

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

AVISO No. 226 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 catorce (14) de diciembre de 2018, se libró Oficio de Oferta Formal de Compra No. DP-OFC-0964-01-18 dirigido a los **JOSE EFRAIN URBANO CORAL, JHON JAIRO URBANO GUARANGUAY HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE RIVER ORLANDO BURBANO CORAL, GLADIS ERNESTINA GUAPUCAL GUARANGUAY** para la adquisición de un área de terreno a segregarse del inmueble requerido para el Proyecto Rumichaca – Pasto, cuyo contenido se transcribe a continuación:



San Juan de Pasto, 14 diciembre de 2018

Señores:

JOSE EFRAIN URBANO CORAL (Titular inscrito en falsa tradición)  
JHON JAIRO URBANO GUARANGUAY (Titular inscrito en falsa tradición)  
HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE RIVER ORLANDO  
BURBANO CORAL (Titular inscrito en falsa tradición)  
GLADIS ERNESTINA GUAPUCAL GUARANGUAY (Titular inscrito en falsa tradición)  
Predio denominado "OSPINA PEREZ" (según Catastro) "SAN JUAN CHIQUITO" (según F.M.I), Lote de Terreno "SAN JUAN CHIQUITO", "SAN JUAN DE LA CRUZ" y/o "OMAR PEREZ" ubicado en la Vereda Ospina Pérez, Municipio de Contadero, Departamento de Nariño

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

Asunto: Oficio por el cual se dispone la adquisición de un área de terreno a segregarse del Predio denominado "OSPINA PEREZ" (según Catastro) "SAN JUAN CHIQUITO" (según F.M.I), Lote de Terreno "SAN JUAN CHIQUITO", "SAN JUAN DE LA CRUZ" y/o "OMAR PEREZ", ubicado en la Vereda Ospina Pérez del Municipio de Contadero, Departamento de Nariño, identificado con Cédula Catastral No. 5221000000000000080121000000000 y/o 5221000000000000080481000000000, Matrícula Inmobiliaria número 244-25668, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ipiales.

Cordial saludo,

Como es de conocimiento general, la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI, agencia nacional estatal de naturaleza especial creada por el decreto número 4165 de 03 de noviembre de 2011, mediante el cual se cambió la naturaleza jurídica y denominación del antes INSTITUTO NACIONAL DE CONCESIONES – INCO, suscribió con la CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR S.A.S., identificada con NIT 900.880.846-3, el Contrato de Concesión APP No. 15 de 2015, cuyo objeto es el otorgamiento de una concesión para que el concesionario por su cuenta y riesgo lleve a cabo la financiación, construcción, rehabilitación, mejoramiento, operación y mantenimiento y reversión del Corredor Rumichaca-Pasto, celebrado bajo el esquema de Asociación Público Privada, conforme lo dispuesto en la Ley 1508 de 2012, reglamentada por el Decreto 1467 de 2012, este último modificado por el Decreto 2043 de 2014, en concordancia con lo dispuesto por la Ley 1753 de 2015 y el documento integrante de dicha Ley "Bases del Plan Nacional de Desarrollo 2014-2018 – Todos por un Nuevo País" donde se determinó el esquema de Asociaciones Público Privadas, en virtud del cual se desarrollará el proyecto en mención, como parte de la modernización de Infraestructura de Transporte en Colombia.



Una de las actividades necesarias para la ejecución del proyecto consiste en la adquisición de las áreas físicas requeridas para la construcción de la vía, actividad que de acuerdo con lo establecido en el Capítulo 7, numeral 7.1 (a) del Contrato de Concesión, debe ser adelantada por el concesionario a favor de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** a través de la figura de delegación de la gestión predial contemplada en el artículo 34 de la Ley 105 de 1993, y se surte mediante los procedimientos de adquisición de predios requeridos por motivos de utilidad pública contemplados en el Capítulo III de la Ley 9 de 1989, Capítulo VII de la Ley 388 de 1997 y Título IV de la Ley 1682 de 2013, en concordancia con las demás normas que regulan la materia.

Dentro de este marco normativo, por motivos de utilidad pública y con destino al proyecto de la referencia, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** requiere la adquisición de un área de terreno a segregarse del predio identificado en el asunto, conforme a la afectación de la ficha predial RUPA-2-0024, cuya copia se anexa, la cual tiene un área de terreno requerida de **CINCO MIL QUINIENTOS NOVENTA Y CINCO COMA TRES METROS CUADRADOS (5.595,03 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+627,34 I-D y Final K 26+0698,73 I-D, de la Unidad Funcional No. 2 del proyecto.

El valor de la presente oferta es la suma de **CIENTO OCHENTA Y UN MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS OCHENTA PESOS CON SETENTA Y DOS CENTAVOS MONEDA CORRIENTE (\$181.652.980,62)**, discriminado conforme el informe avalúo RUPA-2-0024

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 dos (02) 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.



DP-OFC-0864-01-18

Por otra parte, según el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013 modificada 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 3º del artículo 37 de la Ley 1682 de 2013. En este caso, el valor catastral que se tenga en cuenta para el pago será proporcional al área requerida a expropiar y el titular no será beneficiario de los beneficios tributarios contemplados en el inciso 4º del artículo 15 de la Ley 9ª de 1989.

De conformidad con lo dispuesto en el inciso 4º del artículo 61 de la Ley 388 de 1997, 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 a los últimos titulares inscritos como falsos tradentes 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 3235762668, 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 vivienda construida en el predio, copia del Avalúo Comercial Corporativo, Portal folio



facebook.com/viauniondelsur  
viauniondelsur  
Unión del Sur

OFICINA PASTO: Carrera 30ª No 12ª - 24 Barrio San Ignacio  
PROXIMAMENTE NOS TRASLADAREMOS:  
Via Obonaco, Carrera 22 Ger - Sector La Pastorcidad.



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



CONCESION  
**Rumichaca**  
**Pasto**



DP-OFC-0964-01-18

Inmobiliario y la transcripción completa de las normas que regulan el procedimiento de adquisición de predios requeridos para la ejecución de obras públicas por enajenación voluntaria, expropiación por vía judicial y administrativa.

Agradezco la atención que le brinde a la presente.

Cordialmente,

**GERMAN DE LA TORRE LOZANO**  
GERMAN DE LA TORRE LOZANO  
CALLE 10 N. 1000  
TEL: 051 2 222 2222  
WWW.GERMANDELA TORRELOZANO.COM  
**GERMAN DE LA TORRE LOZANO**  
Gerente General  
Concesionaria Vial Unión del Sur S.A.S.

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

Que mediante Aviso No. 279 de fecha 29 de marzo de 2019 se publicó el Oficio de Citación No. DP-CIT-0964-01-18 de fecha catorce (14) de diciembre de 2018, dirigido a los señores **JOSE EFRAIN URBANO CORAL, JHON JAIRO URBANO GUARANGUAY HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE RIVER ORLANDO BURBANO CORAL, GLADIS ERNESTINA GUAPUCAL GUARANGUAY**, para efectos de surtir la notificación personal del Oficio de la Oferta Formal de Compra No. DP-OFC-0964-01-18, 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.

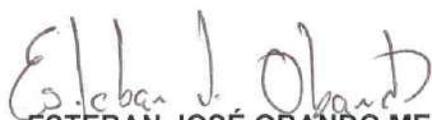
En consecuencia, de acuerdo con lo previsto en el inciso 2º del artículo 69 de la Ley 1437 de 2011 (CPACA) y, en cumplimiento del numeral 5.6. inciso (d) Capítulo V del Apéndice Técnico 7 "Gestión Predial" del Contrato de Concesión bajo esquema de APP No.15-2015, se procede a realizar la notificación por aviso de la Oferta Formal de Compra DP-OFC-0964-01-18 de fecha catorce (14) 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.

DESIJADO 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



**ANÍ** Agencia Nacional de Infraestructura

**UNION DEL SUR** Rumichocay y Pasto

**SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN**

PROCESO: GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE

FORMATO: FICHA PREDIAL

CÓDIGO: 001

VERSIÓN: 29/12/2016

PROYECTO DE CONCESIÓN: CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR - PROYECTO RUMICHACA - PASTO

CONTRATO No.: 015 DEL 11 DE SEPTIEMBRE DE 2015

PREDIO No.: RUPA-2-0024

ABSC. INICIAL: K 26+627,34

ABSC. FINAL: K 26+698,73

UNIDAD FUNCIONAL: CONTADERO - ILES

SECTOR O TRAMO: MARGEN LONGITUD EFECTIVA

Eq-Der 71,39

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO: RIVER ORLANDO BURBANO CORAL Y OTROS

CEDULA DIRECCION / EMAIL: OSPINA PEREZ

DIRECCION DEL PREDIO: Rural

MATRICULA INMOBILIARIA: 244-25668

CEDULA CATASTRAL: 527.10.00000000000000000000

VEREDA/BARRIO: OSPINA PEREZ

MUNICIPIO: CONTADERO

DPTO: NARIÑO

Predio requerido para: Obra

CLASIFICACION DEL SUELO: Rural

ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO: Agropecuario

TOPOGRAFIA: 8-25% Ondulada

VEREDA/BARRIO:	MUNICIPIO:	DPTO:	Predio requerido para:	CLASIFICACION DEL SUELO:	ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO:	TOPOGRAFIA:
OSPINA PEREZ	CONTADERO	NARIÑO	Obra	Rural	Agropecuario	8-25% Ondulada

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES	CANT	DENS	UN
Cultivo de pasto ray grass	4.345,81		m2

FECHA DE ELABORACIÓN: 09-2018

Elaboró: *Johana Erazo Benavides*

Revisó y Aprobó: *JUAN DIEGO CIFUENTES*

CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR

M.P. # 5270282159MFIN

HMV CONSULTORIA S.A.S

ITEM	DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNIDAD
C1	Construcción de 1 piso con estructura en muros de carga, paredes en ladrillo repelidos y pinados de altura 2,20 m, cubierta en teja de asbesto cemento con estructura en madera, cielo raso en madera, piso gfr concreto de espesor 0.10 m, cuenta con 6 puertas en madera de 1.60 m x 1.00 m y 2 ventanas de marco metálico 0.70 m x 0.50 m. Distribución: 1 cocina, 5 cuartos, 1 hall o corredor con columnas y viga en madera roliza de espesor 0.20 m.	89,65	m2
C2	Construcción de 1 piso con estructura en muros de carga, paredes en ladrillo repelidos y pinados de altura 2,20 m, cubierta en teja de asbesto cemento con estructura en madera y cielo raso gfr madera, piso en concreto de espesor 0.10 m, cuenta con 2 puertas en madera de 1.60 m x 1.00 m. Distribución: 1 cocina, 3 cuartos y 1 hall o corredor con columna y viga en madera roliza de espesor 0,20 m.	159,88	m2
TOTAL AREA CONSTRUIDA		249,53	m2
ITEM	DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	31,29	m2

