el pago del precio se efectuará en los términos previstos en el contrato. El cumplimiento de la obligación de transferir el dominio se acreditará mediante copia de la escritura pública de compraventa debidamente inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria en el cual conste que se ha perfeccionado la enajenación del inmueble, libre de todo gravamen o condición, sin perjuicio de que la entidad adquirente se subrogue en la hipoteca existente".

ARTÍCULO 15°. El inciso 1o. fue sustituido expresamente según el numeral 2 del artículo 138 de la Ley 388 de 1997. "El precio máximo de adquisición será el fijado por el Instituto "Agustín Codazzi" o por la entidad que cumpla sus funciones, de conformidad con el articulo 18 de la presente ley. La forma de pago, en dinero efectivo, títulos - valores, o bienes muebles e inmuebles, será convenida entre el propietario y el representante legal de la entidad adquirente. Las condiciones mínimas del pago del precio serán las previstas en el artículo 29.[2][15]

"Si quedare un saldo del precio pendiente de pago al momento de otorgar la escritura pública de compraventa, la entidad adquirente deberá entregar simultáneamente una garantía bancaria incondicional de pago del mismo. La existencia del saldo pendiente no dará acción de resolución de contrato, sin perjuicio del cobro del saldo por la vía ejecutiva.

"Facúltase a los establecimientos bancarios para emitir las garantías de que trata el inciso anterior.

"El ingreso obtenido por la enajenación de los inmuebles a los cuales se refiere la presente Ley no constituye, para fines tributarios, renta gravable ni ganancia ocasional, siempre y cuando la negociación se produzca por la vía de la enajenación voluntaria"[3][16].

ARTÍCULO 16° "Para los efectos de la presente Ley, los representantes legales de las personas incapaces de celebrar negocios podrán enajenar directamente a la entidad adquirente los inmuebles de propiedad de sus representados, sin necesidad de autorización judicial ni remate en pública subasta, siempre y cuando medie el visto bueno de un defensor de menores del Instituto Colombiano de Bienestar Familiar, en el caso de los menores y del personero municipal en el caso de los incapaces"[4][17].

---

[2][15] *Ver incisos 2o. y 3o. del artículo 61 de la Ley 388.*

[3][16] *La Corte Suprema de Justicia, en sentencia de primero de febrero de 1990 declaró inexequible el inciso cuarto del artículo 15 porque "se consagra una exención a un impuesto nacional, que por no constituir exención personal...debió tener iniciativa gubernamental y no parlamentaria, como ocurrió... ".El inciso en cuestión decía: "El ingreso obtenido por la enajenación de los inmuebles a los cuales se refiere la presente Ley no constituye, para fines tributarios, renta gravable ni ganancia ocasional, siempre y cuando la negociación se produzca por la vía de la enajenación voluntaria". Posteriormente, el artículo 35 de la Ley 03 de 1991 lo consagró de nuevo, tal como se transcribe, subsanando el error anotado.*

[4][17] *La Corte Suprema de Justicia, en sentencia de primero de febrero de 1990 declaró inexequible el inciso segundo del artículo 16 que decía: "En el caso de las sucesiones que se liquiden ante el juez, éste autorizará la venta siempre que medie el consentimiento del albacea testamentario y en su defecto, del cónyuge supérstite que hubiere optado por gananciales, y a falta de los anteriores de la mayoría simple de los asignatarios reconocidos dentro del proceso. Si entre los herederos y legatarios reconocidos dentro del proceso hubiere menores e incapaces, se requerirá de un defensor de menores del Instituto Colombiano de Bienestar Familiar para los primeros y del personero municipal para los segundos. La entidad adquirente consignará el precio de venta en Certificados de Depósito a Término en el Banco Popular. El precio reemplazará el bien enajenado para todos los efectos sucesorales", habida cuenta de que "en el caso de las sucesiones que se liquiden ante juez, éste autorizará la venta directa o voluntaria de bienes siempre que medie el consentimiento del albacea testamentario, que es un simple ejecutor del testamento, aún cuando se le conceda la tenencia de bienes, y en su defecto, del cónyuge supérstite que hubiere optado por gananciales, que ni siquiera tiene derechos hereditarios, pues sus derechos se circunscriben a la sociedad conyugal disuelta y aún no liquidada, y a falta de los anteriores por la mayoría simple de los asignatarios reconocidos en el proceso, sin que se*

ARTÍCULO 17° "Si la venta no se pudiere perfeccionar por la falta de algún comprobante fiscal, el notario podrá autorizar la escritura correspondiente siempre y cuando la entidad adquirente descuente del precio de venta las sumas necesarias para atender las obligaciones fiscales pendientes, en cuantías certificadas por el fisco, y se las entregue. El notario las remitirá inmediatamente al fisco correspondiente, el cual las recibirá a título de pago o de simple depósito si hubiere una reclamación pendiente.

"El notario podrá autorizar la escritura aún si la totalidad del precio no fuere suficiente para atender las obligaciones fiscales"[5[18]].

ARTÍCULO 18°. Derogado por el numeral 1o. del artículo 138 de la Ley 388 de 1997.

ARTÍCULO 19°. Derogado por el numeral 1o. del artículo 138 de la Ley 388 de 1997.

ARTÍCULO 20°. "La expropiación, por los motivos enunciados en el artículo 10 de la presente ley, procederá:

1. 1. "Cuando venciere el término para celebrar contrato de promesa de compraventa o de compraventa y no fuere ampliado oportunamente, sin que se hubieren celebrado dichos contratos. Si es por causa imputable a la entidad adquirente el propietario no perderá los beneficios de que trata el artículo 15 de la presente ley.
2. 2. "Cuando el propietario hubiere incumplido la obligación de transferirle a la entidad adquirente el derecho de dominio en los términos pactados.
3. 3. "Cuando el propietario notificado personalmente o por edicto rechazare cualquier intento de negociación o guardare silencio sobre la oferta por un término mayor de quince (15) días hábiles contados desde la notificación personal o de la desfijación del edicto".

ARTÍCULO 21°. Los incisos 1o. y 4o. fueron modificados expresamente según el numeral 3o. del artículo 138 de la Ley 388 de 1997. Los incisos 2o. y 3o. fueron derogados expresamente por el numeral 1o. del artículo 138 de la Ley 388 de 1997.[6[19]]"Corresponderá al representante legal de la entidad adquirente expedir resolución motivada en la cual se ordene la expropiación, dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha del agotamiento de la etapa de adquisición directa por enajenación voluntaria directa, so pena de incurrir en causal de mala conducta. Si no fuere expedida dicha resolución, las inscripciones que se hubieren efectuado en las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos quedarán sin efecto alguno, y su cancelación se realizará en la forma prevista por el inciso 3 del artículo 25 de la presente ley. El representante legal obtendrá las autorizaciones previas previstas en los estatutos o normas que regulan la entidad que represente. Cuando la expropiación sea ordenada por una entidad territorial o un área metropolitana, no se requerirá la expedición de una ordenanza o acuerdo[7[20]].

"Contra la resolución que ordene la expropiación procederá únicamente el recurso de reposición, el cual deberá interponerse dentro de los diez (10) días hábiles siguientes al de su notificación[8[21]] [9[22]]".

---

requiera que en tal negocio jurídico dispositivo concurra el titular o titulares del derecho, fácilmente se advierte que el mencionado inciso infringe la Constitución..."

5[18] Concordante con el artículo 8° de la Ley 258 del 17 de Enero de 1.996 que reza: "ARTÍCULO 8°.-Expropiación.-El Decreto de expropiación de un inmueble impedirá su afectación a vivienda familiar y permitirá el levantamiento judicial de este gravamen para hacer posible la expropiación.

"La declaratoria de utilidad pública e interés social o la afectación a obra pública de un inmueble baja(sic) afectación a vivienda familiar podrá conducir a la enajenación voluntaria directa del inmueble, con la firma de ambos cónyuges".

6[19] En esta edición no se transcriben las disposiciones que son objeto de derogatoria expresa y se transcriben las que suponen una derogatoria tácita, puesto que esta labor corresponde al intérprete. Sin embargo, se indica cuando se considera que ha existido alguna de las últimas.

7[20] Ver Inciso 5o del artículo 61 de la Ley 388 de 1997.

8[21] El aparte resaltado fue declarado exequible mediante sentencia de la Corte Suprema de Justicia número 57 de septiembre 14 de 1989.

9[22] Ver numeral 2o. del artículo 62 de la Ley 388 de 1997.

ARTÍCULO 22°. El inciso primero fue modificado expresamente según el numeral 3o. del artículo 138 de la Ley 388 de 1997. "Transcurrido un mes sin que la entidad expropiante hubiere expedido la resolución por la cual se resuelve el recurso de reposición, éste se entenderá negado, y quedará en firme el acto recurrido. Incurrirá en causal de mala conducta el funcionario que no resuelva el recurso oportunamente. Pasado dicho término no se podrá resolver el recurso interpuesto. El término de caducidad de cuatro (4) meses de la acción de restablecimiento del derecho empezará a correr a partir del día en el cual quede en firme el acto recurrido.[10][23]

"Contra la resolución que ordene una expropiación en desarrollo de la presente Ley procederán las acciones contencioso-administrativas de nulidad y de restablecimiento del derecho ante el Tribunal Administrativo competente, en única instancia[11][24]. *En estas acciones no procederá la suspensión provisional*[12][25] del acto demandado. El Tribunal Administrativo deberá dictar sentencia definitiva dentro del término máximo de ocho (8) meses, contados desde la fecha de la presentación de la demanda.[13][26]

"Si la acción intentada fuere la de simple nulidad, ésta deberá interponerse dentro del mismo término de caducidad de la acción de restablecimiento del derecho para que proceda la abstención de que trata el artículo siguiente".

ARTÍCULO 23° "El proceso civil de expropiación terminará si hubiere sentencia del Tribunal Administrativo favorable al demandante en fecha previa a aquella en la cual quedare en firme la sentencia del Juez Civil, quien se abstendrá de dictar sentencia con anterioridad al vencimiento del término establecido en el inciso anterior. En este evento, se procederá a la restitución del bien demandado y a la indemnización de perjuicios en los términos del artículo 459 del Código de Procedimiento Civil.[14][27]"

ARTÍCULO 24° "Si respecto de un mismo inmueble recayere más de un acto administrativo que ordenare su expropiación, expedido por autoridades distintas, se suspenderá toda actuación administrativa, de oficio o a petición de parte, hasta que el jefe de la administración de mayor jerarquía entre las entidades expropiantes decidiere sobre el particular. Cuando los actos administrativos fueren expedidos por entidades del orden nacional pertenecientes al mismo sector administrativo, decidirá el ministro del ramo respectivo. Si se tratare de

---

[10][23] Ver Numeral 2o. del artículo 62 de la Ley 388 de 1997.

[11][24] El aparte resaltado fue declarado exequible mediante sentencia de la Corte Suprema de Justicia número 57 de septiembre 14 de 1989.

[12][25] La Corte Suprema de Justicia, en sentencia número 56 del 14 de septiembre de 1989, declaró exequible el aparte que dice "En estas acciones no procederá la suspensión provisional", sobre el que se ejerció la acción pública de inconstitucionalidad basándose el demandante en que "el legislador solo está facultado para regular las condiciones de ejercicio de esa acción". La decisión del alto tribunal partió de que el artículo 193 de la Constitución vigente en esa época "deja en manos del legislador, determinar los motivos y no solamente los requisitos para que el órgano (la jurisdicción de lo contencioso administrativo, en este caso) ejerza la atribución que se le otorga".
Adicionalmente, la Corte Constitucional, en sentencia No. C-127 /98 Exp D-1805 declaró inexequible el aparte resaltado en negrillas.

