

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

AVISO No. 223 de fecha 05 de abril de 2019.

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

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

**HACE SABER**

Que el día cuatro (04) de diciembre de 2018, se libró Oficio de Oferta Formal de Compra No. **DP-OFC-0893-01-18** dirigido a la señora **ZOILA GUARANGUAY DE MORA**, para la adquisición de un área de terreno a segregarse del inmueble requerido para el Proyecto Rumichaca – Pasto, cuyo contenido se transcribe a continuación:



[www.uniondelsur.co](http://www.uniondelsur.co)

facebook.com/viauniondelsur

viauniondelsur

Unión del Sur

**OFICINA PRINCIPAL**

Calle 99 No. 14 - 48 - Edificio EAR piso 4 Bogotá

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

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



**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

Dentro de este marco normativo, por motivos de utilidad pública y con destino al proyecto de la referencia, la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA requiere la adquisición de un área de terreno a segregarse del predio identificado en el asunto, conforme a la afectación de la ficha predial RUPA-2-0013, cuya copia se anexa, la cual tiene un área de terreno requerida de CUATRO MIL OCHOCIENTOS NOVENTA PUNTO OCHENTA Y UNO METROS CUADRADOS (4.890,81 m<sup>2</sup>), junto con las mejoras y especies descritas en la Ficha Predial. El área requerida se encuentra debidamente delimitada y alinderada según los estudios y diseños del proyecto, dentro de las abscisas Inicial K 26+029,24 I D y Final K 26+148,59 I D, de la Unidad Funcional No. 2 del proyecto.

El valor de la presente oferta es la suma de SESENTA Y UN MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS TREINTA PESOS MONEDA CORRIENTE (\$61.434.330,00), discriminado conforme el informe avalúo RUPA-2-0013.

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

Para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 13 de la Ley 9ª de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y su Decreto Reglamentario 1420 de Julio 24 de 1998, y los artículos 25 y 37 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 6º de la Ley 1742 de 2014, se anexa el informe técnico de Avalúo de fecha seis (06) de noviembre del 2018, elaborado por la Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo "FEDELONJAS", el cual incluye la explicación de la metodología utilizada para la determinación del valor.

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

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

Por otra parte, según el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018, será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos quince (15) días hábiles después de la notificación de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública; en estos mismos términos, se entenderá que los propietarios o poseedores del predio renuncian a la negociación cuando: a) Guarden silencio sobre la oferta de negociación directa, b) Dentro del plazo para aceptar o rechazar la oferta no se logre acuerdo, o c) No suscriban 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 o administrativa, de forma



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

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

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

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 predio objeto de la presente oferta se ha determinado la existencia de una FALSA TRADICIÓN a partir de la venta de derechos y acciones que pudieren corresponder por el mencionado predio, 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 inmueble objeto de oferta formal de compra, así las cosas se dirige la presente al último titular inscrito como falso tradente en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente.

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 la Abogada del Área Jurídico Predial ALEJANDRA DIAZ GRAJALES en el teléfono 3235762868, o al correo electrónico [dadiaz@uniondelsur.co](mailto:dadiaz@uniondelsur.co)

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

Cordialmente,

**GERMAN DE LA  
TORRE LOZANO**

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

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

Página 1 de 3



[www.uniondelsur.co](http://www.uniondelsur.co)

facebook.com/viauniondelsur  
viauniondelsur  
Unión del Sur

OFICINA PRINCIPAL

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



[www.uniondelsur.co](http://www.uniondelsur.co)

facebook.com/viauniondelsur  
viauniondelsur  
Unión del Sur

OFICINA PRINCIPAL

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

Que mediante Aviso No. 216 de fecha 29 de marzo de 2019 se publicó el Oficio de Citación No. DP-CIT-0893-01-18 de fecha cuatro (04) de diciembre de 2019, dirigido a la señora **ZOILA GUARANGUAY DE MORA**, para efectos de surtir la notificación personal del Oficio de la Oferta Formal de Compra No. DP-OFC-0893-01-18, sin que a la fecha se haya efectuado la misma debido a la falta de comparecencia en el modo, tiempo y lugar indicado en el precitado documento.

En consecuencia, de acuerdo con lo previsto en el inciso 2º del artículo 69 de la Ley 1437 de 2011 (CPACA) y, en cumplimiento del numeral 5.6. inciso (d) Capítulo V del Apéndice Técnico 7 "Gestión Predial" del Contrato de Concesión bajo esquema de APP No.15-2015, se procede a realizar la notificación por aviso de la Oferta Formal de Compra DP-OFC-0893-01-18 de fecha cuatro (04) de diciembre de 2018 y a publicarlo en las páginas web [www.ani.gov.co](http://www.ani.gov.co) y [www.uniondelsur.co](http://www.uniondelsur.co) y fijarlo en la cartelera de la oficina de Gestión Predial de la Concesionaria Vial Unión del Sur S.A.S., ubicada en la Carrera 22 B 12 Sur 137 San José de Obonuco en la Ciudad de Pasto (N), por un término de cinco (5) días, notificación que se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro del aviso.

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

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

EL 05 de abril de 2019 A LAS 8.00 A.M.

DESEFIJADO EL \_\_\_\_\_ A LAS 6:00 P.M

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

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

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



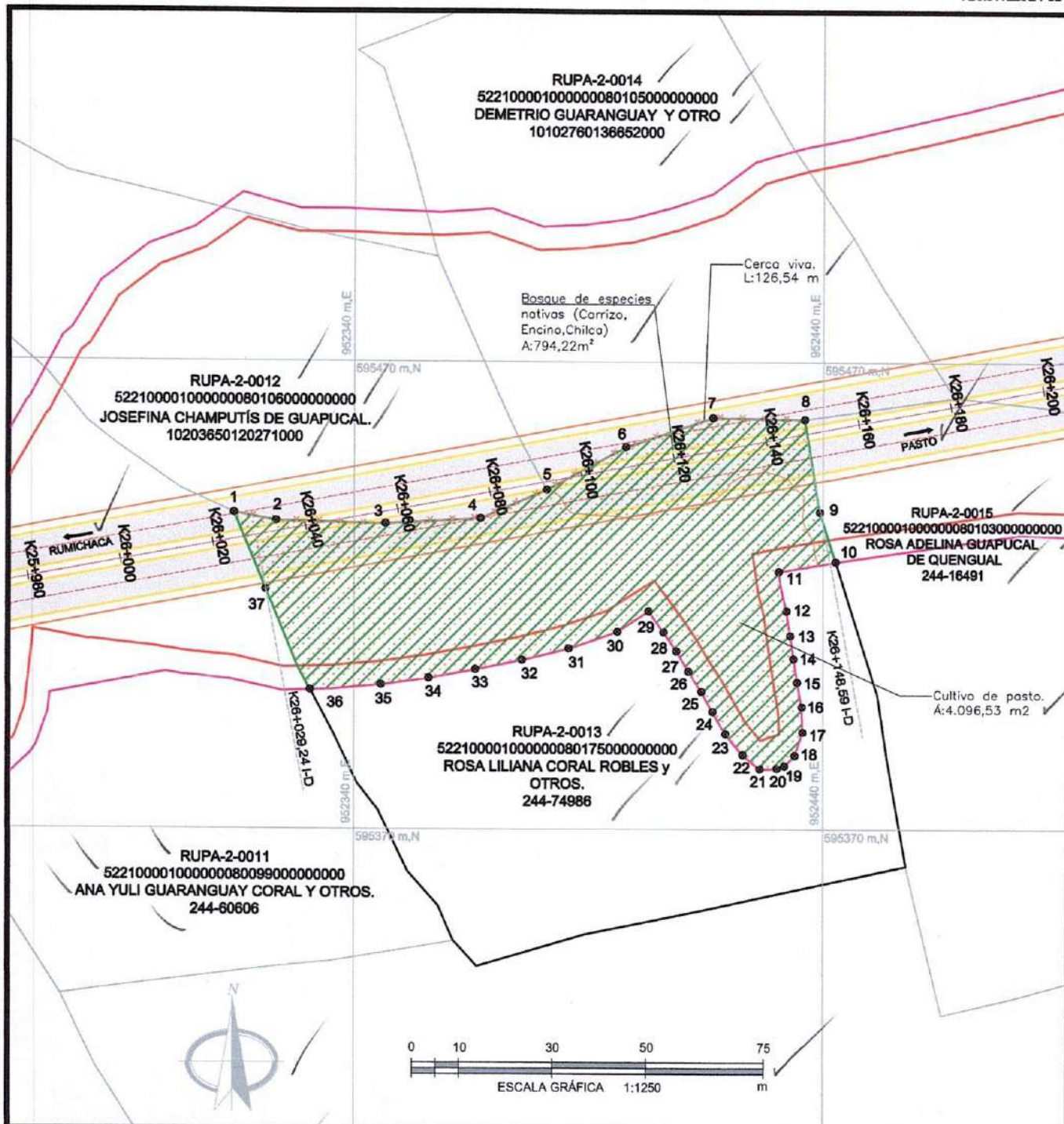
[www.uniondelsur.co](http://www.uniondelsur.co)  
facebook.com/viauniondelsur  
viauniondelsur  
Unión del Sur