AREA TOTAL TERRENO: 25.000,00 m<sup>2</sup>

AREA REQUERIDA: 5.595,03 m<sup>2</sup>

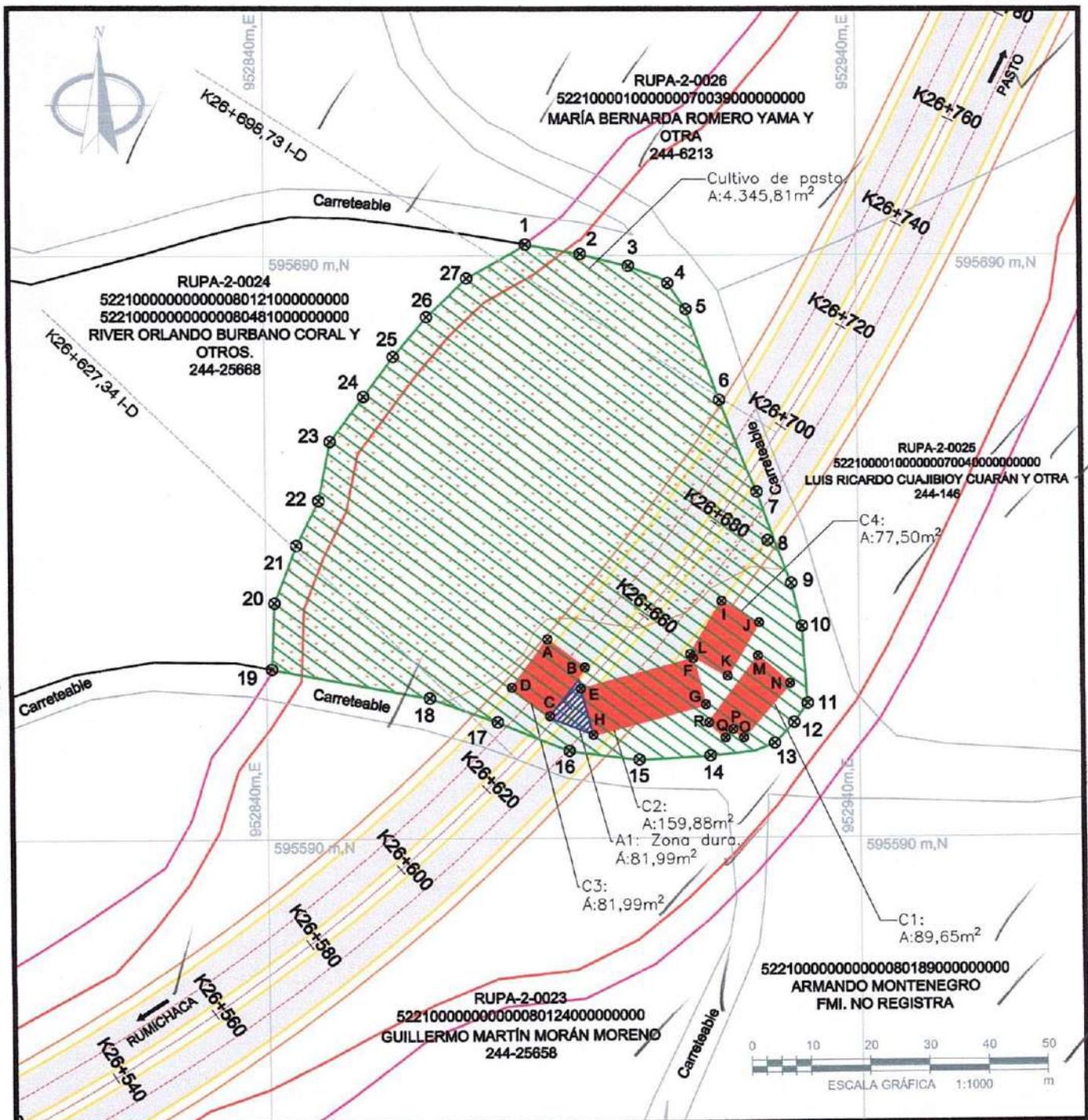
AREA REMANENTE: 0,00 m<sup>2</sup>

AREA SOBRANTE: 19.404,97 m<sup>2</sup>

AREA TOTAL REQUERIDA: 5.595,03 m<sup>2</sup>

OBSERVACIONES:





<b>PROYECTO RUMICHACA - PASTO</b>		REVISIÓN: <b>SEPTIEMBRE DE 2018</b>		<b>CONVENCIONES</b> CARRIL VÍA PROYECTADA:  LÍNEA DE COMPRA: EJE DE VÍA PROYECTADA:  ÁREA REQUERIDA: EJE DE VÍA EXISTENTE:  ÁREA CONSTRUIDA REQUERIDA: BERMA PROYECTADA:  ÁREA REMANENTE: CALZADA VÍA EXISTENTE:  ÁREA CONSTRUCCIONES ANEXAS: CALZADA VÍA PROYECTADA:  ÁRBOL: LÍNEA DE CHAFLANES:  CERCA: CONSTRUCCIONES EXISTENTES:  LINDERO: CUERPOS DE AGUA:  CULTIVOS:	
 Agencia Nacional de Infraestructura		 RUMICHACA PASTO			
DISEÑO Y CÁLCULO: <b>CONSORCIO SH</b>		PROPIETARIO: <b>RIVER ORLANDO BURBANO CORAL Y OTROS</b>		TRAMO: <b>UNIDAD FUNCIONAL 2</b> MUNICIPIO Y DEPARTAMENTO: <b>CONTADERO - NARIÑO</b>	
<b>CUADRO DE ÁREAS</b>				No. CATASTRAL: <b>5221000000000000080121000000000</b> <b>5221000000000000080481000000000</b> FECHA ELAB.: <b>SEPTIEMBRE 2018</b> ESCALA: <b>1:1000</b> FICHA GRÁFICA No.: <b>RUPA-2-0024</b> NOMBRE ARCHIVO: <b>RUPA-2-0024.dwg</b>	
ÁREA REQUERIDA: <b>5.595,03 m²</b>	ÁREA TOTAL: <b>25.000,00 m²</b>	ÁREA CONST: <b>409,02 m²</b>	ÁREA REMANENTE: <b>0,00 m²</b>		

JD

COORDENADAS ÁREA REQUERIDA			
ID	NORTE	ESTE	DIST (m.)
1	595691.87	952884.14	9.49
2	595690.21	952893.49	8.37
3	595688.20	952901.61	7.24
4	595685.20	952908.20	5.46
5	595680.69	952911.28	16.61
6	595665.01	952916.76	16.86
7	595649.32	952922.94	9.04
8	595640.78	952925.93	7.73
9	595633.56	952928.67	7.63
10	595626.14	952930.44	13.18
11	595612.98	952931.26	3.98
12	595609.71	952928.99	4.90
13	595606.14	952925.63	11.05
14	595604.06	952914.79	11.99
15	595603.40	952902.81	11.92
16	595604.95	952890.99	13.10
17	595609.92	952878.87	12.17
18	595614.08	952867.43	26.92
19	595619.09	952840.97	11.41
20	595630.49	952841.41	10.56
21	595640.36	952845.18	8.57
22	595648.04	952848.97	10.30
23	595658.15	952850.98	9.55
24	595665.80	952856.69	8.54
25	595672.68	952861.77	8.84
26	595679.48	952867.41	9.53
27	595686.12	952874.25	11.44
1	595691.87	952884.14	
ÁREA REQUERIDA (m2):			5.595,03

<b>PROYECTO RUMICHACA - PASTO</b>		REVISION: <b>SEPTIEMBRE DE 2018</b>	<b>CONVENCIONES</b>	
		CARRIL VÍA PROYECTADA:  LÍNEA DE COMPRA:  EJE DE VÍA PROYECTADA:  ÁREA REQUERIDA:  EJE DE VÍA EXISTENTE:  ÁREA CONSTRUIDA REQUERIDA:  BERMA PROYECTADA:  ÁREA REMANENTE:  CALZADA VÍA EXISTENTE:  ÁREA CONSTRUCCIONES ANEXAS:  CALZADA VÍA PROYECTADA:  ARBOL:  LÍNEA DE CHAFLANES:  CERCA:  CONSTRUCCIONES EXISTENTES:  LINDERO:  CUERPOS DE AGUA:  CULTIVOS: 		
DISEÑO Y CALCULO: 	PROPIETARIO: <b>RIVER ORLANDO BURBANO CORAL Y OTROS</b>		TRAMO: <b>UNIDAD FUNCIONAL 2</b>	
<b>CUADRO DE AREAS</b>		FECHA ELAB.: <b>SEPTIEMBRE 2018</b>	No. CATASTRAL: <b>5221000000000008012100000000</b> <b>522100000000000080481000000000</b>	
ÁREA REQUERIDA: <b>5.595,03 m²</b>	ÁREA TOTAL: <b>25.000,00 m²</b>	ÁREA CONST: <b>408,02 m²</b>	ÁREA REMANENTE: <b>0,00 m²</b>	FICHA GRAFICA No. NOMBRE ARCHIVO: <b>RUPA-2-0024 RUPA-2-0024.dwg</b>
		ESCALA: <b>N/A</b>	MUNICIPIO Y DEPARTAMENTO: <b>CONTADERO - NARIÑO</b>	

COORDENADAS C1			
ID	NORTE	ESTE	DIST (m.)
M	595621.09	952923.00	7.16
N	595616.34	952928.36	12.20
O	595607.10	952920.40	2.29
P	595608.58	952918.65	1.95
Q	595607.12	952917.35	3.81
R	595609.73	952914.56	14.15
M	595621.09	952923.00	
ÁREA REQUERIDA (m2):			89.65

COORDENADAS C2			
ID	NORTE	ESTE	DIST (m.)
E	595615.56	952893.05	19.68
F	595620.70	952912.05	8.12
G	595612.84	952914.10	19.68
H	595607.70	952895.10	8.12
E	595615.56	952893.05	
ÁREA REQUERIDA (m2):			159.88

COORDENADAS C3			
ID	NORTE	ESTE	DIST (m.)
A	595624.05	952887.43	8.00
B	595619.19	952893.78	10.25
C	595610.95	952887.69	8.00
D	595615.81	952881.33	10.25
A	595624.05	952887.43	
ÁREA REQUERIDA (m2):			81.99

COORDENADAS C4			
ID	NORTE	ESTE	DIST (m.)
I	595630.53	952916.90	7.34
J	595626.79	952923.21	10.56
K	595617.70	952917.82	7.34
L	595621.44	952911.51	10.57
I	595630.53	952916.90	
ÁREA REQUERIDA (m2):			77.50