[13][26] La Corte Suprema de Justicia, en sentencia número 56 del 14 de septiembre de 1989, declaró inexequible la parte final de este inciso que decía "El proceso contencioso-administrativo terminará si transcurrido el término anterior no se hubiere dictado sentencia". Dice la corte en la providencia citada que "Esta norma...le quita al proceso contencioso-administrativo el carácter de verdadero juicio, pues es propio de éste dar oportunidad suficiente a las partes para presentar su caso, las pruebas, si a ello hubiere lugar, y los argumentos en que sustentan sus alegaciones. Además, y por regla general, el juicio culmina con una sentencia", para concluir: "En el caso presente, no se trata de una actuación administrativa, sino de un proceso contencioso-administrativo y el legislador ni siquiera indica si la falta de sentencia dentro de los 8 meses debe interpretarse como una aceptación o como una negativa de las peticiones de la demanda. No se configura, entonces, un juicio, sino un simple simulacro de tal, con quebranto del debido proceso...". la sentencia de la misma corporación, de fecha 9 de Noviembre de 1989 ratifica la decisión.

[14][27] En sentencia de la Honorable Corte Suprema de Justicia, de fecha 25 de enero de 1990, se declaró inexequible el inciso segundo del artículo 23 que decía: "Será definitiva la transferencia del derecho de propiedad a favor de la entidad expropiante aun si la sentencia del Tribunal Administrativo fuere posterior a aquella en la cual quedare en firme la sentencia del juez civil. En este evento el tribunal tendrá en cuenta la indemnización decretada por el juez civil para el efecto de la reparación del daño sufrido por el propietario". La razón de la declaratoria fue la consideración según la cual, con la vigencia de la norma se vulneraría "el derecho de defensa y la garantía al debido proceso".

entidades del orden nacional pertenecientes a diferentes sectores administrativos, la decisión la tomará el Consejo de Ministros. La solicitud de suspensión podrá interponerse ante las entidades que adelantan dicha actuación administrativa solo con anterioridad a la admisión de la demanda de expropiación presentada ante el juez competente.

"Si la solicitud de suspensión no fuere resuelta en el término máximo de un mes contado desde la fecha de su presentación, la actuación administrativa continuará con la oferta de compra de la entidad que primero la hubiere notificado. La solicitud de suspensión no podrá resolverse con posterioridad al término anterior.

"Se preferirán las expropiaciones municipales cuando versaren sobre asuntos que fueren de interés exclusivamente municipal.

ARTÍCULO 25°. **Los incisos 5o. y 6o. fueron derogados expresamente por el numeral 1o. del artículo 1338 de la Ley 388 de 1997.** "La demanda de expropiación será presentada por el representante legal de la entidad expropiante mediante abogado titulado e inscrito ante el juez competente dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha en la cual quedare en firme la resolución que ordenare la expropiación.

"Podrán acumularse en una demanda pretensiones contra todos los propietarios de los distintos inmuebles que se requieren para la integración inmobiliaria del proyecto o la obra de la entidad estatal.

"En el auto admisorio de la demanda, el juez librará oficio al registrador para que se efectúe la inscripción correspondiente en el folio de matrícula inmobiliaria. Transcurrido el término al cual se refiere el inciso anterior sin que se hubiere presentado la demanda, la resolución que ordenó la expropiación y las inscripciones que se hubieren efectuado en las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos quedarán sin efecto alguno de pleno derecho, sin necesidad de pronunciamiento judicial o administrativo alguno. El registrador deberá cancelar las inscripciones correspondientes, a solicitud de cualquier persona , previa constatación del hecho.

"El propietario podrá demandar a la entidad expropiante, al funcionario moroso o a ambos por los perjuicios que hubiere sufrido, en los términos del Código Contencioso Administrativo".

ARTÍCULO 26° **El inciso 2o. fue derogado expresamente por el numeral 1o. del artículo 138 de la Ley 388 de 1997. Los incisos 1o. y 3o. fueron modificados expresamente según el numeral 3 del artículo 138 de la Ley 388 de 1997.** "La indemnización que decretare el juez comprenderá el daño emergente y el lucro cesante. El daño emergente incluirá el valor del inmueble expropiado, para el cual el juez tendrá en cuenta el avalúo administrativo especial que para el efecto elabore el Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" o la entidad que cumpla sus funciones[15[28]].

"El avalúo administrativo especial del inmueble se efectuará teniendo en cuenta los criterios establecidos en el artículo 18 de la presente ley, y se efectuará de conformidad con lo previsto en el Código de Procedimiento Civil.

"El juez competente no quedará obligado por el avalúo administrativo especial que efectúe el Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" o la entidad que cumpla sus funciones, pudiendo separarse del mismo por los motivos que indique, fundado en otros avalúos practicados por personas idóneas y especializadas en la materia[16[29]].

[15[26]] Ver Decreto 2150 de 1.995, articulo 27, y numeral 6o. del articulo 62 de la Ley 388 de 1997.
[16[29]] Ver articulo 62 de la Ley 388 de 1997.

"El incumplimiento de obligaciones contractuales por parte del propietario como consecuencia de la resolución de expropiación constituye fuerza mayor para dicho propietario y por consiguiente no podrán tasarse perjuicios derivados de dicho incumplimiento dentro de la indemnización que le fije el juez al propietario".

ARTÍCULO 27° Derogado expresamente por el numeral 1o. del artículo 138 de la Ley 388 de 1997.

ARTÍCULO 28° "Cuando por parte del propietario exista ánimo claro de negociación por el precio ofrecido, y por circunstancias ajenas a la voluntad del mismo, debidamente comprobadas, no fuere posible llevar a término la enajenación voluntaria directa o se tratare de inmuebles que se encuentren fuera del comercio, se ordenará la expropiación del inmueble y el juez competente podrá ordenar el pago de la indemnización en la misma cuantía y términos en que se hubiere llevado a cabo el pago de la compraventa si hubiese sido posible la negociación voluntaria. Igualmente procederá el beneficio tributario de que trata el inciso 4 del artículo 15."

ARTÍCULO 29° "Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo anterior, la indemnización que decretare el juez competente será pagada así:

a. a. "Para inmuebles cuyo avalúo judicial sea menor o igual a doscientos (200) salarios mínimos legales mensuales se pagará de contado un cuarenta por ciento (40%) . El saldo se pagará en seis (6) contados anuales iguales y sucesivos, el primero de los cuales vencerá un año después de la fecha de entrega del inmueble;
b. b. "Para inmuebles cuyo avalúo judicial sea mayor de doscientos (200) salarios mínimos legales mensuales pero menor o igual a quinientos (500) se pagará de contado un treinta por ciento (30%) . El saldo se pagará en siete (7) contados anuales iguales y sucesivos, el primero de los cuales vencerá un año después de la fecha de entrega del inmueble;
c. c. "Para inmuebles cuyo avalúo judicial sea mayor a quinientos (500) salarios mínimos legales mensuales se pagará de contado un veinte por ciento (20%) . El saldo se pagará en ocho (8) contados anuales iguales y sucesivos, el primero de los cuales vencerá un año después de la fecha de entrega del inmueble.

"Sobre los saldos se reconocerá un interés ajustable equivalente al ochenta por ciento (80%) del incremento porcentual del índice nacional de precios al consumidor para empleados certificado por el DANE, para los seis (6) meses inmediatamente anteriores a cada vencimiento, pagaderos por semestres vencidos.

"Cuando se trate de la expropiación de un inmueble de un valor no superior a doscientos (200) salarios mínimos mensuales, siempre y cuando el propietario haya sido el mismo durante los tres (3) años anteriores a la notificación del oficio que disponga la adquisición y demuestre dentro del proceso que obtiene del inmueble en cuestión más del setenta por ciento (70%) de su renta líquida o que el valor de dicho bien representa no menos del cincuenta por ciento (50%) de su patrimonio líquido, su pago será de contado en la oportunidad indicada en el artículo 458 del Código de Procedimiento Civil[17][30]".

ARTÍCULO 30° "Las obligaciones por capital e intereses que resulten del pago del precio de adquisición o de la indemnización podrán dividirse a solicitud del acreedor en varios títulos-valores que serán libremente negociables. Los títulos así emitidos, en los que se indicarán el plazo, los intereses corrientes y moratorios y demás requisitos establecidos por la ley comercial para los pagarés, serán recibidos para el pago de la

[17][30] *La Corte Suprema de Justicia, en sentencia número 56 del 14 de septiembre de 1989, declaró exequible este artículo, teniendo en cuenta que el hecho de que la constitución exija (como sucede hoy en el artículo 58 de la C.P.C.)la indemnización previa, no significa que el pago de esta deba hacerse de contado, ni que esta deba hacerse en dinero. La indemnización previa es definida en sentencia del 11 de Diciembre de 1969 así: "...es primeramente , definición y reconocimiento del derecho del propietario, con anterioridad a la expropiación, de modo que no haya por una parte, expropiaciones arbitrarias, y por otra, que el dueño pueda contar desde entonces con bienes o valores comerciales enajenables y ciertos, equivalentes al perjuicio causado".*

contribución de valorización del inmueble expropiado, si la hubiere, y por los intermediarios financieros como garantía de crédito, por su valor nominal.

"Los intereses que reciban los propietarios de las entidades que adquieran los inmuebles, por negociación voluntaria o por expropiación, gozarán de exención de impuestos de renta y complementarios para sus beneficiarios".

ARTÍCULO 31°. Derogado por el numeral 1o. del artículo 138 de la Ley 388 de 1997.

ARTÍCULO 32° Los incisos 2o. y 4o. fueron sustituidos expresamente según el numeral 2o. del artículo 138 de la Ley 388 de 1997. "El auto admisorio de la demanda, y las demás providencias que dicte el juez dentro del proceso de expropiación, salvo la sentencia y el auto de que trata el último inciso del artículo 458 del Código de Procedimiento Civil, serán susceptibles únicamente de recurso de reposición.

"El proceso de expropiación terminará si el demandado se aviniere a la venta del inmueble por el precio base de la negociación, actualizado según el índice de costos de la construcción de vivienda de ingresos medios que elabora el Departamento Nacional de Estadística, y otorgare escritura pública de compraventa del mismo a favor del demandante[18[31]].

"En lo previsto por la presente ley, el proceso de expropiación se adelantará de conformidad con las normas del Código de Procedimiento Civil, en especial por los artículos 451 y siguientes.

"Las expropiaciones a las cuales se refiere la Ley 135 de 1961 y normas que la adicionen o reformen continuarán rigiéndose por las disposiciones especiales sobre el particular[19[32]].

ARTÍCULO 33° "Todas las entidades públicas que hayan adquirido inmuebles a cualquier título o que los adquieran en lo sucesivo, también a cualquier título, deberán aplicarlos a lo fines para los cuales fueron adquiridos. En el acto de adquisición se incluirá en forma expresa el fin para el cual fueron adquiridos los inmuebles.

"Las entidades públicas dispondrán de un término máximo de cinco (5) años contados desde la fecha de publicación de esta ley o a partir de la fecha de la adquisición del bien, según el caso, para cumplir con esta obligación. Si así no lo hicieren, deberán enajenarlos a más tardar a la fecha de vencimiento del término anterior.

"Las obligaciones anteriores no se aplicarán a los bienes adquiridos en desarrollo de los literales c), d), e) y k) del artículo 10 y los del artículo 56 de la presente ley, y los adquiridos por entidades públicas en virtud de contratos de fiducia mercantil antes de la vigencia de la Ley 9a. de 1989[20[33]].

"Los municipios, las áreas metropolitanas y la Intendencia de San Andrés y Providencia enajenarán sus inmuebles mediante el procedimiento previsto en sus propios Códigos Fiscales o normas equivalentes. A falta de tales normas se aplicarán las disposiciones de la presente Ley. Todas las demás entidades públicas enajenarán dichos bienes mediante el procedimiento de la licitación pública, salvo cuando se trate de la venta a los propietarios anteriores o cuando el precio base de la negociación sea inferior a los trescientos (300) salarios mínimos legales mensuales".

18[31] *Ver numeral 7o. del artículo 62 de la Ley 388 de 1997.*
19[32] *Ver numeral 8o. del artículo 62 de la 388 de 1997.*
20[33] *El inciso tercero del artículo 34 fue modificado por el artículo 2 de la Ley 02 de 1991.*

ARTÍCULO 34° "En el evento de la venta, los propietarios anteriores tendrán un derecho preferencial irrenunciable a adquirir los inmuebles, por el avalúo administrativo especial que fije el Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" o la entidad que cumpla sus funciones[21][34], de conformidad con el procedimiento señalado en la presente ley y en los mismos plazos en que pagó la entidad adquirente. El avalúo administrativo especial no incluirá las valorizaciones que en su momento no fueron tenidas en cuenta, en los términos del artículo 18. La entidad pública notificará al propietario anterior o a sus causahabientes de su intención de vender y estos dispondrán de un plazo de dos (2) meses para aceptar o rechazar la oferta. Si éstos no tuvieran interés en adquirirlo o guardaren silencio sobre la oferta durante el término previsto, o la rechazaren, dichos bienes serán vendidos. Será absolutamente nula la venta que se efectúe con pretermisión de lo dispuesto en el presente inciso.