OFICINA PRINCIPAL  
Calle 99 No. 14 - 49 - Edificio EAR piso 4 Bogotá  
Gra. 22B No. 12 sur - 137 San Miguel de Obonuco  
Contacto: (+57) 27384584 - Pasto - Nariño - Colombia









PROYECTO RUMICHACA - PASTO

REVISIÓN:

JULIO DE 2018

CONSORCIO  
Rumichaca  
Pasto

DISEÑO Y CALCULO:

CONSORCIO  
SH

PROPIETARIO:

ROSA LILIANA CORAL ROBLES Y OTROS

## CONVENCIONES

|                           |                            |
|---------------------------|----------------------------|
| CARRIL VÍA PROYECTADA     | LINEA 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: |
|-----------------|-------------|-------------|-----------------|
| 4.890,81 m²     | 7.500,00 m² | 0,00 m²     | 0,00 m²         |

FECHA ELAB.:  
JULIO DE 2018ESCALA:  
1:1250

TRAMO:

UNIDAD FUNCIONAL 2

MUNICIPIO Y DEPARTAMENTO:

CONTADERO - NARIÑO

No. CATASTRAL

522100000000000080175000000000

FICHA GRAFICA No.

RUPA-2-0013

NOMBRE ARCHIVO:

RUPA-2-0013.dwg





Lonja de Propiedad Raíz  
de Nariño y Putumayo

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



## **AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO**

**NUMERO DE FICHA PREDIAL: RUPA-2-0013 ✓**  
**RADICACION AVALUO No. 2018-09-18 – 0742**  
**SOLICITANTE: CONCESIONARIA VIAL UNION DEL SUR**  
**DIRECCION: QUERRATO ✓**  
**VEREDA: OSPINA PEREZ ✓**  
**MUNICIPIO: CONTADERO ✓**  
**DEPARTAMENTO: NARIÑO ✓**  
**PROPIETARIO: ROSA LILIANA CORAL ROBLES Y OTROS ✓**

**SAN JUAN DE PASTO, NOVIEMBRE DEL 2018**

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



Lonja de Propiedad Raíz  
de Nariño y Putumayo

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



**FEDELONJAS**  
FEDERACIÓN COLOMBIANA  
DE LONJAS DE PROPIEDAD RAÍZ

## **TABLA DE CONTENIDO**

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



Lonja de Propiedad Raíz  
de Nariño y Putumayo

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



**Lonja de Propiedad Raíz Nariño y Putumayo**  
**Informe Técnico de Avalúo**

**1. INFORMACION GENERAL**

- 1.1. SOLICITUD:  
CONCESIONARIA VIAL UNION DEL SUR – SAS NIT 900 880 846 3.  
Fecha: 18 / 09 / 2018.
- 1.2. TIPO DE INMUEBLE  
Rural ✓
- 1.3. TIPO DE AVALÚO  
Comercial Corporativo
- 1.4. MARCO NORMATIVO  
Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio se consultó con lo establecido dentro de la Legislación Aplicable Vigente.
- 1.5. DEPARTAMENTO  
Nariño ✓
- 1.6. MUNICIPIO  
El Contadero ✓
- 1.7. VEREDA O CORREGIMIENTO  
Ospina-Pérez ✓
- 1.8. DIRECCIÓN O NOMBRE DEL BIEN INMUEBLE  
Querrato ✓
- 1.9. ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA  
ABSCISA INICIAL: K 26+029,24 ✓  
ABSCISA FINAL: K 26+148,59 ✓  
MARGEN: Izquierda Derecha ✓  
LONGITUD EFECTIVA: 119,35 metros ✓
- 1.10. USO ACTUAL DEL INMUEBLE  
Agrícola ✓



Lonja de Propiedad Raíz  
de Nariño y Putumayo

## Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



2

AVALUO RUPA-2-0013

### 1.11. USO POR NORMA

Que con base en el Esquema de Ordenamiento Territorial (E.O.T) del Municipio de Contadero (N) y analizando el predio identificado con Matricula Inmobiliaria 244-74986 y código predial No. 5221000000000000801750000000000, ubicado en la vereda Ospina Pérez sector Rural del municipio de El Contadero, se definen los siguientes aspectos:

1. De acuerdo al E.O.T del municipio de Contadero, el uso del suelo para el predio en mención es **USO RURAL, UNIDAD DE MANEJO V** ✓
2. De acuerdo al E.O.T del municipio de Contadero, la UNIDAD DE MANEJO V. considera los siguientes usos:
  - a. USO PRINCIPAL: Agroforestería mediante asocio de cultivos con frutales caducifolios (AGRICOLA II) ✓
  - b. USO COMPLEMENTARIO: Protección de Nacimientos, Riveras de ríos y Microcuencas, Pastos de corte ✓
  - c. USO RESTRINGIDO: Extracción Minera y aprovechamiento de materiales de construcción, Agricultura Intensiva Mecanizada, Pastoreo, Asentamientos Humanos ✓
  - d. USO PROHIBIDO: Agricultura mecanizada, Sobrepastoreo ✓

### 1.12. INFORMACIÓN CATASTRAL

|                       |                                |
|-----------------------|--------------------------------|
| Numero Predial:       | 522100000000000080175000000000 |
| Área de Terreno:      | 9Ha 500,00 m <sup>2</sup>      |
| Área de Construcción: | 0,00 m <sup>2</sup> ✓          |
| Avalúo Catastral:     | \$2'588.000,00 ✓               |

### 1.13. FECHA VISITA AL PREDIO

Octubre 13 de 2018

### 1.14. FECHA DE INFORME DE AVALÚO

Noviembre 06 de 2018

## 2. DOCUMENTOS ENTREGADOS POR EL SOLICITANTE:

- Ficha predial elaborada por Concesionaria Vial Unión del Sur.



Lonja de Propiedad Raíz  
de Nariño y Putumayo

## Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



3

AVALUO RUPA-2-0013

- Certificado de tradición y libertad No 244-74986
- Escritura Pública No 82 del 07 de febrero de 2012 de la Notaria Segunda del Circulo Notarial de Ipiales
- Plano elaborado por el Concesionaria Vial Unión del Sur.
- Registro fotográfico.

### 3. INFORMACION JURIDICA

#### 3.1. PROPIETARIO

Rosa Liliana Coral Robles y Otros ✓

#### 3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN

Escritura Pública No 82 del 07 de febrero de 2012 de la Notaria Segunda del Circulo Notarial de Ipiales ✓

#### 3.3. MATRICULA INMOBILIARIA

244-74986 ✓

#### 3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS

Ninguna.