<b>PROYECTO RUMICHACA - PASTO</b>		REVISION: <b>SEPTIEMBRE DE 2018</b>	<b>CONVENCIONES</b> 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  ARBOL LINEA DE CHARLANES  CERCA CONSTRUCCIONES EXISTENTES  LINDERO CUERPOS DE AGUA  CULTIVOS
DISEÑO Y CALCULO: 	PROPIETARIO: <b>RIVER ORLANDO BURBANO CORAL Y OTROS</b>		
<b>CUADRO DE AREAS</b>			TRAMO: <b>UNIDAD FUNCIONAL 2</b>
AREA REQUERIDA: <b>5.595,03 m<sup>2</sup></b>	AREA TOTAL: <b>25.000,00 m<sup>2</sup></b>	AREA CONST: <b>409,02 m<sup>2</sup></b>	AREA REMANENTE: <b>0,00 m<sup>2</sup></b>
FECHA ELAB.: <b>SEPTIEMBRE 2018</b>			No. CATASTRAL: <b>522100000000000080121000000000</b> <b>522100000000000080481000000000</b>
ESCALA: <b>N/A</b>			MUNICIPIO Y DEPARTAMENTO: <b>CONTADERO - NARIÑO</b>
FICHA GRAFICA No.: <b>RUPA-2-0024</b>			NOMBRE ARCHIVO: <b>RUPA-2-0024.dwg</b>



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

## **AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO**

**NUMERO DE FICHA PREDIAL: RUPA-2-0024 ✓**  
**RADICACION AVALUO No. 2018-11-02- 0744**  
**SOLICITANTE: CONCESIONARIA VIAL UNION DEL SUR**  
**DIRECCION: OSPINA PEREZ ✓**  
**VEREDA: OSPINA PEREZ ✓**  
**MUNICIPIO: CONTADERO ✓**  
**DEPARTAMENTO: NARIÑO ✓**  
**PROPIETARIO: RIVER ORLANDO BURBANO CORAL Y OTROS ✓**

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



Lonja de Propiedad Raíz  
de Nariño y Putumayo

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



## **TABLA DE CONTENIDO**

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

**LONJA DE PROPIEDAD RAIZ NARIÑO Y PUTUMAYO  
INFORME TECNICO DE AVALUO**

**1. INFORMACION GENERAL**

- 1.1. SOLICITUD:  
CONCESIONARIA VIAL UNION DEL SUR – SAS NIT 900 880 846 3.  
Fecha: 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  
Ospina Pérez ✓
- 1.9. ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA  
ABSCISA INICIAL: K 26+627,34 ✓  
ABSCISA FINAL: K 26+698,73 ✓  
MARGEN: IZQUIERDA- Derecha ✓  
LONGITUD EFECTIVA: 71,39 metros ✓
- 1.10. USO ACTUAL DEL INMUEBLE  
Agropecuario ✓



Lonja de Propiedad Raíz  
de Nariño y Putumayo

RUPA 2-0024

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



2

1.11. USO POR NORMA

Que con base en el Esquema de Ordenamiento Territorial (E.O.T) del Municipio de Contadero (N) 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 VI** ✓
2. De acuerdo al E.O.T del municipio de Contadero, la UNIDAD DE MANEJO VI. Considera los siguientes usos:
  - a. **USO PRINCIPAL:** Pastoreo Controlado y Sistemas Forestales (Pecuario I).
  - b. **USO COMPLEMENTARIO:** Protección de Nacimientos, Riveras de Ríos y Microcuencas, Asentamientos Humanos, Agrícola II, Pecuario II.
  - c. **USO RESTRINGIDO:** Extracción Minera y aprovechamiento de materiales de construcción, Aprovechamiento Forestal Comercial, Asentamientos Humanos.
  - d. **USO PROHIBIDO:** Cultivos Limpios, Mecanización, Sobrepastoreo ✓

1.12. INFORMACIÓN CATASTRAL

Numero Predial: 5221000000000000080121000000000  
Área de Terreno: 2 Ha. 3.442,00 m<sup>2</sup>  
Área de Construcción: 47,00 m<sup>2</sup>  
Avalúo Catastral: \$2.108.000 ✓

Numero Predial: 5221000000000000080481000000000  
Área de Terreno: 0 Ha. 7.808,00 m<sup>2</sup>  
Área de Construcción: 120,00 m<sup>2</sup>  
Avalúo Catastral: \$1.876.000 ✓

1.13. FECHA VISITA AL PREDIO

Septiembre 23 de 2018

1.14. FECHA DE INFORME DE AVALÚO

02 noviembre de 2018

**2. DOCUMENTOS ENTREGADOS POR EL SOLICITANTE:**

- Ficha predial elaborada por Concesionaria Vial Unión del Sur.
- Escritura Pública No. 549 del 30 de mayo de 2.012 de la Notaria Segunda de Ipiales.
- Estudio de Títulos Ficha Predial N° RUPA-2-0024
- Plano elaborado por el Concesionaria Vial Unión del Sur.
- Registro fotográfico.



Lonja de Propiedad Raíz  
de Nariño y Putumayo  
AVALUO RUPA-2-0024

## Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



### 3. INFORMACION JURIDICA

- 3.1. PROPIETARIO  
River Orlando Burbano Coral y Otros ✓
- 3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN  
Escritura Publica No. 2585 de 21 de noviembre de 1994 de la Notaria Segunda de Ipiales, Escritura Publica No. 618 del 9 de junio de 2011, Escritura Pública No 549 del 30 de mayo de 2012 de la Notaria Segunda de Ipiales y Escritura Publica No. 2100 del 11 de junio de 2015 Notaria Primera de Ipiales. ✓
- 3.3. MATRICULA INMOBILIARIA  
244-25668 ✓
- 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 Contadero y se delimita de la siguiente manera:
- |            |   |
|------------|---|
| NORTE:     | Veredas El Manzano y San José de Quisnamuez |
| SUR:       | Vereda El Juncal                            |
| ORIENTE:   | Vereda San José de Quisnamuez               |
| OCCIDENTE: | Vereda Las Cuevas y San Andrés              |
- 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 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 pendiente.



Lonja de Propiedad Raíz  
de Nariño y Putumayo  
AVALUO RUPA-2-0024

## Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



#### 4.4. CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS

TEMPERATURA PROMEDIO: 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 franco fino sobre arenoso y franco fino, la fertilidad es moderada y alta. Están afectados por movimientos en masa y por erosión hídrica.

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

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

AMDd: Fase, fuertemente inclinada.

AMDe: Fase, ligeramente escarpada.

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

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



Lonja de Propiedad Raíz  
de Nariño y Putumayo  
AVALUO RUPA-2-0024

## Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



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.

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

### **Suelos Typic Haplustalfs (perfil Ns-55)**

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

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



Lonja de Propiedad Raíz  
de Nariño y Putumayo  
AVALUO RUPA-2-0024

## Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



### **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 franco fino.

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

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

#### 7.2.3.9 Subclase IV tc4

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

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

En estas tierras es recomendable implementar algunas prácticas intensivas de manejo y conservación como el control de las aguas de escorrentía, implementar riego por goteo, sembrar en sentido transversal a la pendiente o en fajas, incorporar materia orgánica, realizar aplicaciones de cal y fertilizantes de fórmula completa, control fitosanitario, reforestar con especies nativas y exóticas y buen



Lonja de Propiedad Raíz  
de Nariño y Putumayo  
AVALUO RUPA-2-0024

## Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



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 la cabecera municipal de Contadero ✓

#### 4.8. VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE

La vía de acceso al sector se realiza mediante la carretera destapada y afirmada, 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 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 URBANÍSTICA

La Secretaria de Planeación de Contadero Nariño, certifica que: 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 244-25668 y código predial No. 5221000000000000080121000000000 y 5221000000000000080481000000000, ubicado en la vereda Ospina Pérez sector rural del municipio de Contadero, se definen los siguientes aspectos:

1. De acuerdo al E.O.T del municipio de Contadero, el uso del suelo para el predio en mención es **USO RURAL, UNIDAD DE MANEJO VI** ✓
2. De acuerdo al E.O.T del municipio de Contadero, la UNIDAD DE MANEJO VI. Considera los siguientes usos:
  - e. **USO PRINCIPAL:** Pastoreo Controlado y Sistemas Forestales (Pecuario I). ✓



Lonja de Propiedad Raíz  
de Nariño y Putumayo  
AVALUO RUPA-2-0024

## Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



- f. **USO COMPLEMENTARIO:** Protección de Nacimientos, Riveras de Ríos y Microcuencas, Asentamientos Humanos, Agrícola II, Pecuario II. ✓
- g. **USO RESTRINGIDO:** Extracción Minera y aprovechamiento de materiales de construcción, Aprovechamiento Forestal Comercial, Asentamientos Humanos.
- h. **USO PROHIBIDO:** Cultivos Limpios, Mecanización, Sobrepastoreo ✓

### 6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO

#### 6.1. UBICACIÓN

El inmueble está ubicado en la vereda Ospina Pérez; iniciando en la abscisa K26+627,34 y terminando con la abscisa K26+698,73 margen izquierda-derecha, sector Contadero- Iles. ✓

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

Área total del terreno:	25.000,00 m <sup>2</sup> ✓
Área requerida:	5.595,03 m <sup>2</sup> ✓
Área remanente:	0,00 m <sup>2</sup> ✓
Área sobrante:	19.404,97m <sup>2</sup> ✓
Área total requerida:	5.595,03 m <sup>2</sup> ✓

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

#### 6.3. LINDEROS

LINDEROS GENERALES: Según Escritura Pública No. 2100 del 11 de junio de 2.015 de la Notaria Primera de Ipiales y son:

Empezando por el PIE un puente de tierra, sigue por el labio del camino real a dar un mojón que se encuentra en una tola, deslindado con terrenos de Manuel Guaranguay, a dar a un mojón que se encuentra con terrenos de RUMALDO Chagueza y el camino que transitan los Quisnamueses, de este camino sigue deslindando con posesión del mismo Chagueza, a dar a un mojón en tierra, de este hacia abajo a dar otro mojón en tierra, de este hacia arriba, deslindando con terrenos de SALVADOR BUESQUILLO, a dar a un tronco de aliso en el labio del camino real, de este sigue cuchilla arriba a dar a un mojón en un palo de arrayan, deslindando con terrenos de JAVIER GUEPUR, sigue hacia arriba a dar a un mojón en cruz y que deslinda con posesión de DIONOCIO CUASANCHIR, baja recto hasta dar a un palo gran de Encino, de este sigue recto por una zanja abajo a dar a un mojón que al principio se dijo. ✓

LINDEROS ESPECIFICOS: Son los consignados en la Ficha predial No. RUPA-2-0024 y son los siguientes:



Lonja de Propiedad Raíz  
de Nariño y Putumayo

RUPA 2-0024

## Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



9

NORTE: En longitud de 25,15 m<sup>✓</sup> con María Bernarda Romero Yama Y Otra / Carreteable (1-4) ✓

SUR: En longitud de 87,23 m<sup>✓</sup> con Guillermo Martin Moran Moreno / Armando Montenegro / Carreteable (13-19) ✓

ORIENTE: En longitud de 85,39 m con Luis Ricardo Cuabijoy Cuaran y Otra / Armando Montenegro / carreteable (4-13) ✓

OCCIDENTE: En longitud de 88,77 m<sup>✓</sup> con River Orlando Burbano Coral y Otros (13-19). ✓

#### 6.4. VÍAS DE ACCESO AL PREDIO

El principal acceso al predio objeto de avalúo es carretera destapada y afirmada, en regular estado de conservación.