"La obligación de las entidades públicas de vender preferencialmente a los propietarios anteriores o sus causahabientes será exigible judicialmente por la vía ejecutiva. Esta acción caducará dos (2) meses después del vencimiento del término de cinco (5) años previsto en el artículo anterior. Caducada la acción, cualquier persona interesada podrá exigir que dichos inmuebles se enajenen mediante licitación pública. Cuando un municipio o un área metropolitana no hayan previsto la licitación pública para la venta de inmuebles, cualquier persona podrá demandar su venta en pública subasta, por la vía ejecutiva.

"Para el efecto previsto en el presente artículo, entiéndese por propietarios anteriores a quienes hubieren transferido el dominio de sus inmuebles a la entidad pública".

ARTÍCULO 35°. **Derogado expresamente por el numeral 1o. del artículo 138 de la Ley 388 de 1997.**

ARTÍCULO 36° "Las entidades públicas podrán enajenar sus inmuebles sin sujeción al límite establecido en el artículo 35 de la presente ley y sin que medie licitación pública en los siguientes casos:

1. 1. "Cuando se trate de una enajenación a otra entidad pública. Esta excepción procederá una sola vez respecto del mismo inmueble;
2. 2. "Cuando se trate de una enajenación a una entidad sin ánimo de lucro, siempre y cuando medie la autorización del Gobernador, Intendente o Alcalde Mayor de Bogotá, en cuya jurisdicción se encuentre el inmueble. Estas enajenaciones estarán sometidas a condición resolutoria[22][35] del derecho de dominio en el evento de que se le dé a los inmuebles un uso o destinación distinto al autorizado;
3. 3. "Cuando se trate de inmuebles de las empresas industriales y comerciales del Estado y las sociedades de economía mixta que hubieren sido adquiridos por la vía del remate, adjudicación o dación en pago;
4. 4. "En la venta a los anteriores propietarios, siempre y cuando paguen el valor de los impuestos prediales, complementarios y de valorización del respectivo predio causados desde el momento de la anterior enajenación;
5. 5. "En las ventas individuales tales como aquellas que se efectúen dentro de un programa comercial de construcción de vivienda, oficinas o locales que formen parte del conjunto habitacional, y en el de los proyectos de renovación urbana."

ARTÍCULO 37°[23][36] "Toda afectación por causa de una obra pública tendrá una duración de tres (3) años renovables, hasta un máximo de seis (6) y deberá notificarse personalmente al propietario e inscribirse en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria, so pena de inexistencia. La afectación quedará sin efecto, de pleno derecho, si el inmueble no fuere adquirido por la entidad pública que haya impuesto la afectación o en cuyo

---

[21][34] *Ver Decreto 2150 de 1.995, artículo 27.*

[22][35] *Código Civil, artículo 1544 "Cumplida la condición resolutoria, deberá restituirse lo que se hubiere recibido bajo tal condición, a menos que ésta haya sido puesta en favor del acreedor exclusivamente, en cuyo caso podrá este, si quiere, renunciarla; pero será obligado a declarar su determinación, si el deudor lo exigiere".*

[23][36] *Este artículo fue declarado exequible mediante sentencia de la Honorable Corte Suprema de Justicia, número 57 de septiembre 14 de 1989.*

favor fue impuesta, durante su vigencia. El registrador deberá cancelar las inscripciones correspondientes, a solicitud de cualquier persona, previa constatación del hecho.

"En el caso de las vías públicas, las afectaciones podrán tener una duración máxima de nueve (9) años.

"La entidad que imponga la afectación o en cuyo favor fue impuesta, celebrará un contrato con el propietario afectado en el cual se pactará el valor y la forma de pago de la compensación debida al mismo por los perjuicios sufridos durante el tiempo de la afectación. La estimación de los perjuicios será efectuada por el Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" o la entidad que cumpla sus funciones, en los términos previstos en la presente Ley.

"Para los efectos de la presente Ley, entiéndese por afectación toda restricción impuesta por una entidad pública que limite o impida la obtención de licencias de urbanización, de parcelación, de construcción, o de funcionamiento, por causa de una obra pública, o por protección ambiental."

ARTÍCULO 38° "Las entidades públicas no podrán dar en comodato sus inmuebles sino únicamente a otras entidades públicas, sindicatos, cooperativas, asociaciones y fundaciones que no repartan utilidades entre sus asociados o fundadores ni adjudiquen sus activos en el momento de su liquidación a los mismos, juntas de acción comunal, fondos de empleados y las demás que puedan asimilarse a las anteriores, y por un término máximo de cinco (5) años, renovables.

"Los contratos de comodato existentes, y que hayan sido celebrados por las entidades públicas con personas distintas de las señaladas en el inciso anterior, serán renegociados por las primeras para limitar su término a tres (3) años renovables, contados a partir de la promulgación de la presente Ley[24[37]]".

LEY 388 DE 1997

(julio 18)

por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones.

El Congreso de Colombia

DECRETA:

CAPITULO VII

Adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria y expropiación judicial

Artículo 58. Motivos de utilidad pública. El artículo 10 de la Ley 9ª de 1989, quedará así:

[24[37]] *El artículo 38 fue declarado exequible mediante sentencia C-026 del cuatro de febrero de 1993, de la Honorable Corte constitucional. El inciso segundo fue objeto de la misma declaratoria mediante sentencia de la Corte Suprema de Justicia de noviembre 15 de 1990.*

"Para efectos de decretar su expropiación y además de los motivos determinados en otras leyes vigentes se declara de utilidad pública o interés social la adquisición de inmuebles para destinarlos a los siguientes fines:

a) Ejecución de proyectos de construcción de infraestructura social en los sectores de la salud, educación, recreación, centrales de abasto y seguridad ciudadana;

b) Desarrollo de proyectos de vivienda de interés social, incluyendo los de legalización de títulos en urbanizaciones de hecho o ilegales diferentes a las contempladas en el artículo 53 de la Ley 9ª de 1989, la rehabilitación de inquilinatos y la reubicación de asentamientos humanos ubicados en sectores de alto riesgo;

c) Ejecución de programas y proyectos de renovación urbana y provisión de espacios públicos urbanos;

d) Ejecución de proyectos de producción, ampliación, abastecimiento y distribución de servicios públicos domiciliarios;

e) Ejecución de programas y proyectos de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo;

f) Ejecución de proyectos de ornato, turismo y deportes;

g) Funcionamiento de las sedes administrativas de las entidades públicas, con excepción de las empresas industriales y comerciales del Estado y las de las sociedades de economía mixta, siempre y cuando su localización y la consideración de utilidad pública estén claramente determinados en los planes de ordenamiento o en los instrumentos que los desarrollen;

h) Preservación del patrimonio cultural y natural de interés nacional, regional y local, incluidos el paisajístico, ambiental, histórico y arquitectónico;

i) Constitución de zonas de reserva para la expansión futura de las ciudades;

j) Constitución de zonas de reserva para la protección del medio ambiente y los recursos hídricos;

k) Ejecución de proyectos de urbanización y de construcción prioritarios en los términos previstos en los planes de ordenamiento, de acuerdo con lo dispuesto en la presente ley;

l) Ejecución de proyectos de urbanización, redesarrollo y renovación urbana a través de la modalidad de unidades de actuación, mediante los instrumentos de reajuste de tierras, integración inmobiliaria, cooperación o los demás sistemas previstos en esta ley;

m) El traslado de poblaciones por riesgos físicos inminentes."

Artículo 59. Entidades competentes. El artículo 11 de la Ley 9ª de 1989, quedará así:

"Además de lo dispuesto en otras leyes vigentes, la Nación, las entidades territoriales, las áreas metropolitanas y asociaciones de municipios podrán adquirir por enajenación voluntaria o decretar la expropiación de inmuebles para desarrollar las actividades previstas en el artículo 10 de la Ley 9ª de 1989. Los establecimientos públicos, las empresas industriales y comerciales del Estado y las sociedades de economía mixta asimiladas a las anteriores, de los órdenes nacional, departamental y municipal, que estén

expresamente facultadas por sus propios estatutos para desarrollar alguna o algunas de las actividades previstas en el artículo 10 de dicha ley, también podrán adquirir o decretar la expropiación de inmuebles para el desarrollo de dichas actividades."

Artículo 60. Conformidad de la expropiación con los planes de ordenamiento territorial. El artículo 12 de la Ley 9ª de 1989, quedará así:

"Toda adquisición o expropiación de inmuebles que se realice en desarrollo de la presente ley se efectuará de conformidad con los objetivos y usos del suelo establecidos en los planes de ordenamiento territorial.

Las adquisiciones promovidas por las entidades del nivel nacional, departamental o metropolitano deberán estar en consonancia con los objetivos, programas y proyectos definidos en los planes de desarrollo correspondientes.

Las disposiciones de los incisos anteriores no serán aplicables, de manera excepcional, cuando la expropiación sea necesaria para conjurar una emergencia imprevista, la cual deberá en todo caso calificarse de manera similar a la establecida para la declaración de urgencia en la expropiación por vía administrativa."

Artículo 61. Modificaciones al procedimiento de enajenación voluntaria. Se introducen las siguientes modificaciones al procedimiento de enajenación voluntaria regulado por la Ley 9ª de 1989:

El precio de adquisición será igual al valor comercial determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que cumpla sus funciones, o por peritos privados inscritos en las lonjas o asociaciones correspondientes, según lo determinado por el Decreto-ley 2150 de 1995, de conformidad con las normas y procedimientos establecidos en el decreto reglamentario especial que sobre avalúos expida el gobierno. El valor comercial se determinará teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la oferta de compra en relación con el inmueble a adquirir, y en particular con su destinación económica.

La forma de pago del precio de adquisición podrá ser en dinero o en especie, en títulos valores, derechos de construcción y desarrollo, derechos de participación en el proyecto a desarrollar o permuta.

Cuando de conformidad con lo dispuesto en la presente ley se acepte la concurrencia de terceros en la ejecución de proyectos, los recursos para el pago del precio podrán provenir de su participación.

La comunicación del acto por medio del cual se hace la oferta de compra se hará con sujeción a las reglas del Código Contencioso Administrativo y no dará lugar a recursos en vía gubernativa.

Será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la comunicación de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa.

No obstante lo anterior, durante el proceso de expropiación y siempre y cuando no se haya dictado sentencia definitiva, será posible que el propietario y la administración lleguen a un acuerdo para la enajenación voluntaria, caso en el cual se pondrá fin al proceso.

Los inmuebles adquiridos podrán ser desarrollados directamente por la entidad adquirente o por un tercero, siempre y cuando la primera haya establecido un contrato o convenio respectivo que garantice la utilización de los inmuebles para el propósito que fueron adquiridos.

Parágrafo 1º. Al valor comercial al que se refiere el presente artículo, se le descontará el monto correspondiente a la plusvalía o mayor valor generado por el anuncio del proyecto u obra que constituye el motivo de utilidad pública para la adquisición, salvo el caso en que el propietario hubiere pagado la participación en plusvalía o la contribución de valorización, según sea del caso.

Parágrafo 2º. Para todos los efectos de que trata la presente ley el Gobierno Nacional expedirá un reglamento donde se precisarán los parámetros y criterios que deberán observarse para la determinación de los valores comerciales basándose en factores tales como la destinación económica de los inmuebles en la zona geoeconómica homogénea, localización, características y usos del inmueble, factibilidad de prestación de servicios públicos, vialidad y transporte.

Artículo 62. Procedimiento para la expropiación. Se introducen las siguientes modificaciones al procedimiento para la expropiación previsto en la Ley 9ª de 1989 y en el Código de Procedimiento Civil:

1. La resolución de expropiación se notificará en los términos previstos en el Código Contencioso Administrativo.

2. Contra la resolución que ordene la expropiación sólo procede el recurso de reposición. Transcurridos quince (15) días sin que se hubiere resuelto el recurso se entenderá negado.

