



VIGILADO SuperTransporte

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

AVISO No. 102 de fecha 27 de febrero 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, la adquisición de las franjas de terreno requeridas para la ejecución de las actividades constructivas fue delegada en la Concesionaria.

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

HACE SABER

Que el día veintiuno (21) de enero de 2019, se libró Oficio de Oferta Formal de Compra No. DP-OFC-1034-19 dirigido a los **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE LA CAUSANTE EMMA INES YANDAR DE GUERRERO**, para la la adquisición de un área de terreno a segregarse de un predio requerido para el Proyecto Rumichaca – Pasto, cuyo contenido se transcribe a continuación:



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

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



CONCESIÓN
**Rumichaca
Pasto**



VIGILADO
SuperTransporte



CONCESIÓN
**Rumichaca
Pasto**

DP-OFC-1034-19

San Juan de Pasto, 21 de enero de 2019.

Señores:
**HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE LA CAUSANTE EMMA INES
YANDAR DE GUERRERO.**
Predio denominado "EL SALADO".
Vereda Inantas, Municipio de Yacuanquer.
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 "EL SALADO", Vereda Inantas, Municipio
de Yacuanquer, Departamento de Nariño, identificado con Cédula Catastral
528850001000000060006000000000 y Matricula Inmobiliaria número 240-
146081 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pasto.**

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, 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.



www.uniondelsur.co

facebook.com/viauniondelsur
viauniondelsur
Unión del Sur

Página 1 de 3

OFICINA PASTO: Carrera 30ª Nro 12ª – 24 Barrio San Ignacio
PROXIMAMENTE NOS TRASLADAREMOS:
Via Obonuco, Carrera 22 Sur – Sector La Pastucidad.



www.uniondelsur.co

facebook.com/viauniondelsur
viauniondelsur
Unión del Sur

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

DP-OFC-1034-19

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-4-0247**, cuya copia se anexa, la cual tiene un área de terreno requerida de **SIETE MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y UNO COMA OCHENTA METROS CUADRADOS (7.851,80 m²)**, así como las mejoras y especies descritas en la Ficha Predial. El área requerida se encuentra debidamente delimitada y alinderada según los estudios y diseños del proyecto, dentro de las abscisas Inicial Km 5+921,82 I-D y Final Km 6+368,28 I-D, de la Unidad Funcional N° 4 del proyecto.

El valor de la presente oferta es la suma **NOVECIENTOS SESENTA Y UN MILLONES CUATROCIENTOS NUEVE MIL SETECIENTOS NOVENTA Y CUATRO PESOS CON SEIS CENTAVOS MONEDA CORRIENTE (\$961.409.794,06)**, discriminado conforme al Informe de avalúo RUPA-4-0247.

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 respectivamente, de conformidad con lo reseñado en el informe de avalúo **RUPA-4-0247**.

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 catorce (14) de septiembre de 2018, elaborado por la Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo "FEDELONJAS", el cual incluye la explicación de la metodología utilizada para la determinación del valor.

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

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

Por otra parte, según el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018, será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos **quince (15) días hábiles** después de la notificación de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública; en estos mismos términos, se entenderá que el propietario o poseedor del predio renuncia a la negociación cuando: a) Guarde silencio sobre la oferta de negociación directa, b) Dentro del plazo para aceptar o rechazar la oferta no se logre acuerdo, o c) No suscriba la escritura o la promesa de compraventa respectiva en los plazos fijados en la presente Ley por causas imputables a ellos mismos.

Página 2 de 3



www.uniondelsur.co

- facebook.com/viauniondelsur
- viauniondelsur
- Unión del Sur

OFICINA PRINCIPAL

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

DP-OFC-1034-19
En caso de no llegarse a un acuerdo en la etapa de enajenación voluntaria, el pago del predio será cancelado dentro de la etapa de expropiación judicial o administrativa, de forma previa, teniendo en cuenta el avalúo catastral y la indemnización calculada al momento de la oferta de compra, según lo dispuesto por el inciso 3° del artículo 37 de la Ley 1682 de 2013. En este caso, el valor catastral que se tenga en cuenta para el pago será proporcional al área requerida a expropiar y el titular no será beneficiario de los beneficios tributarios contemplados en el inciso 4° del artículo 15 de la Ley 9ª de 1989.

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

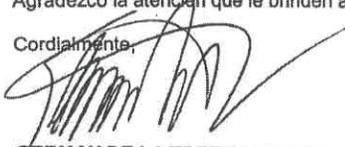
Igualmente, para dar cumplimiento al mismo artículo 13 de la Ley 9ª de 1989, el presente oficio quedará inscrito en el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su notificación; a partir de entonces el bien quedará fuera del comercio y ninguna autoridad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

Esperamos contar con su aceptación dentro del término legal contemplado, para lo cual podrán dirigir su respuesta a la Oficina de Gestión Predial de la **CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR S.A.S.** Carrera 22 B No. 12 Sur-137, San Miguel de Obonuco, o contactar a nuestra, Profesional del Área Jurídica Predial **JENNIFER SIERRA CALDERÓN** en el teléfono 3108977999, o al correo electrónico jsierra@uniondelsur.co.

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

Agradezco la atención que le brinden a la presente.

Cordialmente,



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

Aprobó: E. Obando.
Revisó: V. Sarralde.
Proyectó: J. Calderón.



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

Página 3 de 3

OFICINA PASTO: Carrera 30ª Nro 12ª – 24 Barrio San Ignacio
PROXIMAMENTE NOS TRASLADAREMOS:
Via Obonuco, Carrera 22 Sur – Sector La Pastucidad.



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

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

Que mediante Aviso No. 177 de fecha 20-02 de 2019, se publicó el Oficio de Citación No. DP-CIT-1034-19 de fecha veintiuno (21) de enero de 2019, dirigido a **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE LA CAUSANTE EMMA INES YANDAR DE GUERRERO**, para efectos de surtir la notificación personal del Oficio de la Oferta Formal de Compra No. DP-OFC-1034-19, sin que a la fecha se haya efectuado la misma debido a la falta de comparecencia de los destinatarios 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-1034-19 de fecha veintiuno (21) de enero de 2019 y publicarlo en las páginas web www.ani.gov.co y www.uniondelsur.co y fijarlo en la cartelera de la Concesionaria Vial Unión del Sur S.A.S., ubicada en la Carrera 22 B No. 12 Sur-137, San Miguel de Obonuco en la Ciudad de Pasto (N) por un término de cinco (5) días, notificación que se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro del aviso.

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

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

EL 27-02-19 A LAS 8.00 A.M.

DESEFIJADO EL _____ A LAS 6:00 P.M


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

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

Proyectó: P. Vega. 
Revisó: V. Sarralde. 



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

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

	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		CÓDIGO	
	PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	VERSIÓN	001
	FORMATO	FICHA PREDIAL	FECHA	

PROYECTO DE CONCESIÓN	CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR - PROYECTO RUMICHACA - PASTO		UNIDAD FUNCIONAL	4
CONTRATO No:	015 DEL 11 DE SEPTIEMBRE DE 2015			
PREDIO No.	RUPA-4-0247-B	SECTOR O TRAMO	Pedregal - Tangua	
ABSC. INICIAL	6+134,59 Km	MARGEN	Izq-Der	
ABSC. FINAL	6+241,74 Km	LONGITUD EFECTIVA	107,15	

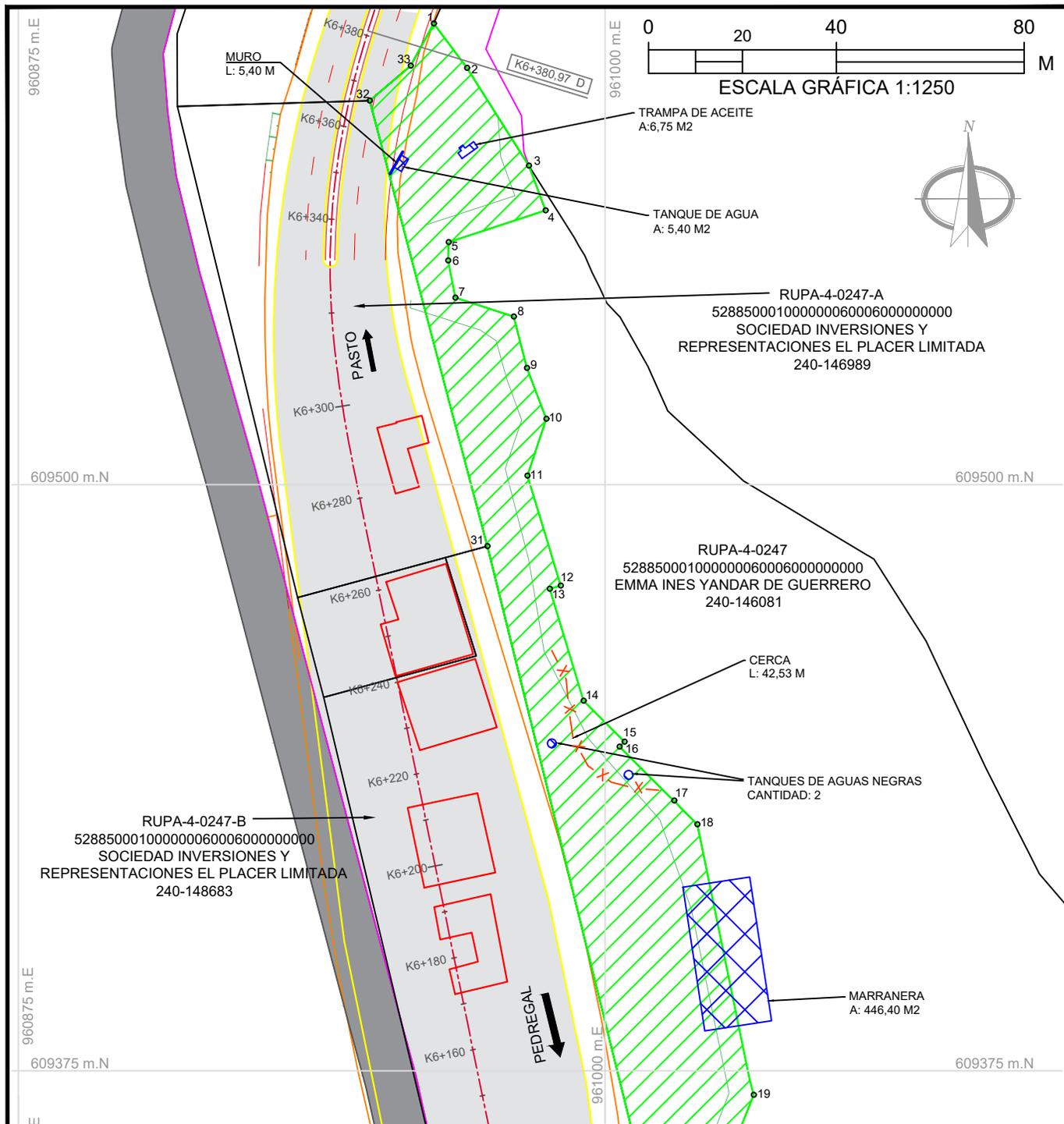
NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO	EL PLACER LTDA	CEDULA	814003956-2	MATRICULA INMOBILIARIA	240-148683
		DIRECCION / EMAIL.	S/I		
		DIRECCION DEL PREDIO	EL SALADO L1	CEDULA CATASTRAL	5288500010000006018700000000.

VEREDA/BARRIO:	INANTAS	CLASIFICACION DEL SUELO	RURAL	LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
MUNICIPIO:	YACUANQUER		COMERCIAL	NORTE	64,76	CARLOS OLMER GUERRERO Y OTROS, EL PLACER LTDA (12-1)
DPTO:	NARIÑO	ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO	0 - 7 % Plana	SUR	39,32	ERICK MIYAN GUERRERO Y OTROS (5-6)
Predio requerido para:	OBRA	TOPOGRAFIA		ORIENTE	130,50	EMMA INÉS YANDAR (1-5)
				OCIDENTE	105,28	VIA PANAMERICANA (6-12)

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES				ITEM		DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES		CANTIDAD	UNID
	CANT	DENS	UN						
Árbol de Mango	1	-	UND	3	C3 CONSTRUCCIÓN DE DOS PISOS CUBIERTA EN PLACA DE CONCRETO SOPORTADA EN ESTRUCTURA DE COLUMNAS Y VIGAS EN CONCRETO, MUROS EN LADRILLO PAÑETADOS Y PINTADOS CON VENTANERIA EN CARPINTERÍA METÁLICA Y PUERTAS EN CARPINTERÍA METÁLICA Y DE MADERA, PISOS ENCHAPADOS EN BALDOSA. PISO 1: 4 HABITACIONES CON PISOS ENCHAPADOS EN BALDOSA CEMENTO; 2 HABITACIONES CON PISOS ENCHAPADOS EN CERÁMICA, VENTANAS EN CARPINTERÍA METÁLICA; BAÑO CON PISOS Y MUROS ENCHAPADOS EN CERÁMICA, MOBILIARIO SENCILLO, BODEGA CON PISO EN BALDOSA CEMENTO, CARPINTERÍA METÁLICA; BAÑO DE TRABAJADORES CON PISOS Y MUROS ENCHAPADOS EN CERÁMICA, MOBILIARIO SENCILLO Y CARPINTERÍA METÁLICA; HABITACIÓN CON PISO EN BALDOSA CEMENTO Y BAÑO CON PISO Y MUROS ENCHAPADOS EN CERÁMICA, MOBILIARIO SENCILLO Y CARPINTERÍA METÁLICA; BODEGA CON PISO EN CEMENTO ESMALTADO, UN MESÓN EN LADRILLO ENCHAPADO EN CERÁMICA; BODEGA CON PISO EN BALDOSA CEMENTO Y PUERTA EN CARPINTERÍA METÁLICA Y ESCALERAS EN CONCRETO PARA ACCEDER AL SEGUNDO PISO. PISO 2: BALCÓN CON PISO ENCHAPADO EN BALDOSA CEMENTO, PASAMANOS EN CARPINTERÍA METÁLICA; 4 HABITACIONES CON PISO EN CEMENTO ESMALTADO, PUERTA EN CARPINTERÍA EN MADERA Y VENTANA EN CARPINTERÍA METÁLICA; 2 HABITACIONES CON PISO ENCHAPADO EN BALDOSA CEMENTO, PUERTA EN CARPINTERÍA EN MADERA Y VENTANA EN CARPINTERÍA METÁLICA; BAÑO ENCHAPADO EN CERÁMICA CON DUCHA Y SANITARIO, EL LAVAMANOS SE ENCUENTRA EN EL EXTERIOR SOBRE UN MESÓN ENCHAPADO EN CERÁMICA; ESCALERAS EN CEMENTO ESMALTADO PARA ACCESO A LA TERRAZA.	423,00	m2		
Plantas ornamentales	45	-	UND	4	C4: CONSTRUCCIÓN DE UN PISO CUBIERTA EN TEJA DE ASBESTO CEMENTO SOPORTADA SOBRE MUROS Y VIGAS EN MADERA, MUROS EN LADRILLO PAÑETADOS Y PINTADOS, PUERTAS Y VENTANAS EN CARPINTERÍA METÁLICA. DISTRIBUCIÓN: 8 HABITACIONES, CADA UNA CON UN BAÑO CON MOBILIARIO SENCILLO, MUROS ENCHAPADOS EN CERÁMICA A MEDIA ALTURA (1,20M) Y PISO ENCHAPADO EN CERÁMICA, CARPINTERÍA METÁLICA EN PUERTAS Y VENTANAS.	129,32	m2		
				TOTAL AREA CONSTRUIDA		1299,84	m2		

Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, Intervención, Espacio Público?	SI/NO
Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001?	NO
Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?	NO
Aplica Informe de análisis de Área Remanente?	NO
De acuerdo al estudio de títulos, la franja que estipula el decreto 2770 debe adquirirse?	SI

FECHA DE ELABORACIÓN:	ABRIL DE 2018	AREA TOTAL TERRENO	4.763,00 m ²	OBSERVACIONES:	
Elaboró:	JUAN GUSTAVO TASCO MUÑOZ - M.P # A137782017-1085327929	AREA REQUERIDA	4.763,00 m ²		
	CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR	AREA REMANENTE	0,00 m ²		
Revisó y Aprobó:	JUAN DIEGO CIFUENTES - M.P.# 5220282158NRÑ	AREA SOBRANTE	0,00 m ²		
	HMV Consultoría	AREA TOTAL REQUERIDA	4.763,00 m ²		



RUPA-4-0247-B
528850001000000060006000000000
SOCIEDAD INVERSIONES Y
REPRESENTACIONES EL PLACER LIMITADA
240-148683

RUPA-4-0247-A
528850001000000060006000000000
SOCIEDAD INVERSIONES Y
REPRESENTACIONES EL PLACER LIMITADA
240-146989

RUPA-4-0247
528850001000000060006000000000
EMMA INES YANDAR DE GUERRERO
240-146081

CONCESIÓN RUMICHACA - PASTO

REVISION:
ABRIL DE 2017



DISEÑO Y CALCULO:
CONSORCIO SH

PROPIETARIO:
EMMA INES YANDAR DE GUERRERO

CONVENCIONES

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	

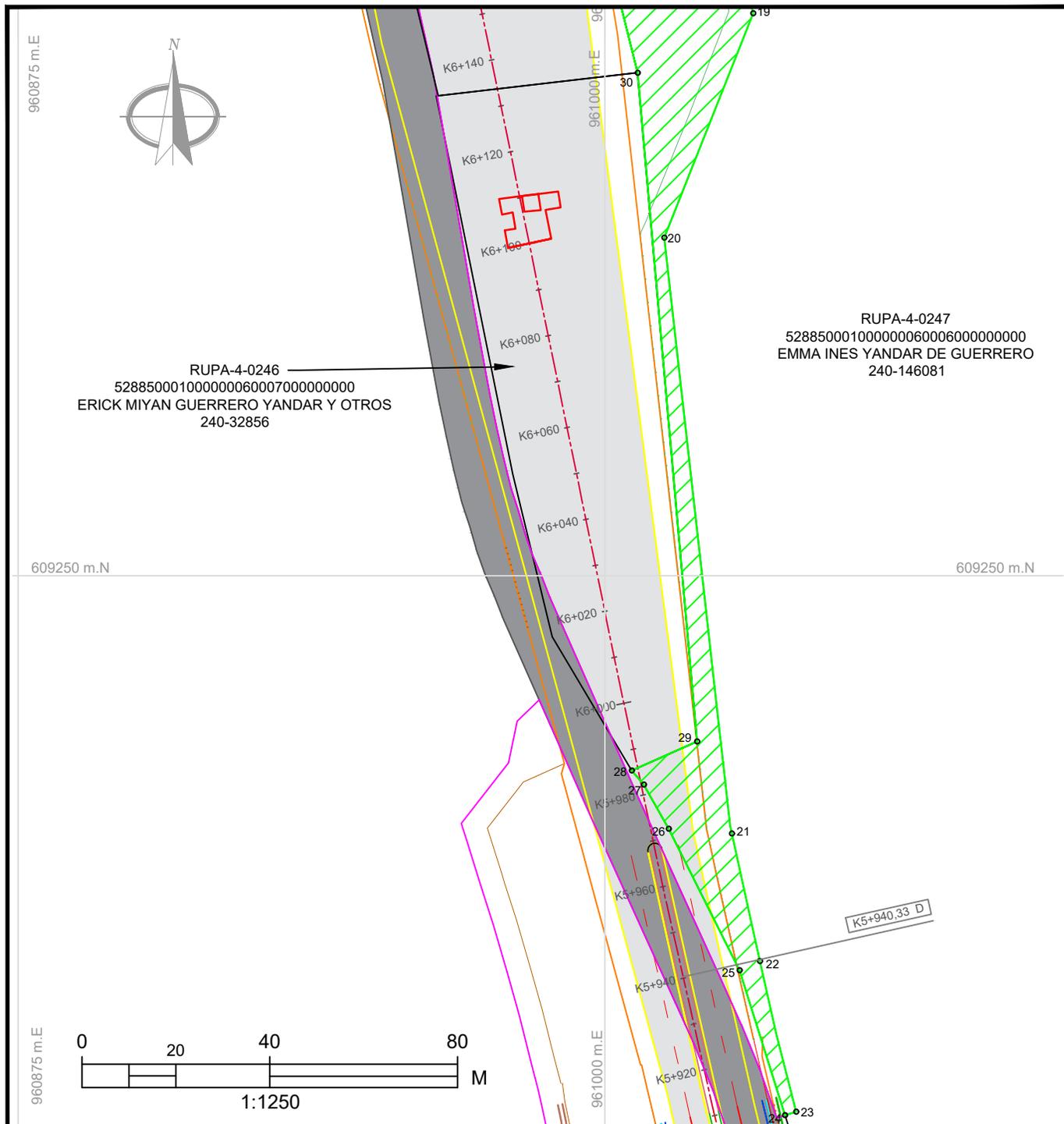
CUADRO DE AREAS

ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA SOBRANTE:	ÁREA CONST:	ÁREA REMANENTE:
6.312,10 M2	40.000,00 M2	33.687,90 M2	00,00 M2	0,00 M2

