



CONCESIÓN
**Rumichaca
Pasto**



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

AVISO No. 282 de fecha ocho (08) de julio 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 veintidós (22) de mayo de 2019, se libró Oficio de Oferta Formal de Compra No. DP-OFC-1454-19 dirigido a **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DEL CAUSANTE RAFAEL BURBANO MUÑOZ**, para la adquisición de un área de terreno a segregarse de un predio de mayor extensión, 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

 Rumichaca
Pasto

UNIÓN DEL SUR DP-OFC-1454-19

San Juan de Pasto, 22 de mayo de 2019.

Señores:
HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DEL CAUSANTE RAFAEL BURBANO MUÑOZ.
Predio denominado "LA ESPERANZA", "CATAMBUQUILLO LA ESPERANZA, ubicado en la Vereda: Chaves, Municipio: Pasto, Departamento: Nariño" y/o "Predio rural ubicado en la Vereda Chavez, Municipio de Pasto",
Vereda Chaves, Municipio de Pasto,
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 "LA ESPERANZA", "CATAMBUQUILLO LA ESPERANZA, ubicado en la Vereda: Chaves, Municipio: Pasto, Departamento: Nariño" y/o "Predio rural ubicado en la Vereda Chavez, Municipio de Pasto", ubicado en la Vereda Chaves, Municipio de Pasto, Departamento de Nariño, identificado con Cédula Catastral 52001000000900990000000000 y Matrícula Inmobiliaria número 240-62092 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pasto.**

Cardial 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 900.890.846-3, 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.

 www.uniondelsur.co
Facebook.com/viauniondelsur
ViaUniondelSur
Unión del Sur

OFICINA PASTO: Carrera 30ª y No. 12ª - 3ª Sur - Pasto - Nariño
PRÓXIMAMENTE NOS TRASLADAREMOS:
Vía Obonuco, Carrera 22 Sur - Sector La Pastoralidad.



DP-OFC-1454-19

Una de las actividades necesarias para la ejecución del proyecto consiste en la adquisición de las áreas físicas requeridas para la construcción de la vía, actividad que de acuerdo con lo establecido en el Capítulo 7, numeral 7.1 (a) del Contrato de Concesión, debe ser adelantada por el concesionario a favor de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI**, a través de la figura de delegación de la gestión predial contemplada en el artículo 34 de la Ley 105 de 1993, y se surte mediante los procedimientos de adquisición de predios requeridos por motivos de utilidad pública contemplados en el Capítulo III de la Ley 9 de 1988, Capítulo VII de la Ley 388 de 1997 y Título IV de la Ley 1682 de 2013, en concordancia con las demás normas que regulan la materia.

Dentro de este marco normativo, por motivos de utilidad pública y con destino al proyecto de la referencia, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI**, requiere la adquisición de un área de terreno a segregarse del predio identificado en el asunto, conforme a la afectación de la ficha predial RUPA-5.2-0095, cuya copia se anexa, la cual tiene un área de terreno requerida de **CIENTO CINCUENTA Y CUATRO COMA SETENTA Y OCHO METROS CUADRADOS (154,78 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: para el área requerida 1 (78,84 m²) Inicial K 35+103,82 D y Final K 35+134,37 D y para el área requerida 2 (75,94 m²) Inicial K 35+175,73 D y Final K 35+196,05 D de la Unidad Funcional No. 5.2 del proyecto.

El valor de la presente oferta es la suma de **CINCUENTA Y SIETE MILLONES NOVECIENTOS VEINTICUATRO MIL NOVENTA Y CUATRO PESOS CON VEINTISÉIS CENTAVOS MONEDA CORRIENTE (\$57.924.094,26)**, discriminado conforme el informe de avalúo RUPA-5.2-0095.

Adicionalmente a este valor en caso de adelantar el procedimiento de adquisición por vía de enajenación voluntaria, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI**, a través de la **CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR S.A.S.**, cancelará los gastos de escrituración y registro respectivamente, de conformidad con lo reseñado en el informe de avalúo RUPA-5.2-0095.

Para dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 13 de la Ley 9ª de 1988, 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 quince (15) de abril de 2019, 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 1682 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

Página 2 de 4



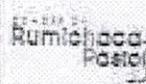
www.uniondelsur.co

-  facebook.com/viauniondelsur
-  [viauniondelsur](https://twitter.com/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



UNIÓN DEL SUR



Rumichaca
Pasto

DP-OFC-1454-19

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 1862 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 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.

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

De conformidad con lo dispuesto en el inciso 4º del artículo 61 de la Ley 398 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 MARIA CATALINA CISNEROS MESIAS en el teléfono 3116168460, o al correo electrónico mcisneros@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.



www.uniondelsur.co
@uniondelsur

OFICINA PASTO: Carrera 30ª No. 121 - 24 Barrio **La Parroquia**
PRONIMAMENTE NOSTRALIA BARRIO:
Vía Obonuco, Carrera 22 Sur - Barrio La Parroquia.