3. La entidad demandante tendrá derecho a solicitar al juez que en el auto admisorio de la demanda se ordene la entrega anticipada del inmueble cuya expropiación se demanda, siempre y cuando se acredite haber consignado a órdenes del respectivo juzgado una suma equivalente al cincuenta por ciento (50%) del avalúo practicado para los efectos de la enajenación voluntaria.

4. Cuando de conformidad con lo dispuesto en la presente ley se acepte la concurrencia de terceros en la ejecución de proyectos, los recursos para el pago de la indemnización podrán provenir de su participación.

5. Contra el auto admisorio de la demanda y las demás providencias que dicte el juez dentro del proceso de expropiación, excepto la sentencia y el auto de que trata el último inciso del artículo 458 del Código de Procedimiento Civil, sólo procederá el recurso de reposición.

6. La indemnización que decretare el juez comprenderá el daño emergente y el lucro cesante. El daño emergente incluirá el valor del inmueble expropiado, para el cual el juez tendrá en cuenta el avalúo comercial elaborado de conformidad con lo aquí previsto.

7. El proceso de expropiación terminará si el demandado se aviniere a la venta del inmueble por el precio fijado mediante avalúo áctualizado según el índice de costos de la construcción de vivienda de ingresos medios que elabora el Departamento Nacional de Estadística y otorgare escritura pública de compraventa del mismo a favor del demandante.

8. Las expropiaciones a las cuales se refiere la Ley 160 de 1994, la Ley 99 de 1993 y normas que las adicionen o reformen continuarán rigiéndose por las disposiciones especiales sobre el particular.

9. Los terrenos expropiados podrán ser desarrollados directamente por la entidad expropiante o por terceros, siempre y cuando la primera haya establecido un contrato o convenio respectivo que garantice la utilización de los inmuebles para el propósito que fueron adquiridos.

LEY 1682 DE 2013

(noviembre 22)

por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte y se conceden facultades extraordinarias.

El Congreso de Colombia

DECRETA:

TÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES, PRINCIPIOS Y POLÍTICAS DE LA INFRAESTRUCTURA DEL TRANSPORTE

TÍTULO IV

GESTIÓN Y ADQUISICIÓN PREDIALES, GESTIÓN AMBIENTAL, ACTIVOS Y REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS, DE TIC Y DE LA INDUSTRIA DEL PETRÓLEO, ENTRE OTROS Y PERMISOS MINEROS Y SERVIDUMBRES

CAPÍTULO I

Gestión y Adquisición Predial

Artículo 19. Definir como un motivo de utilidad pública e interés social la ejecución y/o desarrollo de proyectos de infraestructura del transporte a los que se refiere esta ley, así como el desarrollo de las actividades relacionadas con su construcción, mantenimiento, rehabilitación o mejora, quedando autorizada la expropiación administrativa o judicial de los bienes e inmuebles urbanos y rurales que se requieran para tal fin, de conformidad con el artículo 58 de la Constitución Política.

Artículo 20. La adquisición predial es responsabilidad del Estado y para ello la entidad pública responsable del proyecto podrá adelantar la expropiación administrativa con fundamento en el motivo definido en el artículo anterior, siguiendo para el efecto los procedimientos previstos en las Leyes 9ª de 1989 y 388 de 1997, o la expropiación judicial con fundamento en el mismo motivo, de conformidad con lo previsto en las Leyes 9ª de 1989, 388 de 1997 y 1564 de 2012.

En todos los casos de expropiación, incluyendo los procesos de adquisición predial en curso, deben aplicarse las reglas especiales previstas en la presente ley.

La entidad responsable del proyecto de infraestructura deberá inscribir las afectaciones en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria de los predios requeridos para la expansión de la infraestructura de

transporte para el mediano y largo plazo y en cuanto sea viable presupuestalmente podrá adquirirlos. Para este caso, las afectaciones podrán tener una duración máxima de doce (12) años.

Parágrafo 1°. La adquisición de predios de propiedad privada o pública necesarios para establecer puertos, se adelantará conforme a lo señalado en las reglas especiales de la Ley 1° de 1991 o aquellas que la complementen, modifiquen o sustituyan de manera expresa.

Parágrafo 2°. Debe garantizarse el debido proceso en la adquisición de predios necesarios para el desarrollo o ejecución de los proyectos de infraestructura de transporte, en consecuencia, las entidades públicas o los particulares que actúen como sus representantes, deberán ceñirse a los procedimientos establecidos en la ley, respetando en todos los casos el derecho de contradicción.

Artículo 21. *Saneamientos por motivos de utilidad pública*. La adquisición de inmuebles por los motivos de utilidad pública e interés social consagrados en las leyes gozará en favor de la entidad pública del saneamiento automático de cualquier vicio relativo a su titulación y tradición, incluso los que surjan con posterioridad al proceso de adquisición, sin perjuicio de las acciones indemnizatorias que por cualquier causa puedan dirigirse contra los titulares inscritos en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria, diferentes a la entidad pública adquirente.

El saneamiento automático de que trata el presente artículo será aplicable a los inmuebles adquiridos para proyectos de infraestructura de transporte, incluso antes de la vigencia de la Ley 9ª de 1989, de acuerdo con la reglamentación que expida el Gobierno Nacional en un plazo no mayor de ciento veinte (120) días calendario.

Parágrafo 1°. El saneamiento automático será invocado por la entidad adquirente en el título de tradición del dominio y será objeto de registro en el folio de matrícula correspondiente.

Parágrafo 2°. La entidad pública que decida emplear el mecanismo de saneamiento automático deberá verificar si el inmueble a adquirir se encuentra inscrito en el Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente creado por la Ley 1448 de 2011, a cargo de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas, si existe en curso proceso judicial de restitución, así como si existen medidas de protección inscritas por la vía individual o colectiva a favor del propietario que no hayan sido levantadas, en virtud de lo previsto al efecto por la Ley 387 de 1997 y el Decreto número 2007 de 2001. En estos casos se entenderá que los propietarios carecen de la capacidad para enajenarlos voluntariamente.

En los casos en que solo se encuentren solicitudes de restitución o inscripción en el Registro de Tierras Despojadas o Abandonadas procederá adelantar la expropiación y se pondrá a disposición del juez de conocimiento de estos procesos el valor de los predios en depósito judicial, para que una vez se inicie el proceso de restitución este ponga el correspondiente depósito a órdenes del juez de restitución.

La inclusión del predio en los proyectos viales aprobados por el Gobierno Nacional se entenderá en los términos del artículo 72 de la Ley 1448 de 2011 como una imposibilidad jurídica para la restitución que impondrá al Fondo de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas compensar a las víctimas con un predio de similares condiciones, en el orden y lineamientos establecidos en el artículo 98 de la Ley 1448 de 2011 y sus decretos reglamentarios. Sin embargo, en estos casos, el pago de la compensación se realizará con cargo a los recursos que se consignen en el depósito judicial efectuado por la entidad propietaria con cargo al proyecto, en virtud del proceso de expropiación.

En caso de que esté en trámite el proceso de restitución, se iniciará el proceso de expropiación, pero se esperarán las resultas del proceso de restitución para determinar a quién se consigna el valor del predio. En

caso de que proceda la restitución, el valor consignado se transferirá al Fondo de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas para que compense las víctimas cuyo bien es jurídicamente imposible de restituir, en los términos previstos en el artículo 98 de la Ley 1448 de 2011 y sus normas reglamentarias.

El saneamiento automático no desvirtuará las medidas de protección inscritas en el Registro Único de Tierras Despojadas con fines publicitarios a favor de los poseedores, sin embargo, la prueba se considerará constituida para los respectivos efectos en eventuales procesos de restitución que se adelanten en el futuro sobre el bien.

Si el objeto de la expropiación fuere la adquisición parcial de un inmueble determinado, sujeto a los casos previstos en el presente parágrafo, en el Folio de Matrícula Inmobiliaria de la parte restante que no sea objeto de adquisición, deberán mantenerse las medidas de protección inscritas. Además, teniendo en cuenta que no quedan afectos a los proyectos, procederá la restitución, siempre que se den los elementos y requisitos exigidos en la Ley 1448 de 2011.

Cumplido el procedimiento especial para la adquisición de predios vinculados a la restitución de tierras o con medidas de protección, procederá el saneamiento por motivos de utilidad pública.

No obstante lo anterior, la entrega anticipada de los predios la podrá solicitar la entidad responsable del proyecto de infraestructura ante el juez de conocimiento del proceso de expropiación. En cualquier caso, el juez de expropiación o el juez comisionado, durante la diligencia de entrega, deberá informar que se ha hecho la consignación del valor del predio a órdenes del juzgado de restitución.

Parágrafo 3°. En todo caso ningún saneamiento automático implicará el levantamiento de servidumbres de utilidad pública frente a redes y activos, ni el desconocimiento de los derechos inmobiliarios que hayan sido previamente adquiridos para el establecimiento de la infraestructura de servicios públicos domiciliarios y actividades complementarias, Tecnologías de la Información y las comunicaciones y la industria del Petróleo.

Artículo 22. *Limitaciones, afectaciones, gravámenes al dominio y medidas cautelares*. En el proceso de adquisición de predios requeridos para proyectos de infraestructura de transporte, en caso de existir acuerdo de negociación entre la entidad Estatal y el titular inscrito en el folio de matrícula y previo al registro de la escritura pública correspondiente, la entidad estatal, con cargo al valor del negocio, podrá descontar la suma total o proporcional que se adeuda por concepto de gravámenes, limitaciones, afectaciones y medidas cautelares y pagar directamente dicho valor al acreedor o mediante depósito judicial a órdenes del despacho respectivo, en caso de cursar procesos ejecutivos u ordinarios en los que se haya ordenado el respectivo gravamen, considerando para el efecto el área objeto de adquisición, o verificar que lo realizará directamente el titular. De no ser posible, se continuará con el proceso de expropiación administrativa o judicial, según corresponda.

La entidad estatal adquirente expedirá un oficio con destino al Registrador de Instrumentos Públicos respectivo o a la autoridad competente, en el cual se solicite levantar la limitación, la afectación, gravamen o medida cautelar, evidenciando el pago y paz y salvo correspondiente, cuando a ello haya lugar. El Registrador deberá dar trámite a la solicitud en un término perentorio de 15 días hábiles.

Una vez realizada la respectiva anotación en el registro, el Registrador deberá dar aviso mediante oficio al notario correspondiente para que obre en la escritura pública respectiva del inmueble.

Las medidas cautelares al dominio cuya inscripción se encuentre caducada de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 1579 de 2012, se podrán cancelar con la solicitud que realice la entidad estatal al Registrador de Instrumentos Públicos.

Cuando se trate de servidumbres de utilidad pública y las redes y activos allí asentados puedan mantenerse, se conservará el registro del gravamen en el folio del inmueble.

Artículo 23. *Avaluadores y metodología de avalúo*. El avalúo comercial para la adquisición o expropiación de los inmuebles requeridos para proyectos de infraestructura de transporte será realizado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o la autoridad catastral correspondiente o las personas naturales o jurídicas de carácter privado registradas y autorizadas por las Lonjas de Propiedad Raíz.

El avalúo comercial, de ser procedente, incluirá el valor de las indemnizaciones o compensaciones que fuera del caso realizar por afectar el patrimonio de los particulares.

Para la adquisición o expropiación de inmuebles requeridos en proyectos de infraestructura de transporte, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) tendrá como función adoptar las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos que deben aplicarse en la elaboración de los avalúos comerciales y su actualización. Cuando las circunstancias lo indiquen, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) introducirá las modificaciones que resulten necesarias.

Las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos establecidos y/o modificados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) son de obligatorio y estricto cumplimiento para los avaluadores, propietarios y responsables de la gestión predial en proyectos de infraestructura de transporte.

Parágrafo. El retardo injustificado en los avalúos realizados es causal de mala conducta sancionable disciplinariamente, sin perjuicio de las demás responsabilidades en que pueda incurrir el avaluador.