FECHA ELAB.:
ABRIL 2017
ESCALA:
1:1250

TRAMO:
UNIDAD FUNCIONAL 4
MUNICIPIO Y DEPARTAMENTO:
YACUANQUER-NARIÑO

No. CATASTRAL
528850001000000060006000000000
FICHA GRAFICA No, RUPA-4-0247
NOMBRE ARCHIVO:
RUPA-4-0247.dwg



CONCESIÓN RUMICHACA - PASTO

REVISION:
ABRIL DE 2017



DISEÑO Y CALCULO:
CONSORCIO SH

PROPIETARIO:
EMMA INES YANDAR DE GUERRERO

CONVENCIONES			
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	

CUADRO DE AREAS				
ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA SOBRENTE:	ÁREA CONST:	ÁREA REMANENTE:
6.312,10 M2	40.000,00 M2	33.687,90 M2	00,00 M2	0,00 M2

FECHA ELAB.:
ABRIL 2017

ESCALA:
1:1250

TRAMO:
UNIDAD FUNCIONAL 4

MUNICIPIO Y DEPARTAMENTO:
YACUANQUER-NARIÑO

No. CATASTRAL
528850001000000060006000000000

FICHA GRAFICA No, NOMBRE ARCHIVO:
RUPA-4-0247 RUPA-4-0247.dwg

COORDENADAS ÁREA REQUERIDA			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA (m)
1	609598,31	960963,45	
2	609588,86	960970,58	11,84
3	609568,02	960983,74	24,65
4	609558,45	960987,28	10,20
5	609551,70	960966,64	21,72
6	609547,77	960966,54	3,92
7	609539,85	960968,09	8,07
8	609535,82	960980,51	13,06
9	609524,85	960983,30	11,32
10	609514,03	960987,41	11,58
11	609501,93	960983,42	12,73
12	609478,49	960990,49	24,48
13	609477,79	960988,17	2,42
14	609453,91	960995,37	24,94
15	609445,19	961004,09	12,33
16	609444,13	961003,03	1,50
17	609432,66	961014,69	16,35
18	609427,57	961019,61	7,08
19	609369,88	961031,60	58,93
20	609322,02	961012,62	51,49
21	609194,98	961027,03	127,86
22	609167,81	961033,01	27,82
23	609135,69	961040,75	33,05
24	609134,94	961038,35	2,51
25	609165,82	961028,67	32,37
26	609195,99	961013,59	33,72
27	609205,43	961008,27	10,84
28	609208,43	961005,68	3,96
29	609214,64	961019,59	15,24
30	609357,20	961006,96	143,13
31	609486,86	960974,88	133,56
32	609581,88	960949,82	98,27
33	609589,31	960958,53	11,44
1	609598,31	960963,45	10,26
ÁREA REQUERIDA M2: 6.312,10			

CONCESIÓN RUMICHACA - PASTO		REVISIÓN: ABRIL DE 2017	CONVENCIONES 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		 COMISARÍA 4ª UNIÓN DEL SUR		
DISEÑO Y CÁLCULO: 		PROPIETARIO: EMMA INES YANDAR DE GUERRERO		
CUADRO DE ÁREAS				
ÁREA REQUERIDA: 6.312,10 M2	ÁREA TOTAL: 40.000,00 M2	ÁREA SOBRANTE: 33.687,90 M2	ÁREA CONST: 00,00 M2	ÁREA REMANENTE: 0,00 M2
FECHA ELAB.: ABRIL 2017		TRAMO: UNIDAD FUNCIONAL 4		No. CATASTRAL: 528850001000000060006000000000
ESCALA: 1:1250		MUNICIPIO Y DEPARTAMENTO: YACUANQUER-NARIÑO		FICHA GRÁFICA No. RUPA-4-0247
				NOMBRE ARCHIVO: RUPA-4-0247.dwg

AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO

NUMERO DE FICHA PREDIAL: RUPA-4-0247 ✓
RADICACION AVALUO No. 2018-09-14 – 0503
SOLICITANTE: CONCESIONARIA VIAL UNION DEL SUR
DIRECCION: EL SALADO ✓
VEREDA: INANTAS ✓
MUNICIPIO: YACUANQUER ✓
DEPARTAMENTO: NARIÑO ✓
PROPIETARIO: EMMA INES YANDAR DE GUERRERO ✓

SAN JUAN DE PASTO, SEPTIEMBRE 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 Raíz
de Nariño y Putumayo

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



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

1. INFORMACION GENERAL

- 1.1. SOLICITUD:
CONCESIONARIA VIAL UNION DEL SUR – SAS NIT 900 880 846 3.
Fecha: 25 / 04 / 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
Yacuanquer ✓
- 1.7. VEREDA O CORREGIMIENTO
Inantas ✓
- 1.8. DIRECCIÓN O NOMBRE DEL BIEN INMUEBLE
El Salado ✓
- 1.9. ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA
ABSCISA INICIAL: Km 5+921,82 ✓
ABSCISA FINAL: Km 6+368,28 ✓
MARGEN: Izquierda - Derecha ✓
LONGITUD EFECTIVA: 156,05 metros ✓
- 1.10. USO ACTUAL DEL INMUEBLE
Agropecuario ✓



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

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



AVALUO RUPA-4-0247

SECTOR: VEREDA INANTAS. MUNICIPIO DE: YACUANQUER DPTO DE: NARIÑO.

2

1.11. USO POR NORMA

De acuerdo con el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Yacuanquer, aprobado por el Concejo Municipal mediante el Acuerdo No. 22 de noviembre 11 de 2.015, se establece que el predio tiene el siguiente uso del suelo:

CLASIFICACION: Áreas de protección y conservación ambiental, Suelos de protección clase VII y VIII.

USO PRINCIPAL: 1. Protección y conservación ambiental

USO COMPLEMENTARIO: 2. Revegetalización y regeneración natural, 3. Restauración ambiental, 12. Agroforestal, 13. Educación ambiental, 14. Infraestructura asociada a redes de servicios públicos y de monitoreo hidrometeorológico, ambiental (calidad de agua, suelo, aire) y amenazas y riesgos, 15. Conservación flora y fauna, 16. Forestal Protector, 19. Rehabilitación ecológica.

USO RESTRINGIDO: 8 Turismo, 18. Recreación pasiva, 20. Investigación biológica y ecológica, 23. Equipamiento ligado a la protección de las áreas de protección.

USO PROHIBIDO: 4. Uso agrícola, 5. Uso pecuario, 7. Uso minero, 10. Agroindustria, 17. Urbano, centros poblados, 21. Producción agropecuaria tradicional no mecanizada y sostenible, 22. Vivienda unifamiliar rural aislada preexistente, 11. Silvopastoril, 24. Vivienda campestre. ✓

1.12. INFORMACIÓN CATASTRAL

Numero Predial: 528850001000000060006000000000

Área de Terreno: 10 Ha. 8.736,00 m².

Áreas de Construcción: 767,00 m²

Avalúo Catastral: \$ 53.770.000 ✓

1.13. FECHA VISITA AL PREDIO

27 de julio de 2018

1.14. FECHA DE INFORME DE AVALÚO

14 de septiembre de 2018

2. DOCUMENTOS ENTREGADOS POR EL SOLICITANTE:

- Ficha predial elaborada por la Concesionaria Vial Unión del Sur.
- Estudio de Títulos Ficha Predial N° RUPA-4-0247
- Plano elaborado por la Concesionaria Vial Unión del Sur.
- Certificado de Usos de Suelo
- Registro fotográfico.



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



AVALUO RUPA-4-0247

SECTOR: VEREDA INANTAS. MUNICIPIO DE: YACUANQUER DPTO DE: NARIÑO.

3

3. INFORMACION JURIDICA

- 3.1. PROPIETARIOS:
Emma Ines Yandar de Guerrero ✓
- 3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN
Escritura Pública No. 1524 del 16 de abril de 1998 de la Notaria Segunda de Pasto. ✓
- 3.3. MATRICULA INMOBILIARIA
240-146081 ✓
- 3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS
Ninguna.

4. DESCRIPCION DEL SECTOR

- 4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR
La vereda Inantas se ubica al Sur del Municipio de Yacuanquer y se delimita de la siguiente manera:

NORTE: Veredas Tasnaque y Estancia.
SUR: Municipios de Tangua e Imués.
ORIENTE: Municipio de Tangua
OCCIDENTE: Vereda Tasnaque y municipio de Imués.
- 4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE
La mayoría de los predios del sector son pequeñas parcelas de tenencia propia, su economía está basada en la producción agrícola, ganadera y explotación de pequeñas especies (cerdos, aves, cuyes). Se observa en el sector casas de recreo y pequeñas plantaciones de café y frutales propios de clima templado. ✓
- 4.3. TOPOGRAFÍA
El sector se caracteriza por presentar un relieve variado que comprende desde zonas fuertemente inclinadas a moderadamente escarpadas con pendientes entre rangos del 26 y 50%.
- 4.4. CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS
TEMPERATURA PROMEDIO: 18° y 24° C
PRECIPITACION: 500 A 1000 mm año
ALTURA SOBRE EL NIVEL DEL MAR: 1500 - 2000 m.s.n.m.



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



AVALUO RUPA-4-0247

SECTOR: VEREDA INANTAS. MUNICIPIO DE: YACUANQUER DPTO DE: NARIÑO.

4

4.5. CONDICIONES AGROLOGICAS

Consociación Entic Haplustolls. Símbolos: ARDd2, ARDe2

Esta unidad la conforman áreas de poca extensión, localizadas geográficamente en los municipios de Imués, Yacuanquer, Funes y Tangua, en los corregimientos de El Pedregal, Chapacual, Guapuscal y Tapialquer bajo; ubicados en sectores aledaños al río Guáitara, en clima medio seco, con alturas entre 1500 y 1900 metros, con precipitaciones entre 500 y 1000 mm anuales y temperaturas de 18 a 24°C.

Ocupan la posición de lomas fuertemente disectadas dentro del paisaje de altiplanicie. Están afectados por erosión en grado moderado. El relieve es moderado y fuertemente quebrado, con pendientes entre 12 y 50%, largas, de formas complejas.

Los suelos se han desarrollado a partir de tobas de ceniza, lapilli y aglomerados, son bien drenados, profundos, de grupo textural franco grueso y fertilidad muy alta.

La vegetación natural ha sido talada y reemplazada por cultivos como maíz, plátano, frijol y algunos sectores con frutales.

La unidad se compone en un 90% por los suelos Entic Haplustolls y un 10% por misceláneo rocoso. Presentan fases por pendiente y erosión, delimitadas en las siguientes:

ARDd2: Fase, fuertemente inclinada, erosión moderada.

ARDe2: Fase, ligeramente escarpada, erosión moderada.

Las unidades cartográficas ARDd2 y ARDe2 corresponden a la subclase VItec6 por capacidad de uso.

Suelos Entic Haplustolls
(Perfil NA-212)

Ocupan cualquier posición en las lomas. Se caracterizan por ser profundos, bien drenados, de grupo textural franco grueso y fertilidad muy alta. Son suelos desarrollados a partir de tobas de ceniza, lapilli y aglomerados.

El perfil modal es de tipo A/AC/C. El horizonte Ap, varía de 20 a 30 cm de espesor, de color pardo grisáceo oscuro, textura franco arenosa y estructura en bloques angulares y subangulares, media y fina, moderada; posteriormente aparece un horizonte transicional AC, de color pardo grisáceo oscuro, textura franca y estructura en bloques subangulares, media y fina, débil; que descansa sobre un



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



AVALUO RUPA-4-0247

SECTOR: VEREDA INANTAS. MUNICIPIO DE: YACUANQUER DPTO DE: NARIÑO.

5

horizonte C, de color amarillo pardusco en mezcla con pardo fuerte y textura franco arenosa.

Químicamente son suelos ligeramente ácidos a neutros, con saturación de bases, capacidad catiónica de cambio, contenidos de carbono orgánico, calcio, magnesio, potasio y fósforo alto y fertilidad muy alta.

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

Subclase VI tec6

Se encuentra en las lomas de clima medio seco. La integran los suelos Entic Haplustolls, de relieves fuertemente ondulados y fuertemente quebrados, con pendientes dominantes 25-50%, profundos, de texturas medias sobre moderadamente gruesas, bien drenados, ligeramente ácidos a neutros, erosión hídrica laminar y en surcos, fertilidad muy alta, alta saturación de bases, alto contenidos de carbono orgánico, alto contenido de calcio, muy alto en magnesio y potasio intercambiable y altos en fósforo aprovechable.

La escasa y deficiente distribución de las lluvias, el relieve moderada y fuertemente quebrado, la erosión en grado moderado y los afloramientos rocosos, constituyen los principales limitantes.

En la actualidad se encuentra en cultivos como maíz, plátano, frijol y algunos sectores en ganadería extensiva en pastos de pastoreo sin ningún tipo de manejo, ni prácticas de conservación, afectando y provocado los actuales problemas de erosión.

Presentan baja aptitud para cultivos y pastos. Sin embargo, el implementar algunas prácticas intensivas de manejo y conservación de suelos que aminoren y recuperen los estragos provocados por la erosión, como son el establecimiento de barreras vivas con plantas como la piña y el limoncillo, barreras muertas, manejo de las aguas de escorrentía, la aplicación de riego, e introducir especies de pastos mejorados resistentes a la sequía.

Se pueden utilizar cultivos de ciclo corto como maíz, tomate, frijol, con período vegetativo menor de tres meses; se los recomienda sembrar aprovechando los dos meses de lluvia en el primero y segundo semestre, con las respectivas prácticas de manejo.



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



AVALUO RUPA-4-0247

SECTOR: VEREDA INANTAS. MUNICIPIO DE: YACUANQUER DPTO DE: NARIÑO.

6

Este tipo de agricultura de temporal es muy incierta y riesgosa; igualmente requiere de prácticas intensivas de conservación.

En las áreas dedicadas a pastoreo es conveniente suspender esta actividad, sacar el ganado por un tiempo y dejar que los pastos se recuperen, además se debe evitar el sobrepastoreo y la sobrecarga de animales.

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 y el acueducto regional el cual abastece las veredas Inantas, del municipio de Yacuanquer, El Obraje, municipio de Tangua y el Corregimiento de El Pedregal, municipio de Imués, para evacuación de aguas servidas se utilizan pozos sépticos y en algunos casos se desagua en forma indebida a quebradas cercanas. ✓

4.7. SERVICIOS COMUNALES

La vereda Inantas cuenta con la Escuela Rural Mixta Inantas Alto, y con El Centro Educativo María Auxiliadora. Los servicios de salud y la asistencia técnica, administrativa y financiera son ofrecidos por las entidades públicas que se encuentran establecidas en la cabecera municipal de Yacuanquer. ✓

4.8. VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE

La vía de acceso al sector se realiza mediante la Panamericana Tipo 1, vía nacional que se encuentra pavimentada en buen estado de conservación y hacia la vereda por la vía interveredal que comunica las veredas Tasnaque, Mohechiza, Taindalá y se comunica con la carretera circunvalar al Galeras en el punto denominado Cuatro Esquinas. ✓

El servicio público de transporte a nivel de rutas intermunicipales e interveredales es prestado con diferentes tipos de vehículos: taxis, camperos y buses escaleras, de igual forma es realizado a través del transporte informal realizado por el mototaxismo. Existe un transporte organizado que se realiza entre la cabecera del municipio de Yacuanquer y la ciudad de Pasto, realizado por la empresa Transportes Especiales. En términos generales se puede establecer que el servicio de transporte presenta regularidad en su frecuencia a nivel interveredal, pero sobre la vía Panamericana presenta una actividad permanente. ✓



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



AVALUO RUPA-4-0247

SECTOR: VEREDA INANTAS. MUNICIPIO DE: YACUANQUER DPTO DE: NARIÑO.

7

5. REGLAMENTACION URBANISTICA

Según el Acuerdo No. 22 de noviembre 11 de 2015, expedido por el Concejo Municipal de Yacuanquer y certificación de Uso de Suelo emitido por el Secretario de Planeación Municipal, establece que el predio de propiedad de Emma Ines Yandar de Guerrero Con C.C. N° 27.484.785 y N° predial 52885000100000006000600000000000 ubicado en la jurisdicción del Municipio de Yacuanquer (N) área Rural, se establece que el predio tiene el siguiente uso del suelo:

CLASIFICACION: Áreas de protección y conservación ambiental, Suelos de protección clase VII y VIII.

USO PRINCIPAL: 1. Protección y conservación ambiental

USO COMPLEMENTARIO: 2. Revegetalización y regeneración natural, 3. Restauración ambiental, 12. Agroforestal, 13. Educación ambiental, 14. Infraestructura asociada a redes de servicios públicos y de monitoreo hidrometeorológico, ambiental (calidad de agua, suelo, aire) y amenazas y riesgos, 15. Conservación flora y fauna, 16. Forestal Protector, 19. Rehabilitación ecológica.

USO RESTRINGIDO: 8 Turismo, 18. Recreación pasiva, 20. Investigación biológica y ecológica, 23. Equipamiento ligado a la protección de las áreas de protección.

USO PROHIBIDO: 4. Uso agrícola, 5. Uso pecuario, 7. Uso minero, 10. Agroindustria, 17. Urbano, centros poblados, 21. Producción agropecuaria tradicional no mecanizada y sostenible, 22. Vivienda unifamiliar rural aislada preexistente, 11. Silvopastoril, 24. Vivienda campestre.

6. DESCRIPCION DEL INMUEBLE O PREDIO

6.1. UBICACIÓN

El inmueble está ubicado en la vereda Inantas; iniciando en la abscisa Km5+921,82 y terminando con la abscisa Km6+368,28 sobre la vía Panamericana, margen izquierda - derecha, sector Pedregal - Tangua.

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

Área total del terreno: 30.757,00 m²

Área requerida: 7.851,80 m²

Área remanente: 0,00 m²

Área sobrante: 22.905,20 m²

Área total requerida: 7.851,80 m²

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



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



AVALUO RUPA-4-0247

SECTOR: VEREDA INANTAS. MUNICIPIO DE: YACUANQUER DPTO DE: NARIÑO.

8

6.3. LINDEROS

LINDEROS GENERALES: Según Escritura Pública No. 3285 del 12 de agosto de 1998 de la Notaria Segunda de Pasto, son los siguientes:

POR EL FRENTE, con la carretera panamericana ,que conduce de pasto a Ipiales, y en parte (en 75 metros) con Edgardo Yandar; COSTADO DERECHO, con predios de Hilda Guerrero; RESPALDO, con quebrada magdalena en parte , y en parte con Sergio del Castillo; POR EL COSTADO IZQUIERDO, con lote número uno (1) Estación de servicio el Placer, que fue desenglobado por Escritura de desenglobe No.2.187 del 26 de mayo de 1998 de la Notaria Segunda de Pasto, y en otra parte con predios de Carlos Olmer Guerrero. ✓

LINDEROS ESPECIFICOS: Tomados de la Ficha Predial RUPA-4-0247 y son los siguientes:

NORTE: En longitud de 18,88 m con El Placer Ltda. (111-1) ✓

SUR: En longitud de 0,00 m con Lindero puntual (70) ✓

ORIENTE: En longitud de 469,36 m con Emma Inés Yandar de Guerrero (1-70) ✓

OCCIDENTE: En longitud de 496,52 m con Erick Miyán Guerrero y otro, El Placer Ltda. (70-111). ✓

6.4. VÍAS DE ACCESO AL PREDIO

La vía de acceso al predio objeto de avalúo es la vía Panamericana Tipo 1 en buen estado de conservación.