### 4. DESCRIPCION DEL SECTOR

#### 4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR

La Vereda Ospina Pérez se ubica en la zona rural del Municipio de El Contadero y se delimita de la siguiente manera:

|            |                                            |
|------------|--------------------------------------------|
| NORTE:     | Veredas El Manzano y San Andrés            |
| SUR:       | Vereda El Juncal                           |
| ORIENTE:   | Vereda San José de Quisnamuez              |
| OCCIDENTE: | Vereda Las Cuevas y la Quebrada El Manzano |

#### 4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE

La mayoría de los predios del sector son de tenencia propia, su economía está basada en la Producción Agropecuaria, principalmente en la ganadería doble propósito, que es manejada con baja tecnología; la agricultura es de baja intensidad y se trabaja en forma tradicional presentando una regular productividad y competitividad. Existen



Lonja de Propiedad Raíz  
de Nariño y Putumayo

## Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



4

AVALUO RUPA-2-0013

algunas construcciones con uso de lote vivienda rural, especialmente aledaños a la vía principal. ✓

#### 4.3. TOPOGRAFÍA

El sector se caracteriza por presentar un relieve variado que comprende desde zonas planas, onduladas e inclinadas con pendientes entre los rangos del 0 al 7%. Los predios especialmente con vivienda familiar por estar cercanos a la vía son de relieve plano, ondulado y mediana pendiente.

#### 4.4. CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS

TEMPERATURA PROMEDIO: 12° y 14° C  
PRECIPITACION: 980 a 1000 mm año  
ALTURA SOBRE EL NIVEL DEL MAR: 2800 m.s.n.m.

#### 4.5. CONDICIONES AGROLOGICAS

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

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

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

La vegetación natural ha sido reemplazada en gran parte por cultivos de maíz, papa, haba, trigo, cebada, hortalizas y pastos; la que aún se preserva está constituida por



Lonja de Propiedad Raíz  
de Nariño y Putumayo

## Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



5

AVALUO RUPA-2-0013

chilco, capulí, espina negra, mote, borrachero, sauco, pumamaque, barrabás, cujaca y fiques.

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

AMDd: Fase, fuertemente inclinada.

AMDe: Fase, ligeramente escarpada.

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

### **Suelos Vitrandic Dystrustepts (perfil Ps-143)**

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

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

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

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

### **Suelos Typic Haplustal fs (perfil Ns-55)**

Estos suelos ocupan las laderas de las lomas corresponden a suelos muy profundos, bien drenados y pertenecen al grupo textural francoso fino; se han desarrollado a



Lonja de Propiedad Raíz  
de Nariño y Putumayo

## Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



6

AVALUO RUPA-2-0013

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

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

### **Suelos Vitrandic Ustorthents (perfil Ns-57)**

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

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

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

#### **7.2.3.9 Subclase IV tc4**

Pertenece a las lomas de clima frío seco. La conforma los suelos Vitrandic Dystrustepts, Typic Haplustalfs, Vitrandic Ustorthents, pendientes 12-25% y 25-50% (AMDd, AMDe), profundos y muy profundos, de texturas moderadamente finas y moderadamente gruesas, moderada y ligeramente ácidos, bien drenados, fertilidad moderada y alta, mediano contenido de calcio, magnesio y potasio en los horizontes superiores y bajo con la profundidad, bajo contenido de fósforo aprovechable y bajo y mediano contenido de materia orgánica. Presentan como factores limitantes el



Lonja de Propiedad Raíz  
de Nariño y Putumayo

## Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



7

AVALUO RUPA-2-0013

relieve moderado y fuertemente quebrado, las lluvias escasas regularmente distribuidas y la susceptibilidad a la erosión. La mayor parte de estas tierras están en cultivos como maíz, arveja, trigo, haba, papa y en pastos principalmente kikuyo, siguen en importancia los pastos poa y los naturales como orejuela y otras gramíneas de pastoreo para ganadería extensiva.

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

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

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

#### 4.6. SERVICIOS PÚBLICOS

El sector cuenta con redes de energía eléctrica, acueducto veredal, el alcantarillado utiliza pozos sépticos y la telefonía se realiza a través de telefonía móvil. ✓

#### 4.7. SERVICIOS COMUNALES

El sector cuenta con el Centro Educativo Ospina Pérez, el coliseo. Los servicios de educación media, así como los servicios básicos de salud, asistencia técnica, administrativa y financiera son ofrecidos por las entidades públicas que se encuentran establecidas en las cabeceras municipales de El Contadero e Iles. ✓

#### 4.8. VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE

La vía de acceso al sector se realiza mediante la carretera destapada y afirmada y camino de herradura que conduce a la vereda San Andrés, vías que se encuentran en regular estado de conservación. ✓

El servicio público de transporte a nivel de rutas intermunicipales e interveredales es prestado con diferentes tipos de vehículos: camperos, buses escaleras, a través del



Lonja de Propiedad Raíz  
de Nariño y Putumayo

## Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



8

AVALUO RUPA-2-0013

transporte informal realizado por el mototaxismo. En términos generales se puede establecer que el servicio de transporte presenta regularidad en su frecuencia a nivel inter veredal ✓

### 5. REGLAMENTACIÓN URBANISTICA

Que con base en el Esquema de Ordenamiento Territorial EOT del municipio del Contadero y analizando el predio identificado con matrícula inmobiliaria 244-74986 y numero predial 522100000000000080175000000000 ubicado en la vereda Ospina Perez, sector rural del municipio del Contadero, posee las siguientes condiciones:

1. De acuerdo al E.O.T del municipio de Contadero, el uso del suelo para el predio en mención es **USO RURAL, UNIDAD DE MANEJO V** ✓
2. De acuerdo al E.O.T del municipio de Contadero, la UNIDAD DE MANEJO V. considera los siguientes usos:
  - e. USO PRINCIPAL: Agroforestería mediante asocio de cultivos con frutales caducifolios (AGRICOLA II) ✓
  - f. USO COMPLEMENTARIO: Protección de Nacimientos, Riveras de ríos y Microcuencas, Pastos de corte ✓
  - g. USO RESTRINGIDO: Extracción Minera y aprovechamiento de materiales de construcción, Agricultura Intensiva Mecanizada, Pastoreo, Asentamientos Humanos ✓
  - h. USO PROHIBIDO: Agricultura mecanizada, Sobrepastoreo ✓

### 6. DESCRIPCION DEL INMUEBLE O PREDIO

#### 6.1. UBICACIÓN

El inmueble está ubicado en la vereda Ospina Pérez; iniciando en la abscisa K26+029,24 y terminando con la abscisa K26+148,59 margen Izquierda-derecha, sector Contadero- Iles.

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

|                         |                           |
|-------------------------|---------------------------|
| Área total del terreno: | 7.500,00 m <sup>2</sup> ✓ |
| Área requerida:         | 4,890,81 m <sup>2</sup> ✓ |
| Área remanente:         | 0,00 m <sup>2</sup> ✓     |

AVALUO RUPA-2-0013

Área sobrante: 2.609,19 m<sup>2</sup> ✓

Área total requerida: 4,890,81 m<sup>2</sup> ✓

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

### 6.3. LINDEROS

#### LINDEROS GENERALES:

**Oriente:** con propiedades de Laurentino, Segundo y Abrahám, ✓zanja al medio Norte con propiedades de Eudoxia España y Aureliano Yama , zanja al medio **Occidente** con las de Maria Justina Moran de Chilama, mojones en línea recta por medio y **Sur**, con propiedades de Arnulfo Guapucal, camino por medio

#### LINDEROS ESPECIFICOS:

Son los contenidos en la Ficha predial RUPA-2-0013 elaborada el 30 de diciembre de 2016 por Concesionaria Vial Unión del Sur son:

**NORTE:** En longitud de 126,54 m con Josefina Champutis de Guapucal/ Demetrio Guaranguay y Otro (1- 8) ✓

**SUR:** En longitud de 177,28 m con Rosa Liliana Coral Robles y Otros (10 - 36) ✓

**ORIENTE:** En longitud de 31,22 m con Rosa Adelina Guapucal de Quengual (8-10) ✓

**OCCIDENTE:** En longitud de 41,01 m, con Ana Yuli Guaranguay y Otros (36-1) ✓

### 6.4. VÍAS DE ACCESO AL PREDIO

La vía de acceso al predio objeto de avalúo es carreteable que va desde el casco urbano del municipio del Contadero hacia Iles, aproximadamente a 8.5 Km., vía en buen estado de conservación, se toma un camino a mano derecha por camino por 100 metros hasta encontrar el predio objeto de avalúo.