Artículo 24. *Revisión e impugnación de avalúos comerciales*. Para la adquisición o expropiación de bienes requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte, la entidad solicitante, o quien haga sus veces, del avalúo comercial, podrá pedir la revisión e impugnación dentro de los (5) días siguientes a la fecha de su entrega. La impugnación puede proponerse directamente o en subsidio de la revisión.

Se entiende por revisión la solicitud por la cual la entidad solicitante o quien haga sus veces, fundada en consideraciones técnicas, requiere a quien realizó el avalúo comercial, para que reconsidere la valoración y/o precio presentados, a fin de corregirlos, reformarlos o confirmarlos.

Corresponde a quien realizó el avalúo comercial pronunciarse sobre la revisión solicitada dentro de los diez (10) días siguientes a su presentación. Una vez decidida la revisión y si hay lugar a tramitar la impugnación, quien haya decidido la revisión enviará el expediente al Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) dentro de los tres (3) días siguientes a la de la fecha del acto por el cual se resolvió la revisión.

La impugnación es el procedimiento que se adelanta por la entidad solicitante, o quien haga sus veces, ante el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), para que este examine el avalúo comercial, a fin de corregirlo, reformarlo o confirmarlo.

Al Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) le compete resolver las impugnaciones en todos los casos, para lo cual señalará funcionalmente dentro de su estructura las instancias a que haya lugar. La decisión

tendrá carácter vinculante. El plazo para resolver las impugnaciones será de diez (10) días y se contarán desde el día siguiente a la fecha de presentación de la impugnación.

Parágrafo 1°. En cuanto no sea incompatible con lo previsto en esta ley, se aplicarán para la revisión e impugnación lo previsto en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo o demás normas que lo modifiquen, deroguen o sustituyan.

Parágrafo 2°. El avalúo comercial tendrá una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su comunicación o desde aquella en que fue decidida y notificada la revisión y/o impugnación.

Parágrafo 3°. La entidad solicitante, o quien haga sus veces, asumirá los costos que demande la atención de las impugnaciones a que se refiere el presente artículo, de conformidad con las tarifas fijadas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).

Parágrafo 4°. El retardo injustificado en la resolución de la revisión o impugnación de los avalúos, es causal de mala conducta sancionable disciplinariamente, sin perjuicio de las demás responsabilidades en que pueda incurrir el avaluador o el servidor público del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), según el caso.

Artículo 25. *Notificación de la oferta*. La oferta deberá ser notificada únicamente al titular de derechos reales que figure registrado en el folio de matrícula del inmueble objeto de expropiación y/o al respectivo poseedor regular inscrito de conformidad con las leyes vigentes.

Parágrafo. Notificada la oferta de compra de los inmuebles sobre los que recaiga la declaratoria de utilidad pública e interés social, los mismos no podrán ser objeto de ninguna limitación al dominio. El registrador se abstendrá de efectuar la inscripción de actos, limitaciones, gravámenes, medidas cautelares o afectaciones al dominio sobre aquellos.

Artículo 26. *Actualización de cabida y linderos*. En caso que en el proceso de adquisición o expropiación de inmuebles necesarios para la realización de proyectos de infraestructura de transporte, se requiera la actualización de cabida y/o linderos, la entidad pública, o quien haga sus veces, procederá a solicitar dicho trámite ante el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o la autoridad catastral correspondiente.

El Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o la autoridad catastral correspondiente comparará la información contenida en los títulos registrados con la que tiene incorporada en sus bases de datos, disponiendo y practicando una inspección técnica para determinar su coincidencia. Si la información de los títulos registrados coincide en un todo con la de sus bases de datos, procederá a expedir la certificación de cabida y/o linderos.

Si la información de catastro no coincide con la de los títulos registrados, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o la autoridad catastral correspondiente convocará a los titulares de derechos de dominio y demás interesados, directamente o a través de un medio de comunicación idóneo, para buscar un acuerdo a partir de una propuesta que sobre cabida y/o linderos el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o quien haga sus veces realice. Si se llega a un acuerdo, se expedirá la certificación de cabida y/o lindero; en caso contrario, se agotarán las instancias judiciales a que haya lugar por parte de los titulares de derecho de dominio.

El término para tramitar y expedir la certificación de cabida y/o linderos es de dos (2) meses improrrogables contados a partir de la recepción de la solicitud, cuando la información de los títulos registrados coincida plenamente con la de catastro. Si no coincide y es necesaria convocar a los titulares de

dominio y demás interesados, el término para agotar el trámite será de cuatro (4) meses, que se contabilizarán desde la recepción de la solicitud.

Una vez se expida la certificación de cabida y/o linderos, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o la autoridad catastral correspondiente dará traslado a la entidad u organismo encargado del registro de instrumentos públicos de la respectiva jurisdicción, dentro de los 5 días siguientes, con el fin de que proceda a hacer las anotaciones del caso. La anotación en el registro deberá realizarse dentro de los 10 días calendario a partir del recibo de la certificación.

El Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) establecerá el procedimiento para desarrollar el trámite de cabida y/o linderos aquí señalado, en un término no mayor a tres (3) meses, contados a partir de la vigencia de la presente ley.

Parágrafo 1°. La Entidad solicitante, o quien haga sus veces, asumirá los costos que demande la atención del trámite a que se refiere el presente artículo, de conformidad con las tarifas fijadas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o autoridad catastral correspondiente.

Parágrafo 2°. El retardo injustificado en el presente trámite de actualización de cabida y linderos o su inscripción en el registro es causal de sanción disciplinaria, que se puede imponer de oficio o por queja del interesado, sin perjuicio de la responsabilidad que pueda corresponder al funcionario.

Artículo 27. *Permiso de intervención voluntario*. Mediante documento escrito suscrito por la entidad y el titular inscrito en el folio de matrícula, podrá pactarse un permiso de intervención voluntario del inmueble objeto de adquisición o expropiación. El permiso será irrevocable una vez se pacte.

Con base en el acuerdo de intervención suscrito, la entidad deberá iniciar el proyecto de infraestructura de transporte.

Lo anterior, sin perjuicio de los derechos de terceros sobre el inmueble los cuales no surtirán afectación o detrimento alguno con el permiso de intervención voluntaria, así como el deber del responsable del proyecto de infraestructura de transporte de continuar con el proceso de enajenación voluntaria, expropiación administrativa o judicial, según corresponda.

Parágrafo. En el proceso administrativo, en caso de no haberse pactado el permiso de intervención voluntario del inmueble objeto de adquisición o expropiación, dentro de los quince (15) días siguientes a la ejecutoria del acto administrativo que la dispuso, la entidad interesada solicitará a la respectiva autoridad de policía, la práctica de la diligencia de desalojo, que deberá realizarse con el concurso de esta última y con el acompañamiento de la Defensoría del Pueblo y/o el personero municipal quien deberá garantizar la protección de los derechos humanos, dentro de un término perentorio de cinco (5) días, de la diligencia, se levantará un acta y en ella no procederá oposición alguna.

Artículo 28. *Entrega anticipada por orden judicial*. Los jueces deberán ordenar la entrega de los bienes inmuebles declarados de utilidad pública para proyectos de infraestructura de transporte, en un término perentorio e improrrogable de treinta (30) días calendario, contados a partir de la solicitud de la entidad demandante, en los términos del artículo 399 de la Ley 1564 de 2012 Código General del Proceso o la norma que lo modifique o sustituya.

Si los bienes hubieren sido objeto de embargo, gravamen hipotecario o demandas registradas, para efectos de ordenar la entrega anticipada, no serán oponibles estas limitaciones. En todo caso, se respetarán los derechos de terceros dentro del proceso judicial.

Los numerales 4 y 11 de artículo 399 de la Ley 1564 de 2012 Código General del Proceso, en relación con la entrega anticipada del bien a solicitud de la entidad demandante, entrarán a regir a partir de la promulgación de esta ley y aplicarán para los procesos en curso, de conformidad con las precisiones que se disponen en la presente ley.

Artículo 29. *Entrega anticipada de bienes en proceso de extinción de dominio, baldíos y bajo administración de CISA*. Los bienes inmuebles necesarios para el desarrollo de proyectos de infraestructura de transporte, que se encuentren bajo la administración de CISA o quien haga sus veces, en proceso de extinción de dominio, en proceso de clarificación o inmuebles baldíos, podrán ser expropiados o adjudicados, según sea procedente, por y a la entidad estatal responsable del proyecto y esta podrá solicitar a la entidad competente la entrega anticipada, una vez se haya efectuado el depósito del valor del inmueble, cuando a ello haya lugar.

La solicitud de entrega anticipada solo podrá realizarse cuando el proyecto de infraestructura de transporte se encuentre en etapa de construcción. La entidad competente tendrá un plazo máximo de 30 días calendario para hacer entrega material del inmueble requerido.

En el caso que el dominio sobre el bien inmueble no se extinga como resultado del proceso o en el proceso de clarificación se establezca un titular privado, el valor del depósito se le entregará al propietario del inmueble.

Artículo 30. Pagado el valor del inmueble objeto de expropiación de conformidad con el avalúo, no procederá la prejudicialidad para los procesos de expropiación, servidumbre o adquisición de predios para obras de infraestructura de transporte.

Artículo 31. *Ejecutoriedad del acto expropiatorio*. El acto administrativo por medio del cual la entidad declara la expropiación administrativa del inmueble u ordena el inicio de los trámites para la expropiación judicial, será de aplicación inmediata y gozará de fuerza ejecutoria y ejecutiva.

Contra el acto administrativo que decida la expropiación solo procede el recurso de reposición el cual se concederá en el efecto devolutivo.

Artículo 32. *Sesión voluntaria a título gratuito de franjas de terreno*. Los titulares de derechos reales sobre los predios requeridos para la ejecución de proyectos de infraestructura podrán ceder de manera voluntaria y a título gratuito en favor del ente adquirente los inmuebles de su propiedad sin que previamente tenga que mediar oferta formal de compra. La cesión a que se refiere este artículo no generará gastos de notariado y registro.

Artículo 33. *Adquisición de áreas remanentes no desarrollables*. En los procesos de adquisición predial para proyectos de infraestructura de transporte, las Entidades Estatales podrán adquirir de los titulares de derechos reales sobre los predios requeridos para la ejecución de proyectos de infraestructura, áreas superiores a las necesarias para dicha ejecución, en aquellos casos en que se establezca que tales áreas no son desarrollables para ningún tipo de actividad por no cumplir con los parámetros legales, esquemas o planes básicos de ordenamiento territorial o por tratarse de zonas críticas o de riesgo ambiental o social.

Artículo 34. *Avalúos comerciales*. Cuando el avalúo comercial de los inmuebles requeridos para la ejecución de proyectos de infraestructura de transporte supere en un 50% el valor del avalúo catastral, el avalúo comercial podrá ser utilizado como criterio para actualizar el avalúo catastral de los inmuebles que

fueren desenglobados como consecuencia del proceso de enajenación voluntaria o expropiacion judicial o administrativa.

Para este efecto, el ente estatal una vez perfeccionado el proceso de adquisición predial a favor del Estado, procederá a remitir al organismo catastral o quien haga sus veces y a la autoridad tributaria, el informe del valor pagado por metro cuadrado, hectárea o fanegada del inmueble adquirido.

La entidad territorial podrá decidir si el avalúo catastral debe ser actualizado, y el incremento correspondiente.

Artículo 35. *Predios adquiridos para compensación ambiental.* Los predios que las Entidades Estatales deban adquirir en cumplimiento de obligaciones ambientales establecidas en la Licencia Ambiental para compensación, deberán ser cedidos a título gratuito, para ser incorporados como bien de uso público en el respectivo plan, esquema o plan básico de ordenamiento territorial de la jurisdicción donde se encuentre, a la entidad que determine la autoridad ambiental competente, de conformidad con la medida de compensación propuesta por el solicitante.

La propiedad y administración de dichos bienes deberá ser recibida por las autoridades municipales o las autoridades ambientales respectivas, de acuerdo con sus competencias y la destinación de los mismos.

Artículo 36. *Sesión de inmuebles entre entidades públicas.* Los predios de propiedad de entidades públicas que se requieran para el desarrollo de proyectos de infraestructura deberán ser cedidos a la entidad responsable del proyecto, a título oneroso o como aporte de la respectiva entidad propietaria al proyecto de infraestructura de transporte.