6.5. SERVICIOS PUBLICOS:

Cuenta con acceso a redes de los servicios de acueducto regional, energía eléctrica, telefonía móvil; el servicio de alcantarillado se reemplaza por pozo séptico en tierra.

6.6. UNIDADES FISIOGRAFICAS

UNIDAD FISIOGRAFICA	TOPOGRAFIA	USO ACTUAL	NORMA
1	26-50% ✓	Agropecuaria ✓	Protección y conservación ambiental. ✓



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



AVALUO RUPA-4-0247

SECTOR: VEREDA INANTAS. MUNICIPIO DE: YACUANQUER DPTO DE: NARIÑO.

9

6.7. ÁREAS CONSTRUIDAS:

Construcción	Uso	Área (m ²)	Edad-Años	Estado de conservación	Vida Útil Años
Construcción 1	Marranera	439,01	15	Bueno	70

6.8. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS:

ITEM	CONSTRUCCION 1
	DESCRIPCIÓN
CIMENTACIÓN	Concreto Ciclópeo.
ESTRUCTURA	Vigas y columnas en concreto y madera ✓
FACHADA	Muro en ladrillo parcialmente pañetado y pintado
CUBIERTA	Teja de Asbesto cemento
CIELO RASO	No tiene.
MUROS	En ladrillo sin pañete, pintado Y divisiones pañetadas y pintadas
PISOS	Placa de concreto con pañete fino
CARPINTERIA METALICA	Puertas, ventanas, rejas, rejillas de desagüe y jaulas.
CARPINTERÍA MADERA	Puertas internas
ILUMINACIÓN	Iluminación natural y Bombillos Comunes
COCINA	No tiene.
BAÑO	No tiene.
NÚMERO DE PISOS	Uno (1).
VETUSTEZ	15 años.
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno
USO	Marranera



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

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



AVALUO RUPA-4-0247

SECTOR: VEREDA INANTAS. MUNICIPIO DE: YACUANQUER DPTO DE: NARIÑO.

10

6.9. ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES:

	Descripción	Cant.	Und.	Edad	Estado de conservación
Alcantarillado distribuido en:	-Tubería de concreto de 36" : L: 384,00m; -Tubería de concreto de 24" :L: 40,00m; -Tubería de pvc de 6" : L: 294,00m; -Tubería de pvc de 4" :L: 949,00m; -Tubería de pvc de 3" :L: 22,00m -3 cajas de alcantarillado -2 disipadores de agua en concreto -Tanque de almacenamiento de agua en concreto de 3,00x1,80m h:1,10m, tapas en hierro fundido. -Trampa de grasas 1: en concreto (4,20x1,50m) h:1,20m con tapas metálicas y con poceta de desagüe de (0,74x0,60m) h:1,00 m. -trampa de grasas 2: subterránea en concreto (1,60x1,90m) h:1,20 con tapas metálicas -3 pozos de alcantarillado de 1,90m de diámetro, en ladrillo y 12,00m de profundidad aproximadamente -3 cajas de paso con tapa en concreto de 0,70m de diámetro sellada -1 caja de paso con 2 tapas en concreto de 0,70m de diámetro selladas	1	und	15 años	Bueno ✓



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



AVALUO RUPA-4-0247

SECTOR: VEREDA INANTAS. MUNICIPIO DE: YACUANQUER DPTO DE: NARIÑO.

11

<p>Planta De Tratamiento De Aguas Residuales (P.T.A.R.) Distribuida Asi:</p>	<p>- 1 Tanque Séptico De Medidas (4,60x8,60m) H: 3,10m Construido En Su Totalidad De Concreto Reforzado Con Muros De 0,20 Espesor Y Distribuido En: 1 Cámara (5,05x1,00m) Con Entradas En Tubería De Pvc De 4", Muros Internos Y 3 Tapas De Inspección Metálica (0,70x0,70m) 1 Cámara (3,00x1,00m) Con Entradas En Tubería De Pvc De 4", Relleno Con Un Módulo De Sedimentación De 0,50m De Alto 1 Cámara De (4,95x3,00m) Con Entradas En Tubería De Pvc De 4", 1 Tapa De Inspección Metálica (0,70x0,70m) Con 1 Muro Perforado Con 3 Orificios De 10" 1 Cámara (1,50x3,00m) Con Tubería De Pvc De 4", Una Tapa De Inspección Metálica De (0,70x0,70m) Y Un Muro De 0,15 Ancho 1,90m Alto Y 3,00m De Largo 1 Cámara (2,00x3,00m) Con Tubería De Pvc De 4", Una Tapa De Inspección Metálica De (0,70x0,70m), Tubería Perforada En Pvc De 4", Placa Perforada, Y Relleno En Biopack H:1,83m - 2 Zanjas De Infiltración Enterradas Bajo Tierra En Tubería De Pvc Perforado De 4" (27,00m Aproximadamente) En Forma De Espina De Pescado, Con Una Capa De Paja Y Papel, Otra Capa De Grava Fina Y Por Ultimo Una Capa De Grava Gruesa. - 1 Cámara De Aquietamiento De Medidas (1,80x1,60m H:1,05) En Concreto Reforzado, Con Tabiques Divisorios Y Tubería En Pvc De 4" Con 2 Tapas De Inspección En Concreto. - 1 Lecho De Secado En Muros De Concreto (5,00x2,50m) Sobre Placa De Concreto De Espesor 0,10m; Proyecciones Para 4 Columnas En Varilla De Acero, Tubería Pvc De 4", Tubería Pvc Perforada De 4", Una Capa De Gravilla De 2,5" Y Otra De 1,5". - 1: Trampa De Grasa En Concreto De Forma Irregular (A:6,15m2) H:1,60m, Tubería Pvc De 4" Y 2 Tapas De Inspección Metálica. - 2: Trampa De Grasas En Concreto (1,20x3,20) H:1,60m, Tubería Pvc De 4" Y 3 Tapas De Inspección Metálica - 3: Trampa De Grasas Enterrada, En Concreto (1,50x1,00) H:1,00m, Tubería De 4"</p>	<p>1,00</p>	<p>und</p>	<p>15 años</p>	<p>Bueno</p>
<p>Muro</p>	<p>De contención en ladrillo confinado en estructura de concreto (5,40x2,00 m)</p>	<p>5,40</p>	<p>m</p>	<p>15 años</p>	<p>Bueno</p>



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



AVALUO RUPA-4-0247

SECTOR: VEREDA INANTAS. MUNICIPIO DE: YACUANQUER DPTO DE: NARIÑO.

12

Cerca	Con postes de madera y 3 hiladas de alambre púas	42,53	m	5 años	Bueno
-------	--	-------	---	--------	-------

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

6.10. CULTIVOS Y ESPECIES

	Descripción	Cantidad	Unidad
Árbol de chirimoya	Buen estado fitosanitario	30 ✓	Und
Árboles de Gualanday	Buen estado fitosanitario	5 ✓	Und
Árbol de Quillotocto	Buen estado fitosanitario	20 ✓	Und
Cajeto	Buen estado fitosanitario	2 ✓	Und
Árbol de Urapán	Buen estado fitosanitario	3 ✓	Und
Árbol de Balso	Buen estado fitosanitario	2 ✓	Und
Árbol de pichuelo	Buen estado fitosanitario	15 ✓	Und
Planta de Higuerilla	Buen estado fitosanitario	40 ✓	Und
Planta de Altamisa	Buen estado fitosanitario	5 ✓	Und
Árbol de Guamo	Buen estado fitosanitario	1 ✓	Und
Planta de Maracuyá	Buen estado fitosanitario	1 ✓	Und
Árbol de aguacate	Buen estado fitosanitario	10 ✓	Und
Árbol de Limón	Buen estado fitosanitario	250 ✓	Und
Guayabo	Buen estado fitosanitario	15 ✓	Und
Chilco	Buen estado fitosanitario	1 ✓	Und
Durazno	Buen estado fitosanitario	1 ✓	Und
Café	Buen estado fitosanitario	3 ✓	Und
Árbol de Guayacán	Buen estado fitosanitario	30 ✓	Und

Especies de Edgardo Quintin Guerrero Yandar C.C. 5.353.491

	Descripción	Cantidad	Unidad
Árbol de chirimoyo	Buen estado fitosanitario	12 ✓	Und
Árboles de arupo	Buen estado fitosanitario	9 ✓	Und
Árboles de Naranja	Buen estado fitosanitario	37 ✓	Und
Árboles de aguacate	Buen estado fitosanitario	2 ✓	Und
Árbol de Guineo	Buen estado fitosanitario	1 ✓	Und
Árboles de Papayuelo	Buen estado fitosanitario	77 ✓	Und
Árbol de tomate de árbol	Buen estado fitosanitario	1 ✓	Und
Árboles de Guayaba	Buen estado fitosanitario	17 ✓	Und
Árboles de Plátano	Buen estado fitosanitario	5 ✓	Und
Árbol de balso	Buen estado fitosanitario	1 ✓	Und



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



AVALUO RUPA-4-0247

SECTOR: VEREDA INANTAS. MUNICIPIO DE: YACUANQUER DPTO DE: NARIÑO.

13

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 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.



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



AVALUO RUPA-4-0247

SECTOR: VEREDA INANTAS. MUNICIPIO DE: YACUANQUER DPTO DE: NARIÑO.

14

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

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

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

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

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

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

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

CALCULO DE VALOR DE LAS ESPECIES VEGETALES

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

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

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

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

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



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



AVALUO RUPA-4-0247

SECTOR: VEREDA INANTAS. MUNICIPIO DE: YACUANQUER DPTO DE: NARIÑO.

15

- 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

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

V.A. = Vida actual

V.U. = Vida útil

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

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

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

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

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

VALORACIÓN DE LAS ESPECIES VEGETALES

Para efectos de la valoración de especies vegetales, frutales, sombrío, maderables y especies nativas de nacimiento espontaneo, se ha implementado un anexo técnico especial, donde se plasman las investigaciones adelantadas, en cada caso, que forman parte de los estudios valuatorios que se elaboran, pero que considerando lo voluminoso de las investigaciones, no se incorporan en su totalidad, si no las especies que sean requeridas, en cada caso. Los costos de producción de las especies vegetales forman parte de las investigaciones adelantadas, y permiten la aplicación de la ecuación propuesta para la adopción de los valores individuales.



AVALUO RUPA-4-0247

SECTOR: VEREDA INANTAS. MUNICIPIO DE: YACUANQUER DPTO DE: NARIÑO.

16

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

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

8. INVESTIGACION ECONOMICA INDIRECTA (OFERTAS)

8.1. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS

Consultado el mercado inmobiliario del sector encontramos 3 ofertas que relacionamos a continuación:

No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCION	VALOR PEDIDO	ÁREA DE TERRENO M2	CONSTRUCCION AREA EN M2	OBSERVACIONES	NOMBRE FUENTE	TELÉFONO o FUENTE
1	LOTE	Inantás Bajo	\$ 20.000.000,00	500,00	N.A.	Semi plano a 300 via panam.	Carlos Velez	3113390198
2	LOTE	Inantás Bajo	\$ 40.000.000,00	1000,00	N.A.	Semi plano a 300 via panam.	Carlos Velez	3113390198
3	LOTE	Inantás Bajo	\$ 80.000.000,00	2000,00	N.A.	Semi plano a 300 via panam.	Carlos Velez	3113390198

8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO

No.	UBICACIÓN	VALOR PEDIDO	% NEG.	VALOR DEPURADO	ÁREA DE TERRENO M2	VALOR TERRENO M2	DESCRIPCIÓN CONSTRUCCIONES	VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	OBSERVACIONES	NOMBRE FUENTE	TELÉFONO o FUENTE
1	Inantás Bajo	\$ 20.000.000,00	10%	\$ 18.000.000	500,00	\$ 36.000,00	sin	\$ 0	LOTEO BASICO	Carlos Velez	3113390198
2	Inantás Bajo	\$ 40.000.000,00	12%	\$ 35.200.000	1000,00	\$ 35.200,00	sin	\$ 0	LOTEO BASICO	Carlos Velez	3113390198
3	Inantás Bajo	\$ 80.000.000,00	15%	\$ 68.000.000	2000,00	\$ 34.000,00	sin	\$ 0	LOTEO BASICO	Carlos Velez	3113390198

9. INVESTIGACION DIRECTA (ENCUESTAS)

9.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO (INVESTIGACIÓN DIRECTA):

No Aplica.



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

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



AVALUO RUPA-4-0247
SECTOR: VEREDA INANTAS. MUNICIPIO DE: YACUANQUER DPTO DE: NARIÑO.

17

10. CALCULOS VALOR TERRENO

10.1. PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)

OFERTA	DIRECCION	VALOR TERRENO m2
1	INANTAS BAJO	\$ 36.000,00
2	INANTAS BAJO	\$ 35.200,00
4	INANTAS BAJO	\$ 34.000,00
PROMEDIO		\$ 35.066,67 ✓
DESVIACIÓN ESTÁNDAR		\$ 1.006,64 ✓
COEFICIENTE DE VARIACIÓN		2,87% ✓
LIMITE SUPERIOR		\$ 36.073,31
LIMITE INFERIOR		\$ 34.060,02

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 del área valorada es por aproximación un valor cercano al **Promedio** obtenido en la encuesta equivalente a **TREINTA Y CINCO MIL PESOS (\$35.000)** por metro cuadrado.

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

10.3. EJERCICIOS RESIDUALES.

No Aplica.

11. CALCULOS VALOR CONSTRUCCION

11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN:

Para los costos de construcción en el municipio de Yacuanquer 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 Yacuanquer 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, en este caso por metro lineal.



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



AVALUO RUPA-4-0247

SECTOR: VEREDA INANTAS. MUNICIPIO DE: YACUANQUER DPTO DE: NARIÑO.

18

11.2. DEPRECIACIÓN (FITTO Y CORVINNI)

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
Construcciones									
C1 - Marranera	15	70	21,43%	2,0	15,21%	\$ 526.294,29	\$ 80.034,25	\$ 446.260,04	\$ 446.260,00 ✓

12. CALCULOS VALOR ANEXOS

12.1. COSTOS DE REPOSICIÓN

Para los costos de construcción de los anexos en el municipio de Yacuanquer 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 Yacuanquer 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, en este caso por metro lineal.

12.2. DEPRECIACIÓN (FITTO Y CORVINNI)

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
Anexos									
Alcantarillado	15	70	21,43%	2	15,21%	\$ 400.646.808,91	\$ 60.926.875,35	\$ 339.719.933,56	\$ 339.719.934,00 ✓
Planta de tratamiento	15	70	21,43%	2	15,21%	\$ 156.185.432,38	\$ 23.751.319,51	\$ 132.434.112,87	\$ 132.434.113,00 ✓
Muro	15	70	21,43%	2	15,21%	\$ 531.916,19	\$ 80.889,18	\$ 451.027,01	\$ 451.027,00 ✓
Cerca	5	10	50,00%	2	39,10%	\$ 11.693,26	\$ 4.571,56	\$ 7.121,70	\$ 7.122,00 ✓

13. CALCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

13.1. SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

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



AVALUO RUPA-4-0247

SECTOR: VEREDA INANTAS. MUNICIPIO DE: YACUANQUER DPTO DE: NARIÑO.

19

CALCULO DE ESPECIES VEGETALES						
DESCRIPCION DE ESPECIES			ESTADO	CONSERVACION	VALOR UNIDAD	VALOR FINAL
DESCRIPCION	CANTIDAD	UNIDAD				
Árbol de chirimoya	30	UND	Producción	Tipo B	\$ ✓ 27.800,00	\$ 834.000,00
Árboles de Gualanday	5	UND	Producción	Tipo B	\$ ✓ 69.600,00	\$ 348.000,00
Árbol de Quillotocto	20	UND	Desarrollo	Tipo A	\$ ✓ 17.350,00	\$ 347.000,00
Cajeto	2	UND	Producción	Tipo B	\$ ✓ 42.000,00	\$ 84.000,00
Árbol de Urapan	3	UND	Desarrollo	Tipo B	\$ ✓ 12.400,00	\$ 37.200,00
Árbol de Balso	2	UND	Producción	Tipo C	\$ ✓ 20.700,00	\$ 41.400,00
Árbol de pichuelo	15	UND	Producción	Tipo B	\$ ✓ 34.750,00	\$ 521.250,00
Planta de Higuera	40	UND	Producción	Tipo B	\$ ✓ 31.550,00	\$ 1.262.000,00
Planta de Altamisa	5	UND	Producción	Tipo A	\$ ✓ 3.500,00	\$ 17.500,00
Árbol de Guamo	1	UND	Producción	Tipo B	\$ ✓ 55.550,00	\$ 55.550,00
Planta de Maracuyá	1	UND	Desarrollo	Tipo A	\$ ✓ 2.450,00	\$ 2.450,00
Árbol de aguacate	10	UND	Desarrollo	Tipo A	\$ ✓ 76.400,00	\$ 764.000,00
Árbol de Limón	250	UND	Producción	Tipo C	\$ ✓ 20.800,00	\$ 5.200.000,00
Guayabo	15	UND	Desarrollo	Tipo A	\$ ✓ 20.800,00	\$ 312.000,00
Chilco	1	UND	Producción	Tipo C	\$ ✓ 20.500,00	\$ 20.500,00
Durazno	1	UND	Desarrollo	Tipo A	\$ ✓ 8.700,00	\$ 8.700,00
Café	3	UND	Producción	Tipo A	\$ ✓ 5.200,00	\$ 15.600,00
Árbol de Guayacan	30	UND	Producción	Tipo B	\$ ✓ 69.600,00	\$ 2.088.000,00
Árbol de chirimoyo	12	UND	Producción	Tipo B	\$ ✓ 27.800,00	\$ 333.600,00
Árboles de arupo	9	UND	Producción	Tipo C	\$ ✓ 20.700,00	\$ 186.300,00
Árboles de Naranjo	37	UND	Desarrollo	Tipo A	\$ ✓ 62.500,00	\$ 2.312.500,00
Árboles de aguacate	2	UND	Desarrollo	Tipo A	\$ ✓ 76.400,00	\$ 152.800,00
Árbol de Guineo	1	UND	Producción	Tipo B	\$ ✓ 25.900,00	\$ 25.900,00
Árboles de Papayuelo	77	UND	Decadencia	Tipo A	\$ ✓ 4.050,00	\$ 311.850,00
Árbol de tomate de árbol	1	UND	Producción	Tipo A	\$ ✓ 5.800,00	\$ 5.800,00
Árboles de Guayaba	17	UND	Desarrollo	Tipo A	\$ ✓ 20.800,00	\$ 353.600,00
Árboles de Platano	5	UND	Producción	Tipo B	\$ ✓ 25.900,00	\$ 129.500,00
Árbol de balso	1	UND	Producción	Tipo C	\$ ✓ 20.700,00	\$ 20.700,00
						\$ 15.791.700,00 ✓

14. CONSIDERACIONES GENERALES

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

- El predio se encuentra ubicado en la zona rural, al sur del municipio de Yacuanquer en la vereda Inantas, sobre la vía Panamericana Ipiales – Pasto sector denominado El Placer.
- Es un predio rural ubicado sobre un corredor vial nacional, lo cual favorece el desarrollo de diferentes usos de suelo, principalmente el de vivienda campesina, donde se mezclan la vivienda con actividades agropecuarias como la ganadería en pequeña escala y la cría de especies menores.
- Debido a su ubicación sobre la vía Panamericana goza de excelente servicio de transporte público.
- El sector cuenta con disponibilidad de servicios públicos básicos de acueducto regional y energía eléctrica y los servicios comunales básicos de educación, salud y religiosos se encuentran relativamente cerca en la cabecera municipal de



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



AVALUO RUPA-4-0247

SECTOR: VEREDA INANTAS. MUNICIPIO DE: YACUANQUER DPTO DE: NARIÑO.