#### 6.5. SERVICIOS PUBLICOS:

El predio no cuenta con acceso a servicios públicos activos.

#### 6.6. UNIDADES FISIográfICAS

UNIDAD FISIográfica	TOPOGRAFIA	USO ACTUAL	NORMA
1	8-25%	Agropecuario ✓	Pecuario I ✓

#### 6.7. ÁREAS CONSTRUIDAS

	Uso	Área m <sup>2</sup>	Edad	Estado de conservación	Vida Útil
Construcción C1	Vivienda deshabitada	89,65	40	Regular	70 ✓
Construcción C2	Vivienda deshabitada	159,88	40	Regular	70 ✓
Construcción C3	Vivienda deshabitada	81,99	40	Regular	70 ✓
Construcción C4	Vivienda deshabitada	77,50	40	Regular	70 ✓

#### 6.8. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

ITEM	CONSTRUCCIÓN1	CONSTRUCCIÓN2
	DESCRIPCIÓN	DESCRIPCIÓN
Estructura	Muros de carga. ✓	Muros de carga. ✓
Columnas y vigas	Madera rolliza de espesor	Madera rolliza de espesor 0,20.



Lonja de Propiedad Raíz  
de Nariño y Putumayo  
AVALUO RUPA-2-0024

## Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



	0,20m.	
Fachada	Repellada, estucada y pintada.	Repellada estucada y pintada.
Cubierta	Teja de asbesto cemento con estructura en madera.	Teja de asbesto cemento con estructura en madera.
Paredes	En ladrillo pañeta-dos y pintados altura 2,20 m.	En ladrillo, pañetados y pintados, altura 2,20m.
Pisos	En concreto de espesor 0,10m.	En concreto de espesor 0,10 m.
Carpintería madera	Seis (6) puertas de 1,60x1m.	Dos (2) puertas de 1,60 x1,00m.
Carpintería metálica	Dos (2) ventanas de marco metálico 0,70mx0,50m.	No Aplica.
Cielo Raso	En madera.	En madera.
Iluminación	Bombillos.	Bombillos.
No. de pisos	Uno (1).	Uno (1).
Distribución	Una (1) cocina, cinco (5) cuartos, Un (1) hall.	Una (1) cocina, Tres (3) cuartos, Un (1) hall.
Vetustez	40 años.	40 años.
Estado de conservación	Regular.	Regular.
Uso	Vivienda deshabitada	Vivienda deshabitada

	<b>CONSTRUCCIÓN3</b>	<b>CONSTRUCCIÓN4</b>
<b>ITEM</b>	<b>DESCRIPCIÓN</b>	<b>DESCRIPCIÓN</b>
Estructura	Muros de carga.	Muros de carga.
Columnas y vigas	Madera rolliza de espesor 0,20.	Madera rolliza de espesor 0,20.
Fachada	Repellada, estucada y pintada.	Repellada, estucada y pintada.
Cubierta	Teja de barro, con estructura en madera.	Teja de asbesto cemento con estructura en madera
Paredes	Paredes en ladrillo, re-pelladas de altura 2m.	Paredes en ladrillo de barro repelladas y pintadas altura 2m
Pisos	En concreto de espesor 0,10m.	En tierra
Carpintería madera	Tres (3) puertas de 1,60x0,80m.	Tres (3) puertas de 1,60 x 0,80m
Carpintería metálica	No Aplica.	No Aplica.
Cielo Raso	En madera.	En madera.
Iluminación	Bombillos.	Bombillos
No. de pisos	Uno (1).	Uno (1).
Distribución	Una (1) cocina, Tres (3) cuartos, Un (1) hall.	Tres (3) cuartos, Un (1) hall.
Vetustez	40 años.	40 años
Estado de conservación	Regular.	Regular.
Sin uso.	Vivienda deshabitada	Vivienda deshabitada

### 6.9. ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES



Lonja de Propiedad Raíz  
de Nariño y Putumayo  
AVALÚO RUPA-2-0024

## Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



	Descripción	Cantidad	Unidad	Edad	Estado de conservación
Zona dura	En concreto de espesor 0,10m	31,29 ✓	M2 ✓	40	REGULAR ✓

### 6.10. CULTIVOS Y ESPECIES

Ítem	Descripción	Cantidad	Unidad
Cultivo de pasto ray grass	Buen estado fitosanitario	4.345,81 ✓	M2 ✓

## 7. METODOS VALUATORIOS

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

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

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

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

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

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



Lonja de Propiedad Raíz  
de Nariño y Putumayo  
AVALÚO RUPA-2-0024

## Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



aportar al encuestado los cálculos previos realizados de la potencialidad urbanística y de desarrollo del predio. Las encuestas solo se podrán realizar cuando el perito no haya podido obtener datos (ofertas o transacciones recientes) o cuando tenga dudas de los resultados encontrados.

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

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

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

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

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

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

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

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

### **CALCULO DE VALOR DE LAS ESPECIES VEGETALES**

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



Lonja de Propiedad Raíz  
de Nariño y Putumayo  
AVALÚO RUPA-2-0024

## Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



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

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

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

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

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

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

Dónde:

VA = Valor Árbol

T = Tiempo de levante o desarrollo

P = Producción promedia por árbol Kilo

V = Valor Actual Promedio por Kilo

C = Costo de Producción

V.A.

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

V.A. = Vida actual

V.U. = Vida útil

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

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

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

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

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

### VALORACIÓN DE LAS ESPECIES VEGETALES

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



Lonja de Propiedad Raíz  
de Nariño y Putumayo  
AVALUO RUPA-2-0024

## Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



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 propuesta que nos permite llegar a los valores finales de las especies vegetales investigadas:

### 8. INVESTIGACION ECONOMICA INDIRECTA (OFERTAS)

#### 8.1. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS

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

No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCION	VALOR PEDIDO	ÁREA DE TERRENO 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	% NEGL	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



Lonja de Propiedad Raíz  
de Nariño y Putumayo

AVALUO RUPA-2-0024

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



### 9. INVESTIGACION DIRECTA (ENCUESTAS)

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

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

1. El predio se ubica en un sector reglamentado como suelo rural agroforestal.
2. El predio se ubica cercano a camino público.
3. El predio presenta un área similar a la de los lotes tipo del sector.

NOMBRE	RAA No.	CELULAR	PROFESIÓN	VALOR /m2 Unidad Fisiografica 1
Ayda Muñoz	30707606 - AVAL	317 5464654	Perito Lonja Nariño y putumayo	\$ 12.000,00
Fabrizio Paredes	98399733 - AVAL	3147944110	Perito Bancolombia	\$ 12.000,00
Francisco Arteaga	12970308 - AVAL	3004042471	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

#### 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



Lonja de Propiedad Raíz  
de Nariño y Putumayo

AVALUO RUPA-2-0024

## Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



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

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:

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

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

ITEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
C1 Construccion	40	70	57,14%	2,50	49,30%	\$ 659.723,02	\$ 325.272,15	\$ 334.450,87	\$ 334.451,00 ✓
C2 Construccion	40	70	57,14%	2,50	49,30%	\$ 505.679,57	\$ 249.322,03	\$ 256.357,54	\$ 256.358,00 ✓
C3 Construccion	40	70	57,14%	2,50	49,30%	\$ 575.344,25	\$ 283.669,75	\$ 291.674,50	\$ 291.675,00 ✓
C4 Construccion	40	70	57,14%	2,50	49,30%	\$ 437.592,71	\$ 215.752,25	\$ 221.840,46	\$ 221.840,00 ✓

### 12. CALCULOS VALOR ANEXOS

#### 12.1 COSTOS DE REPOSICIÓN

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



Lonja de Propiedad Raíz  
de Nariño y Putumayo

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



17

RUPA 2-0024

los diferentes tipos de construcción del Municipio de El Contadero y luego de homogenizar el valor y restarle la depreciación obtenida mediante la aplicación de las tablas de Fitto y Corvini, produce como resultado los valores finales adoptados por metro cuadrado.

### 12.2. DEPRECIACIÓN (FITTO Y CORVINI)

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
A1 Zona Dura	40	70	57,14%	2,50	49,30%	\$ 118.771,59	\$ 58.559,56	\$ 60.212,03	\$ 60.212,00 ✓

### 13. CALCULOS VALOR CULTIVOS O ESPECIES

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

CALCULO DE ESPECIES VEGETALES						
DESCRIPCION DE ESPECIES						
DESCRIPCION	CANTIDAD	UNIDAD	ESTADO	CONSERVACION	VALOR UNIDAD	VALOR FINAL
CULTIVO DE PASTO RAY GRASS	4345,81	m2	Produccion	Tipo B	\$ 320,00	\$ 1.390.659,20
<b>TOTAL</b>						<b>\$ 1.390.659,20</b> ✓

### 14. CONSIDERACIONES GENERALES

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

- El predio se encuentra ubicado en la zona rural del Municipio de El Contadero en la Vereda Ospina Pérez, a filo de la carretera destapada y afirmada
- El predio presenta forma de un polígono irregular con una topografía ondulada
- En el predio existen cuatro casas que se encuentran deshabitadas y en regular estado de conservación y mantenimiento
- 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



Lonja de Propiedad Raíz  
de Nariño y Putumayo

RUPA 2-0024

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



18

- El predio en particular posee una topografía ondulada.
- La vía de acceso es carretera destapada y afirmada
- El predio está a filo de la carretera destapada y afirmada que conduce a la vereda Las Cuevas
- Lote de uso agrícola

### 15. RESULTADO DE AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO

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

ÍTEM	UND	ÁREA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
<b>TERRENO</b>				
Área requerida	m <sup>2</sup>	5595,03	\$ 11.850,00	\$ 66.301.105,50 ✓
<b>CONSTRUCCIONES</b>				
Construcción 1	m <sup>2</sup>	89,65	\$ 334.451,00	\$ 29.983.532,15
Construcción 2	m <sup>2</sup>	159,88	\$ 256.358,00	\$ 40.986.517,04
Construcción 3	m <sup>2</sup>	81,99	\$ 291.675,00	\$ 23.914.433,25
Construcción 4	m <sup>2</sup>	77,50	\$ 221.840,00	\$ 17.192.600,00 ✓
<b>CONSTRUCCION ANEXA</b>				
Zona dura	m <sup>2</sup>	31,29	\$ 60.212,00	\$ 1.884.033,48 ✓
<b>ESPECIES</b>				
Subtotal especies	Glb	1	\$ 1.390.659,20	\$ 1.390.659,20 ✓
<b>VALOR TOTAL</b>				<b>\$ 181.652.880,62</b> ✓ JD

**SON: CIENTO OCHENTA Y UN MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS OCHENTA CON 62/100 PESOS M/CTE. (\$ 181.652.880,62)**

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 esta vigencia deben realizarse nuevamente y no se puede efectuar actualizaciones a través de índices o metodologías no establecidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.