Para efectos de determinar el valor del inmueble, la entidad cesionaria deberá contratar un avalúo con el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), la entidad que cumpla sus funciones o con peritos privados inscritos en las lonjas de propiedad raíz o asociaciones legalmente constituidas.

El avalúo que dichas entidades o personas establezcan tendrá carácter obligatorio para las partes.

La cesión implicará la afectación del bien como bien de uso público.

En todo caso, la entrega anticipada del inmueble deberá realizarse una vez lo solicite la entidad responsable del proyecto de infraestructura de transporte.

Artículo 37. El precio de adquisición será igual al valor comercial, determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), la entidad que cumpla sus funciones, o por peritos privados inscritos en las lonjas o asociaciones correspondientes, según lo determinado por el Decreto-ley número 2150 de 1995 y de conformidad con las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos que sean fijados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).

El valor comercial se determinará teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la oferta de compra en relación con el inmueble a adquirir, su destinación económica, el daño emergente y el lucro cesante.

El daño emergente incluirá el valor del inmueble y el lucro cesante se calculará según los rendimientos reales del inmueble al momento de la adquisición y hasta por un término de seis (6) meses.

Artículo 38. Durante la etapa de construcción de los proyectos de infraestructura de transporte y con el fin de facilitar su ejecución la Nación a través de los jefes de las entidades de dicho orden y las entidades

territoriales, a través de los Gobernadores y Alcaldes, según la infraestructura a su cargo, tienen facultades para imponer servidumbres, mediante acto administrativo.

El Ministerio de Transporte impondrá tales servidumbres en los proyectos de infraestructura de transporte a cargo de los departamentos, cuando se afecten predios que se encuentren ubicados en más de uno de ellos. Asimismo, el Gobernador del departamento impondrá servidumbres en los proyectos de infraestructura de transporte a cargo de los municipios cuando se afecten predios que se encuentren ubicados en más de un municipio.

En los proyectos a cargo de la Nación, esta podrá imponer servidumbres en todo el Territorio Nacional.

Para efectos de lo previsto en este artículo, se deberá agotar una etapa de negociación directa en un plazo máximo de treinta (30) días calendario. En caso de no lograrse acuerdo se procederá a la imposición de servidumbre por vía administrativa. El Gobierno Nacional expedirá la reglamentación correspondiente con el fin de definir los términos en que se deberán surtir estas etapa.

Parágrafo 1°. El Ministro de Transporte podrá delegar esta facultad.

Parágrafo 2°. Lo dispuesto en este artículo será aplicable a la gestión predial necesaria para la ejecución de proyectos de infraestructura de servicios públicos, sin perjuicio de lo establecido en la Ley 56 de 1981.

DECRETO 1420 DE 1998
(julio 24)
Diario Oficial No. 43.349, del 29 de julio de 1998
MINISTERIO DE DESARROLLO ECONOMICO

Por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9a. de 1989, el artículo 24 del Decreto-ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 64, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos.

INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI
SEDECENTRAL
RESOLUCIÓN NÚMERO 620 DE 2008
(23 Septiembre 2008)
Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997

RESOLUCIÓN 898 DE 19 DE AGOSTO DE 2014
(Agosto 19)
Diario Oficial No. 49.249 de 20 de agosto de 2014

INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI

Por medio de la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de trasporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013.

CONCORDANCIAS:

- **Resolución Instituto Geográfico Agustín Codazzi No. 1114 de 4 de septiembre de 2015:** Por la cual se establecen los precios por el servicio de avalúo y cálculo de indemnización requeridos en los Proyectos de Infraestructura de transporte.
- **Circular Externa Instituto Geográfico Agustín Codazzi No. 1000/8002015CI214 de 14 de mayo de 2015:** Aplicación Resoluciones IGAC números 898 y 1044 de 2014 y 316 del 2015 - Leyes 1682 del 2013 y 1742 del 2014.

RESOLUCIÓN 1044 DE 29 DE SEPTIEMBRE DE 2014
(Septiembre 29)
Diario Oficial No. 49.291 de 1 de octubre de 2014

INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI

Por medio de la cual se modifica parcialmente y se adiciona la Resolución 898 de 2014 que fija normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013.

CONCORDANCIAS:

- **Resolución Instituto Geográfico Agustín Codazzi No. 1114 de 4 de septiembre de 2015:** Por la cual se establecen los precios por el servicio de avalúo y cálculo de indemnización requeridos en los Proyectos de Infraestructura de transporte.
- **Circular Externa Instituto Geográfico Agustín Codazzi No. 1000/8002015CI214 de 14 de mayo de 2015:** Aplicación Resoluciones IGAC números 898 y 1044 de 2014 y 316 del 2015 - Leyes 1682 del 2013 y 1742 del 2014.

Programa de Acompañamiento a la gestión socio-predial.

PORTAFOLIO INMOBILIARIO

FEBRERO 2019

Concesión Rumichaca-Pasto

CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR

CONCESIÓN Rumichaca Pasto

SAN MIGUEL DE OBONUCO
CRA 22-B No 12 sur -137
Contacto: Sonia Méndez Burbano
Cel: 318 82 78 953

PORTAFOLIO INMOBILIARIO

Casa: 2 apartamentos independientes: cada apartamento consta de 3 habitaciones, 1 cocina, 1 baño, patio ropas, 2 salas, además de un garaje y un lote contiguos.
Área: 19x25 m²
Ubicación: Barrio San Fernando
Contacto: Miguel Huertas - 3136158980
Costo: $250,000,000 (Negociables)

Lotes, para construcción de viviendas.
Área: 7x12 m²
Ubicación: Barrio Chicamar Alto
Contacto: Andrés Morillo- 3152232007
Costo: desde $14,000,000

Lotes, para construcción de viviendas, con acceso a servicios.
Área: 8x17 m²
Ubicación: Urbanización Villas del Palmar
Contacto: Ángel Curichá - 3122289167
Costo: desde $26,000,000

CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR

CONCESIÓN Rumichaca Pasto

PUERRES

Lote: Cuenta con servicio de agua y alcantarillado
Área: 10x20 m2
Ubicación: Villas de Palmar (frente al Estadio)
Contactos: Marín Arteaga - 3134239920
Costo: $25.000.000 Negociables

Lote
Área: 12x6 mts
Ubicación: Urbanización San Carlos - Puerres
Contacto: 3128354671 – Mariela Naranjo
Costo: $32,000,000 Negociables

Casa y lote, vivienda no habitable, cuenta con servicios públicos.
Área: 25x15 m²
Ubicación: Vereda el Llano
Contactos: Carlos Calderón - 3117055411
Costo: $25.000.000 (Negociables)

PORTAFOLIO INMOBILIARIO

Lotes con servicios públicos de agua, alcantarillado
Área: 7,50x13,65 m²
Ubicación: Barrio Esmeralda
Contacto: Luis Chalapud- 3145778815
Costo: $60.000.000 esquinero - $55.000.000 Central (Negociables)

Lote con servicios públicos
Área: 90 m²
Ubicación: Centro
Contacto: Alvaro Calderón - 3225694376
Costo: $90.000.000 (Negociables)

Casa – Lote (6x20 mts), cuenta con 4 habitaciones, cocina, baño, patio amplio y salón múltiple.
Ubicación: Barrio La Cruz
Contactos: Fanny Villareal –1 3123527380
Costo: $400.000.000 (Negociables)

CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR

CONCESIÓN Rumichaca Pasto

PUERRES

Lotes con servicios públicos de agua, alcantarillado y gas estacionario. Matricula de Luz por requerir en cada lote
Área: 6,50x13 m²
Ubicación: Conjunto cerrado Los Pinares
Contacto: Aldemar Guerrero - 3124184078
Costo: $30.000.000 (Negociables)

Lote, cuenta con servicios de agua y alcantarillado.
Área: 8x18 m²
Ubicación: Chiramar Bajo
Contactos: Doris Diaz - 3117346985
Costo: $35.000.000 (Negociables)

PORTAFOLIO INMOBILIARIO

CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR

CONCESIÓN Rumichaca Pasto

PUERRES

PORTAFOLIO INMOBILIARIO

Lote cuenta con acceso a conexión de servicios públicos.
Área: 9x10 mts
Ubicación: Mirador de los Andes
Contactos: Yenny Romero - 3177242434
Costo: $15.000.000 (Negociables)

Lote cuenta con agua de riego, con acceso a conexión de servicios públicos.
Área: 1,5 hectárea
Ubicación: San Javier - Iles
Contactos: Leonard Romo - 3164512986
Costo: $120.000.000 (Negociables)

5 Lotes, cuentan con servicios públicos.
Área: 5x14 m²
Ubicación: Barrio El Edén
Contacto: 3154805925 - Pedro Pantoja
Costo: $30.000.000 C/U

CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR

CONCESIÓN Rumichaca Pasto

ILES

Lote. Sistema de riego
Área: 2,5 hectáreas
Ubicación: Vereda San Javier
Contacto: Aida Ruales - 3122862946
Costo: $200.000.000 (Negociables)

Lote y casa cuenta con 2 habitaciones, 1 cocina 1 baño. Distrito de riego, acueducto y pozo séptico.
Área: 2.5 H
Ubicación: San Javier
Contacto: Patricia Pantoja - 3163271030
Costo: $180.000.000 (Negociables)

Lote: Entrada para hidrante de riego
Acceso a conexión a servicios públicos
Área: 1,5 hectáreas
Ubicación: San Javier
Contacto: Leonard Romo - 3164512986
Costo: $120.000.000 (Negociables)

PORTAFOLIO INMOBILIARIO

Venta de 5 lotes con servicios de luz y agua.
10x20 mts
Ubicación: Vereda Capulí
Contactos Pedro Riascos:
3207300134/3122594385
Costo: $300.000 m²

Lote, con conexión a servicios públicos.
Área: 6x12 mts
Ubicación: Mirador de los Andes
Contactos: 3183099888 – Mario Arévalo
Costo: $18.000.000 (Negociables)

Lote, para conexión a servicios públicos.
Área: 219,43 m²
Ubicación: El Capuli
Contactos: 3002005629
Costo: $110.000.000 (Negociables)

CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR

CONCESIÓN Rumichaca Pasto

ILES

Finca con servicios de luz y agua con acceso a carreteable principal, con casa en tapia.
Ubicación: Lomas de Argoty
Área: 14 hectáreas
Contacto: María Carmela Tulcán
3216090535/3126642408/3177406637
Costo: $1.200.000.000 (Negociables)

Lote y casa de 2 pisos, con 4 habitaciones, 2 cocinas, sala, 2 baños, comedor.
Área: 20x17 m² y Área construida: 7x6 m²
Ubicación: Barrio El Edén
Contacto: 3176222195 – Jorge Valenzuela
Costo: $100.000.000 (Negociables)

Casa de 2 pisos y lote, consta de 8 habitaciones, 4 baños, patio, cocina, comedor, sala. 1 huerta
Área: 1050 m²
Ubicación: Vereda Capulí a Km 37
Contactos: 3188491689 – María Cisneros
Costo: $250.000.000 (Negociables)

PORTAFOLIO INMOBILIARIO

Lote con acceso a servicios públicos
Área: 11x13 m
Ubicación: Urbanización Los Andes - Iles
Contacto: Emiro Riascos - 3184825443
Costo: $22.000.000 (Negociable

Casa de 2 plantas: 1 Piso: Garaje, habitación , baño, cocina comedor. 2 Piso: baño, sala, 3 habitaciones y terraza (habitación en obra negra).
Área: 6x12 m
Ubicación: -Mirador de los Andes-Iles
Contacto: Yolanda Córdoba- 3104448894
Costo: $190.000.000 (Negociable)

Lote con servicios públicos.
Área: 8x15m
Ubicación: Barrio Palestina - Iles
Contacto: Anderson Champutis- 3107405459
Costo: $20.000.000 (Negociable)

CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR

CONCESIÓN Rumichaca Pasto

ILES

Lote, para conexión a servicios públicos.
Área: 193,63 m²
Ubicación: El Capulí
Contactos: 3002005629
Costo: $97.000.000 (Negociables)

Lotes para urbanización. Se entregan con conexión a acueducto y alcantarillado
Área: 6,50x12 m
Ubicación: Barrio El Edén
Contacto: 3165681518 – Diego Cuaspa
Costo: $23.000.000 (Negociables)