20

Yacuanquer; igualmente por encontrarse cerca, puede utilizar también los servicios comunales que ofrece el municipio de Tangua.

- No se observó ni se tuvo conocimiento de alteraciones de orden público, tampoco existe incidencia negativa del orden público en el valor de los inmuebles.
- Valorización en la zona en los últimos años para el sector ha sido estable de variación positiva.
- **Las Especies Chirimoyo, arupo, naranjo, aguacate, guineo, papayuelo, tomate de árbol, guayaba, plátano y balso pertenecen al mejoratario Edgardo Quintín Guerrero Yandar identificado con C.C. No. 5.353.491.**

FACTORES DETERMINANTES EN EL VALOR DEL INMUEBLE

- Es un predio rural de 30.757,00 m² de extensión, ubicado sobre la vía Panamericana a la altura del kilómetro 50, al margen derecho en el sentido Ipiales - Pasto.
- Cuenta con topografía quebrada y su uso es actualmente un criadero de marranos.
- Varias de las especies pertenecen a otro propietario, pero son valoradas en el avalúo por verse afectadas en el proyecto.
- Cuenta con servicio de agua de acueducto regional y energía eléctrica.
- Se encuentra equidistante entre las ciudades de Pasto e Ipiales, principales centros de consumo y mercadeo, por la vía Panamericana, de primer orden, pavimentada y en buen estado de conservación.
- Se trata de un lote jurídicamente independiente que físicamente se encuentra integrado con otros predios.

15. RESULTADO DE AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO

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



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

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



AVALUO RUPA-4-0247

SECTOR: VEREDA INANTAS. MUNICIPIO DE: YACUANQUER DPTO DE: NARIÑO.

21

ÍTEM	UND	ÁREA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO				
Terreno	m ²	7851,80	\$ 35.000,00	\$ 274.813.000,00
CONSTRUCCIONES				
C1 - Marranera	m ²	439,01	\$ 446.260,00	\$ 195.912.602,60
				\$ 195.912.602,60
ANEXOS				
Alcantarillado	Und	1,00	339.719.934,00	\$ 339.719.934,00
Planta de tratamiento	Und	1,00	132.434.113,00	\$ 132.434.113,00
Muro	m	5,40	451.027,00	\$ 2.435.545,80
Cerca	m	42,53	7.122,00	\$ 302.898,66
Sub total Anexos				\$ 474.892.491,46
ESPECIES VEGETALES				
Especies Vegetales	Gl	1,00	\$ 15.791.700,00	\$ 15.791.700,00
VALOR TOTAL				\$ 961.409.794,06

SON: NOVECIENTOS SESENTA Y UN MILLONES CUATROCIENTOS NUEVE MIL SETECIENTOS NOVENTA Y CUATRO CON 06/100 PESOS M/CTE. (\$961.409.794,06). //

De acuerdo con la Ficha Predial RUPA 4-0247, las especies descritas en las consideraciones anteriores, corresponden al mejoratario Edgardo Quintín Guerrero Yandar identificado con C.C. No. 5.353.491, por lo cual se discriminan a continuación:

ÍTEM	UND	ÁREA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
ESPECIES VEGETALES				
Árbol de chirimoyo	Und	12,00	\$ 27.800,00	\$ 333.600,00
Árboles de arupo	Und	9,00	\$ 20.700,00	\$ 186.300,00
Árboles de Naranja	Und	37,00	\$ 62.500,00	\$ 2.312.500,00
Árboles de aguacate	Und	2,00	\$ 76.400,00	\$ 152.800,00
Árbol de Guineo	Und	1,00	\$ 25.900,00	\$ 25.900,00
Árboles de Papayuelo	Und	77,00	\$ 4.050,00	\$ 311.850,00
Árbol de tomate de árbol	Und	1,00	\$ 5.800,00	\$ 5.800,00
Árboles de Guayaba	Und	17,00	\$ 20.800,00	\$ 353.600,00
Árboles de Platano	Und	5,00	\$ 25.900,00	\$ 129.500,00
Árbol de balsa	Und	1,00	\$ 20.700,00	\$ 20.700,00
VALOR TOTAL				\$ 3.832.550,00

SON: TRES MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y DOS MIL QUINIENTOS CINCUENTA PESOS M/CTE. (\$3.832.550,00). //



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



AVALUO RUPA-4-0247

SECTOR: VEREDA INANTAS. MUNICIPIO DE: YACUANQUER DPTO DE: NARIÑO.

22

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.

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.



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

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



AVALUO RUPA-4-0247

SECTOR: VEREDA INANTAS. MUNICIPIO DE: YACUANQUER DPTO DE: NARIÑO.

23

19. NOMBRE, CUALIFICACIÓN PROFESIONAL Y FIRMA DEL AVALUADOR

19.1 NOMBRE DEL VALUADOR:

INGENIERO CESAR AUGUSTO VALLEJO FRANCO

ING. LUIS A. MENESES MARROQUIN

19.2 REGISTRO DE ACREDITACIÓN PÚBLICA O PRIVADA DEL VALUADOR

RAA AVAL - No. 98383321

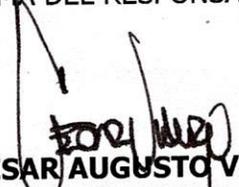
R.A.A AVAL No. 12950353

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

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

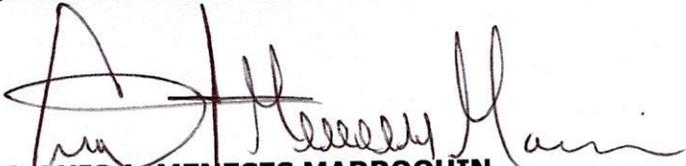
Además, se confirma que el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta responsabilidad por la utilización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

19.4 FIRMA DEL RESPONSABLE




ING. CESAR AUGUSTO VALLEJO FRANCO
PERITO COMISIONADO, RESPONSABLE Y SOLIDARIO
RAA AVAL - No. 98383321

Especialidades Avalúos Urbanos - Rurales


ING. LUIS A. MENESES MARROQUIN
PERITO COMISIONADO, RESPONSABLE Y SOLIDARIO.
R.A.A AVAL No. 12950353

Especialidades Avalúos Urbanos - Rurales – Suelos De Protección Y Recursos Naturales

JD



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

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



AVALUO RUPA-4-0247
SECTOR: VEREDA INANTAS. MUNICIPIO DE: YACUANQUER DPTO DE: NARIÑO.

24

Orlando Rueda

ZOOC. ORLANDO CAICEDO RUEDA
COORDINADOR DE AVALUOS
RAA AVAL - No. 12960418
Especialidades Avalúos Urbanos - Rurales

Alvaro Hidalgo
LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE NARIÑO Y PUTUMAYO
NIT. 814.000.496-2
Top. ALVARO HIDALGO HIDALGO
RAA AVAL - No. 12952438
Especialidades Avalúos Urbanos - Rurales
PRESIDENTE JUNTA DIRECTIVA

JP



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



AVALUO RUPA-4-0247
SECTOR: VEREDA INANTAS. MUNICIPIO DE: YACUANQUER DPTO DE: NARIÑO.

25

20. ANEXOS

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



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

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

AVALUO RUPA - 4 - 0247
SECTOR: INANTAS - MUNICIPIO DE YACUANQUER - DPTO DE: NARIÑO.



1

METODOLOGIA PARA EL CÁLCULO DEL LUCRO CESANTE Y DAÑO EMERGENTE.

• CRITERIOS, PARÁMETROS Y PROCEDIMIENTOS.

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

DETERMINACIÓN DE COMPENSACIONES Y/O INDEMNIZACIONES.

El evaluador encargado de fijar los valores deberá:

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

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

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

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

CONSULTA DE INFORMACIÓN.

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



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales

AVALUO RUPA - 4 - 0247
SECTOR: INANTAS - MUNICIPIO DE YACUANQUER - DPTO DE: NARIÑO.



2

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

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

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

INVESTIGACIÓN DE MERCADO.

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

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

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

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

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

CÁLCULOS MATEMÁTICOS ESTADÍSTICOS.

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



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales

AVALUO RUPA - 4 - 0247
SECTOR: INANTAS - MUNICIPIO DE YACUANQUER - DPTO DE: NARIÑO.



3

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

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

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

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

• CONCEPTOS GENERALES.

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

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



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

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



AVALUO RUPA - 4 - 0247

4

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, entendiéndose que los mismos serán ajustados dependiendo de la condiciones de cada inmueble en particular.

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

**CUADRO DE VALORES FINALES PARA DAÑO EMERGENTE
PREDIO DIRECCION CATASTRAL**

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

NOTA 1: La entidad contratante y/o el comprador procederá a sufragar las expensas de notariado y registro, para lo cual el propietario procederá a presentar los comprobantes de cobro emitidos por la notaria.

NOTA 2: el Municipio De Yacuanquer es el encargado de la prestación del servicio de acueducto y alcantarillado.

NOTA 3: el Municipio De Yacuanquer NO tiene contemplado costos de desconexión 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

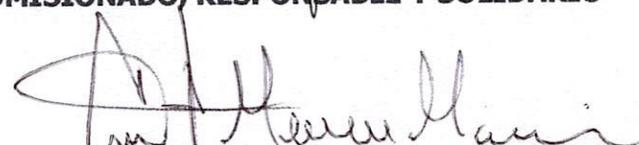


AVALUO RUPA - 4 - 0247

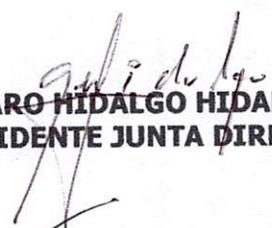
5

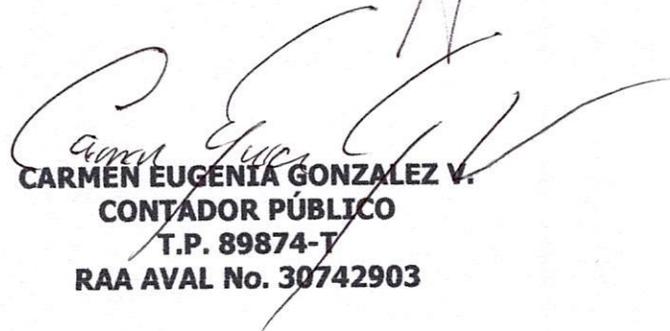
AVALUO DEFINITIVO ADOPTADO	
AVALUO DEL PREDIO	\$961.409.794,06 ✓
INDEMNIZACIONES DAÑO EMERGENTE	\$0,00
INDEMNIZACIONES LUCRO CESANTE	\$0,00
TOTAL	\$961.409.794,06 ✓✓
SON: NOVECIENTOS SESENTA Y UN MILLONES CUATROCIENTOS NUEVE MIL SETECIENTOS NOVENTA Y CUATRO CON 06/100 PESOS M/CTE. (\$961.409.794.06),	


Ing. CESAR A. VALLEJO FRANCO
PERITO COMISIONADO, RESPONSABLE Y SOLIDARIO


Ing. LUIS ALBERTO MENESES M.
PERITO COMISIONADO, RESPONSABLE Y SOLIDARIO


ZOOC. ORLANDO CAICEDO RUEDA
COORDINADOR DE AVALUOS


ALVARO HIDALGO HIDALGO
PRESIDENTE JUNTA DIRECTIVA


CARMEN EUGENIA GONZALEZ V.
CONTADOR PÚBLICO
T.P. 89874-T
RAA AVAL No. 30742903

JD

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 adquirente el periodo restante del correspondiente periodo fiscal. Para efectos del cálculo se deberá establecer el monto del impuesto pagado por el propietario, sin contar multas o sanciones, indicando igualmente el valor diario del mismo.

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

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

6. Impuesto predial:

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

1o Trimestre: del 1o de enero hasta el 31 de marzo, se reconocerá el 75%

2o Trimestre: del 1o de abril hasta el 30 de junio, se reconocerá el 50%

3o. Trimestre: del 1o de julio al 30 de septiembre, se reconocerá el 25%

4o Trimestre: del 1o de octubre al 31 de diciembre, se reconocerá el 0%".

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

JD.



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

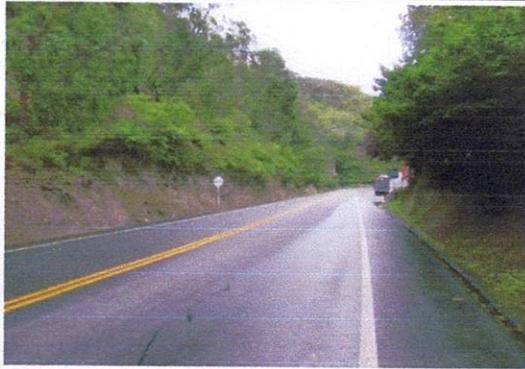
Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo
Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



FEDELONJAS
FEDERACIÓN COLOMBIANA
DE LONJAS DE PROPIEDAD RAÍZ

ANEXOS

**LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE NARIÑO Y PUTUMAYO
AVALUO COMERCIAL - POR AFECTACION VIAL
CONCESION "RUMICHACA - PASTO".
RUPA-4-0247
MUNICIPIO DE YANCUANQUER**



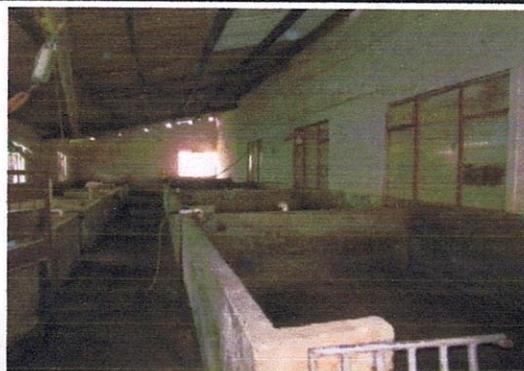
VISTA DEL PREDIO SOBRE LA VIA PANAMERICANA



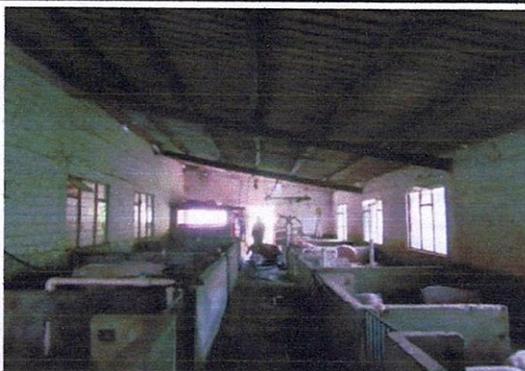
VISTA DEL PREDIO



C1 MARRANERA FACHADA



MARRANERA INTERIOR

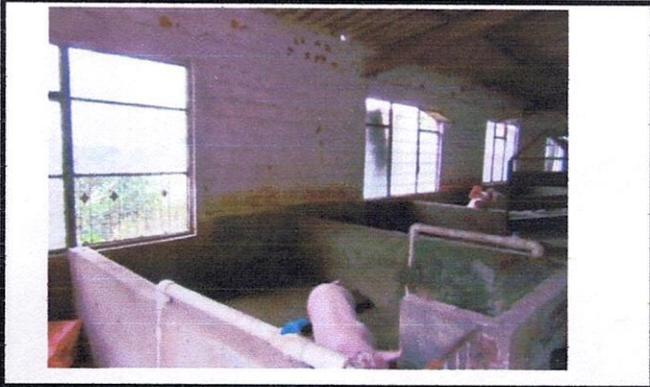


MARRANERA INTERIOR

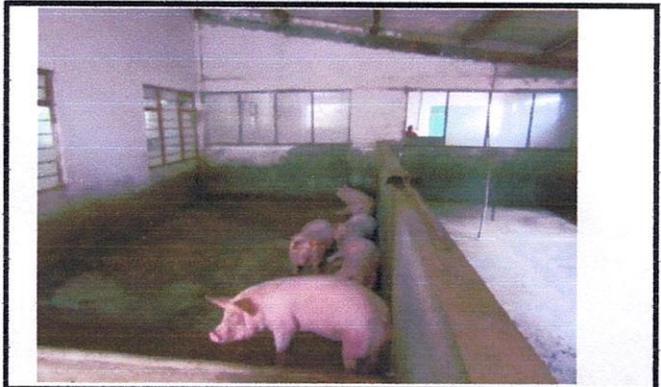


CUARTO PARA CRIAS

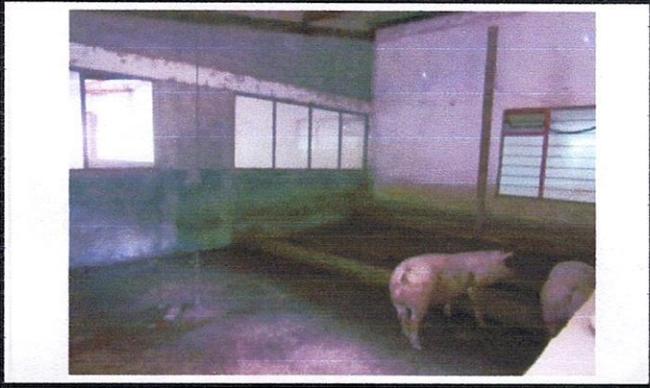
LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE NARIÑO Y PUTUMAYO
AVALUO COMERCIAL - POR AFECTACION VIAL
CONCESION "RUMICHACA - PASTO".
RUPA-4-0247
MUNICIPIO DE YANCUANQUER



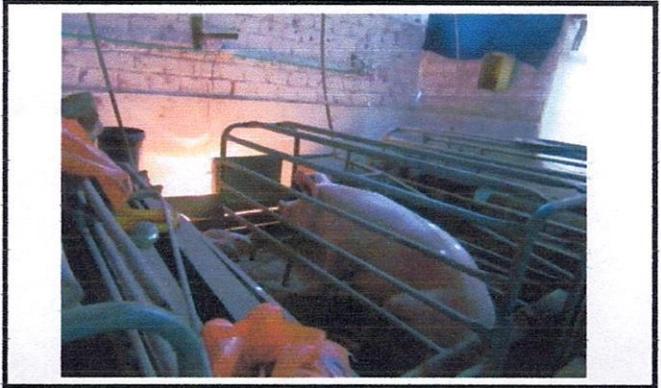
MARRANERAS INTERNAS



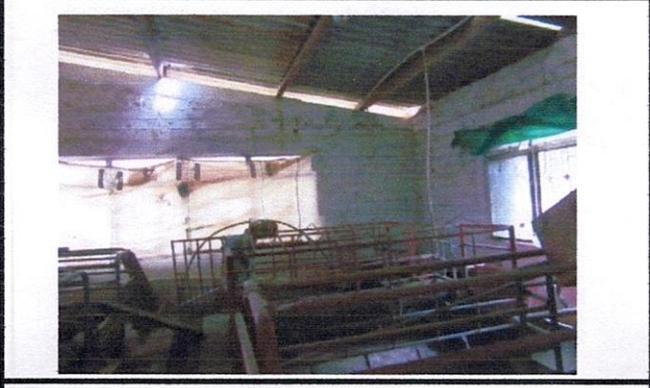
MARRANERAS INTERNAS



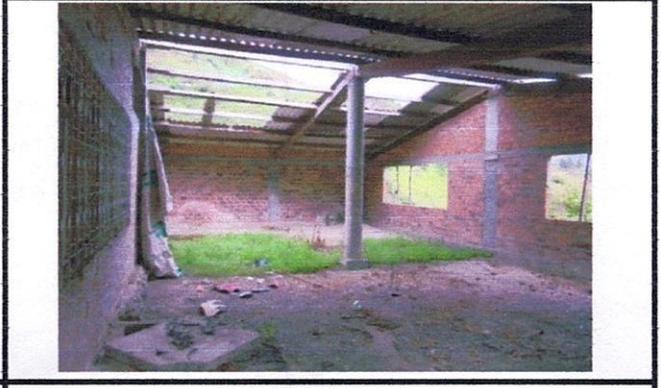
MARRANERAS INTERNAS



JALAS METALICAS



JALAS METALICAS



MARRANERA SECCION 2

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE NARIÑO Y PUTUMAYO
AVALUO COMERCIAL - POR AFECTACION VIAL
CONCESION "RUMICHACA - PASTO".
RUPA-4-0247
MUNICIPIO DE YANCUANQUER