Lonja de Propiedad Raíz  
de Nariño y Putumayo

AVALUO RUPA-2-0024

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



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

## **18. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR**

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

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

19.1 NOMBRE DEL VALUADOR:

LUIS ALBERTO MENESES MARROQUÍN

19.2 REGISTRO DE ACREDITACIÓN PÚBLICA O PRIVADA DEL VALUADOR

Registro Abierto de Avaluadores RAA número de valuador AVAL-12950353



Lonja de Propiedad Raíz  
de Nariño y Putumayo

AVALUO RUPA-2-0024

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



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

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

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

19.4 FIRMA DEL RESPONSABLE

**ING. LUIS ALBERTO MENESES MARROQUÍN**  
**PERITO COMISIONADO, RESPONSABLE Y SOLIDARIO.**

**R.A.A. No. 12950353 - AVAL**

**Especialidades Avalúos Urbanos – Rurales – Recursos Naturales y Suelos de Protección**

**ZOOC. ORLANDO CAICEDO RUEDA**  
**COORDINADOR DE AVALUOS**

**R.A.A. No. 12960418 - AVAL**

**Especialidades Avalúos Urbanos – Rurales**

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

**Ing. CESAR AUGUSTO VALLEJO FRANCO**

**R.A.A. No. 98383321 - AVAL**

**Especialidades Avalúos Urbanos – Rurales – Especiales – Maquinaria e Infraestructura**

**DIRECTOR EJECUTIVO**



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  
Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales  
NIT 814.000.496-2

JD



Lonja de Propiedad Raíz  
de Nariño y Putumayo

AVALUO RUPA-2-0024

## Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



### **20. ANEXOS**

Para complementar el presente informe valuatorio se anexan:

Informe fotográfico

Anexo técnico

Ficha predial y plano

Acta de aprobación de Comité Técnico.

RUPA 2-0024

## **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.

RUPA 2-0024

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 toques 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 2-0024

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.

RUPA 2-0024

**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 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**

No se presentaron actividades o contratos a contemplar.

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

JD



Lonja de Propiedad Raíz  
de Nariño y Putumayo

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



5

RUPA 2-0024

AVALUO DEFINITIVO ADOPTADO	
AVALUO DEL PREDIO	\$181.652.880,62 ✓
INDEMNIZACIONES DAÑO EMERGENTE	\$0,00
INDEMNIZACIONES LUCRO CESANTE	\$0,00
TOTAL	\$181.652.880,62 ✓
SON: CIENTO OCHENTA Y UN MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS OCHENTA CON 62/100 PESOS M/CTE. (\$ 181.652.880,62)	

**ING. LUIS ALBERTO MENESES MARROQUÍN**  
**PERITO COMISIONADO, RESPONSABLE Y SOLIDARIO**

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



FEDELONJAS  
Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo  
Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales  
CALLE 2714 000 406 - 2

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

JD



Lonja de Propiedad Raíz  
de Nariño y Putumayo

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



RUPA 2-0024

### **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.*

*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



# ANEXOS

**LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE NARIÑO Y PUTUMAYO  
AVALUO COMERCIAL - POR AFECTACION VIAL  
CONCESION "RUMICHACA - PASTO".  
PREDIO: RUPA 2 - 0024  
PROPIETARIO: RIVER ORLANDO BURBANO CORAL Y OTROS**



**CONSTRUCCION 3 - VISTA INTERNA**

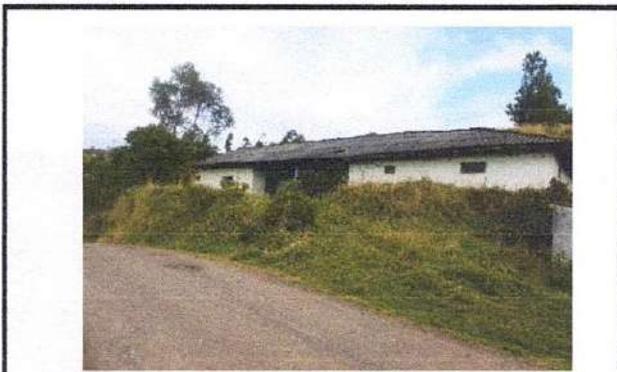


**CONSTRUCCION 4 - FACHADA**

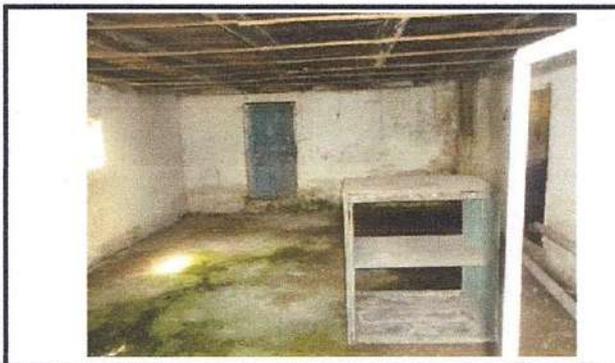
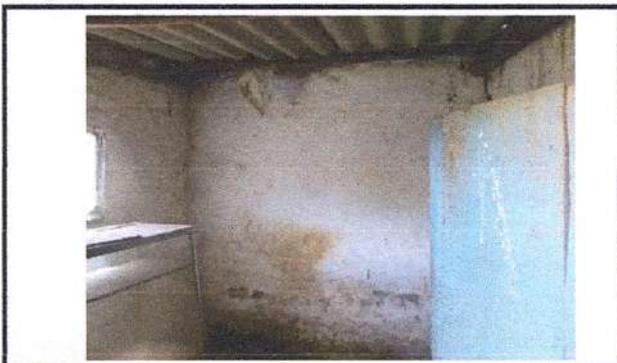


**CONSTRUCCION 4 - VISTA INTERNA**

**LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE NARIÑO Y PUTUMAYO  
AVALUO COMERCIAL - POR AFECTACION VIAL  
CONCESION "RUMICHACA - PASTO".  
PREDIO: RUPA 2 - 0024  
PROPIETARIO: RIVER ORLANDO BURBANO CORAL Y OTROS**



**CONSTRUCCION 2 - FACHADA**

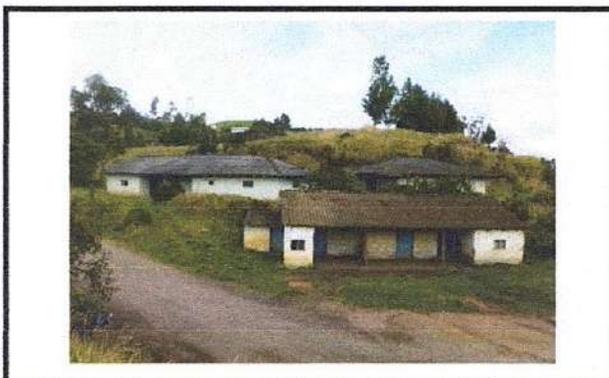
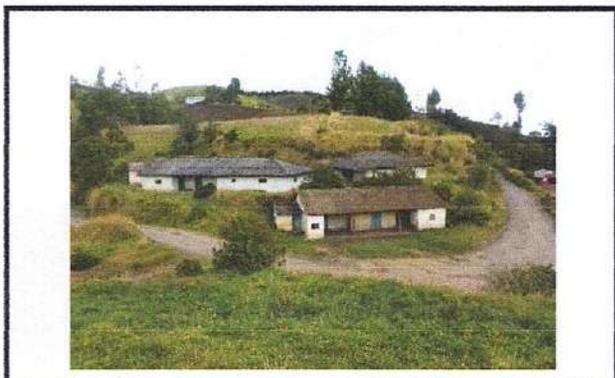


**CONSTRUCCION 2 - VISTA INTERNA**

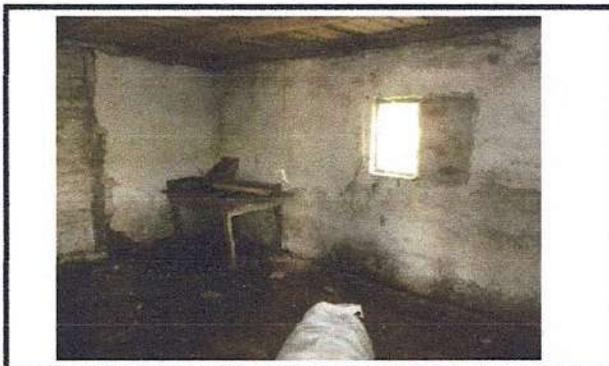


**CONSTRUCCION 3 - FACHADA**

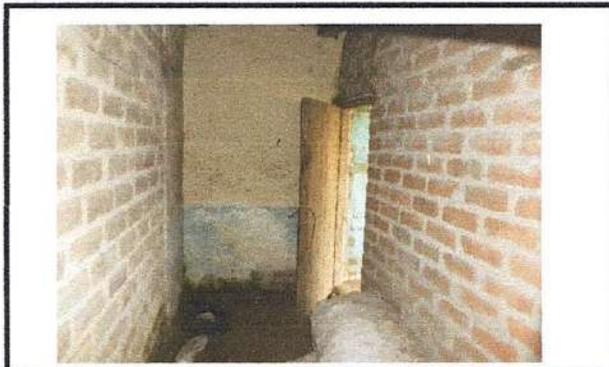
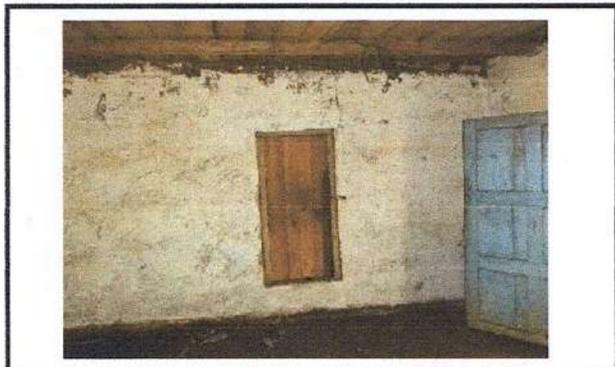
LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE NARIÑO Y PUTUMAYO  
AVALUO COMERCIAL - POR AFECTACION VIAL  
CONCESION "RUMICHACA - PASTO",  
PREDIO: RUPA 2 - 0024  
PROPIETARIO: RIVER ORLANDO BURBANO CORAL Y OTROS