### 6.5. SERVICIOS PUBLICOS:

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

### 6.6. UNIDADES FISIAGRÁFICAS



Lonja de Propiedad Raíz  
de Nariño y Putumayo

## Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



10

AVALUO RUPA-2-0013

| UNIDAD<br>FISIOGRAFICA | TOPOGRAFIA     | USO ACTUAL | NORMA         |
|------------------------|----------------|------------|---------------|
| 1                      | 8-25% Ondulada | Agrícola   | Agricola II ✓ |

6.7. ÁREAS CONSTRUIDAS

No Aplica.

6.8. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

No Aplica.

6.9. ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES

No Aplica.

6.10. CULTIVOS Y ESPECIES

| Ítem                                                  | Descripción           | Cantidad   | Unidad           |
|-------------------------------------------------------|-----------------------|------------|------------------|
| Cerca viva (Chilca, Colla, Carrizo, encino y arrayan) | Buen estado sanitario | 126,54 ✓   | m ✓              |
| Bosque de especies nativas ( Carrizo, encino, chilca) | Buen estado sanitario | 794,22 ✓   | M <sup>2</sup> ✓ |
| Cultivo de Pasto                                      | Buen estado sanitario | 4.096,53 ✓ | M <sup>2</sup> ✓ |

## 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 10. 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".



Lonja de Propiedad Raíz  
de Nariño y Putumayo

## Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



11

AVALUO RUPA-2-0013

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

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

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

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

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

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

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

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

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

AVALUO RUPA-2-0013

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.

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

Dónde:

VA = Valor Árbol

T = Tiempo de levante o desarrollo

P = Producción promedia por árbol Kilo

V = Valor Actual Promedio por Kilo

C = Costo de Producción

V.A.



Lonja de Propiedad Raíz  
de Nariño y Putumayo

## Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



13

AVALUO RUPA-2-0013

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

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

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

AVALUO RUPA-2-0013

## 8. INVESTIGACION ECONOMICA INDIRECTA (OFERTAS)

### 8.1. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS

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

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

### 8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO

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

## 9. INVESTIGACION DIRECTA (ENCUESTAS)

### 9.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO (INVESTIGACIÓN DIRECTA):

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

AVALUO RUPA-2-0013

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

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

## 10. CALCULOS VALOR TERRENO

### 10.1. PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)

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

AVALUO RUPA-2-0013

#### 10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE

La investigación de mercado encontró lotes en oferta que tienen características similares a las del área valorada. Los datos obtenidos reflejan una información confiable que permite establecer el valor del terreno por esta metodología, la cual arroja que el más probable valor del metro cuadrado por aproximación al Promedio del área valorada es de **CIENTO DIECIOCHO MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y TRES MIL PESOS M/TE (\$118.393.000,00)** por hectárea, equivalentes a **ONCE MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA PESOS M/CTE (\$11.850,00)** por metro cuadrado.

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

#### 10.3. EJERCICIOS RESIDUALES.

No Aplica.

### 11. CALCULOS VALOR CONSTRUCCION

#### 11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN:

No Aplica

#### 11.2. DEPRECIACIÓN (FITTO Y CORVINNI)

No Aplica

### 12. CALCULOS VALOR ANEXOS

#### 12.1 COSTOS DE REPOSICIÓN

No aplica.

#### 12.2. DEPRECIACIÓN (FITTO Y CORVINNI)

No aplica

### 13.CALCULOS VALOR CULTIVOS O ESPECIES

#### 13.1. SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES

AVALUO RUPA-2-0013

| CALCULO DE ESPECIES VEGETALES |          |        |            |              |               |                           |
|-------------------------------|----------|--------|------------|--------------|---------------|---------------------------|
| DESCRIPCION DE ESPECIES       |          |        |            |              |               |                           |
| DESCRIPCION                   | CANTIDAD | UNIDAD | ESTADO     | CONSERVACION | VALOR UNIDAD  | VALOR FINAL               |
| Cerca Viva                    | 126,54   | m      | Produccion | Tipo B       | ✓ \$ 8.350,00 | \$ 1.056.609,00           |
| Bosque                        | 794,22   | m2     | Produccion | Tipo B       | ✓ \$ 2.200,00 | \$ 1.747.284,00           |
| Cultivo de pasto              | 4096,53  | m2     | Decadencia | Tipo A       | ✓ \$ 50,00    | \$ 204.826,50             |
| <b>TOTAL ESPECIES</b>         |          |        |            |              |               | <b>\$ 3.008.719,50</b> ✓✓ |

#### 14. CONSIDERACIONES GENERALES

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

- El predio presenta forma de un polígono irregular con una topografía ondulada, donde la vivienda se mezcla con las actividades agropecuarias de menor escala.
- 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.

#### FACTORES DETERMINANTES EN EL VALOR DEL INMUEBLE

- El predio en particular posee una topografía ondulada a plana.
- La vía de acceso es el carretable principal de acceso a la vereda recebado en buenas condiciones.
- Junto de la carretera destapada y afirmada y cerca al Centro Educativo Ospina Pérez y el Coliseo
- Lote de uso Agropecuario.

#### 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:

AVALUO RUPA-2-0013

| ITEM                               | UND    | ÁREA     | VR. UNITARIO    | VR. TOTAL               |
|------------------------------------|--------|----------|-----------------|-------------------------|
| <b>TERRENO</b>                     |        |          |                 |                         |
| Área Requerida                     | m2     | 4.890,81 | \$ 11.850,00    | \$ 57.956.098,50        |
| <b>Sub total terreno</b>           |        |          |                 | <b>\$ 57.956.098,50</b> |
| <b>ESPECIES VEGETALES</b>          |        |          |                 |                         |
| <b>Subtotal Especies Vegetales</b> | Global | 1,00     | \$ 3.008.719,50 | \$ 3.008.719,50         |
| <b>VALOR TOTAL</b>                 |        |          |                 | <b>\$ 60.964.818,00</b> |

**SON: SESENTA MILLONES NOVECIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS DIECIOCHO PESOS M/CTE. (\$ 60.964.818,00)**

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.
- El valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.
- El valuador ha realizado una visita o verificación personal al bien inmueble objeto de valuación.

AVALUO RUPA-2-0013

- Nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe

## **18. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR**

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

## **19. NOMBRE, CUALIFICACIÓN PROFESIONAL Y FIRMA DEL AVALUADOR**

19.1 NOMBRE DEL VALUADOR:

Ing. LIVIO NESTOR BOLAÑOS NARVAEZ

19.2 REGISTRO DE ACREDITACIÓN PÚBLICA O PRIVADA DEL VALUADOR

Registro Abierto de Avaluadores RAA número de avaluador AVAL-12961630

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

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

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

19.4 FIRMA DEL RESPONSABLE



Lonja de Propiedad Raíz  
de Nariño y Putumayo

# Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

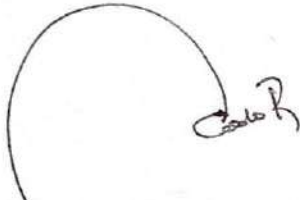
Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



20

AVALUO RUPA-2-0013

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

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



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

NIT. 814.000.496-2



**FEDELONJAS**

  
**LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE NARIÑO Y PUTUMAYO**  
**NIT. 814.000.496-2**

**Ing. CESAR AUGUSTO VALLEJO FRANCO**  
**Registro Abierto de Avaluadores RAA número de avaluador AVAL-98383321**  
**Especialidades Avalúos Urbanos – Rurales – Especiales – Maquinaria e**  
**Infraestructura DIRECTOR EJECUTIVO**





Lonja de Propiedad Raíz  
de Nariño y Putumayo

## Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



21

AVALUO RUPA-2-0013

### **20. ANEXOS**

Para complementar el presente informe valuatorio se anexan:

Informe fotográfico

Anexo técnico

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 evaluador encargado de fijar los valores deberá:

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

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

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

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

### **CONSULTA DE INFORMACIÓN.**

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



Lonja de Propiedad Raíz  
de Nariño y Putumayo

## Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



RUPA-2-0013

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

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

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

### **INVESTIGACIÓN DE MERCADO.**

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

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

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

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

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

### **CÁLCULOS MATEMÁTICOS ESTADÍSTICOS.**

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

RUPA-2-0013

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

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

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

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

#### • CONCEPTOS GENERALES.

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

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



Lonja de Propiedad Raíz  
de Nariño y Putumayo

## Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



RUPA-2-0013

### 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) | \$ -        |
| <b>AVALUO DAÑO EMERGENTE</b>                                                    | <b>\$ -</b> |

**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 del El Contadero es el encargado de la prestación del servicio de acueducto y alcantarillado.