ANEXO 1 SISTEMA DE ALCANTARILLADO



ANEXO 1 SISTEMA DE ALCANTARILLADO



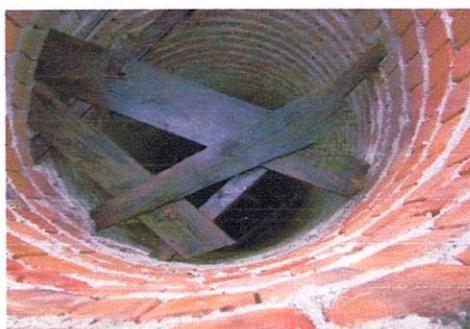
ANEXO 1 SISTEMA DE ALCANTARILLADO



ANEXO 1 ALCANTARILLADO Y ANEXO 3 MURO



ANEXO 1 SISTEMA DE ALCANTARILLADO



ANEXO 1 SISTEMA DE ALCANTARILLADO

**LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE NARIÑO Y PUTUMAYO
AVALUO COMERCIAL - POR AFECTACION VIAL
CONCESION "RUMICHACA - PASTO".
RUPA-4-0247
MUNICIPIO DE YANCUANQUER**



ANEXO 2 PLANTA DE TRATAMIENTO



ANEXO 2 PLANTA DE TRATAMIENTO



ANEXO 2 PLANTA DE TRATAMIENTO



ANEXO 2 PLANTA DE TRATAMIENTO

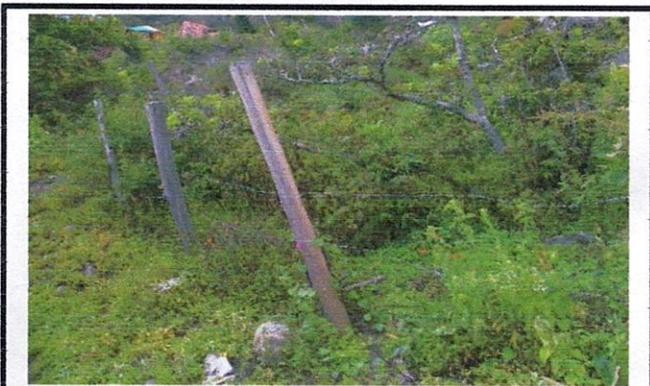


ANEXO 2 PLANTA DE TRATAMIENTO

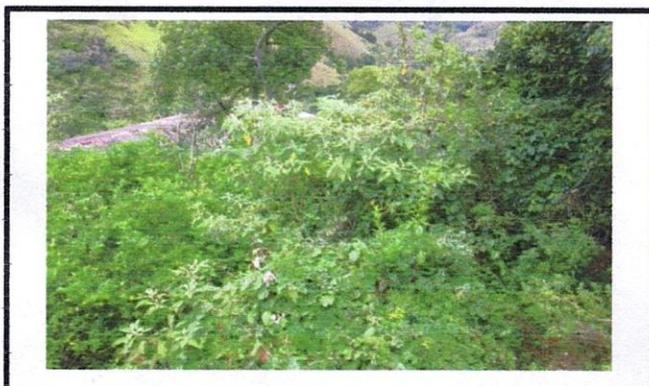


ANEXO 2 PLANTA DE TRATAMIENTO

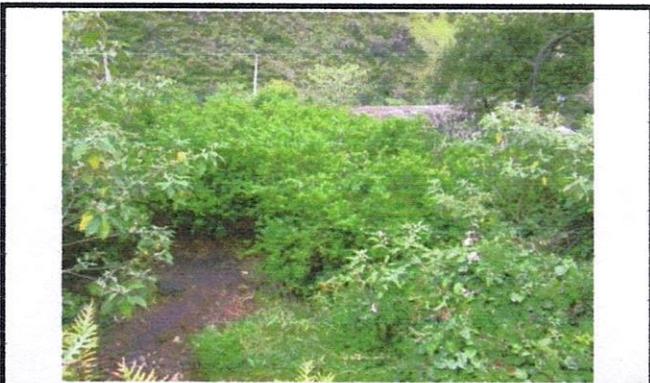
**LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE NARIÑO Y PUTUMAYO
AVALUO COMERCIAL - POR AFECTACION VIAL
CONCESION "RUMICHACA - PASTO".
RUPA-4-0247
MUNICIPIO DE YANCUANQUER**



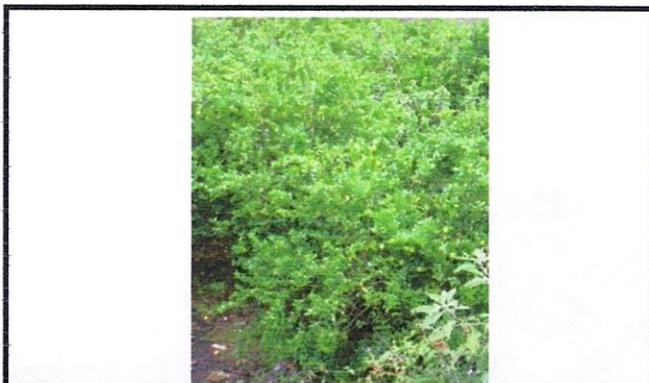
ANEXO 4 CERCA



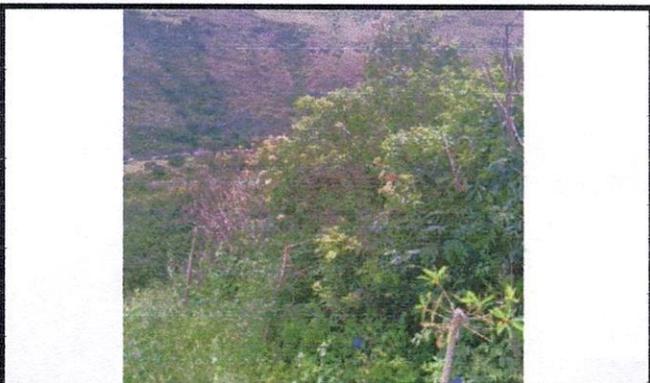
ESPECIES EXISTENTE



ESPECIES EXISTENTE



ESPECIES EXISTENTE



ESPECIES EXISTENTE



ESPECIES EXISTENTE

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

Nombre FRUTALES Y HORTALIZAS	DESARROLLO			PRODUCCION			DECADENCIA		
	TIPO A	TIPO B	TIPO C	TIPO A	TIPO B	TIPO C	TIPO A	TIPO B	TIPO C
ABICHUELO	\$ 6.300,00	\$ 3.800,00	\$ 1.900,00	\$ 21.000,00	\$ 12.600,00	\$ 6.300,00	\$ 10.500,00	\$ 6.300,00	\$ 3.150,00
ACELGA	\$ 400,00	\$ 250,00	\$ 100,00	\$ 1.300,00	\$ 800,00	\$ 400,00	\$ 650,00	\$ 400,00	\$ 200,00
ONOTILLO,ACHIOTE	\$ 13.200,00	\$ 7.920,00	\$ 3.960,00	\$ 44.000,00	\$ 26.400,00	\$ 13.200,00	\$ 22.000,00	\$ 13.200,00	\$ 6.600,00
SILVESTRE	\$ 76.400,00	\$ 45.850,00	\$ 22.900,00	\$ 254.600,00	\$ 178.200,00	\$ 76.400,00	\$ 127.300,00	\$ 76.400,00	\$ 38.200,00
AGUACATE	\$ 6.300,00	\$ 3.800,00	\$ 1.900,00	\$ 21.000,00	\$ 12.600,00	\$ 6.300,00	\$ 10.500,00	\$ 6.300,00	\$ 3.150,00
PIMENTON	\$ 6.300,00	\$ 3.800,00	\$ 1.900,00	\$ 21.000,00	\$ 12.600,00	\$ 6.300,00	\$ 10.500,00	\$ 6.300,00	\$ 3.150,00
AJIL	\$ 6.300,00	\$ 3.800,00	\$ 1.900,00	\$ 21.000,00	\$ 12.600,00	\$ 6.300,00	\$ 10.500,00	\$ 6.300,00	\$ 3.150,00
AJO	\$ 30,00	\$ 20,00	\$ 10,00	\$ 100,00	\$ 60,00	\$ 30,00	\$ 50,00	\$ 30,00	\$ 20,00
ALVERJA - ARVEJA - ARBEJA - ALBERJA	\$ 30,00	\$ 20,00	\$ 10,00	\$ 300,00	\$ 180,00	\$ 90,00	\$ 150,00	\$ 90,00	\$ 50,00
ARRACACHA	\$ 90,00	\$ 50,00	\$ 30,00	\$ 500,00	\$ 300,00	\$ 150,00	\$ 250,00	\$ 150,00	\$ 80,00
BABACO	\$ 2.450,00	\$ 1.450,00	\$ 750,00	\$ 8.100,00	\$ 4.850,00	\$ 2.450,00	\$ 4.050,00	\$ 2.450,00	\$ 1.200,00
BANANO (A)	\$ 11.100,00	\$ 6.650,00	\$ 3.350,00	\$ 37.000,00	\$ 25.900,00	\$ 11.100,00	\$ 18.500,00	\$ 11.100,00	\$ 5.550,00
BREVA (O)	\$ 1.900,00	\$ 1.150,00	\$ 550,00	\$ 6.300,00	\$ 3.800,00	\$ 1.900,00	\$ 3.150,00	\$ 1.900,00	\$ 950,00
CAFE - CATURRA (O) - CASTILLA (O)	\$ 1.550,00	\$ 950,00	\$ 450,00	\$ 5.200,00	\$ 3.650,00	\$ 1.550,00	\$ 2.600,00	\$ 1.550,00	\$ 800,00
CALABAZA	\$ 6.950,00	\$ 4.150,00	\$ 2.100,00	\$ 23.100,00	\$ 16.150,00	\$ 6.950,00	\$ 11.550,00	\$ 6.950,00	\$ 3.450,00
CAÑA - CAÑA BRAVA	\$ 1.050,00	\$ 650,00	\$ 300,00	\$ 3.500,00	\$ 2.100,00	\$ 1.050,00	\$ 1.750,00	\$ 1.050,00	\$ 550,00
CAPULI	\$ 9.500,00	\$ 5.700,00	\$ 2.850,00	\$ 31.600,00	\$ 18.950,00	\$ 9.500,00	\$ 15.800,00	\$ 9.500,00	\$ 4.750,00
CEBOLLA	\$ 60,00	\$ 40,00	\$ 20,00	\$ 200,00	\$ 120,00	\$ 60,00	\$ 100,00	\$ 60,00	\$ 30,00
CEREZA, CIRUELA (O)	\$ 20.800,00	\$ 12.500,00	\$ 6.250,00	\$ 69.400,00	\$ 48.600,00	\$ 20.800,00	\$ 34.700,00	\$ 20.800,00	\$ 10.400,00
CHACHAFRUTO	\$ 20.800,00	\$ 12.500,00	\$ 6.250,00	\$ 69.400,00	\$ 41.850,00	\$ 20.800,00	\$ 34.700,00	\$ 20.800,00	\$ 10.400,00
CHILACUAN	\$ 11.050,00	\$ 6.650,00	\$ 3.300,00	\$ 36.800,00	\$ 22.100,00	\$ 11.050,00	\$ 18.400,00	\$ 11.050,00	\$ 5.500,00
CHIRIMOYA (O)	\$ 13.900,00	\$ 8.350,00	\$ 4.150,00	\$ 46.300,00	\$ 27.800,00	\$ 13.900,00	\$ 23.150,00	\$ 13.900,00	\$ 6.950,00
CIDRA - SIDRA	\$ 5.200,00	\$ 3.100,00	\$ 1.550,00	\$ 17.400,00	\$ 10.450,00	\$ 5.200,00	\$ 8.700,00	\$ 5.200,00	\$ 2.600,00
CURUBA	\$ 1.750,00	\$ 1.050,00	\$ 550,00	\$ 5.800,00	\$ 3.500,00	\$ 1.750,00	\$ 2.900,00	\$ 1.750,00	\$ 850,00
COL	\$ 400,00	\$ 250,00	\$ 100,00	\$ 1.300,00	\$ 800,00	\$ 400,00	\$ 650,00	\$ 400,00	\$ 200,00
GUARAZNO	\$ 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
ESPARRAGO	\$ 1.600,00	\$ 950,00	\$ 500,00	\$ 5.300,00	\$ 3.200,00	\$ 1.600,00	\$ 2.650,00	\$ 1.600,00	\$ 800,00
ESPINACA	\$ 400,00	\$ 250,00	\$ 100,00	\$ 1.300,00	\$ 800,00	\$ 400,00	\$ 650,00	\$ 400,00	\$ 200,00
FREJOA - FEJOA	\$ 20.800,00	\$ 12.500,00	\$ 6.250,00	\$ 69.400,00	\$ 48.600,00	\$ 20.800,00	\$ 34.700,00	\$ 20.800,00	\$ 10.400,00
FRESA	\$ 6.950,00	\$ 4.150,00	\$ 2.100,00	\$ 23.100,00	\$ 16.150,00	\$ 6.950,00	\$ 11.550,00	\$ 6.950,00	\$ 3.450,00
FRIJOL - (LIMA - BOLON)	\$ 90,00	\$ 50,00	\$ 30,00	\$ 300,00	\$ 180,00	\$ 90,00	\$ 150,00	\$ 90,00	\$ 50,00
GRANADA	\$ 6.950,00	\$ 4.150,00	\$ 2.100,00	\$ 23.100,00	\$ 13.850,00	\$ 6.950,00	\$ 11.550,00	\$ 6.950,00	\$ 3.450,00
GRANADILLA	\$ 1.750,00	\$ 1.050,00	\$ 550,00	\$ 5.800,00	\$ 3.500,00	\$ 1.750,00	\$ 2.900,00	\$ 1.750,00	\$ 850,00
GUABO (A)	\$ 27.800,00	\$ 16.700,00	\$ 8.350,00	\$ 92.600,00	\$ 55.550,00	\$ 27.800,00	\$ 46.300,00	\$ 27.800,00	\$ 13.900,00
GUAMO, GUAMA	\$ 27.800,00	\$ 16.700,00	\$ 8.350,00	\$ 92.600,00	\$ 55.550,00	\$ 27.800,00	\$ 46.300,00	\$ 27.800,00	\$ 13.900,00
CHURIMO	\$ 20.800,00	\$ 12.500,00	\$ 6.250,00	\$ 69.400,00	\$ 48.600,00	\$ 20.800,00	\$ 34.700,00	\$ 20.800,00	\$ 10.400,00
GUAYABA (O)	\$ 20.800,00	\$ 12.500,00	\$ 6.250,00	\$ 69.400,00	\$ 48.600,00	\$ 20.800,00	\$ 34.700,00	\$ 20.800,00	\$ 10.400,00
GUAYABILLA	\$ 20.800,00	\$ 12.500,00	\$ 6.250,00	\$ 69.400,00	\$ 48.600,00	\$ 20.800,00	\$ 34.700,00	\$ 20.800,00	\$ 10.400,00
GUINEO	\$ 11.100,00	\$ 6.650,00	\$ 3.350,00	\$ 37.000,00	\$ 22.200,00	\$ 11.100,00	\$ 18.500,00	\$ 11.100,00	\$ 5.550,00
HABA - ABA (POROZO)	\$ 6.300,00	\$ 3.800,00	\$ 1.900,00	\$ 21.000,00	\$ 12.600,00	\$ 6.300,00	\$ 10.500,00	\$ 6.300,00	\$ 3.150,00
HOBO	\$ 27.800,00	\$ 16.700,00	\$ 8.350,00	\$ 92.600,00	\$ 55.550,00	\$ 27.800,00	\$ 46.300,00	\$ 27.800,00	\$ 13.900,00
LECHUGA	\$ 100,00	\$ 50,00	\$ 30,00	\$ 300,00	\$ 150,00	\$ 100,00	\$ 150,00	\$ 100,00	\$ 50,00
LIMA	\$ 62.500,00	\$ 37.500,00	\$ 18.750,00	\$ 208.300,00	\$ 145.800,00	\$ 62.500,00	\$ 104.150,00	\$ 62.500,00	\$ 31.250,00
LIMON - (COMUN - TAHITI)	\$ 20.800,00	\$ 12.500,00	\$ 6.250,00	\$ 69.400,00	\$ 48.600,00	\$ 20.800,00	\$ 34.700,00	\$ 20.800,00	\$ 10.400,00
LIMONCILLO	\$ 1.050,00	\$ 650,00	\$ 300,00	\$ 3.500,00	\$ 2.100,00	\$ 1.050,00	\$ 1.750,00	\$ 1.050,00	\$ 550,00
LULO	\$ 17.350,00	\$ 10.400,00	\$ 5.200,00	\$ 57.900,00	\$ 34.750,00	\$ 17.350,00	\$ 28.950,00	\$ 17.350,00	\$ 8.700,00
MAIZ	\$ 80,00	\$ 50,00	\$ 30,00	\$ 250,00	\$ 150,00	\$ 80,00	\$ 130,00	\$ 80,00	\$ 40,00
MAIZ Y FRIJOL (50-50)	\$ 70,00	\$ 40,00	\$ 20,00	\$ 220,00	\$ 130,00	\$ 70,00	\$ 110,00	\$ 70,00	\$ 30,00
MAMONCILLO - MAMON - MACO	\$ 77.550,00	\$ 46.550,00	\$ 23.250,00	\$ 258.500,00	\$ 155.100,00	\$ 77.550,00	\$ 129.250,00	\$ 77.550,00	\$ 38.800,00
MANDARINA	\$ 69.450,00	\$ 41.650,00	\$ 20.850,00	\$ 231.500,00	\$ 138.900,00	\$ 69.450,00	\$ 115.750,00	\$ 69.450,00	\$ 34.750,00
MANGO	\$ 73.500,00	\$ 44.100,00	\$ 22.050,00	\$ 245.000,00	\$ 171.500,00	\$ 73.500,00	\$ 122.500,00	\$ 73.500,00	\$ 36.750,00
MANZANA (O)	\$ 8.650,00	\$ 5.200,00	\$ 2.600,00	\$ 28.900,00	\$ 17.350,00	\$ 8.650,00	\$ 14.450,00	\$ 8.650,00	\$ 4.350,00
MARACUYA	\$ 2.450,00	\$ 1.450,00	\$ 750,00	\$ 8.100,00	\$ 5.650,00	\$ 2.450,00	\$ 4.050,00	\$ 2.450,00	\$ 1.200,00
MORA - (SILVESTRE - CASTILLA (O))	\$ 6.950,00	\$ 4.150,00	\$ 2.100,00	\$ 23.100,00	\$ 16.150,00	\$ 6.950,00	\$ 11.550,00	\$ 6.950,00	\$ 3.450,00
MORON	\$ 6.950,00	\$ 4.150,00	\$ 2.100,00	\$ 23.100,00	\$ 16.150,00	\$ 6.950,00	\$ 11.550,00	\$ 6.950,00	\$ 3.450,00
MORTINO	\$ 13.800,00	\$ 8.280,00	\$ 4.140,00	\$ 46.000,00	\$ 27.600,00	\$ 13.800,00	\$ 23.000,00	\$ 13.800,00	\$ 6.900,00
NARANJA - NARANJO	\$ 62.500,00	\$ 37.500,00	\$ 18.750,00	\$ 208.300,00	\$ 145.800,00	\$ 62.500,00	\$ 104.150,00	\$ 62.500,00	\$ 31.250,00
NISPERO, MISPERO	\$ 20.800,00	\$ 12.500,00	\$ 6.250,00	\$ 69.400,00	\$ 48.600,00	\$ 20.800,00	\$ 34.700,00	\$ 20.800,00	\$ 10.400,00
POMARROSO POMA ROSA	\$ 20.800,00	\$ 12.500,00	\$ 6.250,00	\$ 69.400,00	\$ 48.600,00	\$ 20.800,00	\$ 34.700,00	\$ 20.800,00	\$ 10.400,00
OJO	\$ 20.800,00	\$ 12.500,00	\$ 6.250,00	\$ 69.400,00	\$ 48.600,00	\$ 20.800,00	\$ 34.700,00	\$ 20.800,00	\$ 10.400,00
PAPA	\$ 90,00	\$ 50,00	\$ 30,00	\$ 300,00	\$ 180,00	\$ 90,00	\$ 150,00	\$ 90,00	\$ 50,00
PLANTA PAPA	\$ 90,00	\$ 50,00	\$ 30,00	\$ 300,00	\$ 180,00	\$ 90,00	\$ 150,00	\$ 90,00	\$ 50,00
PAPAYA (O), PAPAYUELA (O)	\$ 2.450,00	\$ 1.450,00	\$ 750,00	\$ 8.100,00	\$ 5.650,00	\$ 2.450,00	\$ 4.050,00	\$ 2.450,00	\$ 1.200,00
PEPINO - PEPINILLO	\$ 34.700,00	\$ 20.800,00	\$ 10.400,00	\$ 115.700,00	\$ 69.400,00	\$ 34.700,00	\$ 57.850,00	\$ 34.700,00	\$ 17.350,00
PERA	\$ 20.800,00	\$ 12.500,00	\$ 6.250,00	\$ 69.400,00	\$ 41.850,00	\$ 20.800,00	\$ 34.700,00	\$ 20.800,00	\$ 10.400,00
PLATANO O CACHACO (GUINEO)	\$ 11.100,00	\$ 6.650,00	\$ 3.350,00	\$ 37.000,00	\$ 25.900,00	\$ 11.100,00	\$ 18.500,00	\$ 11.100,00	\$ 5.550,00
POROTO	\$ 6.300,00	\$ 3.800,00	\$ 1.900,00	\$ 21.000,00	\$ 12.600,00	\$ 6.300,00	\$ 10.500,00	\$ 6.300,00	\$ 3.150,00
REINA CLAUDIA	\$ 26.800,00	\$ 16.100,00	\$ 8.050,00	\$ 89.400,00	\$ 53.650,00	\$ 26.800,00	\$ 44.700,00	\$ 26.800,00	\$ 13.400,00
REPOLLO	\$ 400,00	\$ 250,00	\$ 100,00	\$ 1.300,00	\$ 800,00	\$ 400,00	\$ 650,00	\$ 400,00	\$ 200,00
SAPAYO	\$ 6.950,00	\$ 4.150,00	\$ 2.100,00	\$ 23.100,00	\$ 16.150,00	\$ 6.950,00	\$ 11.550,00	\$ 6.950,00	\$ 3.450,00
TOMATE CHONTO	\$ 2.750,00	\$ 1.650,00	\$ 850,00	\$ 9.100,00	\$ 5.450,00	\$ 2.750,00	\$ 4.550,00	\$ 2.750,00	\$ 1.350,00
TOMATE DE ARBOL	\$ 1.750,00	\$ 1.050,00	\$ 550,00	\$ 5.800,00	\$ 3.500,00	\$ 1.750,00	\$ 2.900,00	\$ 1.750,00	\$ 850,00
UVA CASTILLA	\$ 6.950,00	\$ 4.150,00	\$ 2.100,00	\$ 23.100,00	\$ 16.150,00	\$ 6.950,00	\$ 11.550,00	\$ 6.950,00	\$ 3.450,00
UVILLA - UCHUVA	\$ 5.200,00	\$ 3.100,00	\$ 1.550,00	\$ 17.400,00	\$ 10.450,00	\$ 5.200,00	\$ 8.700,00	\$ 5.200,00	\$ 2.600,00
YUCA	\$ 2.100,00	\$ 1.250,00	\$ 650,00	\$ 7.000,00	\$ 4.900,00	\$ 2.100,00	\$ 3.500,00	\$ 2.100,00	\$ 1.050,00
ZANAHORIA	\$ 350,00	\$ 200,00	\$ 100,00	\$ 1.100,00	\$ 800,00	\$ 350,00	\$ 600,00	\$ 350,00	\$ 200,00
ZAPALLO - AHUYAMA	\$ 6.950,00	\$ 4.150,00	\$ 2.100,00	\$ 23.100,00	\$ 16.150,00	\$ 6.950,00	\$ 11.550,00	\$ 6.950,00	\$ 3.450,00