DP-OFC-1454-19

Agradecemos la atención que le brinden a la presente.

Cordialmente,

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

Aprobó: E. Ojando.
Revisó: V. Samalés.
Proyectó: G. Gámez. 44

Que el día 28 de Junio de 2019, se publicó el Oficio de Citación No. DP-CIT-1454-19 de fecha veintidós (22) de mayo de 2019, dirigido a **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DEL CAUSANTE RAFAEL BURBANO MUÑOZ**, para efectos de surtir la notificación personal del Oficio de la Oferta Formal de Compra No. DP-OFC-1454-19 previendo garantizar que se efectuó la misma en relación con todos aquellos herederos determinados e indeterminados del causante titular inscrito aludido, 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-1454-19 de fecha veintidós (22) de mayo 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.



www.uniondelsur.co

facebook.com/viauniondelsur
viauniondelsur
Unión del Sur

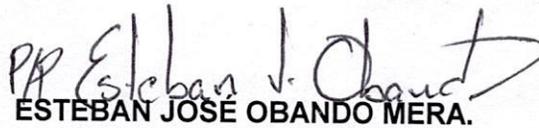
OFICINA PRINCIPAL
Calle 99 No. 14 - 49 - Edificio EAR piso 4 Bogotá
Cra. 22B No. 12 sur - 137 San Miguel de Obonuco
Contacto: (+57) 27364584 - Pasto - Nariño - Colombia

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 ocho (08) de julio / 2019 A LAS 8.00 A.M.

DESEFIJADO EL _____ A LAS 6:00 P.M



ESTEBAN JOSÉ OBANDO MERA.

Director Jurídico Predial.

Concesionaria Vial Unión del Sur S.A.S.

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

Aprobó: E. Obando.
Revisó: V. Sarralde.
Proyectó: C. Cisneros.



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

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

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

UNIDAD FUNCIONAL: 5.2

SECTOR O TRAMO: CATAMBUCO - PASTO

CONTRATO No.: 015 DEL 11 DE SEPTIEMBRE DE 2015

PREDIO No.: RUPA-5.2-0095

ABSC. INICIAL: K 35+103,82

ABSC. FINAL: K 35+196,05

MARGEN LONGITUD EFECTIVA: Derecha ver anexo

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO: RAFAEL BURBANO MUÑOZ

CEDULA: 5.198.229

DIRECCION / EMAIL: S/I

DIRECCION DEL PREDIO: LA ESPERANZA

MATRICULA INMOBILIARIA: 240-62092

CEDULA CATASTRAL: 52001000100000000000000000000000

VEREDA/BARRIO: CHAVES PASTO

MUNICIPIO: NARIÑO

DPTO: MEJORAMIENTO TOPOGRAFIA

CLASIFICACION DEL SUELO: RURAL

ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO: Agrícola

TOPOGRAFIA: 0 - 7 % Plana

COLINDANTES: Ver anexo de linderos

Predio requerido para:

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES	CANT	DENS	UN
Planta de frailejón	1	-	un
Planta de calendula	4	-	un
Planta de geranio	1	-	un
Planta de rosa negra	1	-	un
Arbol de romero	1	-	un
Planta de ballarina	1	-	un
Planta de Rosa	1	-	un
Huerta de Maiz, Nabo y Cilantro	16,37	-	m2

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID
1	A1: Cerramiento de 1,90m de altura en muro de ladrillo visto bajo, malla galvanizada con marco en hierro y columnas de concreto reforzado de sección 0,20m cada 2 metros.	42,30	m
2	A2: Portón de 2 cuerpos en tubo metálico con malla galvanizada soportado sobre columnas de concreto reforzado de 0,20m de sección, dimensiones: (altura 1,50m ancho 4,00m)	1	un
3	A3: Zona dura en concreto de 0.10m de espesor de forma irregular	19,10	m2
4	A4: Portón de 2 cuerpos en tubo metálico con malla galvanizada soportado sobre columnas de concreto reforzado de 0,20m de sección, dimensiones: (altura 2,00m ancho 3,40m)	1	un
5	A5: Enramada con cubierta en teja de zinc soportada sobre estructura en guadua, piso en tierra y cerramiento en polislombra	35,74	m2
6	A6: Zona dura en tierra afirmada y compactada, espesor promedio 0,08	33,82	m2

TOTAL AREA CONSTRUIDA

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES: No existen construcciones dentro del área requerida