**NOTA 3:** Como las matrículas de acueducto y alcantarillado no se encuentran activas, no se contemplan costos de desconexión y cancelación de las mismas.

### **CALCULO DE LUCRO CESANTE**

El propietario del predio adjunta certificación del Contador Público Porfirio Hilarion Medicis Chamorro, con tarjeta profesional No. 241904-T, por desarrollo de actividades de cría y producción de especies menores como gallinas y cuyes y ocasionalmente para el pastoreo

JD

RUPA-2-0013

5

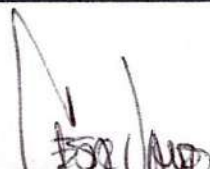
de equinos y bovinos de su propiedad, desarrolladas en el predio afectado parcialmente por el proyecto vial. Actividad que desarrollo en el predio ubicado en el Municipio del Contadero.

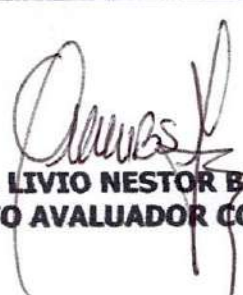
Lo anterior indica que el ingreso mensualmente es de **\$150.000**; con un margen de **utilidad** equivalente a **\$120.000** por mes, como el proyecto vial afecta el **65.21%** del área útil productiva, se debe reconocer mensualmente **\$78.252,00**; el análisis anterior está de acuerdo a la consulta realizada a técnicos y planificadores de proyectos agropecuarios vinculados con el Banco Agrario de Colombia.

| CALCULO DEL LUCRO CESANTE                  |    |                     |
|--------------------------------------------|----|---------------------|
| INGRESOS MENSUALES POR ACTIVIDAD ECONOMICA | \$ | 78.252,00           |
| GASTOS O DESCUENTOS                        | \$ | -                   |
| RENTA NETA                                 | \$ | 78.252,00           |
| PERIODOS A RECONOCER                       |    | 6,00                |
| RECONOCIMIENTO LUCRO CESANTE 6 MESES       | \$ | <b>469.512,00</b> ✓ |

**VALOR TOTAL DEL RECONOCIMIENTO POR LUCRO CESANTE= 469.512,00** ✓

| AVALUO DEFINITIVO ADOPTADO                                                                                               |                          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| AVALUO DEL PREDIO                                                                                                        | <b>60.964.818,00</b>     |
| INDEMNIZACIONES DAÑO EMERGENTE                                                                                           | <b>\$0,00</b>            |
| INDEMNIZACIONES LUCRO CESANTE                                                                                            | <b>\$469.512,00</b>      |
| <b>TOTAL</b>                                                                                                             | <b>\$61.434.330,00</b> ✓ |
| <b>SON: SESENTA Y UN MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS TREINTA PESOS M/CTE. (\$ 61.434.330.00)</b> |                          |

  
**ING. CESAR A. VALLEJO FRANCO**  
**REPRESENTANTE LEGAL**

  
**ING. LIVIO NESTOR BOLAÑOS**  
**PERITO AVALUADOR COMISIONADO**



Lonja de Propiedad Raíz  
de Nariño y Putumayo

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



**FEDELONJAS**  
FEDERACIÓN COLOMBIANA  
DE LONJAS DE PROPIEDAD RAÍZ

6

RUPA-2-0013

*Caicedo*

**ORLANDO CAICEDO RUEDA**  
**COORDINADOR DE AVALUOS**



**FEDELONJAS**

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo  
Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales  
NIT. 814.000.198 - 2

*Carmen Eugenia Gonzalez Villota*

**C.P. CARMEN EUGENIA GONZALEZ VILLOTA**  
**T.P. 8984-T**  
**RAA AVAL No. 30472903**



Lonja de Propiedad Raíz  
de Nariño y Putumayo

## Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



RUPA-2-0013

### 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 artículo 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 avalúo 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 Avalúo, 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 de 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.

JD



Lonja de Propiedad Raíz  
de Nariño y Putumayo

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



**FEDELONJAS**  
FEDERACIÓN COLOMBIANA  
DE LONJAS DE PROPIEDAD RAÍZ

# ANEXOS

| Nombre NATIVAS                                       | DESARROLLO   |              |              | PRODUCCION    |              |              | DECADENCIA   |              |              |
|------------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|---------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|                                                      | TIPO A       | TIPO B       | TIPO C       | TIPO A        | TIPO B       | TIPO C       | TIPO A       | TIPO B       | TIPO C       |
| AGUAMUJCA                                            | \$ 1,100.00  | \$ 650.00    | \$ 350.00    | \$ 2,700.00   | \$ 2,200.00  | \$ 1,100.00  | \$ 1,850.00  | \$ 1,100.00  | \$ 550.00    |
| ALBARACIN                                            | \$ 20,500.00 | \$ 12,300.00 | \$ 6,150.00  | \$ 69,400.00  | \$ 41,050.00 | \$ 20,500.00 | \$ 34,200.00 | \$ 20,500.00 | \$ 10,250.00 |
| ALTAMISA - MARCO                                     | \$ 1,050.00  | \$ 650.00    | \$ 300.00    | \$ 3,500.00   | \$ 2,100.00  | \$ 1,050.00  | \$ 1,750.00  | \$ 1,050.00  | \$ 550.00    |
| ARBOL DE ADOROTE                                     | \$ 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 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  |
| ARNALUJO                                             | \$ 950.00    | \$ 550.00    | \$ 300.00    | \$ 3,200.00   | \$ 1,900.00  | \$ 950.00    | \$ 1,600.00  | \$ 950.00    | \$ 500.00    |
| PLANTA O BUECO 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  |
| BOBBACHERO                                           | \$ 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                           | \$ 9,900.00  | \$ 5,950.00  | \$ 2,975.00  | \$ 33,000.00  | \$ 19,800.00 | \$ 9,900.00  | \$ 16,500.00 | \$ 9,900.00  | \$ 4,950.00  |
| CACTUS - NOPAL                                       | \$ 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  |
| CARCANO                                              | \$ 4,750.00  | \$ 2,850.00  | \$ 1,425.00  | \$ 15,800.00  | \$ 9,500.00  | \$ 4,750.00  | \$ 7,900.00  | \$ 4,750.00  | \$ 2,350.00  |
| CASPIZO                                              | \$ 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  |
| CASPI - CASPI                                        | \$ 15,600.00 | \$ 9,360.00  | \$ 4,700.00  | \$ 52,000.00  | \$ 31,200.00 | \$ 15,600.00 | \$ 26,000.00 | \$ 15,600.00 | \$ 7,800.00  |
| CENICIO                                              | \$ 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 M.L)                    | \$ 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 - QUICHES                         | \$ 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  | \$ 550.00    |
| 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  |
| CHARMOJAN - CHAMALEON                                | \$ 20,500.00 | \$ 12,300.00 | \$ 6,150.00  | \$ 69,400.00  | \$ 41,050.00 | \$ 20,500.00 | \$ 34,200.00 | \$ 20,500.00 | \$ 10,250.00 |
| CHACHILLA                                            | \$ 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  |
| CHICANA                                              | \$ 24,300.00 | \$ 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 (O) - CHILCA NEGRA - ARBOL DE CHILCO          | \$ 20,500.00 | \$ 12,300.00 | \$ 6,150.00  | \$ 69,400.00  | \$ 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  | \$ 550.00    |
| CHUCHUM                                              | \$ 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  |
| CHUNCHURRO                                           | \$ 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  |
| COJALA - COYA                                        | \$ 20,500.00 | \$ 12,300.00 | \$ 6,150.00  | \$ 69,400.00  | \$ 41,050.00 | \$ 20,500.00 | \$ 34,200.00 | \$ 20,500.00 | \$ 10,250.00 |
| CONGONA                                              | \$ 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    |
| CUJACA                                               | \$ 20,500.00 | \$ 12,300.00 | \$ 6,150.00  | \$ 69,400.00  | \$ 41,050.00 | \$ 20,500.00 | \$ 34,200.00 | \$ 20,500.00 | \$ 10,250.00 |
| CUECHE                                               | \$ 1,050.00  | \$ 650.00    | \$ 300.00    | \$ 3,500.00   | \$ 2,100.00  | \$ 1,050.00  | \$ 1,750.00  | \$ 1,050.00  | \$ 550.00    |
| ESCOBILLA                                            | \$ 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  |
| FRATELON                                             | \$ 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  |
| FRATELON BEJICO                                      | \$ 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  |
| GUAMUJCA (s)                                         | \$ 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  |
| GUARANZO                                             | \$ 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  |
| GUARAHIO                                             | \$ 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                                           | \$ 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 MIERA DE SAPO                           | \$ 950.00    | \$ 550.00    | \$ 300.00    | \$ 3,200.00   | \$ 1,900.00  | \$ 950.00    | \$ 1,600.00  | \$ 950.00    | \$ 500.00    |
| HIGUEBILLA                                           | \$ 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  |
| LECHERO                                              | \$ 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  |
| LEUCAFNA                                             | \$ 8,700.00  | \$ 5,200.00  | \$ 2,600.00  | \$ 28,000.00  | \$ 17,400.00 | \$ 8,700.00  | \$ 14,500.00 | \$ 8,700.00  | \$ 4,350.00  |
| MAJUA                                                | \$ 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  |
| MARO DE ORO                                          | \$ 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  |
| MARO 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  |
| MATABARRON                                           | \$ 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                                               | \$ 1,050.00  | \$ 650.00    | \$ 300.00    | \$ 3,500.00   | \$ 2,100.00  | \$ 1,050.00  | \$ 1,750.00  | \$ 1,050.00  | \$ 550.00    |
| MEXICO - 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  |
| MOLLEBILLO                                           | \$ 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  |
| MOROBILLO - MOROBILLO                                | \$ 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                                                 | \$ 1,050.00  | \$ 650.00    | \$ 300.00    | \$ 3,500.00   | \$ 2,100.00  | \$ 1,050.00  | \$ 1,750.00  | \$ 1,050.00  | \$ 550.00    |
| MOTILON                                              | \$ 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  |
| MARO                                                 | \$ 1,050.00  | \$ 650.00    | \$ 300.00    | \$ 3,500.00   | \$ 2,100.00  | \$ 1,050.00  | \$ 1,750.00  | \$ 1,050.00  | \$ 550.00    |
| NACEDERO, QUIBARABARRIGA                             | \$ 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  |
| 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                                               | \$ 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  |
| 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  |
| PIRA DE JAP                                          | \$ 2,400.00  | \$ 1,440.00  | \$ 720.00    | \$ 7,600.00   | \$ 4,560.00  | \$ 2,400.00  | \$ 3,960.00  | \$ 2,400.00  | \$ 1,200.00  |
| PIETILLO                                             | \$ 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  |
| PINGLO - PINGLO - PINGLO - PINGLO - PINGLO - PINGLO  | \$ 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  |
| PISIVERA                                             | \$ 350.00    | \$ 200.00    | \$ 100.00    | \$ 1,100.00   | \$ 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                                       | \$ 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 FOLIAJE                                 | \$ 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 MORA DE CARALLO                               | \$ 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 ITARO                                      | \$ 8,200.00  | \$ 4,900.00  | \$ 2,450.00  | \$ 26,600.00  | \$ 15,900.00 | \$ 8,200.00  | \$ 13,600.00 | \$ 8,200.00  | \$ 4,100.00  |
| PLANTA DE PANFLA                                     | \$ 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  |
| RUCALANTA                                            | \$ 4,150.00  | \$ 2,500.00  | \$ 1,250     |               |              |              |              |              |              |