Nombre ORNAMENTALES	DESARROLLO			PRODUCCION			DECADENCIA		
	TIPO A	TIPO B	TIPO C	TIPO A	TIPO B	TIPO C	TIPO A	TIPO B	TIPO C
AGAVE O PITA	\$ 6,300.00	\$ 3,800.00	\$ 1,900.00	\$ 21,000.00	\$ 12,600.00	\$ 6,300.00	\$ 10,500.00	\$ 6,300.00	\$ 3,150.00
ARBOL ORNAMENTALES	\$ 7,900.00	\$ 4,750.00	\$ 2,350.00	\$ 26,300.00	\$ 15,800.00	\$ 7,900.00	\$ 13,150.00	\$ 7,900.00	\$ 3,950.00
PLANTAS ORNAMENTALES	\$ 7,900.00	\$ 4,750.00	\$ 2,350.00	\$ 26,300.00	\$ 15,800.00	\$ 7,900.00	\$ 13,150.00	\$ 7,900.00	\$ 3,950.00
AMAPOLA	\$ 13,900.00	\$ 8,350.00	\$ 4,150.00	\$ 46,300.00	\$ 27,800.00	\$ 13,900.00	\$ 23,150.00	\$ 13,900.00	\$ 6,950.00
ACACIA AMARILLA - NEGRA - PALO BRASIL	\$ 13,900.00	\$ 8,350.00	\$ 4,150.00	\$ 46,300.00	\$ 27,800.00	\$ 13,900.00	\$ 23,150.00	\$ 13,900.00	\$ 6,950.00
ACHIRA	\$ 1,600.00	\$ 950.00	\$ 500.00	\$ 5,300.00	\$ 3,200.00	\$ 1,600.00	\$ 2,650.00	\$ 1,600.00	\$ 800.00
ALELI	\$ 2,800.00	\$ 1,700.00	\$ 850.00	\$ 9,300.00	\$ 5,600.00	\$ 2,800.00	\$ 4,650.00	\$ 2,800.00	\$ 1,400.00
ALOCASIA	\$ 7,900.00	\$ 4,750.00	\$ 2,350.00	\$ 26,300.00	\$ 15,800.00	\$ 7,900.00	\$ 13,150.00	\$ 7,900.00	\$ 3,950.00
ANTURIO	\$ 7,900.00	\$ 4,750.00	\$ 2,350.00	\$ 26,300.00	\$ 15,800.00	\$ 7,900.00	\$ 13,150.00	\$ 7,900.00	\$ 3,950.00
ARBOL REINA DE LAS FLORES	\$ 3,200.00	\$ 1,900.00	\$ 950.00	\$ 10,600.00	\$ 6,350.00	\$ 3,200.00	\$ 5,300.00	\$ 3,200.00	\$ 1,600.00
ARUPO	\$ 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
ASTROMELIA	\$ 2,850.00	\$ 1,700.00	\$ 850.00	\$ 9,500.00	\$ 5,700.00	\$ 2,850.00	\$ 4,750.00	\$ 2,850.00	\$ 1,450.00
AVE DEL PARAISO	\$ 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
AZUCENA	\$ 7,900.00	\$ 4,750.00	\$ 2,350.00	\$ 26,300.00	\$ 15,800.00	\$ 7,900.00	\$ 13,150.00	\$ 7,900.00	\$ 3,950.00
BAMBU	\$ 13,500.00	\$ 8,100.00	\$ 4,050.00	\$ 45,000.00	\$ 27,000.00	\$ 13,500.00	\$ 22,500.00	\$ 13,500.00	\$ 6,750.00
BEGONIA	\$ 2,200.00	\$ 1,300.00	\$ 650.00	\$ 7,400.00	\$ 4,450.00	\$ 2,200.00	\$ 3,700.00	\$ 2,200.00	\$ 1,100.00
CABALLERO DE LA NOCHE	\$ 3,200.00	\$ 1,900.00	\$ 950.00	\$ 10,600.00	\$ 6,350.00	\$ 3,200.00	\$ 5,300.00	\$ 3,200.00	\$ 1,600.00
CAJETO	\$ 21,000.00	\$ 12,600.00	\$ 6,300.00	\$ 70,000.00	\$ 42,000.00	\$ 21,000.00	\$ 35,000.00	\$ 21,000.00	\$ 10,500.00
CAMPANITA - CAMPANILLA	\$ 1,600.00	\$ 950.00	\$ 500.00	\$ 5,300.00	\$ 3,200.00	\$ 1,600.00	\$ 2,650.00	\$ 1,600.00	\$ 800.00
CAREY	\$ 2,500.00	\$ 1,500.00	\$ 750.00	\$ 8,400.00	\$ 5,050.00	\$ 2,500.00	\$ 4,200.00	\$ 2,500.00	\$ 1,250.00
CARTUCHO	\$ 5,700.00	\$ 3,400.00	\$ 1,700.00	\$ 19,000.00	\$ 11,400.00	\$ 5,700.00	\$ 9,500.00	\$ 5,700.00	\$ 2,850.00
CAUCHILLO	\$ 5,700.00	\$ 3,400.00	\$ 1,700.00	\$ 19,000.00	\$ 11,400.00	\$ 5,700.00	\$ 9,500.00	\$ 5,700.00	\$ 2,850.00
CHUSQUEA	\$ 5,700.00	\$ 3,400.00	\$ 1,700.00	\$ 19,000.00	\$ 11,400.00	\$ 5,700.00	\$ 9,500.00	\$ 5,700.00	\$ 2,850.00
CLAVEL (CHINO)	\$ 6,300.00	\$ 3,800.00	\$ 1,900.00	\$ 21,000.00	\$ 12,600.00	\$ 6,300.00	\$ 10,500.00	\$ 6,300.00	\$ 3,150.00
COLEGIAL	\$ 7,900.00	\$ 4,750.00	\$ 2,350.00	\$ 26,300.00	\$ 15,800.00	\$ 7,900.00	\$ 13,150.00	\$ 7,900.00	\$ 3,950.00
COLOMBIANA	\$ 6,300.00	\$ 3,800.00	\$ 1,900.00	\$ 21,000.00	\$ 12,600.00	\$ 6,300.00	\$ 10,500.00	\$ 6,300.00	\$ 3,150.00
CROTON	\$ 7,900.00	\$ 4,750.00	\$ 2,350.00	\$ 26,300.00	\$ 15,800.00	\$ 7,900.00	\$ 13,150.00	\$ 7,900.00	\$ 3,950.00
DALIA	\$ 2,800.00	\$ 1,700.00	\$ 850.00	\$ 9,300.00	\$ 5,600.00	\$ 2,800.00	\$ 4,650.00	\$ 2,800.00	\$ 1,400.00
ENREDADERA	\$ 7,900.00	\$ 4,750.00	\$ 2,350.00	\$ 26,300.00	\$ 15,800.00	\$ 7,900.00	\$ 13,150.00	\$ 7,900.00	\$ 3,950.00
FLOR DE MAYO - SIETE CUEROS	\$ 13,900.00	\$ 8,350.00	\$ 4,150.00	\$ 46,300.00	\$ 27,800.00	\$ 13,900.00	\$ 23,150.00	\$ 13,900.00	\$ 6,950.00
FRAILEJON	\$ 2,800.00	\$ 1,700.00	\$ 850.00	\$ 9,300.00	\$ 5,600.00	\$ 2,800.00	\$ 4,650.00	\$ 2,800.00	\$ 1,400.00
GERANIO	\$ 7,900.00	\$ 4,750.00	\$ 2,350.00	\$ 26,300.00	\$ 15,800.00	\$ 7,900.00	\$ 13,150.00	\$ 7,900.00	\$ 3,950.00
GIRASOL	\$ 3,200.00	\$ 1,900.00	\$ 950.00	\$ 10,600.00	\$ 6,350.00	\$ 3,200.00	\$ 5,300.00	\$ 3,200.00	\$ 1,600.00
GLADIOL - GLADIOL DE JARDIN	\$ 3,200.00	\$ 1,900.00	\$ 950.00	\$ 10,600.00	\$ 6,350.00	\$ 3,200.00	\$ 5,300.00	\$ 3,200.00	\$ 1,600.00
HELECHO - HELECHILLO	\$ 3,500.00	\$ 2,100.00	\$ 1,050.00	\$ 11,600.00	\$ 6,950.00	\$ 3,500.00	\$ 5,800.00	\$ 3,500.00	\$ 1,750.00
HIGUERON (Higo)	\$ 27,800.00	\$ 16,700.00	\$ 8,350.00	\$ 92,600.00	\$ 55,550.00	\$ 27,800.00	\$ 46,300.00	\$ 27,800.00	\$ 13,900.00
HOJA ORNAMENTALES	\$ 7,900.00	\$ 4,750.00	\$ 2,350.00	\$ 26,300.00	\$ 15,800.00	\$ 7,900.00	\$ 13,150.00	\$ 7,900.00	\$ 3,950.00
JAZMIN	\$ 2,800.00	\$ 1,700.00	\$ 850.00	\$ 9,300.00	\$ 5,600.00	\$ 2,800.00	\$ 4,650.00	\$ 2,800.00	\$ 1,400.00
LIBRAI	\$ 13,900.00	\$ 8,350.00	\$ 4,150.00	\$ 46,300.00	\$ 27,800.00	\$ 13,900.00	\$ 23,150.00	\$ 13,900.00	\$ 6,950.00
LITON SWINGLE	\$ 2,800.00	\$ 1,700.00	\$ 850.00	\$ 9,300.00	\$ 5,600.00	\$ 2,800.00	\$ 4,650.00	\$ 2,800.00	\$ 1,400.00
LIAMA	\$ 3,500.00	\$ 2,100.00	\$ 1,050.00	\$ 11,600.00	\$ 6,950.00	\$ 3,500.00	\$ 5,800.00	\$ 3,500.00	\$ 1,750.00
MARGARITA	\$ 350.00	\$ 200.00	\$ 100.00	\$ 1,100.00	\$ 650.00	\$ 350.00	\$ 550.00	\$ 350.00	\$ 150.00
MIRBA	\$ 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
NARCISO	\$ 3,500.00	\$ 2,100.00	\$ 1,050.00	\$ 11,600.00	\$ 6,950.00	\$ 3,500.00	\$ 5,800.00	\$ 3,500.00	\$ 1,750.00
ORQUIDEA	\$ 12,600.00	\$ 7,550.00	\$ 3,800.00	\$ 42,000.00	\$ 25,200.00	\$ 12,600.00	\$ 21,000.00	\$ 12,600.00	\$ 6,300.00
PALMA - PALMILLA - PALMERA	\$ 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
PALMA JARDIN	\$ 6,950.00	\$ 4,150.00	\$ 2,100.00	\$ 23,100.00	\$ 13,850.00	\$ 6,950.00	\$ 11,550.00	\$ 6,950.00	\$ 3,450.00
PALMA PIE DE ELEFANTE - PALMA DE ELEFANTE	\$ 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
PENSAMIENTO	\$ 4,750.00	\$ 2,850.00	\$ 1,450.00	\$ 15,800.00	\$ 9,500.00	\$ 4,750.00	\$ 7,900.00	\$ 4,750.00	\$ 2,350.00
PLANTA NAVIDEÑA - FLOR DE NAVIDAD - POINSETIA - PONSETIA	\$ 13,900.00	\$ 8,350.00	\$ 4,150.00	\$ 46,300.00	\$ 27,800.00	\$ 13,900.00	\$ 23,150.00	\$ 13,900.00	\$ 6,950.00
PLANTA DE ENSUEÑO	\$ 7,900.00	\$ 4,750.00	\$ 2,350.00	\$ 26,300.00	\$ 15,800.00	\$ 7,900.00	\$ 13,150.00	\$ 7,900.00	\$ 3,950.00
PLANTA DE ESPIGAS	\$ 10,500.00	\$ 6,300.00	\$ 3,150.00	\$ 35,000.00	\$ 21,000.00	\$ 10,500.00	\$ 17,500.00	\$ 10,500.00	\$ 5,250.00
PLANTAS DE IBILAN (IBILAN AZUL)	\$ 7,900.00	\$ 4,750.00	\$ 2,350.00	\$ 26,300.00	\$ 15,800.00	\$ 7,900.00	\$ 13,150.00	\$ 7,900.00	\$ 3,950.00
PAPIRO	\$ 4,500.00	\$ 2,700.00	\$ 1,350.00	\$ 15,000.00	\$ 9,000.00	\$ 4,500.00	\$ 7,500.00	\$ 4,500.00	\$ 2,250.00
PLATANILLO, HELICONIA	\$ 13,900.00	\$ 8,350.00	\$ 4,150.00	\$ 46,300.00	\$ 27,800.00	\$ 13,900.00	\$ 23,150.00	\$ 13,900.00	\$ 6,950.00
RESUCITADA (O) - CAYENO	\$ 3,200.00	\$ 1,900.00	\$ 950.00	\$ 10,600.00	\$ 6,350.00	\$ 3,200.00	\$ 5,300.00	\$ 3,200.00	\$ 1,600.00
ROSA NEGRA	\$ 13,900.00	\$ 8,350.00	\$ 4,150.00	\$ 46,300.00	\$ 27,800.00	\$ 13,900.00	\$ 23,150.00	\$ 13,900.00	\$ 6,950.00
ROSA - ROSA DE ALEJANDRIA	\$ 13,900.00	\$ 8,350.00	\$ 4,150.00	\$ 46,300.00	\$ 27,800.00	\$ 13,900.00	\$ 23,150.00	\$ 13,900.00	\$ 6,950.00
SIEMPRE BELLA	\$ 7,900.00	\$ 4,750.00	\$ 2,350.00	\$ 26,300.00	\$ 15,800.00	\$ 7,900.00	\$ 13,150.00	\$ 7,900.00	\$ 3,950.00
SIEMPRE VIVA	\$ 650.00	\$ 400.00	\$ 200.00	\$ 2,100.00	\$ 1,250.00	\$ 650.00	\$ 1,050.00	\$ 650.00	\$ 300.00
TILIA	\$ 2,500.00	\$ 1,500.00	\$ 750.00	\$ 8,400.00	\$ 5,050.00	\$ 2,500.00	\$ 4,200.00	\$ 2,500.00	\$ 1,250.00
TULIPAN	\$ 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
VENTUROSA	\$ 2,500.00	\$ 1,500.00	\$ 750.00	\$ 8,400.00	\$ 5,050.00	\$ 2,500.00	\$ 4,200.00	\$ 2,500.00	\$ 1,250.00
VERANERA - VERANERA ROJA	\$ 3,200.00	\$ 1,900.00	\$ 950.00	\$ 10,600.00	\$ 6,350.00	\$ 3,200.00	\$ 5,300.00	\$ 3,200.00	\$ 1,600.00