VISTA PANORAMICA DEL PREDIO Y DEL SECTOR



CONSTRUCCION 1 - FACHADA Y HABITACION



CONSTRUCCION 1 - VISTA INTERNA

Nombre MADERABLES	DESARROLLO			PRODUCCION			DECADENCIA		
	TIPO A	TIPO B	TIPO C	TIPO A	TIPO B	TIPO C	TIPO A	TIPO B	TIPO C
ALAMO	\$ 20.700,00	\$ 12.400,00	\$ 6.200,00	\$ 69.000,00	\$ 41.400,00	\$ 20.700,00	\$ 34.500,00	\$ 20.700,00	\$ 10.350,00
ALISO - CEREZO	\$ 20.700,00	\$ 12.400,00	\$ 6.200,00	\$ 69.000,00	\$ 41.400,00	\$ 20.700,00	\$ 34.500,00	\$ 20.700,00	\$ 10.350,00
ACACIO (A)	\$ 20.700,00	\$ 12.400,00	\$ 6.200,00	\$ 69.000,00	\$ 41.400,00	\$ 20.700,00	\$ 34.500,00	\$ 20.700,00	\$ 10.350,00
ACACIO (A) M2	\$ 1.100,00	\$ 650,00	\$ 350,00	\$ 3.700,00	\$ 2.200,00	\$ 1.100,00	\$ 1.850,00	\$ 1.100,00	\$ 550,00
ACACIA JAPONESA	\$ 20.700,00	\$ 12.400,00	\$ 6.200,00	\$ 69.000,00	\$ 41.400,00	\$ 20.700,00	\$ 34.500,00	\$ 20.700,00	\$ 10.350,00
ACEBO	\$ 20.700,00	\$ 12.400,00	\$ 6.200,00	\$ 69.000,00	\$ 41.400,00	\$ 20.700,00	\$ 34.500,00	\$ 20.700,00	\$ 10.350,00
ALCAPARRO	\$ 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
ARALCARIA	\$ 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
ARZAYAN - 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
BALSO, BALSO BORO	\$ 20.700,00	\$ 12.400,00	\$ 6.200,00	\$ 69.000,00	\$ 41.400,00	\$ 20.700,00	\$ 34.500,00	\$ 20.700,00	\$ 10.350,00
CEDEJILLO	\$ 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
CEDEJO	\$ 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	\$ 7.500,00	\$ 4.750,00	\$ 2.375,00	\$ 26.300,00	\$ 15.800,00	\$ 7.500,00	\$ 13.150,00	\$ 7.500,00	\$ 3.850,00
ENCINO - ENCINA	\$ 7.500,00	\$ 4.750,00	\$ 2.375,00	\$ 26.300,00	\$ 15.800,00	\$ 7.500,00	\$ 13.150,00	\$ 7.500,00	\$ 3.850,00
EUCALIPTO	\$ 34.800,00	\$ 20.900,00	\$ 10.450,00	\$ 116.000,00	\$ 69.600,00	\$ 34.800,00	\$ 58.000,00	\$ 34.800,00	\$ 17.400,00
PENCA AFIQUE - CABUYA (O) - CABULLA	\$ 8.700,00	\$ 5.200,00	\$ 2.600,00	\$ 29.000,00	\$ 17.400,00	\$ 8.700,00	\$ 14.500,00	\$ 8.700,00	\$ 4.350,00
GRANADILLO	\$ 69.300,00	\$ 41.600,00	\$ 20.800,00	\$ 231.000,00	\$ 138.600,00	\$ 69.300,00	\$ 115.500,00	\$ 69.300,00	\$ 34.650,00
GUAILANDAY	\$ 34.800,00	\$ 20.900,00	\$ 10.450,00	\$ 116.000,00	\$ 69.600,00	\$ 34.800,00	\$ 58.000,00	\$ 34.800,00	\$ 17.400,00
GUAYACAN	\$ 34.800,00	\$ 20.900,00	\$ 10.450,00	\$ 116.000,00	\$ 69.600,00	\$ 34.800,00	\$ 58.000,00	\$ 34.800,00	\$ 17.400,00
JUNCO - JUNCO (M2)	\$ 4.700,00	\$ 2.800,00	\$ 1.400,00	\$ 15.700,00	\$ 9.400,00	\$ 4.700,00	\$ 7.850,00	\$ 4.700,00	\$ 2.350,00
JUNCO - JUNCO	\$ 4.700,00	\$ 2.800,00	\$ 1.400,00	\$ 15.700,00	\$ 9.400,00	\$ 4.700,00	\$ 7.850,00	\$ 4.700,00	\$ 2.350,00
HEMA - HEMA	\$ 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
HEMAL (CAPITERO)	\$ 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
HOGLAL (CAPITERO)	\$ 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	\$ 650,00	\$ 395,00	\$ 198,00	\$ 2.000,00	\$ 1.190,00	\$ 650,00	\$ 1.100,00	\$ 650,00	\$ 330,00
(OLIVO) OLIVO DE CERA (M2)	\$ 650,00	\$ 395,00	\$ 198,00	\$ 2.000,00	\$ 1.190,00	\$ 650,00	\$ 1.100,00	\$ 650,00	\$ 330,00
PALO DE ROSA	\$ 20.700,00	\$ 12.400,00	\$ 6.200,00	\$ 69.000,00	\$ 41.400,00	\$ 20.700,00	\$ 34.500,00	\$ 20.700,00	\$ 10.350,00
PANDALO (A)	\$ 20.700,00	\$ 12.400,00	\$ 6.200,00	\$ 69.000,00	\$ 41.400,00	\$ 20.700,00	\$ 34.500,00	\$ 20.700,00	\$ 10.350,00
PENCA (MEXICANA)	\$ 8.700,00	\$ 5.200,00	\$ 2.600,00	\$ 29.000,00	\$ 17.400,00	\$ 8.700,00	\$ 14.500,00	\$ 8.700,00	\$ 4.350,00
PINO - (ESPATULA - PATULA - CIPRES - 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	\$ 7.550,00	\$ 3.800,00	\$ 42.000,00	\$ 25.200,00	\$ 12.600,00	\$ 21.000,00	\$ 12.600,00	\$ 6.300,00
ROBLE	\$ 69.300,00	\$ 41.600,00	\$ 20.800,00	\$ 231.000,00	\$ 138.600,00	\$ 69.300,00	\$ 115.500,00	\$ 69.300,00	\$ 34.650,00
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
SALICE	\$ 13.900,00	\$ 8.350,00	\$ 4.175,00	\$ 46.300,00	\$ 27.800,00	\$ 13.900,00	\$ 23.150,00	\$ 13.900,00	\$ 6.950,00
URAPAN	\$ 20.700,00	\$ 12.400,00	\$ 6.200,00	\$ 69.000,00	\$ 41.400,00	\$ 20.700,00	\$ 34.500,00	\$ 20.700,00	\$ 10.350,00
EUCALIPTO - ACACIO M2	\$ 2.800,00	\$ 1.700,00	\$ 850,00	\$ 9.250,00	\$ 5.550,00	\$ 2.800,00	\$ 4.650,00	\$ 2.800,00	\$ 1.400,00
EUCALIPTO - ALISO - CHILCA M2	\$ 1.100,00	\$ 650,00	\$ 350,00	\$ 3.700,00	\$ 2.200,00	\$ 1.100,00	\$ 1.850,00	\$ 1.100,00	\$ 550,00
EUCALIPTO - PINO - OLIVO M2	\$ 2.450,00	\$ 1.450,00	\$ 750,00	\$ 8.150,00	\$ 4.900,00	\$ 2.450,00	\$ 4.050,00	\$ 2.450,00	\$ 1.200,00
BOSQUE DE EUCALIPTO (M2)	\$ 3.500,00	\$ 2.100,00	\$ 1.050,00	\$ 11.600,00	\$ 6.950,00	\$ 3.500,00	\$ 5.800,00	\$ 3.500,00	\$ 1.750,00
BOSQUE DE EUCALIPTO Y ALISO (M2)	\$ 1.100,00	\$ 650,00	\$ 350,00	\$ 3.700,00	\$ 2.200,00	\$ 1.100,00	\$ 1.850,00	\$ 1.100,00	\$ 550,00
BOSQUE DE EUCALIPTO PINO Y CIPRES (M2)	\$ 2.800,00	\$ 1.700,00	\$ 850,00	\$ 9.250,00	\$ 5.550,00	\$ 2.800,00	\$ 4.650,00	\$ 2.800,00	\$ 1.400,00
BOSQUE DE EUCALIPTO Y PINO (M2)	\$ 2.800,00	\$ 1.700,00	\$ 850,00	\$ 9.250,00	\$ 5.550,00	\$ 2.800,00	\$ 4.650,00	\$ 2.800,00	\$ 1.400,00
BOSQUE NATURAL (M2)	\$ 200,00	\$ 100,00	\$ 50,00	\$ 650,00	\$ 400,00	\$ 200,00	\$ 350,00	\$ 200,00	\$ 100,00

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 ORO-HORO (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 O GRAMILLA	\$ 160,00	\$ 100,00	\$ 50,00	\$ 526,00	\$ 320,00	\$ 160,00	\$ 260,00	\$ 160,00	\$ 80,00
PASTO BEST FORD (Ha)	\$ 1.578.000,00	\$ 946.800,00	\$ 473.400,00	\$ 5.260.000,00	\$ 3.156.000,00	\$ 1.578.000,00	\$ 2.630.000,00	\$ 1.578.000,00	\$ 789.000,00
PASTO BRASILEIRO (m2)	\$ 160,00	\$ 100,00	\$ 50,00	\$ 526,00	\$ 320,00	\$ 160,00	\$ 260,00	\$ 160,00	\$ 80,00
PASTO KIKUYO (m2)	\$ 30,00	\$ 20,00	\$ 10,00	\$ 105,00	\$ 60,00	\$ 30,00	\$ 50,00	\$ 30,00	\$ 20,00
PASTO KING GRASS (Ha)	\$ 1.578.000,00	\$ 946.800,00	\$ 473.400,00	\$ 5.260.000,00	\$ 3.156.000,00	\$ 1.578.000,00	\$ 2.630.000,00	\$ 1.578.000,00	\$ 789.000,00
PASTO KING GRASS (m2)	\$ 160,00	\$ 100,00	\$ 50,00	\$ 526,00	\$ 320,00	\$ 160,00	\$ 260,00	\$ 160,00	\$ 80,00
PASTO RAYGRASS (m2)	\$ 160,00	\$ 100,00	\$ 50,00	\$ 526,00	\$ 320,00	\$ 160,00	\$ 260,00	\$ 160,00	\$ 80,00
PASTO MEJORADO (m2)	\$ 60,00	\$ 40,00	\$ 20,00	\$ 200,00	\$ 120,00	\$ 60,00	\$ 100,00	\$ 60,00	\$ 30,00
PASTO MEJORADO (m2) SABOYA - TREBOL	\$ 160,00	\$ 100,00	\$ 50,00	\$ 526,00	\$ 320,00	\$ 160,00	\$ 260,00	\$ 160,00	\$ 80,00
PASTO MEJORADO (m2) BOXER - TREBOL	\$ 160,00	\$ 100,00	\$ 50,00	\$ 526,00	\$ 320,00	\$ 160,00	\$ 260,00	\$ 160,00	\$ 80,00
PASTO NATURAL (Ha)	\$ 315.600,00	\$ 189.360,00	\$ 94.680,00	\$ 1.052.000,00	\$ 631.200,00	\$ 315.600,00	\$ 526.000,00	\$ 315.600,00	\$ 157.800,00
PASTO NATURAL (m2)	\$ 30,00	\$ 20,00	\$ 10,00	\$ 105,00	\$ 60,00	\$ 30,00	\$ 50,00	\$ 30,00	\$ 20,00
PASTO ROJO (Ha)	\$ 1.578.000,00	\$ 946.800,00	\$ 473.400,00	\$ 5.260.000,00	\$ 3.156.000,00	\$ 1.578.000,00	\$ 2.630.000,00	\$ 1.578.000,00	\$ 789.000,00
PASTO SABOYA (Ha)	\$ 1.578.000,00	\$ 946.800,00	\$ 473.400,00	\$ 5.260.000,00	\$ 3.156.000,00	\$ 1.578.000,00	\$ 2.630.000,00	\$ 1.578.000,00	\$ 789.000,00
PASTO SABOYA (m2)	\$ 160,00	\$ 100,00	\$ 50,00	\$ 526,00	\$ 320,00	\$ 160,00	\$ 260,00	\$ 160,00	\$ 80,00
PASTO 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, BIOSIL 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					