| 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 |
| ACACIA (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 |
| ACACIA (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 |
| ACERO                                         | \$ 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                                     | \$ 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 |
| ARRAYAN - MIRTO                               | \$ 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 |
| BAISO, BAISO 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 |
| CEVICO                                        | \$ 69.300,00 | \$ 41.600,00 | \$ 20.800,00 | \$ 231.000,00 | \$ 138.600,00 | \$ 69.300,00 | \$ 115.500,00 | \$ 69.300,00 | \$ 34.650,00 |
| CIPRES - CIPRES - CIPRES ENANO                | \$ 7.900,00  | \$ 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  |
| EUCALITO                                      | \$ 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 |
| EUCALITO (m2)                                 | \$ 1.100,00  | \$ 650,00    | \$ 350,00    | \$ 3.700,00   | \$ 2.200,00   | \$ 1.100,00  | \$ 1.850,00   | \$ 1.100,00  | \$ 550,00    |
| PENCA AFRIQUE - CABUYA (O) - CABULLA          | \$ 8.700,00  | \$ 5.200,00  | \$ 2.600,00  | \$ 29.000,00  | \$ 17.400,00  | \$ 8.700,00  | \$ 14.500,00  | \$ 8.700,00  | \$ 4.350,00  |
| GRANADILLO                                    | \$ 69.300,00 | \$ 41.600,00 | \$ 20.800,00 | \$ 231.000,00 | \$ 138.600,00 | \$ 69.300,00 | \$ 115.500,00 | \$ 69.300,00 | \$ 34.650,00 |
| GUAYACAN                                      | \$ 34.800,00 | \$ 20.900,00 | \$ 10.450,00 | \$ 116.000,00 | \$ 69.600,00  | \$ 34.800,00 | \$ 58.000,00  | \$ 34.800,00 | \$ 17.400,00 |
| JUNCO - JUNCO (M2)                            | \$ 4.200,00  | \$ 2.800,00  | \$ 1.400,00  | \$ 15.700,00  | \$ 9.400,00   | \$ 4.200,00  | \$ 7.850,00   | \$ 4.200,00  | \$ 2.100,00  |
| JUNCO - JUNCO                                 | \$ 4.200,00  | \$ 2.800,00  | \$ 1.400,00  | \$ 15.700,00  | \$ 9.400,00   | \$ 4.200,00  | \$ 7.850,00   | \$ 4.200,00  | \$ 2.100,00  |
| 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 (CAPIERO)                               | \$ 20.700,00 | \$ 12.400,00 | \$ 6.200,00  | \$ 69.000,00  | \$ 41.400,00  | \$ 20.700,00 | \$ 34.500,00  | \$ 20.700,00 | \$ 10.350,00 |
| (OLIVO) OLIVO DE CERA                         | \$ 16.500,00 | \$ 9.900,00  | \$ 4.950,00  | \$ 55.000,00  | \$ 33.000,00  | \$ 16.500,00 | \$ 27.500,00  | \$ 16.500,00 | \$ 8.250,00  |
| (OLIVO) OLIVO DE CERA (M2)                    | \$ 650,00    | \$ 396,00    | \$ 198,00    | \$ 2.200,00   | \$ 1.320,00   | \$ 650,00    | \$ 1.100,00   | \$ 650,00    | \$ 330,00    |
| PAJO 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 |
| PANDALAO (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 (MEDICANA)                              | \$ 8.700,00  | \$ 5.200,00  | \$ 2.600,00  | \$ 29.000,00  | \$ 17.400,00  | \$ 8.700,00  | \$ 14.500,00  | \$ 8.700,00  | \$ 4.350,00  |
| PINO - (ESPATULA - PATULA - CIPRES - RADIATA) | \$ 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    | \$ 8.200,00   | \$ 4.950,00   | \$ 2.500,00  | \$ 4.150,00   | \$ 2.500,00  | \$ 1.250,00  |
| PINO LIMON                                    | \$ 12.600,00 | \$ 7.560,00  | \$ 3.780,00  | \$ 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 |
| ROSOS                                         | \$ 20.700,00 | \$ 12.400,00 | \$ 6.200,00  | \$ 69.000,00  | \$ 41.400,00  | \$ 20.700,00 | \$ 34.500,00  | \$ 20.700,00 | \$ 10.350,00 |
| SALICE                                        | \$ 13.900,00 | \$ 8.350,00  | \$ 4.150,00  | \$ 46.300,00  | \$ 27.800,00  | \$ 13.900,00 | \$ 23.150,00  | \$ 13.900,00 | \$ 6.950,00  |
| URAPAN                                        | \$ 20.700,00 | \$ 12.400,00 | \$ 6.200,00  | \$ 69.000,00  | \$ 41.400,00  | \$ 20.700,00 | \$ 34.500,00  | \$ 20.700,00 | \$ 10.350,00 |
| EUCALITO - ACACIA 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    |
| EUCALITO - 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    |
| EUCALITO - PINO 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    |
| EUCALITO - PINO - OLIVO m2                    | \$ 2.450,00  | \$ 1.450,00  | \$ 750,00    | \$ 8.130,00   | \$ 4.900,00   | \$ 2.450,00  | \$ 4.050,00   | \$ 2.450,00  | \$ 1.200,00  |

#### BOSQUES NATURALES

El valor promedio de bosque natural de acuerdo con las condiciones y características típicas de árboles y especies vegetales que se encuentran en un bosque nativo de la zona se define en \$ 2.000.000,00 Ha. O \$ 200 m2, para etapa de desarrollo, \$ 5.500.000,00 Ha. o \$ 550 m2, para etapa de producción y \$ 3.500.000,00 Ha. o \$ 350 m2 para etapa de decadencia.