Nombre NATIVAS	DESARROLLO			PRODUCCION			DECADENCIA		
	TIPO A	TIPO B	TIPO C	TIPO A	TIPO B	TIPO C	TIPO A	TIPO B	TIPO C
AGUAMUCA	\$ 1.100,00	\$ 650,00	\$ 350,00	\$ 3.700,00	\$ 2.200,00	\$ 1.100,00	\$ 1.850,00	\$ 1.100,00	\$ 550,00
ALBARRACIN	\$ 20.500,00	\$ 12.300,00	\$ 6.150,00	\$ 68.400,00	\$ 41.050,00	\$ 20.500,00	\$ 34.200,00	\$ 20.500,00	\$ 10.250,00
ALTAMISA - MARCO	\$ 1.050,00	\$ 650,00	\$ 300,00	\$ 3.500,00	\$ 2.100,00	\$ 1.050,00	\$ 1.750,00	\$ 1.050,00	\$ 550,00
ARBOL DE ADOROTE	\$ 3.800,00	\$ 2.300,00	\$ 1.150,00	\$ 12.600,00	\$ 7.550,00	\$ 3.800,00	\$ 6.300,00	\$ 3.800,00	\$ 1.900,00
ARBOL DE HOJA DE CUCHARA - ARBOL DE CUCHARO	\$ 19.800,00	\$ 11.900,00	\$ 5.950,00	\$ 66.000,00	\$ 39.600,00	\$ 19.800,00	\$ 33.000,00	\$ 19.800,00	\$ 9.900,00
ARBOL DE ROSA (PLANTA DE ROSA)	\$ 3.500,00	\$ 2.100,00	\$ 1.050,00	\$ 11.600,00	\$ 6.950,00	\$ 3.500,00	\$ 5.800,00	\$ 3.500,00	\$ 1.750,00
ARBOL TINTO	\$ 9.500,00	\$ 5.700,00	\$ 2.850,00	\$ 31.600,00	\$ 18.950,00	\$ 9.500,00	\$ 15.800,00	\$ 9.500,00	\$ 4.750,00
ARNALULO	\$ 950,00	\$ 550,00	\$ 300,00	\$ 3.200,00	\$ 1.900,00	\$ 950,00	\$ 1.600,00	\$ 950,00	\$ 500,00
BEJUCO DE SANTA MARIA	\$ 3.500,00	\$ 2.100,00	\$ 1.050,00	\$ 11.600,00	\$ 6.950,00	\$ 3.500,00	\$ 5.800,00	\$ 3.500,00	\$ 1.750,00
BORRACHERO	\$ 3.150,00	\$ 1.900,00	\$ 950,00	\$ 10.500,00	\$ 6.300,00	\$ 3.150,00	\$ 5.250,00	\$ 3.150,00	\$ 1.600,00
BOSQUES NATIVOS (m2)	\$ 150,00	\$ 100,00	\$ 50,00	\$ 550,00	\$ 350,00	\$ 150,00	\$ 300,00	\$ 200,00	\$ 100,00
CACTUS - NOPAL	\$ 3.800,00	\$ 2.300,00	\$ 1.150,00	\$ 12.600,00	\$ 7.550,00	\$ 3.800,00	\$ 6.300,00	\$ 3.800,00	\$ 1.900,00
CARCANO	\$ 4.750,00	\$ 2.850,00	\$ 1.425,00	\$ 15.800,00	\$ 9.500,00	\$ 4.750,00	\$ 7.900,00	\$ 4.750,00	\$ 2.350,00
CARRIZO	\$ 3.500,00	\$ 2.100,00	\$ 1.050,00	\$ 11.600,00	\$ 6.950,00	\$ 3.500,00	\$ 5.800,00	\$ 3.500,00	\$ 1.750,00
CASPE	\$ 15.600,00	\$ 9.350,00	\$ 4.700,00	\$ 52.000,00	\$ 31.200,00	\$ 15.600,00	\$ 26.000,00	\$ 15.600,00	\$ 7.800,00
CHAGUAR - BROMELIA	\$ 12.600,00	\$ 7.550,00	\$ 3.800,00	\$ 42.000,00	\$ 25.200,00	\$ 12.600,00	\$ 21.000,00	\$ 12.600,00	\$ 6.300,00
CHAMAN	\$ 1.050,00	\$ 650,00	\$ 300,00	\$ 3.500,00	\$ 2.100,00	\$ 1.050,00	\$ 1.750,00	\$ 1.050,00	\$ 550,00
CHAPAN	\$ 3.800,00	\$ 2.300,00	\$ 1.150,00	\$ 12.600,00	\$ 7.550,00	\$ 3.800,00	\$ 6.300,00	\$ 3.800,00	\$ 1.900,00
CHARMOLAN - CHAMALEON	\$ 20.500,00	\$ 12.300,00	\$ 6.150,00	\$ 68.400,00	\$ 41.050,00	\$ 20.500,00	\$ 34.200,00	\$ 20.500,00	\$ 10.250,00
CHAUCHILLA	\$ 9.500,00	\$ 5.700,00	\$ 2.850,00	\$ 31.600,00	\$ 18.950,00	\$ 9.500,00	\$ 15.800,00	\$ 9.500,00	\$ 4.750,00
CHICALA	\$ 24.300,00	\$ 14.600,00	\$ 7.300,00	\$ 81.000,00	\$ 48.600,00	\$ 24.300,00	\$ 40.500,00	\$ 24.300,00	\$ 12.150,00
CHILCA (O) - CHILCA NEGRA	\$ 20.500,00	\$ 12.300,00	\$ 6.150,00	\$ 68.400,00	\$ 41.050,00	\$ 20.500,00	\$ 34.200,00	\$ 20.500,00	\$ 10.250,00
CHIPALLA	\$ 1.050,00	\$ 650,00	\$ 300,00	\$ 3.500,00	\$ 2.100,00	\$ 1.050,00	\$ 1.750,00	\$ 1.050,00	\$ 550,00
CHUCHUM	\$ 6.950,00	\$ 4.150,00	\$ 2.100,00	\$ 23.100,00	\$ 13.850,00	\$ 6.950,00	\$ 11.550,00	\$ 6.950,00	\$ 3.450,00
CHUNCHURRO	\$ 3.150,00	\$ 1.900,00	\$ 950,00	\$ 10.500,00	\$ 6.300,00	\$ 3.150,00	\$ 5.250,00	\$ 3.150,00	\$ 1.600,00
CHUPAYA	\$ 4.150,00	\$ 2.500,00	\$ 1.250,00	\$ 13.900,00	\$ 8.350,00	\$ 4.150,00	\$ 6.950,00	\$ 4.150,00	\$ 2.100,00
COLLA - COYA	\$ 20.500,00	\$ 12.300,00	\$ 6.150,00	\$ 68.400,00	\$ 41.050,00	\$ 20.500,00	\$ 34.200,00	\$ 20.500,00	\$ 10.250,00
CUJACA	\$ 1.050,00	\$ 650,00	\$ 300,00	\$ 3.500,00	\$ 2.100,00	\$ 1.050,00	\$ 1.750,00	\$ 1.050,00	\$ 550,00
CUJECHE	\$ 3.150,00	\$ 1.900,00	\$ 950,00	\$ 10.500,00	\$ 6.300,00	\$ 3.150,00	\$ 5.250,00	\$ 3.150,00	\$ 1.600,00
ESCOBILLA	\$ 4.150,00	\$ 2.500,00	\$ 1.250,00	\$ 13.900,00	\$ 8.350,00	\$ 4.150,00	\$ 6.950,00	\$ 4.150,00	\$ 2.100,00
ESPECIES NATIVAS	\$ 1.100,00	\$ 650,00	\$ 350,00	\$ 3.700,00	\$ 2.200,00	\$ 1.100,00	\$ 1.850,00	\$ 1.100,00	\$ 550,00
ESPECIES NATIVAS (m2)	\$ 4.150,00	\$ 2.500,00	\$ 1.250,00	\$ 13.900,00	\$ 8.350,00	\$ 4.150,00	\$ 6.950,00	\$ 4.150,00	\$ 2.100,00
ESPIÑO	\$ 9.500,00	\$ 5.700,00	\$ 2.850,00	\$ 31.600,00	\$ 18.950,00	\$ 9.500,00	\$ 15.800,00	\$ 9.500,00	\$ 4.750,00
FLORIPONDIO	\$ 3.150,00	\$ 1.900,00	\$ 950,00	\$ 10.500,00	\$ 6.300,00	\$ 3.150,00	\$ 5.250,00	\$ 3.150,00	\$ 1.600,00
FRALLEJON	\$ 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
FRALLEJON BEJUCO	\$ 3.500,00	\$ 2.100,00	\$ 1.050,00	\$ 11.600,00	\$ 6.950,00	\$ 3.500,00	\$ 5.800,00	\$ 3.500,00	\$ 1.750,00
GUAMUCA (o)	\$ 3.150,00	\$ 1.900,00	\$ 950,00	\$ 10.500,00	\$ 6.300,00	\$ 3.150,00	\$ 5.250,00	\$ 3.150,00	\$ 1.600,00
GUARANGO	\$ 9.500,00	\$ 5.700,00	\$ 2.850,00	\$ 31.600,00	\$ 18.950,00	\$ 9.500,00	\$ 15.800,00	\$ 9.500,00	\$ 4.750,00
GUARANO	\$ 3.800,00	\$ 2.300,00	\$ 1.150,00	\$ 12.600,00	\$ 7.550,00	\$ 3.800,00	\$ 6.300,00	\$ 3.800,00	\$ 1.900,00
GUAYABILLO	\$ 3.500,00	\$ 2.100,00	\$ 1.050,00	\$ 11.600,00	\$ 6.950,00	\$ 3.500,00	\$ 5.800,00	\$ 3.500,00	\$ 1.750,00
FLOR DE SAPO HIERBA DE SAPO	\$ 950,00	\$ 550,00	\$ 300,00	\$ 3.200,00	\$ 1.900,00	\$ 950,00	\$ 1.600,00	\$ 950,00	\$ 500,00
HIGUERILLA	\$ 15.800,00	\$ 9.500,00	\$ 4.750,00	\$ 52.600,00	\$ 31.550,00	\$ 15.800,00	\$ 26.300,00	\$ 15.800,00	\$ 7.900,00
LECHERO	\$ 10.400,00	\$ 6.250,00	\$ 3.100,00	\$ 34.700,00	\$ 20.800,00	\$ 10.400,00	\$ 17.350,00	\$ 10.400,00	\$ 5.200,00
LEUCAENA	\$ 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
MAJUA	\$ 4.150,00	\$ 2.500,00	\$ 1.250,00	\$ 13.900,00	\$ 8.350,00	\$ 4.150,00	\$ 6.950,00	\$ 4.150,00	\$ 2.100,00
MANO DE OSO	\$ 19.800,00	\$ 11.900,00	\$ 5.950,00	\$ 66.000,00	\$ 39.600,00	\$ 19.800,00	\$ 33.000,00	\$ 19.800,00	\$ 9.900,00
MANO DE PATO	\$ 4.150,00	\$ 2.500,00	\$ 1.250,00	\$ 13.900,00	\$ 8.350,00	\$ 4.150,00	\$ 6.950,00	\$ 4.150,00	\$ 2.100,00
MATICA	\$ 1.050,00	\$ 650,00	\$ 300,00	\$ 3.500,00	\$ 2.100,00	\$ 1.050,00	\$ 1.750,00	\$ 1.050,00	\$ 550,00
MELICO	\$ 6.300,00	\$ 3.800,00	\$ 1.900,00	\$ 21.000,00	\$ 12.600,00	\$ 6.300,00	\$ 10.500,00	\$ 6.300,00	\$ 3.150,00
MOLLE	\$ 17.350,00	\$ 10.400,00	\$ 5.200,00	\$ 57.900,00	\$ 34.750,00	\$ 17.350,00	\$ 28.950,00	\$ 17.350,00	\$ 8.700,00
MOQUILLO	\$ 17.350,00	\$ 10.400,00	\$ 5.200,00	\$ 57.900,00	\$ 34.750,00	\$ 17.350,00	\$ 28.950,00	\$ 17.350,00	\$ 8.700,00
MOROCILLO - MORACHILLO	\$ 4.150,00	\$ 2.500,00	\$ 1.250,00	\$ 13.900,00	\$ 8.350,00	\$ 4.150,00	\$ 6.950,00	\$ 4.150,00	\$ 2.100,00
MOSTAZA	\$ 34.700,00	\$ 20.800,00	\$ 10.400,00	\$ 115.700,00	\$ 69.400,00	\$ 34.700,00	\$ 57.850,00	\$ 34.700,00	\$ 17.350,00
MOTE	\$ 1.050,00	\$ 650,00	\$ 300,00	\$ 3.500,00	\$ 2.100,00	\$ 1.050,00	\$ 1.750,00	\$ 1.050,00	\$ 550,00
MOTILON	\$ 3.500,00	\$ 2.100,00	\$ 1.050,00	\$ 11.600,00	\$ 6.950,00	\$ 3.500,00	\$ 5.800,00	\$ 3.500,00	\$ 1.750,00
NABO	\$ 1.050,00	\$ 650,00	\$ 300,00	\$ 3.500,00	\$ 2.100,00	\$ 1.050,00	\$ 1.750,00	\$ 1.050,00	\$ 550,00
NACEDERO, QUIBRABARRIGA	\$ 17.350,00	\$ 10.400,00	\$ 5.200,00	\$ 57.900,00	\$ 34.750,00	\$ 17.350,00	\$ 28.950,00	\$ 17.350,00	\$ 8.700,00
NEGRILLA	\$ 3.500,00	\$ 2.100,00	\$ 1.050,00	\$ 11.600,00	\$ 6.950,00	\$ 3.500,00	\$ 5.800,00	\$ 3.500,00	\$ 1.750,00
ORTIGA	\$ 3.500,00	\$ 2.100,00	\$ 1.050,00	\$ 11.600,00	\$ 6.950,00	\$ 3.500,00	\$ 5.800,00	\$ 3.500,00	\$ 1.750,00
PALO BLANCO	\$ 3.150,00	\$ 1.900,00	\$ 950,00	\$ 10.500,00	\$ 6.300,00	\$ 3.150,00	\$ 5.250,00	\$ 3.150,00	\$ 1.600,00
PELOTELLO	\$ 4.150,00	\$ 2.500,00	\$ 1.250,00	\$ 13.900,00	\$ 8.350,00	\$ 4.150,00	\$ 6.950,00	\$ 4.150,00	\$ 2.100,00
PEPA DE JAP	\$ 3.480,00	\$ 2.088,00	\$ 1.044,00	\$ 11.600,00	\$ 6.950,00	\$ 3.480,00	\$ 5.800,00	\$ 3.480,00	\$ 1.740,00
PETATILLO	\$ 17.350,00	\$ 10.400,00	\$ 5.200,00	\$ 57.900,00	\$ 34.750,00	\$ 17.350,00	\$ 28.950,00	\$ 17.350,00	\$ 8.700,00
PICHUELO	\$ 17.350,00	\$ 10.400,00	\$ 5.200,00	\$ 57.900,00	\$ 34.750,00	\$ 17.350,00	\$ 28.950,00	\$ 17.350,00	\$ 8.700,00
PICO DE LORO	\$ 4.150,00	\$ 2.500,00	\$ 1.250,00	\$ 13.900,00	\$ 8.350,00	\$ 4.150,00	\$ 6.950,00	\$ 4.150,00	\$ 2.100,00
PIGLLO - PINGLIO - PINILLO - PINILLO	\$ 3.800,00	\$ 2.300,00	\$ 1.150,00	\$ 12.600,00	\$ 7.550,00	\$ 3.800,00	\$ 6.300,00	\$ 3.800,00	\$ 1.900,00
PILAMPO	\$ 4.150,00	\$ 2.500,00	\$ 1.250,00	\$ 13.900,00	\$ 8.350,00	\$ 4.150,00	\$ 6.950,00	\$ 4.150,00	\$ 2.100,00
PLANTA AMARILLO	\$ 1.050,00	\$ 650,00	\$ 300,00	\$ 3.500,00	\$ 2.100,00	\$ 1.050,00	\$ 1.750,00	\$ 1.050,00	\$ 550,00
PLANTA CAMPESINA	\$ 6.300,00	\$ 3.800,00	\$ 1.900,00	\$ 21.000,00	\$ 12.600,00	\$ 6.300,00	\$ 10.500,00	\$ 6.300,00	\$ 3.150,00
PLANTA DE MATE	\$ 6.300,00	\$ 3.800,00	\$ 1.900,00	\$ 21.000,00	\$ 12.600,00	\$ 6.300,00	\$ 10.500,00	\$ 6.300,00	\$ 3.150,00
ARBOL DE MATE	\$ 12.600,00	\$ 7.550,00	\$ 3.800,00	\$ 42.000,00	\$ 25.200,00	\$ 12.600,00	\$ 21.000,00	\$ 12.600,00	\$ 6.300,00
PLANTA MORA DE CABILLO	\$ 3.500,00	\$ 2.100,00	\$ 1.050,00	\$ 11.600,00	\$ 6.950,00	\$ 3.500,00	\$ 5.800,00	\$ 3.500,00	\$ 1.750,00
PLANTA DE PANELA	\$ 4.150,00	\$ 2.500,00	\$ 1.250,00	\$ 13.900,00	\$ 8.350,00	\$ 4.150,00	\$ 6.950,00	\$ 4.150,00	\$ 2.100,00
PLANTA RAYO	\$ 9.500,00	\$ 5.700,00	\$ 2.850,00	\$ 31.600,00	\$ 18.950,00	\$ 9.500,00	\$ 15.800,00	\$ 9.500,00	\$ 4.750,00
PUCALLANTA	\$ 4.150,00	\$ 2.500,00	\$ 1.250,00	\$ 13.900,00	\$ 8.350,00	\$ 4.150,00	\$ 6.950,00	\$ 4.150,00	\$ 2.100,00
PUMAMAQUE	\$ 9.500,00	\$ 5.700,00	\$ 2.850,00	\$ 31.600,00	\$ 18.950,00	\$ 9.500,00	\$ 15.800,00	\$ 9.500,00	\$ 4.750,00
PUMAMAQUE	\$ 9.500,00	\$ 5.700,00	\$ 2.850,00	\$ 31.600,00	\$ 18.950,00	\$ 9.500,00	\$ 15.800,00	\$ 9.500,00	\$ 4.750,00
QUILLOCTO - QUIYOTOCTO	\$ 17.350,00	\$ 10.400,00	\$ 5.200,00	\$ 57.900,00	\$ 34.750,00	\$ 17.350,00	\$ 28.950,00	\$ 17.350,00	\$ 8.700,00
ROJO	\$ 3.150,00	\$ 1.900,00	\$ 950,00	\$ 10.500,00	\$ 6.300,00	\$ 3.150,00	\$ 5.250,00	\$ 3.150,00	\$ 1.600,00
SAUCO	\$ 19.800,00	\$ 11.900,00	\$ 5.950,00	\$ 66.000,00	\$ 39.600,00	\$ 19.800,00	\$ 33.000,00	\$ 19.800,00	\$ 9.900,00
SEQUIA	\$ 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
SIXE - SIXE - SIGSE	\$ 300,00	\$ 200,00	\$ 100,00	\$ 1.060,00	\$ 650,00	\$ 300,00	\$ 550,00	\$ 350,00	\$ 150,00
SUCULENTA	\$ 1.900,00	\$ 1.150,00	\$ 550,00	\$ 6.300,00	\$ 3.800,00	\$ 1.900,00	\$ 3.150,00	\$ 1.900,00	\$ 950,00
TILAMPO	\$ 4.150,00	\$ 2.500,00	\$ 1.250,00	\$ 13.900,00	\$ 8.350,00	\$ 4.150,00	\$ 6.950,00	\$ 4.150,00	\$ 2.100,00
TILO	\$ 19.800,00	\$ 11.900,00	\$ 5.950,00	\$ 66.000,00	\$ 39.600,00	\$ 19.800,00	\$ 33.000,00	\$ 19.800,00	\$ 9.900,00
TUNA	\$ 3.800,00	\$ 2.300,00	\$ 1.150,00	\$ 12.600,00	\$ 7.550,00	\$ 3.800,00	\$ 6.300,00	\$ 3.800,00	\$ 1.900,00
Z									