Observaciones: AREA TOTAL TERRENO: 5.000,00 m²; AREA REQUERIDA: 154,78 m²; AREA REMANENTE: 0,00 m²; AREA SOBRANTE: 4.845,22 m²; AREA TOTAL REQUERIDA: 154,78 m²

FECHA DE ELABORACIÓN: Febrero, 2015

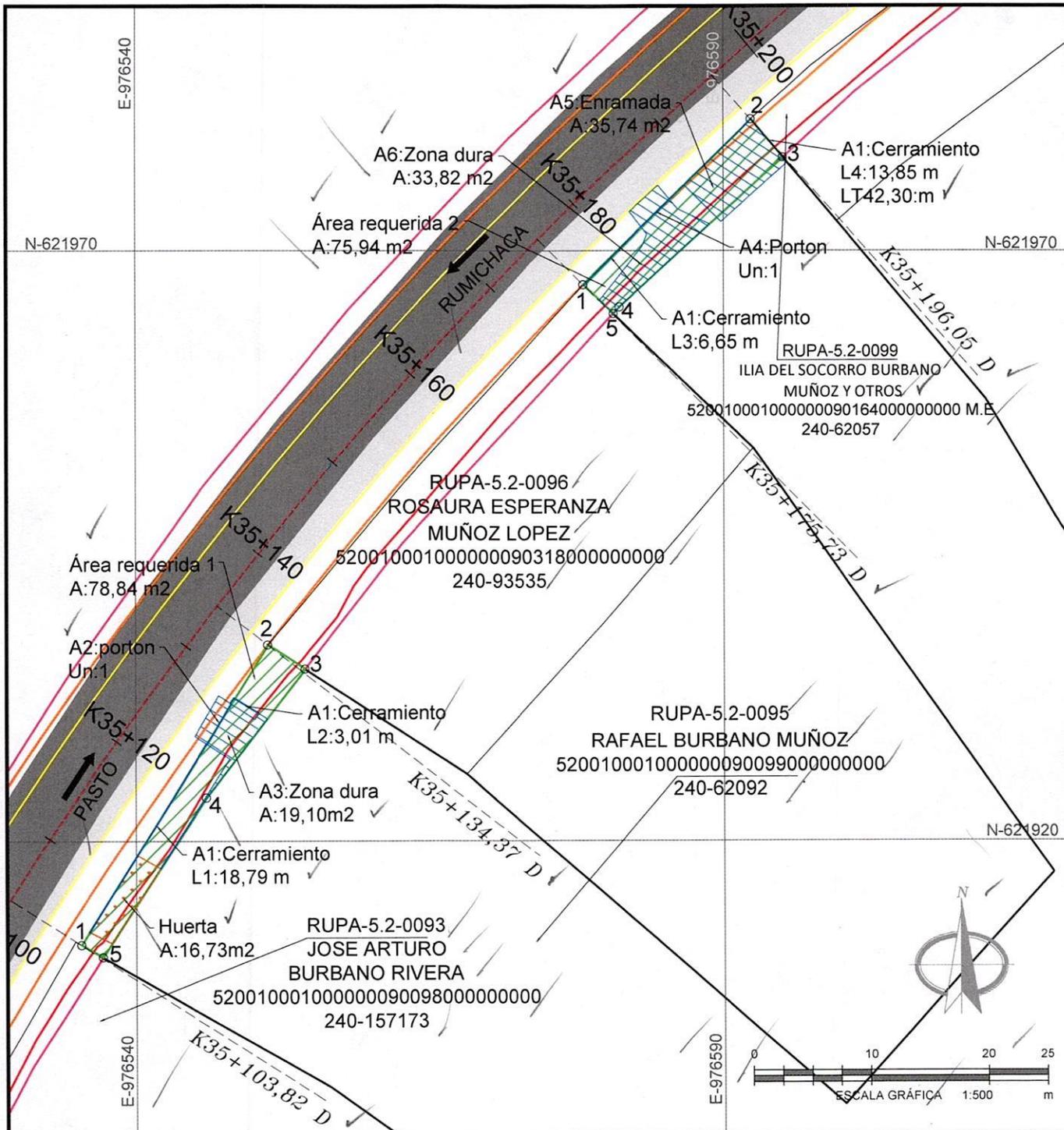
Elaboró: CHRISTIAN VILLOTA - A137682017-1085255702/CPNA

CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR

Revisó y Aprobó: JUAN DIEGO CIFUENTES - M.P.# 5220282158NRRN

HMV CONSULTORIA S.A.S

Pag. 1 de 3



PROYECTO RUMICHACA - PASTO		REVISIÓN: FEBRERO DE 2019		CONVENCIONES	
				CARRIL VÍA PROYECTADA	LÍNEA DE COMPRA
		PROPIETARIO: RAFAEL BURBANO MUÑOZ		EJE DE VÍA PROYECTADA	ÁREA REQUERIDA
DISEÑO Y CÁLCULO:		RAFAEL BURBANO MUÑOZ		EJE DE VÍA EXISTENTE	ÁREA CONSTRUIDA REQUERIDA
CUADRO DE AREAS		FECHA ELAB.: FEBRERO DE 2019		BERMA PROYECTADA	ÁREA REMANENTE
ÁREA REQUERIDA: 154,78 m ²	ÁREA TOTAL: 5.000,00 m ²	ÁREA CONST: 0,00 m ²	ÁREA REMANENTE: 0,00 m ²	CALZADA VÍA EXISTENTE	ÁREA CONSTRUCCIONES ANEXAS
ESCALA: 1:500		TRAMO: UNIDAD FUNCIONAL 5.2		CALZADA VÍA PROYECTADA	ÁRBOL
MUNICIPIO Y DEPARTAMENTO: PASTO-NARIÑO		No. CATASTRAL: 520010001000000090164000000000		LINEA DE CHAFLANES	CERCA
FICHA GRAFICA No. RUPA-5.2-0095		NOMBRE ARCHIVO: RUPA-5.2-0095.dwg		CONSTRUCCIONES EXISTENTES	LINDERO
CUERPOS DE AGUA		ESCALA GRÁFICA 1:500 m		CULTIVOS	CERRAMIENTO

AS



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



AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO

NUMERO DE FICHA PREDIAL: RUPA 5-2 0095 ✓
RADICACION AVALUO No. 2019-04-15 – 1343
SOLICITANTE: CONCESIONARIA VIAL UNION DEL SUR
DIRECCION: LA ESPERANZA ✓✓
VEREDA: CHAVES ✓✓
MUNICIPIO: PASTO ✓✓
DEPARTAMENTO: NARIÑO ✓✓
PROPIETARIO: RAFAEL BURBANO MUÑOZ ✓✓

SAN JUAN DE PASTO, ABRIL DEL 2019



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 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: 04 / 04 / 2019.
- 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
Pasto ✓ /
- 1.7. VEREDA O CORREGIMIENTO
Chaves ✓ /
- 1.8. DIRECCIÓN O NOMBRE DEL BIEN INMUEBLE
La Esperanza ✓ /
- 1.9. ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA 1
ABSCISA INICIAL: K 35+103,82 ✓ /
ABSCISA FINAL: K 35+134,37 ✓ /
MARGEN: Derecha ✓ /
LONGITUD EFECTIVA: 30,55 metros ✓ /
- ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA 2
ABSCISA INICIAL: K 35+175,73 ✓ /
ABSCISA FINAL: K 35+196,05 ✓ /
MARGEN: Derecha ✓ /
LONGITUD EFECTIVA: 20,32 metros ✓ /



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-5-2-0095

1.10. USO ACTUAL DEL INMUEBLE
Agrícola.

1.11. USO POR NORMA

De acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Pasto 2015-2027, documento aprobado mediante acuerdo 004 del 14 de abril del 2015, el predio se clasifica de la siguiente manera:

AREA DE ACTIVIDAD: Protección y conservación ambiental; Estructura ecológica municipal, Corredores Ecológicos que corresponden a Corredores Ecológicos hídricos y Áreas en condición de Riesgo Alto.

USO PRINCIPAL: Preservación

USO COMPATIBLE: Producción sostenible – Restauración ✓

1.12. INFORMACIÓN CATASTRAL

Numero Predial: 520010001000000090099000000000

Área de Terreno: 8.682,00 m²

Áreas de Construcción: 321,00 m²

Avalúo Catastral: \$ 73.992.000 ✓✓

1.13. FECHA VISITA AL PREDIO

07 de abril de 2019

1.14. FECHA DE INFORME DE AVALÚO

15 de abril de 2019

2. DOCUMENTOS ENTREGADOS POR EL SOLICITANTE:

- Ficha predial elaborada por la Concesionaria Vial Unión del Sur
- Plano elaborado por la Concesionaria Vial Unión del Sur.
- Estudio de títulos según Ficha predial RUPA No. 5-2-0095.
- Registro Fotográfico.

3. INFORMACION JURIDICA

3.1. PROPIETARIO

RAFAEL BURBANO MUÑOZ ✓✓

3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN

Sentencia SN del 12 de julio de 1994 Juzgado Primero Civil del Circuito de Pasto. ✓



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-5-2-0095

3.3. MATRICULA INMOBILIARIA
240-62092. ✓

3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS
Ninguna.

4. DESCRIPCION DEL SECTOR

4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR

La vereda Chaves se ubica al Sur de la cabecera urbana del municipio de Pasto y se delimita de la siguiente manera:

NORTE: Casco urbano Catambuco.
SUR: Sector Coba Negra.
ORIENTE: Quebrada Botana.
OCCIDENTE: Zona rural Catambuco.