<b>CONSTRUCCIÓN C2 RUPA 2-0024</b>						
ITEM		UNID	CANTID	VR. UNIT.	VR. PARCIAL	VR. TOTAL
<b>1</b>	<b>PRELIMINARES</b>					
1,1	Localización y Replanteo	M2	159,88	\$ 2.930,00	\$ 468.448,40	
1,2	Descapote y Limpieza	M2	159,88	\$ 10.500,00	\$ 1.678.740,00	
1,3	Excavacion y retiro de sobrantes	M3	47,96	\$ 20.500,00	\$ 983.180,00	
1,5	Relleno en recebo compactado meca/te	M3	23,98	\$ 68.171,00	\$ 1.634.740,58	
1,6	Explanacion manual Terreno	M2	159,88	\$ 3.600,00	\$ 575.568,00	
	<b>TOTAL CAPITULO</b>					<b>\$ 5.340.676,98</b> ✓
<b>2</b>	<b>CIMIENOS</b>					
2,1	Cimiento Corrido Concreto Ciclopeo	M3	10,50	\$ 307.454,00	\$ 3.228.267,00	
2,2	Columna y viga en madera rolliza	ML	72,58	\$ 32.470,00	\$ 2.356.672,60	
	<b>TOTAL CAPITULO</b>					<b>\$ 5.584.939,60</b> ✓
<b>3</b>	<b>MAMPOSTERIA</b>					
3,1	Muro en saga ladrillo común	M2	194,72	\$ 45.902,00	\$ 8.938.037,44	
3,2	Pañete sobre muros 1:4	M2	389,44	\$ 18.915,00	\$ 7.366.257,60	
	<b>TOTAL CAPITULO</b>					<b>\$ 16.304.295,04</b> ✓
<b>4</b>	<b>ZONAS DURAS</b>					
4,1	Placa de piso E=0,10 3000 PSI	M2	159,88	\$ 47.535,00	\$ 7.599.895,80	
4,2	Afinado de piso con cemento y mineral	M2	159,88	\$ 34.081,00	\$ 5.448.870,28	
	<b>TOTAL CAPITULO</b>					<b>\$ 13.048.766,08</b> ✓
<b>5</b>	<b>CUBIERTAS</b>					
5,1	Teja de asbesto cemento	M2	169,00	\$ 36.416,00	\$ 6.154.304,00	
5,2	Estructura en madera	M2	169,00	\$ 38.808,00	\$ 6.558.552,00	
5,3	Cielo raso en madera	M2	159,88	\$ 31.155,00	\$ 4.981.061,40	
	<b>TOTAL CAPITULO</b>					<b>\$ 17.693.917,40</b>
<b>6</b>	<b>REDES ELECTRICAS</b>					
6,1	Salida Interruptor doble	Pto	5,00	\$ 49.000,00	\$ 245.000,00	
6,2	Salida Interruptor sencillo	Pto	1,00	\$ 45.000,00	\$ 45.000,00	
6,3	Salida Toma doble	Pto	5,00	\$ 52.000,00	\$ 260.000,00	
	<b>TOTAL CAPITULO</b>					<b>\$ 550.000,00</b>
<b>7</b>	<b>REDES HIDROSANTARIAS</b>					
7,1	Acometida Hidraulica inc. Matricula	Glb	1,00	\$ 650.000,00	\$ 650.000,00	
7,2	Red Presion PVC y CPVC 1/2"	ML	12,00	\$ 6.300,00	\$ 75.600,00	
7,3	Punto presion PVC y CPVC 1/2"	Pto	1,00	\$ 34.300,00	\$ 34.300,00	
7,4	Red Sanitaria 2"	MI	8,00	\$ 16.000,00	\$ 128.000,00	
7,5	Punto Sanitario 2"	Pto	1,00	\$ 35.200,00	\$ 35.200,00	
	<b>TOTAL CAPITULO</b>					<b>\$ 923.100,00</b>
<b>8</b>	<b>PINTURAS Y ACABADOS</b>					
8,1	Vinilo tipo1 lavable 3 manos	M2	389,44	\$ 9.170,00	\$ 3.571.164,80	
	<b>TOTAL CAPITULO</b>					<b>\$ 3.571.164,80</b>
<b>9</b>	<b>CARPINTERIA METALICA Y MADERA</b>					
9,1	Ventanas en lámina	M2	1,05	\$ 94.784,00	\$ 99.523,20	
9,2	Vidrio Claro 4mm	M2	1,05	\$ 57.000,00	\$ 59.850,00	
9,3	Puertas en madera	M2	3,20	\$ 142.118,00	\$ 454.777,60	
	<b>TOTAL CAPITULO</b>					<b>\$ 614.150,80</b>
<b>10</b>	<b>ASEO GENERAL</b>					
10,1	Limpieza y aseo general	m2	159,88	\$ 3.500,00	\$ 559.580,00	
	<b>TOTAL CAPITULO</b>					<b>\$ 559.580,00</b>
				<b>TOTAL COSTO DIRECTOS</b>		<b>\$ 64.190.590,70</b> ✓
				<b>A.U.I. %25</b>		<b>\$ 16.047.647,68</b> ✓
				<b>UTILIDAD 5%</b>		<b>\$ 3.209.529,54</b>
				<b>IVA SOBRE UTILIDAD</b>		<b>\$ 609.810,61</b>
				<b>COSTO TOTAL</b>		<b>\$ 80.848.048,99</b> ✓
				<b>VALOR METRO CUADRADO m² DE CONSTRUCCIÓN</b>		<b>\$ 505.679,57</b> ✓

**CONSTRUCCIÓN C3 RUPA2-0024**

ITEM		UNID	CANTID	VR. UNIT.	VR. PARCIAL	VR. TOTAL
<b>1</b>	<b>PRELIMINARES</b>					
1,1	Localización y Replanteo	M2	81,99	\$ 2.930,00	\$ 240.230,70	
1,2	Descapote y Limpieza	M2	81,99	\$ 10.500,00	\$ 860.895,00	
1,3	Excavacion y retiro de sobrantes	M3	24,60	\$ 20.500,00	\$ 504.300,00	
1,5	Relleno en recebo compactado meca/te	M3	12,30	\$ 68.171,00	\$ 838.503,30	
1,6	Explanacion manual Terreno	M2	81,99	\$ 3.600,00	\$ 295.164,00	
	<b>TOTAL CAPITULO</b>					<b>\$ 2.739.093,00</b>
<b>2</b>	<b>CIMIENTOS</b>					
2,1	Cimiento Corrido Concreto Ciclopeo	M3	8,20	\$ 307.454,00	\$ 2.521.122,80	
	<b>TOTAL CAPITULO</b>					<b>\$ 2.521.122,80</b>
<b>3</b>	<b>MAMPOSTERIA</b>					
3,1	Muro en saga ladrillo común	M2	126,77	\$ 45.902,00	\$ 5.818.996,54	
3,2	Pañete sobre muros 1:4	M2	253,54	\$ 18.915,00	\$ 4.795.709,10	
	<b>TOTAL CAPITULO</b>					<b>\$ 10.614.705,64</b>
<b>4</b>	<b>ZONAS DURAS</b>					
4,1	Placa de piso E=0,10 3000 PSI	M2	81,99	\$ 47.535,00	\$ 3.897.394,65	
4,2	Afinado de piso con cemento y mineral	M2	81,99	\$ 34.081,00	\$ 2.794.301,19	
	<b>TOTAL CAPITULO</b>					<b>\$ 6.691.695,84</b>
<b>5</b>	<b>CUBIERTAS</b>					
5,1	Teja de barro	M2	87,00	\$ 48.122,00	\$ 4.186.614,00	
5,2	Estructura en madera	M2	87,00	\$ 38.808,00	\$ 3.376.296,00	
5,3	Cielo raso en madera	M2	81,99	\$ 31.155,00	\$ 2.554.398,45	
	<b>TOTAL CAPITULO</b>					<b>\$ 10.117.308,45</b>
<b>6</b>	<b>REDES ELECTRICAS</b>					
#iREF!	Salida Interruptor doble	Pto	5,00	\$ 49.000,00	\$ 245.000,00	
#iREF!	Salida Interruptor sencillo	Pto	2,00	\$ 45.000,00	\$ 90.000,00	
#iREF!	Salida Toma doble	Pto	5,00	\$ 52.000,00	\$ 260.000,00	
	<b>TOTAL CAPITULO</b>					<b>\$ 595.000,00</b>
<b>7</b>	<b>REDES HIDROSANTARIAS</b>					
7,1	Acometida Hidraulica inc. Matricula	Glb	1,00	\$ 650.000,00	\$ 650.000,00	
7,2	Red Presion PVC y CPVC 1/2"	ML	10,00	\$ 6.300,00	\$ 63.000,00	
7,3	Punto presion PVC y CPVC 1/2"	Pto	1,00	\$ 34.300,00	\$ 34.300,00	
7,4	Red Sanitaria 2"	MI	8,00	\$ 16.000,00	\$ 128.000,00	
7,5	Punto Sanitario 2"	Pto	1,00	\$ 35.200,00	\$ 35.200,00	
	<b>TOTAL CAPITULO</b>					<b>\$ 910.500,00</b>
<b>8</b>	<b>PINTURAS Y ACABADOS</b>					
8,1	Vinilo tipo1 lavable 3 manos	M2	253,54	\$ 9.170,00	\$ 2.324.961,80	
	<b>TOTAL CAPITULO</b>					<b>\$ 2.324.961,80</b>
<b>9</b>	<b>CARPINTERIA METALICA Y MADERA</b>					
9,1	Ventanas en lámina	M2	0,70	\$ 94.784,00	\$ 66.348,80	
9,2	Vidrio Claro 4mm	M2	0,70	\$ 57.000,00	\$ 39.900,00	
9,3	Puertas en madera	M2	3,84	\$ 142.118,00	\$ 545.733,12	
	<b>TOTAL CAPITULO</b>					<b>\$ 651.981,92</b>
<b>10</b>	<b>ASEO GENERAL</b>					
10,1	Limpieza y aseo general	m2	81,99	\$ 3.500,00	\$ 286.965,00	
	<b>TOTAL CAPITULO</b>					<b>\$ 286.965,00</b>
	<b>TOTAL COSTO DIRECTOS</b>					<b>\$ 37.453.334,45</b> ✓
	<b>A.U.I. %25</b>					<b>\$ 9.363.333,61</b>
	<b>UTILIDAD 5%</b>					<b>\$ 1.872.666,72</b>
	<b>IVA SOBRE UTILIDAD 19%</b>					<b>\$ 355.806,68</b>
	<b>VALOR TOTAL CONSTRUCCION</b>					<b>\$ 47.172.474,74</b>
	<b>VALOR METRO CUADRADO m² DE CONSTRUCCIÓN</b>					<b>\$ 575.344,25</b> ✓