CONSTRUCCION 1 - RUPA - 4 - 0247 MARRANERA						
Item	Descripción	Un	Cantidad	V/Unitario	V/Parcial	Total Capitulo
1 PRELIMINARES						
1.1	Localización y replanteo	m2	439.01	\$ 3.028.00	\$ 1.329.322.28	
1.2	Descapote	m2	439.01	\$ 2.939.00	\$ 1.290.250.39	
1.3	Excavación manual y retiro de sobrantes	m3	131.70	\$ 20.500.00	\$ 2.699.850.00	
1.4	Recebo compactado	m2	439.01	\$ 17.174.00	\$ 7.539.567.74	
Total Capitulo						\$ 12.858.980.41
2 CONCRETOS						
2.1	Concreto de limpieza	m2	59.00	\$ 22.796.00	\$ 1.344.905.00	
2.2	Zapatas	un	38.00	\$ 197.100.00	\$ 7.095.800.00	
2.3	Columnas de 0.30 x 0.30 m	ml	89.00	\$ 121.015.00	\$ 10.770.335.00	
2.4	Vigas de cimentación de 0.30 x 0.30 m	m3	7.80	\$ 531.357.00	\$ 4.144.584.60	
2.5	Placa de contrapiso E = 0.10 m	m2	439.01	\$ 76.283.00	\$ 33.493.389.63	
2.6	Vigas de amarre 0.30 x 0.20	m3	7.80	\$ 531.357.00	\$ 4.144.584.60	
Total Capitulo						\$ 60.893.399.13
3 MAMPOSTERIA Y ACABADOS						
3.1	Muros en ladrillo	m2	860.00	\$ 44.062.00	\$ 29.080.920.00	
3.2	Pañete para muros	m2	420.00	\$ 18.015.00	\$ 7.568.300.00	
3.3	Pañete para pisos	m2	439.01	\$ 18.015.00	\$ 7.908.785.15	
3.4	Pintura muros	m2	1100.00	\$ 8.670.00	\$ 9.537.000.00	
3.5	Tanque en concreto y ladrillo	und	1.00	\$ 1.420.549.00	\$ 1.420.549.00	
Total Capitulo						\$ 55.513.534.15
4 INSTALACIONES SANITARIAS						
4.1	Bajantes A.LL. Ø3"	ml	14.00	\$ 24.706.00	\$ 345.884.00	
4.2	Cajas de inspección	un	4.00	\$ 232.657.00	\$ 930.628.00	
4.3	Punto sanitario	pto.	10.00	\$ 57.547.00	\$ 575.470.00	
Total Capitulo						\$ 1.851.982.00
5 INSTALACIONES HIDRAULICAS						
5.1	Registro de Ø 4" de cobre	un	1.00	\$ 350.000.00	\$ 350.000.00	
5.2	Punto hidráulico a.f. de Ø 4"	pto.	10.00	\$ 175.600.00	\$ 1.756.000.00	
Total Capitulo						\$ 2.106.000.00
6 CARPINTERIA METALICA						
6.1	Puertas	un	3.00	\$ 195.000.00	\$ 585.000.00	
6.2	Ventanas	m2	12.50	\$ 80.000.00	\$ 1.000.000.00	
6.3	Vidrios 3 mm	m2	12.50	\$ 57.097.00	\$ 713.712.50	
6.4	Rejas de acceso	m2	10.00	\$ 235.122.00	\$ 2.351.220.00	
6.5	Rejilla metálica desague	Un	6.00	\$ 285.000.00	\$ 1.710.000.00	
6.6	Apretadero en tubo galvanizado	Un	1.00	\$ 925.800.00	\$ 925.800.00	
Total Capitulo						\$ 7.285.732.50
7 CARPINTERIA DE MADERA						
7.1	Puertas	un	1.00	\$ 142.900.00	\$ 142.900.00	
Total capitulo						\$ 142.900.00
8 CUBIERTA						
8.1	Cubierta en teja de asbesto cemento	m2	482.91	\$ 46.416.00	\$ 22.414.750.56	
8.2	Estructura en madera para cubierta	m2	482.91	\$ 38.908.00	\$ 18.740.771.28	
Total capitulo						\$ 41.155.521.84
11 ASEO GENERAL						
11.1	Limpieza y aseo general	m2	439.01	\$ 3.500.00	\$ 1.536.535.00	
Total Capitulo						\$ 1.536.535.00
COSTO DIRECTO						\$ 193.444.585.00
A.L.U. % 25						\$ 45.861.146.25
UTILIDAD 5%						\$ 9.172.229.25
IVA SOBRE UTILIDAD 19%						\$ 1.742.723.59
COSTO TOTAL						\$ 231.048.454.85
VALOR m2 DE CONSTRUCCION						\$ 526.294,29

ANEXO 1 ALCANTARILLADO

ITEM	DESCRIPCIÓN	UNID	CANTID	VR. UNIT.	VR. PARCIAL	VR. TOTAL
1.	PRELIMINARES					
1.1	Localización y Replanteo	M	1.689,00	\$ 2.930,00	\$ 4.948.770,00	
1.2	Descapote y Limpieza	M	1.689,00	\$ 3.000,00	\$ 5.067.000,00	
1.3	Excavación manual y retiro de sobrantes	M3	1.013,40	\$ 20.500,00	\$ 20.774.700,00	
	Total Capítulo					\$ 30.790.470,00
2	CONDUCCIONES					
2.1	Tubería de Concreto de 36"	ml	384,00	\$ 550.266,00	\$ 211.302.144,00	
2.2	Tubería de Concreto de 24"	ml	40,00	\$ 345.000,00	\$ 13.800.000,00	
2.3	Tubería PVC 6"	ml	294,00	\$ 25.731,00	\$ 7.564.914,00	
2.4	Tubería PVC 4"	ml	949,00	\$ 30.942,00	\$ 29.363.958,00	
2.5	Tubería PVC 3"	ml	22,00	\$ 22.992,00	\$ 505.824,00	
	Total Capítulo					\$ 262.536.840,00
3	ESTRUCTURAS					
3.1	Cajas de alcantarillado	und	3,00	\$ 384.920,00	\$ 1.154.760,00	
3.2	Disipadores de Agua En Concreto	und	2,00	\$ 521.006,00	\$ 1.042.012,00	
3.3	TANQUE DE ALMACENAMIENTO DE AGUA EN CONCRETO DE 3,00X1,80M H:1,10M, TAPAS EN HIERRO FUNDIDO.	und	1,00	\$ 3.552.517,98	\$ 3.552.517,98	
3.4	TRAMPA DE GRASAS 1: EN CONCRETO (4,20X1,50M) H:1,20M CON TAPAS METÁLICAS Y CON POCETA DE DESAGÜE DE (0,74X0,60M) H:1,00 M	und	1,00	\$ 2.140.956,00	\$ 2.140.956,00	
3.5	TRAMPA DE GRASAS 2: SUBTERRANEA EN CONCRETO (1,60X1,90M) H:1,20 CON TAPAS METÁLICAS	und	1,00	\$ 1.070.478,00	\$ 1.070.478,00	
3.6	POZOS DE ALCANTARILLADO DE 1,90M DE DIÁMETRO, EN LADRILLO Y 12,00M DE PROFUNDIDAD APROXIMADAMENTE	und	3,00	\$ 2.260.062,00	\$ 6.780.186,00	
3.7	CAJAS DE PASO CON TAPA EN CONCRETO DE 0,70M DE DIÁMETRO SELLADA	und	3,00	\$ 780.042,00	\$ 2.340.126,00	
3.8	CAJA DE PASO CON 2 TAPAS EN CONCRETO DE 0,70M DE DIÁMETRO SELLADAS	und	1,00	\$ 780.042,00	\$ 780.042,00	
	Total Capítulo					\$ 18.861.077,98
5	ASEO GENERAL					
5.1	Limpieza y aseo general	m	1.689,00	\$ 3.500,00	\$ 5.911.500,00	
	Total Capítulo					\$ 5.911.500,00
	COSTO DIRECTO					\$ 318.099.887,98 ✓
	A.U.I. % 25					\$ 79.524.972,00
	UTILIDAD 5%					\$ 15.904.994,40
	IVA SOBRE UTILIDAD 19%					\$ 3.021.948,94
	COSTO TOTAL					\$ 400.646.808,91 ✓✓
				VALOR UN DE CONSTRUCCION		\$ 400.646.808,91

ANEXO 2 PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES

ITEM	DESCRIPCIÓN	UNID	CANTID	VR. UNIT.	VR. PARCIAL	VR. TOTAL
1. PRELIMINARES						
1.1	Localización y Replanteo	M2	300,00	\$ 2.930,00	\$ 879.000,00	
1.2	Descapote y Limpieza	M2	300,00	\$ 3.000,00	\$ 900.000,00	
	Total Capítulo					\$ 1.779.000,00
2 TANQUE SEPTICO						
2.1	TANQUE DE MEDIDAS (4,60X8,60M) H: 3,10M CONSTRUIDO EN SU TOTALIDAD DE CONCRETO REFORZADO CON MUROS DE 0,20 ESPESOR	und	1,00	\$ 85.538.855,27	\$ 85.538.855,27	
	Total Capítulo					\$ 85.538.855,27
3 CAMPO DE INFILTRACION - ZANJAS DE INFILTRACION ENTERRADAS BAJO TIERRA EN TUBERÍA DE PVC PERFORADO DE 4" (27,00M APROXIMADAMENTE) EN FORMA DE ESPINA DE PESCADO, CON UNA CAPA DE PAJA Y PAPEL, OTRA CAPA DE GRAVA FINA Y POR ULTIMO UNA CAPA DE GRAVA GRUESA.						
3.1	Excavación manual y retiro de sobrantes	m3	20,00	\$ 20.500,00	\$ 410.000,00	
3.2	Tubería PVC 4"	ml	235,00	\$ 30.942,00	\$ 7.271.370,00	
3.3	Grava fina para filtro	m3	55,00	\$ 63.743,00	\$ 3.505.865,00	
3.4	Grava gruesa para filtro	m3	55,00	\$ 51.060,00	\$ 2.808.300,00	
3.5	Lecho de Paja y Papel	glb	1,00	\$ 3.000.000,00	\$ 3.000.000,00	
	Total Capítulo					\$ 16.995.535,00
4 CAMARA DE AQUIETAMIENTO						
4.1	CAMARA DE AQUIETAMIENTO DE MEDIDAS (1,80X1,60M H:1,05) EN CONCRETO REFORZADO, CON TABIQUES DIVISORIOS Y TUBERÍA EN PVC DE 4" CON 2 TAPAS DE INSPECCIÓN EN CONCRETO.	und	1,00	\$ 1.808.554,61	\$ 1.808.554,61	
	Total Capítulo					\$ 1.808.554,61
5 LECHO DE SECADO						
5.1	LECHO DE SECADO EN MUROS DE CONCRETO (5,00X2,50M) SOBRE PLACA DE CONCRETO DE ESPESOR 0,10M; PROYECCIONES PARA 4 COLUMNAS EN VARILLA DE ACERO, TUBERÍA PVC DE 4", TUBERÍA PVC PERFORADA DE 4", UNA CAPA DE GRAVILLA DE 2.5" Y OTRA DE 1.5"	und	1,00	\$ 7.475.837,50	\$ 7.475.837,50	
	Total Capítulo					\$ 7.475.837,50
6 TRAMPAS DE GRASAS						
6.1	- 1: TRAMPA DE GRASA EN CONCRETO DE FORMA IRREGULAR (A:6,15M2) H:1,60M, TUBERÍA PVC DE 4" Y 2 TAPAS DE INSPECCIÓN METÁLICA.	und	1,00	\$ 5.266.751,76	\$ 5.266.751,76	
6.2	- 2: TRAMPA DE GRASAS EN CONCRETO (1,20X3,20) H:1,60M, TUBERÍA PVC DE 4" Y 3 TAPAS DE INSPECCIÓN METÁLICA	und	1,00	\$ 3.288.508,42	\$ 3.288.508,42	
6.3	- 3: TRAMPA DE GRASAS ENTERRADA, EN CONCRETO (1,50X1,00) H:1,00M, TUBERÍA DE 4"	und	1,00	\$ 802.858,50	\$ 802.858,50	
	Total Capítulo					\$ 9.358.118,68
5 ASEO GENERAL						
5.1	Limpieza y aseo general	m2	300,00	\$ 3.500,00	\$ 1.050.000,00	
	Total Capítulo					\$ 1.050.000,00
	COSTO DIRECTO					\$ 124.005.901,06 ✓
	A.U.I. % 25					\$ 31.001.475,26
	UTILIDAD 5%					\$ 6.200.295,05
	IVA SOBRE UTILIDAD 19%					\$ 1.178.056,06
	COSTO TOTAL					\$ 156.185.432,38
	VALOR UN DE CONSTRUCCION					\$ 156.185.432,38 ✓

CONSTRUCCION ANEXO 3 - RUPA 4-0247 MURO						
Item	Descripcion	Un	Cantidad	V/Unitario	V/Parcial	Total Capitulo
1 PRELIMINARES						
1.1	Localización y replanteo	m	6,40	\$ 2.930,00	\$ 18.822,00	
1.2	Descapote	m	6,40	\$ 2.938,00	\$ 18.870,60	
1.3	Excavación manual	m3	1,00	\$ 20.500,00	\$ 20.500,00	
1.4	Retro de sobrantes	m3	6,40	\$ 9.900,00	\$ 63.460,00	
TOTAL CAPITULO						\$ 105.652,60
2 CONCRETOS						
2.1	Cimiento Corrido Cto. Ciclopeo	m3	6,40	\$ 307.454,00	\$ 1.960.251,60	
TOTAL CAPITULO						\$ 1.960.251,60
3 MAMPOSTERIA						
3.1	Muros en ladrillo común	m2	10,80	\$ 45.902,00	\$ 495.741,60	
TOTAL CAPITULO						\$ 495.741,60
5 ASEO GENERAL						
5.1	Limpieza y aseo general	m	6,40	\$ 3.500,00	\$ 18.900,00	
Total Capitulo						\$ 18.900,00
COSTO DIRECTO						\$ 2.280.545,80
A.U.I. % 25						\$ 570.136,45
UTILIDAD 5%						\$ 114.027,29
IVA SOBRE UTILIDAD 19%						\$ 21.865,19
COSTO TOTAL						\$ 2.972.347,44
VALOR m DE CONSTRUCCION						\$ 531.916,18

Cerca en alambre de púas a 3 hilos, con postes de madera					
DESCRIPCION	UND	CANT	V/UNIT	42,53	
				V/TOTAL	
Materiales					
Alambre de púas cal 14	Mf	127,59	400,00	51.036,00	
Poste de Madera aserrado	UND	29,00	7.868,00	229.752,00	
Grapas	Und	87,00	29,00	2.523,00	
Equipo					
Herramientas					
Herramientas menores	Gbl	0,10	7.500,00	750,00	
Transporte					
Transporte	HM	1,00	1.013,18	1.013,18	
Mano de Obra					
Cuadrilla	H/C	42,53	2.604,67	110.776,62	
COSTO DIRECTO				394.850,78	
A.U.I. % 25				98.712,69	
UTILIDAD 5%				19.742,54	
IVA SOBRE UTILIDAD 19%				3.751,08	
COSTO TOTAL				497.314,55	
VALOR ML				\$ 11.693,26	

COMITE CORPORATIVO
ACTA No. 0503 del 2.018

FECHA: San Juan de Pasto, 13 de septiembre del 2.018

LUGAR: Lonja Propiedad Raíz Nariño y Putumayo

ASISTENTES

ARQ. MARIA JIMENA CASTRO ZARAMA
FRANCISCO ARTEAGA CERON
ZOOT. ORLANDO CAICEDO RUEDA
MIEMBROS DEL COMITÉ TECNICO

PRESIDENTE DE LA LONJA	CARGO
TOP. ALVARO HIDALGO HIDALGO	COORDINADOR COMITE

COMISIONADO

ING. CESAR AUGUSTO VALLEJO FRANCO
ING. LUIS ALBERTO MENESES MARROQUIN

La sesión fue presidida por el Señor Álvaro Hidalgo Hidalgo, quien fue nombrado para esta reunión como Coordinador del Comité Corporativo y actuó como secretaria la Arq. María Jimena Castro Z.

ORDEN DEL DIA

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

DESARROLLO ORDEN DEL DIA

1. Verificación del Quórum:

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

2. Presentación avalúo:

El Ing. Cesar Vallejo y el Ing. Luis Alberto Meneses M., rinden ponencia del avalúo solicitado por la Concesión Unión Vial del Sur al predio RUPA – 4 – 0247, denominado El Salado, ubicado en la Vereda Inantas – Municipio de Yacuanquer - Nariño.

No.	NUMERO DE FICHA	MUNICIPIO	NUMERO PREDIAL – MATRICULA INMOBILIARIA
1	RUPA – 4 - 0247 ✓	YACUANQUER ✓	528850001000000060006000000000/2 40-146081 ✓

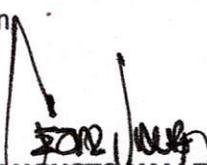
Revisadas las metodologías aplicadas y los valores obtenidos se encuentra que las mismas se ajustan con los parámetros requeridos para la elaboración del avalúo y se aprueban los valores resultantes de acuerdo a la siguiente liquidación:

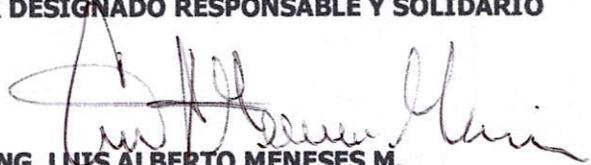
RUPA 4-0247

ÍTEM	UND	ÁREA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO				
Terreno	m ²	7851,80	\$ 35.000,00	\$ 274.813.000,00 ✓
CONSTRUCCIONES				
C1 - Marranera	m ²	439,01	\$ 446.260,00	\$ 195.912.602,60 ✓
				\$ 195.912.602,60 ✓
ANEXOS				
Alcantarillado	Und	1,00	339.719.934,00	\$ 339.719.934,00
Planta de tratamiento	Und	1,00	132.434.113,00	\$ 132.434.113,00
Muro	m	5,40	451.027,00	\$ 2.435.545,80
Cerca	m	42,53	7.122,00	\$ 302.898,66
Sub total Anexos				\$ 474.892.491,46 ✓
ESPECIES VEGETALES				
Especies Vegetales	Gl	1,00	\$ 15.791.700,00	\$ 15.791.700,00 ✓
VALOR TOTAL				\$ 961.409.794,06 ✓✓

AVALUO DEFINITIVO ADOPTADO	
AVALUO DEL PREDIO	\$961.409.794,06 ✓
INDEMNIZACIONES DAÑO EMERGENTE	\$0,00
INDEMNIZACIONES LUCRO CESANTE	\$0,00
TOTAL	\$961.409.794,06 ✓✓
SON: NOVECIENTOS SESENTA Y UN MILLONES CUATROCIENTOS NUEVE MIL SETECIENTOS NOVENTA Y CUATRO CON 06/100 PESOS M/CTE. (\$961.409.794.06),	

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


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


ING. LUIS ALBERTO MENESES M.
R.A.A. AVAL No. 12950353
AVALUADOR DESIGNADO RESPONSABLE Y SOLIDARIO

JD



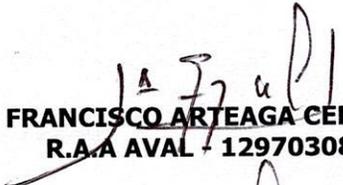
Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

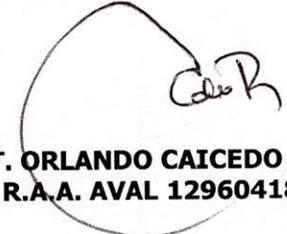
Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo
Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



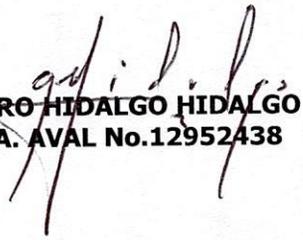
FEDELONJAS
FEDERACIÓN COLOMBIANA
DE LONJAS DE PROPIEDAD RAÍZ

COMITÉ AVALUOS


FRANCISCO ARTEAGA CERON
R.A.A AVAL - 12970308


ZOOT. ORLANDO CAICEDO RUEDA
R.A.A. AVAL 12960418


ARQ. MARIA JIMENA CASTRO
R.A.A. AVAL No. 59813831


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

JP.