4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE

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

4.3. TOPOGRAFÍA

El sector se caracteriza por presentar un relieve plano y ondulado con pendientes entre los rangos del 0 y 25%.

4.4. CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS

TEMPERATURA PROMEDIO: 12° y 14° C
PRECIPITACION: 980 A 1000 mm año
ALTURA SOBRE EL NIVEL DEL MAR: 1000 - 2000 m.s.n.m.

4.5. CONDICIONES AGROLOGICAS

Consociación Vitric Haplustands. Símbolos: AMBa, AMBb, AMBc

Comprende áreas de poca extensión, localizada en zonas aledañas a la ciudad de Pasto, en sectores como Bellavista y Obonuco, en alturas comprendidas entre 2400 y 2600 metros sobre el nivel del mar, de clima frío, relativamente seco si se compara con otras zonas adyacentes, con una precipitación anual entre 700 y 800 mm y temperaturas de 12 a 18°C. Su superficie se extiende a lado y lado de la carretera



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

AVALUO RUPA-5-2-0095

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



que conduce de Pasto a Ipiales, hasta unos pocos metros de la cabecera del corregimiento de Catambuco.

Ocupan los bancos de las mesas dentro del paisaje de altiplanicie con ligera a moderada disección. El relieve que caracteriza esta unidad es plano a moderadamente inclinado, con pendientes entre 0 y 12%, muy largas, rectilíneas.

Los suelos se han originado de ceniza volcánica que yacen sobre tobas de ceniza y lapilli; son muy profundos y moderadamente profundos, bien a imperfectamente drenados y de fertilidad alta y moderada.

La vegetación natural ha sido destruida en su totalidad; en la actualidad se cultiva intensamente trigo, cebada, papa, arveja, remolacha y zanahoria.

La unidad cartográfica la integran en un 90% los suelos Vitric Haplustands y en un 10% los suelos Aquic Dystrustepts. Presenta fases por gradiente de las pendientes y comprende las siguientes unidades:

AMBa: Fase, plana.

AMBb: Fase, ligeramente inclinada.

AMBc: Fase, moderadamente inclinada.

Las unidades cartográficas AMBa, AMBb y AMBc corresponden a la subclase IIIc4 por capacidad de uso.

Suelos Vitric Haplustands (perfil NA-58)

Estos suelos se presentan en el banco de las mesas, dentro del paisaje de altiplanicie, son muy profundos, bien drenados; pertenecen al grupo textural franco fino y se han desarrollado a partir de cenizas volcánicas.

Morfológicamente presenta un perfil de tipo A-B-C. El horizonte A es muy grueso, de 88 cm de espesor, de colores pardo grisáceo muy oscuro y gris muy oscuro, texturas francas y estructura granular y en bloques angulares y subangulares, fina y media, moderada. El horizonte Bw tiene tres sub horizontes de colores pardos a pardo oscuro, pardo grisáceo muy oscuro, pardo amarillento, gris y gris pardusco, textura franca y franca arcillosa; le sigue el horizonte Cr, de roca intemperizada.

Químicamente son suelos de reacción fuertemente ácida en el horizonte superior y moderado a ligeramente ácida en profundidad, alta capacidad catiónica de cambio, alta saturación de bases, altos contenidos de carbono orgánico, medianos contenidos de fósforo y fertilidad alta. Las escasas lluvias y las heladas que se presentan ocasionalmente son las principales limitantes para el uso y manejo de los suelos.



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

AVALUO RUPA-5-2-0095

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



Suelos Aquic Dystrustepts (perfil NA-07)

Estos suelos representan la inclusión de la unidad. Ocupan la posición de bajo en las mesas; son moderadamente profundos, limitados por fluctuaciones del nivel freático, imperfectamente drenados, pertenecientes al grupo textural franco fino. Presentan una secuencia de horizontes A-B-C. El horizonte A es grueso, de colores pardo oscuro y pardo grisáceo oscuro, con manchas rojo oscuras y texturas franco arcillosas; a partir de los 30 cm de profundidad se encuentra el horizonte Bw, color pardo grisáceo oscuro, con abundantes manchas rojo oscuras y textura franco arcillosa. El horizonte Cg es gleizado y está afectado por procesos de reducción del hierro. Estos suelos se caracterizan por tener alta capacidad catiónica de cambio, medianos contenidos de carbono orgánico, calcio y Magnesio, medianos contenidos de potasio y fósforo en el primer horizonte y bajos en profundidad y fertilidad moderada.

7.2.2.5 Subclase III c4

Comprenden las tierras del clima frío seco de las mesas de la altiplanicie.