**CONSTRUCCIÓN C4 RUPA2-0024**

ITEM		UNID	CANTID	VR. UNIT.	VR. PARCIAL	VR. TOTAL
<b>1.</b>	<b>PRELIMINARES</b>					
1,1	Localización y Replanteo	M2	77,50	\$ 2.930,00	\$ 227.075,00	
1,2	Descapote y Limpieza	M2	77,50	\$ 10.500,00	\$ 813.750,00	
1,3	Excavacion y retiro de sobrantes	M3	23,25	\$ 20.500,00	\$ 476.625,00	
1,5	Relleno en recebo compactado meca/te	M3	11,63	\$ 68.171,00	\$ 792.828,73	
1,6	Explanacion manual Terreno	M2	77,50	\$ 3.600,00	\$ 279.000,00	
	<b>TOTAL CAPITULO</b>					<b>\$ 2.589.278,73</b>
<b>2.</b>	<b>CIMIENTOS</b>					
2,1	Cimiento Corrido Concreto Ciclopeo	M3	7,75	\$ 307.454,00	\$ 2.382.768,50	
	<b>TOTAL CAPITULO</b>					<b>\$ 2.382.768,50</b>
<b>3.</b>	<b>MAMPOSTERIA</b>					
3,1	Muro en saga ladrillo de barro	M2	105,64	\$ 45.902,00	\$ 4.849.087,28	
3,2	Pañete sobre muros 1:4	M2	211,28	\$ 18.915,00	\$ 3.996.361,20	
	<b>TOTAL CAPITULO</b>					<b>\$ 8.845.448,48</b>
<b>4</b>	<b>ZONAS DURAS</b>					
4,1	Piso en tierra	M2	77,50	\$ 8.504,00	\$ 659.060,00	
	<b>TOTAL CAPITULO</b>					<b>\$ 659.060,00</b>
<b>5</b>	<b>CUBIERTAS</b>					
5,1	Teja de asbesto cemento	M2	89,00	\$ 36.416,00	\$ 3.241.024,00	
5,2	Estructura en madera	M2	89,00	\$ 38.808,00	\$ 3.453.912,00	
5,3	Cielo raso en madera	M2	77,50	\$ 31.155,00	\$ 2.414.512,50	
	<b>TOTAL CAPITULO</b>					<b>\$ 9.109.448,50</b>
<b>6</b>	<b>REDES ELECTRICAS</b>					
#iREF!	Salida Interruptor doble	Pto	4,00	\$ 49.000,00	\$ 196.000,00	
#iREF!	Salida Interruptor sencillo	Pto	1,00	\$ 45.000,00	\$ 45.000,00	
#iREF!	Salida Toma doble	Pto	4,00	\$ 52.000,00	\$ 208.000,00	
	<b>TOTAL CAPITULO</b>					<b>\$ 449.000,00</b>
<b>6</b>	<b>PINTURAS Y ACABADOS</b>					
6,1	Vinilo tipo1 lavable 3 manos	M2	211,28	\$ 9.170,00	\$ 1.937.437,60	
	<b>TOTAL CAPITULO</b>					<b>\$ 1.937.437,60</b>
<b>7</b>	<b>CARPINTERIA METALICA Y MADERA</b>					
7,1	Ventanas en Madera	M2	1,05	\$ 130.176,00	\$ 136.684,80	
7,2	Puertas en madera	M2	3,84	\$ 142.118,00	\$ 545.733,12	
	<b>TOTAL CAPITULO</b>					<b>\$ 682.417,92</b>
<b>10</b>	<b>ASEO GENERAL</b>					
10,1	Limpieza y aseo general	m2	77,50	\$ 3.500,00	\$ 271.250,00	
	<b>TOTAL CAPITULO</b>					<b>\$ 271.250,00</b>
				<b>TOTAL COSTO DIRECTOS</b>		<b>\$ 26.926.109,73</b>
				<b>A.U.I. %25</b>		<b>\$ 6.731.527,43</b>
				<b>UTILIDAD 5%</b>		<b>\$ 1.346.305,49</b>
				<b>IVA SOBRE UTILIDAD 19%</b>		<b>\$ 255.798,04</b>
				<b>VALOR TOTAL CONSTRUCCION</b>		<b>\$ 33.913.435,20</b>
				<b>VALOR METRO CUADRADO m² DE CONSTRUCCIÓN</b>		<b>\$ 437.592,71</b>

**ANEXO 1 A1 RUPA2-0024**

ITEM	DESCRIPCION	UNID	CANT	V/UNIT	V/PPARCIAL	VALOR TOTAL
<b>1</b>	<b>PRELIMINARES</b>					
1.1	Localización y replanteo	m2	31,29	\$ 2.930,00	\$ 91.679,70	
1.2	Descapote	m2	31,29	\$ 10.500,00	\$ 328.545,00	
1,3	Excavacion y retiro de sobrantes	M3	6,26	\$ 20.500,00	\$ 128.330,00	
1.5	Recebo compactado	m3	3,13	\$ 68.171,00	\$ 213.375,23	
	<b>Total Capitulo</b>					<b>\$ 761.929,93</b>
<b>2</b>	<b>CONCRETOS</b>					
2.1	Placa de concreto	m2	31,29	\$ 47.535,00	\$ 1.487.370,15	
2,2	Repello de pisos	m2	31,29	\$ 18.915,00	\$ 591.850,35	
	Total capitulo					<b>\$ 2.079.220,50</b>
<b>10</b>	<b>ASEO GENERAL</b>					
10,1	Limpieza y aseo general	m2	31,29	\$ 3.500,00	\$ 109.515,00	
	<b>TOTAL CAPITULO</b>					<b>\$ 109.515,00</b>
	<b>COSTO DIRECTO</b>					<b>\$ 2.950.665,43</b>
	<b>A.U.I. % 25</b>					<b>\$ 737.666,36</b>
	<b>UTILIDAD 5%</b>					<b>\$ 147.533,27</b>
	<b>IVA SORE UTILIDAD 19%</b>					<b>\$ 28.031,32</b>
	<b>COSTO TOTAL</b>					<b>\$ 3.716.363,11</b>
	<b>VALOR METRO CUADRADO m² DE CONSTRUCCIÓN</b>					<b>\$ 118.771,59</b>



Lonja de Propiedad Raíz  
de Nariño y Putumayo

## Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



RUPA 2-0024

### COMITE CORPORATIVO ACTA No. 0744 del 2.018

FECHA: San Juan de Pasto, 01 de noviembre del 2.018

LUGAR: Lonja Propiedad Raíz Nariño y Putumayo

#### ASISTENTES

ING. AYDA MARGARITA MUÑOZ  
ZOOT. ORLANDO CAICEDO RUEDA  
LIVIO NESTOR BOLAÑOS N.  
MIEMBROS DEL COMITÉ TECNICO

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

CARGO  
DIRECTOR EJECUTIVO

#### COMISIONADO

Ing. LUIS ALBERTO MENESES M.

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 secretaria la Ing. AYDA MARGARITA MUÑOZ.

#### 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 de liberatorio y decisorio con la asistencia de (4) miembros y el ponente.

2. Presentación avalúo:

El Ing. Luis Alberto Meneses M., rinde ponencia del avalúo solicitado por la Concesión Unión Vial del Sur al predio RUPA - 2 - 0024, denominado Predio "Ospina Pérez", ubicado en la Vereda Ospina Pérez - Municipio del Contadero- Nariño.

No.	NUMERO DE FICHA	MUNICIPIO	NUMERO PREDIAL - MATRICULA INMOBILIARIA
1	RUPA - 2 - 0024 ✓	CONTADERO ✓	522100000000000080121000000000 ✓ 5221000000000000080481000000000 ✓ 244-25668 ✓

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:

JD



Lonja de Propiedad Raíz  
de Nariño y Putumayo

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



RUPA 2-0024

2

ÍTEM	UND	ÁREA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
<b>TERRENO</b>				
Área requerida	m <sup>2</sup>	5595,03	\$ 11.850,00	\$ 66.301.105,50 ✓
<b>CONSTRUCCIONES</b>				
Construcción 1	m <sup>2</sup>	89,65	\$ 334.451,00	\$ 29.983.532,15
Construcción 2	m <sup>2</sup>	159,88	\$ 256.358,00	\$ 40.986.517,04
Construcción 3	m <sup>2</sup>	81,99	\$ 291.675,00	\$ 23.914.433,25
Construcción 4	m <sup>2</sup>	77,50	\$ 221.840,00	\$ 17.192.600,00 ✓
<b>CONSTRUCCION ANEXA</b>				
Zona dura	m <sup>2</sup>	31,29	\$ 60.212,00	\$ 1.884.033,48 ✓
<b>ESPECIES</b>				
Subtotal especies	Glb	1	\$ 1.390.659,20	\$ 1.390.659,20 ✓
<b>VALOR TOTAL</b>				<b>\$ 181.652.880,62</b> ✓✓

<b>AVALUO DEFINITIVO ADOPTADO</b>	
AVALUO DEL PREDIO	\$181.652.880,62 ✓
INDEMNIZACIONES DAÑO EMERGENTE	\$0,00
INDEMNIZACIONES LUCRO CESANTE	\$0,00
TOTAL	\$181.652.880,62 ✓✓
<b>SON: CIENTO OCHENTA Y UN MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS OCHENTA CON 62/100 PESOS M/CTE. (\$ 181.652.880,62)</b>	

*Luis Alberto Meneses Marroquin*  
**ING. LUIS ALBERTO MENESES MARROQUIN**  
**AVALUADOR DESIGNADO RESPONSABLE Y SOLIDARIO**  
**R.A.A. No. 12950353- AVAL**

**COMITÉ AVALUOS**

*Cesar Augusto Vallejo Franco*  
**ING. CESAR AUGUSTO VALLEJO-FRANCO**  
**R.A.A. No. AVAL 98383321**

*Orlando Caicedo Rueda*  
**ZOOT. ORLANDO CAICEDO RUEDA**  
**R.A.A. No. AVAL 12960418**

*Livio Bolaños N.*  
**ING. LIVIO BOLAÑOS N.**  
**R.A.A. No. AVAL 12961630**

*Ayda Margarita Muñoz*  
**AYDA MARGARITA MUÑOZ**  
**R.A.A. No. AVAL 30707506**