Lote en urbanización, con servicios públicos
Área: 6x12 m
Ubicación: Urbanización Mirador de los Andes - Iles
Contactos: 3123661524 – Eder Hernandez
Costo: $20.000.000 (Negociables)

PORTAFOLIO INMOBILIARIO

Lotes con acceso a servicios públicos
Área: 11x13 m
Ubicación: Urbanización El Mirador - Iles
Contacto: 3184825443
Costo: $22,000,000 (Negociables)

Lotes con acceso a servicios públicos, incluye cerramiento en ladrillo y malla.
Área: 196 m²
Ubicación: Los Balcones - Iles
Contacto: 3165296819
Costo: $95,000,000 (Negociables)

Lote, para conexión a servicios públicos.
Área: 258,47 m²
Ubicación: El Capuli
Contactos: 3002005629
Costo: $130.000.000 (Negociables)

CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR

CONCESIÓN Rumichaca Pasto

ILES

Casa: con divisiones internas que se pueden adecuar para vivienda familiar..
Área: 434 m²
Ubicación: Iles
Contactos: (031) 2841044 ext 145 Pat Telecom
Costo: $62,310,000 (Negociables)

Casa, Consta de 5 habitaciones, 5 baños, sala comedor, cocina integral, parqueadero cubierto con puerta eléctrica, zona social, terraza y barbecue.
Ubicación: Pilcuán – Mirador del Rio.
Contacto: Lida Sapuyes - 3163436235
Costo: $420.000.000

Lote con acceso a servicios públicos
Área: 6x14 m²
Ubicación: Avenida Colombia
Contacto: Antidio Guacales - 3154165489
Costo: $43,000,000 (Negociables)

CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR

CONCESIÓN Rumichaca Pasto

ILES

PORTAFOLIO INMOBILIARIO

Lotes con acceso a servicios públicos
Área: 6x12 m
Ubicación: Urbanización Los Andes- Iles
Contacto: Martha Lucia Estrada – 3182592780
3105194945
Costo: $20,000,000 (Negociables)

CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR

CONCESIÓN Rumichaca Pasto

ILES

Casa – lote. Consta de 4 habitaciones, 1 baño, 1 sala y garaje.
Área casa: 500 m² 2 9,50 x 12x50 m²
Área Lote: 5x19 m²
Ubicación: Vereda La Cocha Verde Municipio de Tangua
Contacto: José Villota – 3105122169
Costo: $140.000.000 (Negociables)

Casas – Lote: Venta de 2 casas habitables en regular estado. Cuentan con servicios públicos de agua y luz, tienen sistema de Pozo séptico.
Área aproximada: 800 m² totales de las 4 construcciones.
Ubicación: Coba Negra – Salida al Sur
Contacto: Juan Villota- 3007820223
Costo: $450.000,000 (Negociables)

Finca ganadera, cuenta con agua para riego u otra actividad.
Ubicación: Vereda Tapialque Alto a 30 minutos del Municipio de Tangua.
Área: 2.5 hectáreas
Contacto: Byron Mera - 3233729427
Costo: $23.000.000 (Negociables)

PORTAFOLIO INMOBILIARIO

CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR

CONCESIÓN Rumichaca Pasto

TANGUA

PORTAFOLIO INMOBILIARIO

Lote
Con posibilidad de conexión a servicios públicos
Área: 5.100 m²
Ubicación: Urbanización Piedra Grande
Contacto: Segundo Estrada - 3105419838
Costo: $130.000 m²

Lote
Área: 36x80 mts
Ubicación: Barrio Centro
Contacto: 3155383303
Costo: $250.000.000

Lote: vías interiores adoquinadas, vigilancia y amplias zonas verdes, posee acueducto propio y veredal, energía propia, tiene senderos ecológicos.
Área: 1539 m²
Ubicación: Vereda Tamborcillos antes de Tangua sobre la vía panamericana.
Contacto: 3054175592
Costo: $270.000.000

CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR

CONCESIÓN Rumichaca Pasto

TANGUA

lote.
Área: 100 m²
Ubicación: Municipio de Tangua
Contacto: 3154434794
Costo: $90.000.000 (Negociables)

Lotes Vía principal pavimentada, vía de acceso nueva, clima cálido, cultivables, frijol, maíz, café, frutales. Fácil acceso, fuentes de agua, cercado alambre de púas.
Área: Desde 8800 m²
Ubicación: a 5 min del municipio de Tangua
Contacto: 3123499588
Costo: 80,000,000 (Negociables)

Lote
Área: 16x16 mts
Ubicación: El Cebadal
Contacto: 3186237346
Costo: $79,000,000 o permuta con vehículo de menor valor.

CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR

CONCESIÓN Rumichaca Pasto

TANGUA

PORTAFOLIO INMOBILIARIO

Lote. Cuenta con servicios
Área aproximada: 10x14 m²
Ubicación: Salida a Consacá
Contacto: Oscar Bastidas – 3152248842
3156739321
Costo: $14.000.000 (Negociables)

Venta de finca por lotes (6):
Área lote 1: 26.000 m²
Área lote 2: 8.800 m²
Área lote 3: 11.000 m²
No cuentan con servicios públicos. Acceso a agua propia para riego u otra actividad.
Ubicación: Vereda de Tasnaque
Contacto: Juan Álvaro Delgado - 3123499588
Costo: desde $70.000.000 (Negociables)

Lote para construcción de vivienda con doble fachada. Cuenta con todos los servicios
Área: 6x12 m²
Ubicación: Urbanización Corazón de Jesús junto al Cementerio
Contacto: Jhon Jairo Quintero - 3176964810
Costo: $22.000.000 (Negociables)

CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR

CONCESIÓN Rumichaca Pasto

YACUANQUER

Casa lote, no habitable, cuenta con servicios públicos.
Área aproximada: 6,10x22,50 m²
Ubicación: B/ Santa Clara
Contacto: Mercedes Rodríguez- 3136889810
Costo: $60.000.000 (Negociables)

Casa Lote, no habitable, cuente con servicios públicos
Área: 144m²
Ubicación: Salida Municipio de Yacuanquer
Contacto: Oscar Bastidas - 3152248842
Costo: $14.000.000 (Negociables)

Lote semiondulado, ½ hectárea de bosque de eucalipto; cuenta con nacimiento de agua, adicional quebrada de agua al pie, casa en adobe, piso en ladrillo, cocina y 4 piezas donde se almacenan productos, herramientas y leña. Terreno apto para la agricultura o ganadería y para la explotación de arena.
Con fácil acceso a conexión a servicios públicos
Área: 6 hectáreas
Ubicación: Vereda Mohechiza a 10 minutos a pie de la vía pavimentada
Contacto: Sonia Portillo - 3164080510
Costo: $120.000.000 (Negociables)

CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR

CONCESIÓN Rumichaca Pasto

YACUANQUER

Lote y casa que consta de 3 habitaciones, 1 patio, 1 baño y zona de lavadero. (Vivienda para reconstrucción)
Ubicación: Vereda Cocha Verde, a 10 minutos del Municipio Yacuanquer
Área: 2.300 m²
Contacto: Roció Cárdenas - 3168437052
Costo: $60.000.000 (Negociables)

PORTAFOLIO INMOBILIARIO

CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR

CONCESIÓN Rumichaca Pasto

YACUANQUER

PORTAFOLIO INMOBILIARIO

Lote, sin servicios públicos.
Área: 15x45
Ubicación: Vereda Aldea de María
Contacto: Armando Cuasanchir - 3114777925
Costo: $25.000.000 (Negociables)

Bodega, con servicios públicos.
Área: 6,60x11 m²
Ubicación: B/El Carmen
Contactos: Alex Erazo - 3165344709
Costo: $50.000.000

Lote, sin servicios públicos
Área: 1 hectárea
Ubicación: Vereda Aldea de María
Contacto: 3154500452 - Jorge Cuasanchir
Costo: $130.000.000 (Negociables)

CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR

CONCESIÓN Rumichaca Pasto

CONTADERO

Lote.
Con acceso a conexión a servicios públicos.
Área: 17x30 m²
Ubicación: Vereda Las Delicias
Contacto: Katerine Castro - 3167392611
Costo: $32.000.000 (Negociables)

Lote, sin servicios públicos.
Área: 10x23 m²
Ubicación: Vereda La Josefina, vía Pilcuan
Contacto: Paola Erazo - 3154455776
Costo: $25.000.000 (Negociables)

Lote que incluye casa en tapia con 2 habitaciones, baño y cocina; cuenta con servicios públicos; sembrado de papa y arveja.
Área: 5 hectáreas
Ubicación: Vereda El Culantro
Contacto: Miriam Guapucal - 3186995919
Costo: $400.000.000 (Negociables)

PORTAFOLIO INMOBILIARIO

Lote, sin servicios públicos.
Área: 15x45
Ubicación: Vereda Aldea de María
Contacto: Armando Cuasanchir - 3114777925
Costo: $25.000.000 (Negociables)

Lote, con acceso a conexión a servicios públicos
Área: 10x10 mt
Ubicación: Vía a Contadero
Contacto: Alexander Córdoba – 3165811556
3184212334
Costo: $30.000.000 (Negociables)

Lote, Cuenta con agua
Área: 1/2 hectárea
Ubicación: Vereda Iscuazán
Contacto: Luis Carlos Portilla - 3182674681
Costo: $80.000.000 (Negociables)

CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR

CONCESIÓN Rumichaca Pasto

CONTADERO

Lote
Área: 1/2 hectárea
Ubicación: Vereda Culantro - Contadero
Contacto: Neiro Rosero - 3156005075
Costo: $100.000.000 (Negociables)

PORTAFOLIO INMOBILIARIO

CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR

CONCESIÓN Rumichaca Pasto

CONTADERO

Lotes campestres, cuentan con todos los servicios
Área: Según requerimiento del comprador
Ubicación: Urbanización Pilcuán
Contacto: 3104319617
Costo: $210,000 m²

Lote. Se vende el área total o parcializado.
Área Total: 558,5 m²
Ubicación: Pilcuan Viejo
Contacto: Marcelo Obando - 3002005629
Costo: $400,000,000

Lotes sin servicios públicos
Área: Por definir por el comprador
Ubicación: Pilcuán la Recta
Contacto: Aura Bastidas -3177782187
Costo: Según área requerida

PORTAFOLIO INMOBILIARIO

Lote esquinero, con redes para conexión de acueducto, alcantarillado y redes eléctricas.
Área: 244 m²
Ubicación: Urbanización la Playa – Vía a Funes
Contacto: Luis Ricaurte - 3164054005
Costo: $65.000,000 (Negociables)

Casa con 5 habitaciones, 3 baños, balcón, cocina, jardinera, patio de ropas, 2 salas, garaje.
Área: 7X14 m²
Ubicación: Urbanización Los Balcones, Vereda El Porvenir
Contacto: Luis David Calderón - 3176240108
Costo: $250.000.000 (Negociables)

Casa en obra gris con 4 habitaciones cada una con baño privado, garaje, sala, cocina, comedor y baño social.
Área: 6x14 m²
Ubicación: Urbanización Los Balcones, Vereda El Porvenir
Contacto: Luis David Calderón - 3176240108
Costo: $300.000.000 (Negociables)

CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR

CONCESIÓN Rumichaca Pasto

IMUES

Casa con 3 niveles. 1mer nivel con garaje para 2 vehículos, sala amplia, comedor, cocina, baño lavandería, sala social, patio. 2do nivel con 4 alcobas, la principal con baño, baño social, hall. 3cer nivel con terraza cubierta, cocina, 2 alcobas, baño, zona de lavandería.
Área: 8,30x16,50 m²
Ubicación: Vereda El Pedregal
Contacto: Félix Montenegro 3168303370
Costo: $400.000.000 (Negociables)

Casa esquinera, construcción en tapia, con servicios públicos, habitable.
Área: 8x18 m²
Ubicación: Centro Poblado municipio de Funes
Contacto: Lucia Belalcazar - 3217132357
Costo: $80.000.000 (Negociables)

Lote con servicios públicos; sin alcantarillado.
Área: 11x15m²
Ubicación: Vereda Santa Rosa
Contacto: Rafael Polanco - 3147982833
Costo: $75.000.000 (Negociables)

Casa con sala, cocina, 1 habitación amplia, baño.
Área: 1.400 m²
Ubicación: B/ Las cuadras, Pilcuán la Recta
Contacto: Ana de Huertas - 3108942189
Costo: $390.000.000 (Negociables)

Lote de terreno esquinero y plano dentro de un conjunto cerrado de 15 casas, adecuado para construir 2 casas o edificio de apartamentos.
Área: 8,30X24,30 m²
Ubicación: Pilcuán la Recta
Contacto Jaime Bustos: 3184803653
Costo: $140.000.000 (Negociables)

Lote con acceso a servicios públicos
Área: 9x28 m²
Ubicación: Pilcuán – La Recta
Contacto: Mario Miramá- 3163317929
3187349972
Costo: $105.000.000 (Negociables)

CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR

CONCESIÓN Rumichaca Pasto

Lote, con servicios públicos.
Área: 7x14,50 m² o 180mts
Ubicación: Conjunto cerrado los Balcones, Vereda Pilcuan Viejo
Contactos: Luis Calderón - 3176240108
Costo: $40.000.000 (Negociables)

Casa y Lote: Consta de 4 habitaciones, 1 cocina, baño, patio, y kiosco.
Área: 2000 m²
Ubicación: Vereda Pilcuan
Contactos: Rubi Ibarra - 3215006582
Costo: $ 250.000,000 Casa – 300,000,000 Lote.