El valor promedio de un bosque plantado de pino y eucalipto de acuerdo con las condiciones y características típicas de árboles y especies vegetales que se encuentran en la zona se define en \$ 27.750.000,00 Ha. O \$ 2.775 m2, para etapa de desarrollo Tipo A, \$ 92.500.000,00 Ha. O \$ 9.250 m2, para etapa de producción y \$ 46.250.000,00 Ha. o \$ 4.625 m2 para etapa de decadencia.

El valor promedio de un bosque plantado de pino, eucalipto y cipres de acuerdo con las condiciones y características típicas de árboles y especies vegetales que se encuentran en la zona se define en \$ 27.750.000,00 Ha. O \$ 2.775 m2, para etapa de desarrollo Tipo A, \$ 92.500.000,00 Ha. O \$ 9.250 m2, para etapa de producción y \$ 46.250.000,00 Ha. o \$ 4.625 m2 para etapa de decadencia.

El valor promedio de un bosque plantado de eucalipto y aliso de acuerdo con las condiciones y características típicas de árboles y especies vegetales que se encuentran en la zona se define en \$ 11.100.000,00 Ha. O \$ 1.100 m2, para etapa de desarrollo Tipo A, \$ 37.000.000,00 Ha. O \$ 3.700 m2, para etapa de producción y \$ 18.500.000,00 Ha. o \$ 1.850 m2 para etapa de decadencia.

El valor promedio de un bosque plantado de eucalipto de acuerdo con las condiciones y características típicas de árboles y especies vegetales que se encuentran en la zona se define en \$ 34.800.000,00 Ha. O \$ 3.480 m2, para etapa de desarrollo Tipo A, \$ 116.000.000,00 Ha. O \$ 11.600 m2, para etapa de producción y \$ 58.000.000,00 Ha. o \$ 5.800 m2 para etapa de decadencia.

| Nombre PASTOS                                                 | DESARROLLO      |               |               | PRODUCCION      |                 |                 | DECADENCIA      |                 |               |
|---------------------------------------------------------------|-----------------|---------------|---------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|---------------|
|                                                               | TIPO A          | TIPO B        | TIPO C        | TIPO A          | TIPO B          | TIPO C          | TIPO A          | TIPO B          | TIPO C        |
| SEMILLAS PASTO (m2)                                           | \$ 160,00       | \$ 100,00     | \$ 50,00      | \$ 526,00       | \$ 320,00       | \$ 160,00       | \$ 260,00       | \$ 160,00       | \$ 80,00      |
| PASTO AZUL (Ha)                                               | \$ 1.578.000,00 | \$ 946.800,00 | \$ 473.400,00 | \$ 5.260.000,00 | \$ 3.156.000,00 | \$ 1.578.000,00 | \$ 2.630.000,00 | \$ 1.578.000,00 | \$ 789.000,00 |
| PASTO AZUL (m2)                                               | \$ 160,00       | \$ 100,00     | \$ 50,00      | \$ 526,00       | \$ 320,00       | \$ 160,00       | \$ 260,00       | \$ 160,00       | \$ 80,00      |
| PASTO AZUL ORCHERO (m2)                                       | \$ 160,00       | \$ 100,00     | \$ 50,00      | \$ 526,00       | \$ 320,00       | \$ 160,00       | \$ 260,00       | \$ 160,00       | \$ 80,00      |
| PASTO BRASILEIRO (Ha)                                         | \$ 1.578.000,00 | \$ 946.800,00 | \$ 473.400,00 | \$ 5.260.000,00 | \$ 3.156.000,00 | \$ 1.578.000,00 | \$ 2.630.000,00 | \$ 1.578.000,00 | \$ 789.000,00 |
| PASTO BRASILEIRO (m2)                                         | \$ 160,00       | \$ 100,00     | \$ 50,00      | \$ 526,00       | \$ 320,00       | \$ 160,00       | \$ 260,00       | \$ 160,00       | \$ 80,00      |
| PASTO BERMUDA Q. GRAMILLA                                     | \$ 160,00       | \$ 100,00     | \$ 50,00      | \$ 526,00       | \$ 320,00       | \$ 160,00       | \$ 260,00       | \$ 160,00       | \$ 80,00      |
| PASTO BEST FORD (Ha)                                          | \$ 1.578.000,00 | \$ 946.800,00 | \$ 473.400,00 | \$ 5.260.000,00 | \$ 3.156.000,00 | \$ 1.578.000,00 | \$ 2.630.000,00 | \$ 1.578.000,00 | \$ 789.000,00 |
| PASTO BRASILEIRO (m2)                                         | \$ 160,00       | \$ 100,00     | \$ 50,00      | \$ 526,00       | \$ 320,00       | \$ 160,00       | \$ 260,00       | \$ 160,00       | \$ 80,00      |
| PASTO KIWUO (m2)                                              | \$ 30,00        | \$ 20,00      | \$ 10,00      | \$ 105,00       | \$ 60,00        | \$ 30,00        | \$ 50,00        | \$ 30,00        | \$ 20,00      |
| PASTO KING GRASS (Ha)                                         | \$ 1.578.000,00 | \$ 946.800,00 | \$ 473.400,00 | \$ 5.260.000,00 | \$ 3.156.000,00 | \$ 1.578.000,00 | \$ 2.630.000,00 | \$ 1.578.000,00 | \$ 789.000,00 |
| PASTO KING GRASS (m2)                                         | \$ 160,00       | \$ 100,00     | \$ 50,00      | \$ 526,00       | \$ 320,00       | \$ 160,00       | \$ 260,00       | \$ 160,00       | \$ 80,00      |
| PASTO RAYGRAS (m2)                                            | \$ 160,00       | \$ 100,00     | \$ 50,00      | \$ 526,00       | \$ 320,00       | \$ 160,00       | \$ 260,00       | \$ 160,00       | \$ 80,00      |
| PASTO MEJORADO (m2)                                           | \$ 60,00        | \$ 40,00      | \$ 20,00      | \$ 209,00       | \$ 130,00       | \$ 60,00        | \$ 100,00       | \$ 60,00        | \$ 30,00      |
| PASTO MEJORADO (m2) SABOYA - TREBOL                           | \$ 160,00       | \$ 100,00     | \$ 50,00      | \$ 526,00       | \$ 320,00       | \$ 160,00       | \$ 260,00       | \$ 160,00       | \$ 80,00      |
| PASTO MEJORADO (m2) BOXER - TREBOL                            | \$ 160,00       | \$ 100,00     | \$ 50,00      | \$ 526,00       | \$ 320,00       | \$ 160,00       | \$ 260,00       | \$ 160,00       | \$ 80,00      |
| PASTO NATURAL (Ha)                                            | \$ 315.600,00   | \$ 189.360,00 | \$ 94.680,00  | \$ 1.052.000,00 | \$ 631.200,00   | \$ 315.600,00   | \$ 526.000,00   | \$ 315.600,00   | \$ 157.800,00 |
| PASTO NATURAL (m2)                                            | \$ 30,00        | \$ 20,00      | \$ 10,00      | \$ 105,00       | \$ 60,00        | \$ 30,00        | \$ 50,00        | \$ 30,00        | \$ 20,00      |
| PASTO ROJO (Ha)                                               | \$ 1.578.000,00 | \$ 946.800,00 | \$ 473.400,00 | \$ 5.260.000,00 | \$ 3.156.000,00 | \$ 1.578.000,00 | \$ 2.630.000,00 | \$ 1.578.000,00 | \$ 789.000,00 |
| PASTO SABOYA (Ha)                                             | \$ 1.578.000,00 | \$ 946.800,00 | \$ 473.400,00 | \$ 5.260.000,00 | \$ 3.156.000,00 | \$ 1.578.000,00 | \$ 2.630.000,00 | \$ 1.578.000,00 | \$ 789.000,00 |
| PASTO SABOYA (m2)                                             | \$ 160,00       | \$ 100,00     | \$ 50,00      | \$ 526,00       | \$ 320,00       | \$ 160,00       | \$ 260,00       | \$ 160,00       | \$ 80,00      |
| PASTO URABE (Ha)                                              | \$ 1.578.000,00 | \$ 946.800,00 | \$ 473.400,00 | \$ 5.260.000,00 | \$ 3.156.000,00 | \$ 1.578.000,00 | \$ 2.630.000,00 | \$ 1.578.000,00 | \$ 789.000,00 |
| PASTO URABE (m2)                                              | \$ 160,00       | \$ 100,00     | \$ 50,00      | \$ 526,00       | \$ 320,00       | \$ 160,00       | \$ 260,00       | \$ 160,00       | \$ 80,00      |
| PASTO BOXER (Ha)                                              | \$ 1.578.000,00 | \$ 946.800,00 | \$ 473.400,00 | \$ 5.260.000,00 | \$ 3.156.000,00 | \$ 1.578.000,00 | \$ 2.630.000,00 | \$ 1.578.000,00 | \$ 789.000,00 |
| PASTO MIXTO (m2)                                              | \$ 160,00       | \$ 100,00     | \$ 50,00      | \$ 526,00       | \$ 320,00       | \$ 160,00       | \$ 260,00       | \$ 160,00       | \$ 80,00      |
| PASTO EN 3 VARIEDADES KING GRASS - BARRABAS - AZUL (m2)       | \$ 160,00       | \$ 100,00     | \$ 50,00      | \$ 526,00       | \$ 320,00       | \$ 160,00       | \$ 260,00       | \$ 160,00       | \$ 80,00      |
| PASTO EN 3 VARIEDADES AZUL - ROJO - BESTFORD (m2)             | \$ 160,00       | \$ 100,00     | \$ 50,00      | \$ 526,00       | \$ 320,00       | \$ 160,00       | \$ 260,00       | \$ 160,00       | \$ 80,00      |
| PASTO 3 VARIEDADES, AZUL, BODIL Y COMUN (m2)                  | \$ 160,00       | \$ 100,00     | \$ 50,00      | \$ 526,00       | \$ 320,00       | \$ 160,00       | \$ 260,00       | \$ 160,00       | \$ 80,00      |
| PASTO 4 VARIEDADES: RAY-GRASS, AZUL, TREBOL ROJO Y ALFALFA    | \$ 160,00       | \$ 100,00     | \$ 50,00      | \$ 526,00       | \$ 320,00       | \$ 160,00       | \$ 260,00       | \$ 160,00       | \$ 80,00      |
| PASTO 4 VARIEDADES: AZUL, BESTFORD, BOXER, ROJO (m2)          | \$ 160,00       | \$ 100,00     | \$ 50,00      | \$ 526,00       | \$ 320,00       | \$ 160,00       | \$ 260,00       | \$ 160,00       | \$ 80,00      |
| PASTO 4 VARIEDADES: AZUL, BESTFORD, BOXER, CARRETON ROJO (m2) | \$ 160,00       | \$ 100,00     | \$ 50,00      | \$ 526,00       | \$ 320,00       | \$ 160,00       | \$ 260,00       | \$ 160,00       | \$ 80,00      |
| PLANTA VALLA                                                  | \$ 160,00       | \$ 100,00     | \$ 50,00      | \$ 526,00       | \$ 320,00       | \$ 160,00       | \$ 260,00       | \$ 160,00       | \$ 80,00      |
| PASTO ALFA - ALFA ALFA - ALFALFA                              | \$ 600,00       | \$ 360,00     | \$ 180,00     | \$ 2.000,00     | \$ 1.200,00     | \$ 600,00       | \$ 1.000,00     | \$ 600,00       | \$ 300,00     |