Corresponde a los suelos Andic Dystrustepts (AMAA, AMAB, AMAC), Vitric Haplustands (AMBa, AMBb, AMBc) y Ultic Haplustalfs (AMCb, AMCc) de relieve plano a moderadamente inclinado, con pendientes 0-3, 37 y 7-12%, muy profundos y profundos, de texturas moderadamente gruesas, bien drenados, fuerte a moderadamente ácidos, fertilidad moderada y alta, mediana y alta saturación de bases, bajo y alto contenido de carbono orgánico y bajo y mediano contenido de fósforo. El uso está limitado por las heladas periódicas una o más por semestre. Algunos suelos presentan baja retención de humedad y moderada profundidad efectiva.

En la actualidad se encuentran con cultivos de papa, maíz, haba, arveja, zanahoria, cebada, trigo y en pastos con ganadería extensiva. Son recomendados para cultivos como trigo, cebada, papa, arveja, maíz, hortalizas, frutales (perales, manzanos, ciruelos), mora, fresas y otros cultivos de clima frío. Igualmente se pueden utilizar en ganadería extensiva y semi intensiva con pastos como kikuyo, ray-grass y pasto azul.

Las pendientes suaves o de poca inclinación permite el empleo de maquinaria agrícola accionada por tractores para labores preparatorias, culturales y de cosecha.

Se recomienda realizar algunas prácticas sencillas de manejo como la aplicación de fertilizantes de fórmula completa y altos en fósforo. Igualmente es conveniente realizar las labores de preparación y siembra en sentido transversal a la pendiente, efectuar rotación de cultivos y la incorporación de residuos orgánicos.



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

AVALUO RUPA-5-2-0095

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



Teniendo en cuenta la aparición de heladas y que algunos de estos suelos tienen baja retención de humedad y pueden permanecer secos por varios días en el año, se aconseja la aplicación de riego para evitar que los cultivos sufran estrés y quemadura por falta de agua y la producción disminuya o se pierda.

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 servicio de energía eléctrica, acueducto, alcantarillado en su mayoría o utiliza pozos sépticos en áreas suburbanas y la telefonía se realiza a través de celular. ✓

4.7. SERVICIOS COMUNALES

Los servicios de educación media, así como los servicios básicos de salud, asistencia técnica, administrativa y financiera son ofrecidos por las entidades públicas que se encuentran establecidas en el centro poblado de Catambuco y la Ciudad de Pasto. ✓

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. El servicio público del Sistema Integrado de Transporte Urbano, transporte a nivel de rutas intermunicipales e interveredales es prestado con diferentes tipos de vehículos: taxis, camperos y buses escaleras que de igual forma a través del transporte informal realizado por el mototaxismo. Existe un transporte organizado entre el municipio de Pasto y todas las poblaciones sureñas del departamento realizado por las diferentes empresas de transporte. En términos generales se puede establecer que el servicio de transporte presenta regularidad en su frecuencia a nivel intermunicipal e interveredal, pero sobre la vía panamericana presenta una actividad permanente. ✓

5. REGLAMENTACION URBANISTICA

Según el acuerdo 004 del 14 de abril del 2015, adopción del POT del municipio de Pasto 2015-2027 y certificación de Uso de Suelo emitido por el Secretario de Despacho de Planeación Municipal y Plan Vial, establece que el predio de propiedad predial 520010001000000090099000000000 ubicado en la jurisdicción del Municipio de Pasto (N): ✓

AREA DE ACTIVIDAD: Protección y conservación ambiental; Estructura ecológica municipal, Corredores Ecológicos que corresponden a Corredores Ecológicos hídricos – Áreas de amenaza y riesgo, Áreas en condición de Riesgo Alto.



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

AVALUO RUPA-5-2-0095

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



USO PRINCIPAL: Preservación

USO COMPATIBLE: Producción sostenible - Restauración

USO PROHIBIDO:

SECCION DIVISIÓN DESCRIPCION

B	05-09	Explotación de minas y canteras
C	10-33	Industrias manufactureras
D	25	Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado
E	36-39	Distribución de agua; evacuación y tratamiento de aguas residuales, gestión de desechos y actividades de saneamiento ambiental
F	41-43	Construcción
G	45-47	Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas
H	49-53	Transporte y almacenamiento
I	51-56	Alojamiento y servicios de comida
J	58-63	Información y comunicaciones
K	64-66	Actividades financieras y de seguros
L	68	Actividades inmobiliarias
M	69-75	Actividades profesionales, científicas y técnicas
N	77-82	Actividades de servicios administrativos y de apoyo
O	84	Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria
P	85	Educación
Q	86-88	Actividades de atención de la salud humana y de asistencia social
R	90-93	Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación
S	94-96	Otras actividades de servicios
T	97-98	Actividades de los hogares en calidad de empleadores; actividades no diferenciadas de los hogares individuales como productores de bienes y servicios para uso propio
U	99	Actividades de organizaciones y entidades extraterritoriales ✓

En la documentación suministrada del POT de Pasto, y sus anexos no se definen usos prohibidos para (Áreas en condición de Riesgo Alto).