Lote, con servicios públicos.
Área: Por definir por el comprador
Ubicación: Vereda El Porvenir
Contactos: 3214649179
Costo: Según área requerida

PORTAFOLIO INMOBILIARIO

Lote contiguo al estadio, con acceso para conexión de servicios públicos.
Área: 1232 m²
Ubicación: Corregimiento de San Juan
Contacto: Carlos Vallejo - 3167834173
Costo: $90.000.000 (Negociables)

Lote contiguo al estadio, con acceso para conexión servicios públicos.
Área: 5300 m²
Ubicación: Corregimiento de San Juan
Contacto: Carlos Vallejo - 3167834173
Costo: $110.000.000 (Negociables)

Lotes con servicios públicos.
Área: 9x15 m²
Ubicación: San Juan – Hogar infantil
Contacto Luis Alberto Samudio 3128657097
Costo: $60000.000 - $55.000.000 - $50.000.000 (Negociables)

CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR

CONCESIÓN Rumichaca Pasto

IPIALES

Apartamentos de 3 y 2 alcobas de interés social, en obra gris habitable, estrato 2.
Área: 62 y 45 m² respectivamente.
Ubicación: Conjunto Residencial San Sebastián B/Centenario
Contacto: Lina María Arango - 3003457921
Costo: $90.000.000 y $65.000.000

Lote con acceso a servicios públicos.
Área: 14x8 m²
Ubicación: B/Centenario
Contacto: Mriam Bravo - 315 3161887
Costo: $110.000.000 (No Negociables)

Lote cerrado en ladrillo con columnas de 2 mts aproximadamente, vivienda en tapia. Cuenta con todos los servicios.
Área: 1500 m²
Ubicación: Corregimiento de San Juan
Contacto: 3116882844
Costo: $350.000.000 (Negociables)

PORTAFOLIO INMOBILIARIO

CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR

CONCESIÓN Rumichaca Pasto

IPIALES

PORTAFOLIO INMOBILIARIO

2 Lote.
Área: 14x7 m
Ubicación: B/ La Inmaculada – Vía a Pupiales
Contacto: 316 8665049
Costo: $25.000.000

Lote con acceso a conexion a servicios públicos.
Área: 10×15 m²
Ubicación: B/San José Manzana J
Contacto: Jhon Cultid - 3164017257
Costo: $40.000.000 (Negociables)

Casa con 2 habitaciones, cocina 1 baño, sala comedor, azotea, patio de ropa; parte interna en obra gris.
Área: 35 m²
Ubicación: Urbanización Santa Anita
Contacto: José Salazar - 3163624189
Costo: $110.000.000

CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR

CONCESIÓN Rumichaca Pasto

IPIALES

Lote con servicios públicos.
Área: 6x12 m²
Ubicación: Carrera 8va, Urbanización Villa Real
Contacto Jorge Lucero 3185691971
Costo: $65.000.000 (Negociables)

Casa de 2 plantas, con 2 apartamentos con entrada independiente. 1mer piso: con sala, 2 habitaciones, cocina, comedor, baño, patio de ropas. 2do piso: con sala, 3 habitaciones, cocina, comedor, baño, terraza. Energía independiente.
Área: 72 m² y 163 m² de construcción
Ubicación: B/Kennedy
Contacto: Diana Coral - 3164820893
Costo: $320.000.000

PORTAFOLIO INMOBILIARIO

Lote con acceso a servicios públicos
Área: 5x12 m
Ubicación: Catambuco
Contacto Mario Achicanoy – 3155161487
3104878131
Costo: $38,000,000 (Negociables)

Lote, con cimentaciones para construcción de vivienda. Cuenta con servicios
Área: 2043 m²
Ubicación: Vereda Botanilla
Contacto: Johana Cárdenas - 3014822390
Costo: $680.000.000 (Negociables)

Bodega de 3 pisos sin divisiones internas, adecuada actualmente como bodega.
Área aproximada: 430 mts²
Ubicación: Corregimiento de Catambuco
Contacto: Carlos Melo - 3164090688
Costo: $400.000.000 (Negociables)

CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR

CONCESIÓN Rumichaca Pasto

PASTO

Apartamento en primer piso con 2 habitaciones, sala cocina, holl, baño y patio de ropas cubierto; cuenta con parqueadero y gas natural domiciliario, el conjunto ofrece servicios de vigilancia, salón comunal, gimnasio y canchas de futbol y baloncesto.
Ubicación: Pucalpa III
Área: 50 m²
Contacto: 3163269029
Costo: $150.000.000

Lote con acceso a servicios públicos
Área: 1689 m²
Ubicación: Catambuco
Contacto: Catalina España 3164072531
Costo: $680.000,000 (Negociables)

Casa de 3 pisos: 1 piso: 2 habitaciones, 1 cocina y patio de ropas. 2 piso: 2 habitaciones 1 cocina y 3 baños sociales, 3 piso 2 habitaciones y terraza.
Área9x13 m
Ubicación: Sector Nazareth - Catambuco
Contacto: Libardo Cadena - 3107386914
Costo: $170.000,000

PORTAFOLIO INMOBILIARIO

Lotes con acceso a servicio de agua
Ubicación: Catambuco
Área: 6,20x12 – 8x15 m²
Contacto: Olmedo Carlosama – 3203400826
Costo: $90.000.000 – $57.000.000 (Negociables)

Lote. Cuenta con conexión a servicios públicos.
Área: 5.60x20 m²
Ubicación: Nazareth – Catambuco
Contacto: Didier Zambrano - 3186602496
Costo: $60.000.000 (Negociables)

Lote con acceso a servicios públicos
Área: 16x15 mt²
Ubicación: Sagrada Familia – Catambuco
Contacto: Hugo Timarán–3104555779
3226525377
Costo: $60.000.000

CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR

CONCESIÓN Rumichaca Pasto

PASTO

Finca ubicada a 14 km de la ciudad de Pasto, sobre la Vía a Buesaco. Cuneta con vías de ingreso pavimentadas, una casa con 2 habitaciones, cocina, baño, lavadero.
Ubicación: Vereda Daza
Área: 7 hectáreas
Contacto: 3168295053
Costo: $300.000.000 (Negociable)

Lote - Bodega: cuenta con 3 oficinas, 1 bodega, baño.
Área Total: 1800 m²
Área construida: 350 m²
Ubicación: Botanilla
Contacto: Nely Bastidas - 3002803005
Costo: $570.000.000 (Negociables)

Lote con acceso a servicios públicos
Área: 1.803,23 mt²
Ubicación: Botanila
Contacto: Mario Villota - 3173210857
Costo: $450.000.000

PORTAFOLIO INMOBILIARIO

Lote con acceso a servicios públicos
Área: 125 m²
Ubicación: Sector San Martin -Catambuco
Contacto: Eduardo Paz - 3117782497
Costo: $65,000,000 (Negociables)

Casa: 2 pisos, cuenta con un, consta de sala comedor, cocina , 3 habitaciones, 3 baños, estudio o alcoba adicional, patio de ropas. La casa se encuentran en L.
Área de 81.5 mts²
Ubicación: Barrio Terrazas del Norte
Contacto: 3193645747
Costo: $140,000,000 (Negociables)

CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR

CONCESIÓN Rumichaca Pasto

PASTO

En **PUPIALES**
Lotes. No cuentan con servicios públicos.
Área: 2 Hectáreas
90x30mt
Ubicación: Vereda Tepud, Pupiales
Contacto: Anwart Herrera - 3012499360/3157902332
Costo: $180.000.000 - $25.000.000 (Negociables).

En **BUESACO.**
Finca con cabaña para estrenar, con 2 alcobas, sala comedor, cocina, baño, cuarto de lavado. Consta de cocina de leña en adobe, lavadero entrada para vehículo, árboles nativos y frutales, con ojo de agua natural. Cuenta con los servicios de acueducto y luz
Área: 950 m²
Ubicación: Al filo de la carretera en higuerones
Contacto Darwin Rosero: 3163019994
Costo: $90.000.000

En **GUALMANTAN**
Casa 2 plantas: 1 piso: Local ,baño, sala, cocina y patio y habitación; 2 piso: 3 habitaciones,.
Área: 4,50x20 m
Ubicación: Barrio José María Hernández
Contacto: Dora Oviedo 3146830492
Costo: $80.000.000 (Negociables)

CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR

CONCESIÓN Rumichaca Pasto

OTROS LUGARES

En **GUALMATAN**
Casa, cuenta con servicios públicos.
Área: 7x6 mts.
Ubicación: Barrio Centro
Contacto: Heraldo Pantoja
3168953359-3177233187
Costo: $80.000.000 (Negociables)

En **GUALMATAN.**
Lote, Cuenta con servicios públicos.
Área: 22X30 mts.
Ubicación: Barrio San Antonio
Contacto: María Vallejo - 3117238299
Costo: $60.000.000 (Negociables)

En **SAN JUAN**
Casa.
1 Cabaña. 1 rancho, galpón para cría de especies menores 2 pisos. Cuenta con todos los servicios.
Contacto: Nelly Mejía 3166759065
Costo: $280.000.000 (Negociables)

CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR

CONCESIÓN Rumichaca Pasto

OTROS LUGARES

En **CÓRDOBA**
Lote, Cuenta con servicios de alcantarillado y acueducto..
Área: 6X12 mts.
Ubicación: Urbanización Villa Argelia
Contacto: Jenny Sánchez - 3142880164
Costo: $25.000.000 (Negociables)

En **GUALMATAN.**
Lote, para conexión a servicios públicos.
Área: 23x26 mts
Ubicación: Barrio José María Hernández
Contacto: 3154548773 – Manuel Ayala
Costo: 110,000,000 (Negociables)

En **GUALMATAN.**
Lote, para conexión a servicios públicos.
Área: 24x30 mts
Ubicación: Barrio José María Hernández
Contacto: 3184421610 - Socorro Anaguano
Costo: 100,000,000 (Negociables)

CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR

CONCESIÓN Rumichaca Pasto

OTROS LUGARES

En **CHACHAGUI**
Lote con derecho a servicios públicos entrada restaurante la canasta a 400mts vía Panamericana.
Área: 15X26 m.
Contacto: Hugo Arcos - 3167763902
Costo: $70.000.000 (Negociables)

La Concesionaria Vial Unión del Sur S.A.S., de forma expresa e inequívoca se permite manifestar que, con la elaboración, entrega y socialización del presente Portafolio Inmobiliario, no genera ningún tipo de vínculo formal, ni expectativa presente o futura alrededor de la información relacionada, la cual cumple un papel meramente enunciativo.

A su vez, la Concesionaria Vial Unión del Sur S.A.S., expresa no tener interés de parte, ni vínculo comercial alguno, con Agencias inmobiliarias o empresas relacionadas, para los fines expresados en el contenido del Portafolio inmobiliario.