*Amor*

**LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE NARIÑO Y PUTUMAYO**  
**AVALUO COMERCIAL - POR AFECTACION VIAL**  
**CONCESION "RUMICHACA - PASTO".**  
**RUPA-2-0013**  
**ROSA LILIANA CORAL ROBLES Y OTROS**



**VISTA GENERAL**



**BOSQUE DE ESPECIES NATIVAS**



**CERCA VIVA**



**CULTIVO DE PASTO**

RUPA-2-0013

**COMITE CORPORATIVO**  
**ACTA No. 0742 del 2.018**

FECHA: San Juan de Pasto, 02 de noviembre del 2.018

LUGAR: Lonja Propiedad Raíz Nariño y Putumayo

**ASISTENTES**

FRANCISCO ARTEAGA CERON  
LUIS EDUARDO BURBANO DELGADO  
ZOOT. ORLANDO CAICEDO RUEDA  
MIEMBROS DEL COMITÉ TECNICO

REPRESENTANTE LEGAL DE LA LONJA  
CESAR AUGUSTO VALLEJO FRANCO  
**COORDINADOR COMITÉ**

CARGO  
DIRECTOR EJECUTIVO

**COMISIONADO**

ING. LIVIO N. BOLAÑOS NARVAEZ

La sesión fue presidida por el Ingeniero CESAR AUGUSTO VALLEJO FRANCO, quien fue nombrado para esta reunión como Coordinador del Comité Corporativo y actuó como secretario el Señor Francisco Arteaga Cerón.

**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. Livio N. Bolaños Narváez, rinde ponencia del avalúo solicitado por la Concesión Unión Vial del Sur al predio RUPA -2- 0013, predio denominado "Querrato", ubicado en la Vereda Ospina Pérez - Municipio de Contadero - Nariño.

| No | NUMERO DE FICHA | MUNICIPIO   | NUMERO PREDIAL – MATRICULA INMOBILIARIA     |
|----|-----------------|-------------|---------------------------------------------|
| 1  | RUPA 2-0013 ✓   | CONTADERO ✓ | 5221000000000000801750000000000/244-74986 ✓ |

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



Lonja de Propiedad Raíz  
de Nariño y Putumayo

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



**FEDELONJAS**  
FEDERACIÓN COLOMBIANA  
DE LONJAS DE PROPIEDAD RAÍZ

RUPA-2-0013

| ITEM                               | UND    | ÁREA     | VR. UNITARIO    | VR. TOTAL               |
|------------------------------------|--------|----------|-----------------|-------------------------|
| <b>TERRENO</b>                     |        |          |                 |                         |
| Área Requerida                     | m2     | 4.890,81 | \$ 11.850,00    | \$ 57.956.098,50        |
| <b>Sub total terreno</b>           |        |          |                 | <b>\$ 57.956.098,50</b> |
| <b>ESPECIES VEGETALES</b>          |        |          |                 |                         |
| <b>Subtotal Especies Vegetales</b> | Global | 1,00     | \$ 3.008.719,50 | \$ 3.008.719,50         |
| <b>VALOR TOTAL</b>                 |        |          |                 | <b>\$ 60.964.818,00</b> |

| AVALUO DEFINITIVO ADOPTADO                                                                                               |                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| AVALUO DEL PREDIO                                                                                                        | 60.964.818,00          |
| INDEMNIZACIONES DAÑO EMERGENTE                                                                                           | \$0,00                 |
| INDEMNIZACIONES LUCRO CESANTE                                                                                            | \$469.512,00           |
| <b>TOTAL</b>                                                                                                             | <b>\$61.434.330,00</b> |
| <b>SON: SESENTA Y UN MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS TREINTA PESOS M/CTE. (\$ 61.434.330,00)</b> |                        |

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

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

**FEDELONJAS**  
Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo  
Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales  
NIT. 814.000.496

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

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

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