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-5-2-0095

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO

6.1. UBICACIÓN

El inmueble está ubicado al sur del municipio de Pasto; Área Requerida 1: iniciando en la abscisa K35+103,82 y terminando con la abscisa K35+134,37 Área Requerida 2: iniciando en la abscisa K35+175,73 y terminando con la abscisa K35+196,05 sobre la vía Panamericana, margen Derecha, sector Catambuco - Pasto.

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

Área total del terreno: 5.000,00 m²

Área requerida: 154,78 m²

Área remanente: 0,00 m²

Área sobrante: 4.845,22 m²

Área total requerida: 154,78 m² ✓

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

6.3. LINDEROS

LINDEROS GENERALES: Son los contenidos en la sentencia SN del 12 de julio de 1994 Juzgado Primero Civil Del Circuito de Pasto, y son:

FRENTE, en 30 metros con carretera Panamericana, continua en igual extensión con propiedades de la señora Esperanza Muñoz y termina nuevamente con carretera Panamericana en 20 metros, cerco de alambre al medio. Se corrige, donde se anotó como colindante la señora Esperanza Muñoz, la propiedad es del mismo demandante, adquirida por herencia se aclara, como cesionario de derechos herenciales, **COSTADO DERECHO** con propiedades de Arturo Burbano, en una extensión de 150 metros acequia y alambre al medio, **PIE** con el río Chapal, bordo al medio y **COSTADO IZQUIERDO**, extensión de 150 metros aproximadamente, con propiedad de Inés Burbano, acequia y alambre al medio, y termina. ✓

LINDEROS ESPECIFICOS: Son los consignados en la Ficha predial RUPA-5-2-0095 y son los siguientes:

AREA REQUERIDA 1: 78,84 m²

Norte: Lindando en 3,78 m con Rosaura Esperanza Muñoz López (2-3). ✓

Sur: Lindando en 2,12 m con José Arturo Burbano Rivera (5-1). ✓

Oriente: Lindando en 29,92 m con Rafael Burbano Muñoz (3-5). ✓

Occidente: Lindando en 30,00 m con Carretera Panamericana (1-2). ✓



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

AVALUO RUPA-5-2-0095

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



AREA REQUERIDA 2: 75,94 m²

Norte: Lindando en 4,22 m con Ilia Del Socorro Burbano Muñoz y Otros (2-3). ✓
Sur: Lindando en 3,52 m con Rosaura Esperanza Muñoz López (5-1). ✓
Oriente: Lindando en 19,59 m con Rafael Burbano Muñoz (3-5). ✓
Occidente: Lindando en 20,00 m con Carretera Panamericana (1-2). ✓

6.4. VÍAS DE ACCESO AL PREDIO

El principal 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, energía eléctrica, telefonía móvil; servicio de alcantarillado y recolección de basuras. (Actualmente Activos)

6.6. UNIDADES FISIÓGRAFICAS

UNIDAD FISIÓGRAFICA	TOPOGRAFIA	USO ACTUAL	NORMA
1	0-7%	Agrícola	Protección y conservación ambiental; Estructura ecológica municipal, Corredores Ecológicos que corresponden a Corredores Ecológicos hídricos y Áreas en condición de Riesgo Alto.

6.7. ÁREAS CONSTRUIDAS

No Aplica.

6.8. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

No Aplica.

6.9. ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES



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-5-2-0095

ITEM	DESCRIPCIÓN	UND	CTD	EDAD	ESTADO
A1	A1 Cerramiento de 1,90 m de altura en muro de ladrillo visto bajo, malla galvanizada con marco en hierro y columnas de concreto reforzado de seccion 0,20m cada 2 metros	m	42,30	7	Bueno
A2	A2 Portón 1 de 2 cuerpos en tubo metálico con malla galvanizada soportado sobre columnas de concreto reforzado de 0,20m de seccion, dimensiones (altura 1,50m ancho 4,00m)	und	1	5	Bueno
A3	A3 Zona dura 1 en concreto de 0,10m de espesor de forma irregular	m2	19,10	10	Bueno
A4	A4 Portón 2 de 2 cuerpos en tubo metálico con malla galvanizada soportado sobre columnas de concreto reforzado de 0,20m de seccion, dimensiones (altura 2,00m ancho 3,40m)	und	1	5	Bueno
A5	A5 Enramada con cubierta en teja de zinc soportada sobre estructura de guadua piso en tierra y cerramiento en polisombra	m2	35,74	7	Bueno
A6	A6 Zona dura en tierra afirmada y compactada espesor promedio 0,08m	m2	33,82	10	Bueno

6.10. CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION	DESCRIPCION	CTD	UND
Planta de frailejon	Buen estado fitosanitario	1	UND
Planta de calendula	Buen estado fitosanitario	4	UND
Planta de geranio	Buen estado fitosanitario	1	UND
Planta de rosa negra	Buen estado fitosanitario	1	UND
Árbol de romero	Buen estado fitosanitario	1	UND
Planta de bailarina	Buen estado fitosanitario	1	UND
Planta de rosa	Buen estado fitosanitario	1	UND
Huerta de maíz, nabo y cilantro	Buen estado fitosanitario	16,37	M2

7. METODOS VALUATORIOS

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



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-5-2-0095

"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.

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.



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-5-2-0095

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.

CALCULO DE VALOR DE LAS ESPECIES VEGETALES

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

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

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

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

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

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

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

Dónde:

VA = Valor Árbol

T = Tiempo de levante o desarrollo

P = Producción promedia por árbol Kilo

V = Valor Actual Promedio por Kilo

C = Costo de Producción

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

V.A. = Vida actual

V.U. = Vida útil



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-5-2-0095

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

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

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

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

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

VALORACIÓN DE LAS ESPECIES VEGETALES

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

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

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



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

AVALUO RUPA-5-2-0095

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



8. INVESTIGACION ECONOMICA INDIRECTA (OFERTAS)

8.1. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS

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

No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCION	VALOR PEDIDO	ÁREA DE TERRENO M2	CONSTRUCCION A AREA EN M2	OBSERVACIONES	NOMBRE FUENTE	TELÉFONO o FUENTE
2A	LOTE	Condominio Portal del Bosque - Km 3 Pasto - Catambuco	\$ 210.000.000,00	714,00	-	Kilometro 3 salida al sur - Parcelacion con otes independientes con uso residencial. Lotes entre 470m2 y 720 m2 Todos los servicios publicos y urbanismo completo. vías pavimentadas.	Particular	3155041260
3	LOTE	K9 Frente Bavaria via	\$ 190.000.000,00	812,00	-	Frente y acceso directo sobre la via Panamericana, via hehicular pavimentada en concreto asfaltico. Topografía Plana - Uso de suelo por Norma Protección de los Recursos Naturales y Ambientales; Corredores Ecologicos Hidricos - Uso Actual Lote de Reserva - No cuenta con construcciones.	Particular	3165212910 - 3174363464
14	LOTE	C 1 3-465	\$ 350.000.000,00	1.279,00	-	Acceso por via vehicular, Se ubica cercano de la Panamericana, por via vehicular afirmda. Topografía Plana - Uso de suelo por Norma Residencial Y Servicios Con Baja Mezcla De Usos - Uso Actual Lote de Reserva - No cuenta con construcciones.	ANUNCIO EN OLX	3225286572-3135257121
29	LOTE	Carrera 5 sur entre calles 10 y 11 - Sector Botanilla	\$ 450.000.000,00	1.803,00	-	Acceso directo por via vehicular - lote esquinero - topografía levemente inclinada - Norma Residencial Y Servicios Con Baja Mezcla De Usos - Uso Actual Lote de Reserva - No cuenta con construcciones.	LETRERO EN CAMPO	3173210857

8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



FEDELONJAS
FEDERACIÓN COLOMBIANA
DE LONJAS DE PROPIEDAD RAÍZ

AVALUO RUPA-5-2-0095

Nº	UBICACIÓN	VALOR PEDIDO	% NEG.	VALOR DEPURADO	ÁREA DE TERRENO M2	VALOR TERRENO M2	DESCRIPCIÓN CONSTRUCCIONES	VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	OBSERVACIONES	NOMBRE FUENTE	TELÉFONO FUENTE
2A	Condominio Portal del Bosque - Km 3 Pasto - Catambuco	\$ 210.000.000,00	15%	\$ 178.500.000,00	714,00	\$ 250.000,00	0	\$ 0	Kilometro 3 salida al sur - Parcelacion con lotes independientes con uso residencial. Lotes entre 470m2 y 720 m2 Todos los servicios publicos y urbanismo completo, vias pavimentadas.	Particular	3155041260
3	K9 Frente Bavaria Via	\$ 190.000.000,00	3%	\$ 184.300.000,00	812,00	\$ 226.970,44	0	\$ 0	Frente y acceso directo sobre la via Panamericana, via hehicular pavimentada en concreto asfaltico. Topografia Plana - Uso de suelo por Norma Protección de los Recursos Naturales y Ambientales; Corredores Ecologicos Hidricos - Uso Actual Lote de Reserva - No cuenta con construcciones.	Particular	3165212910 - 3174363464
14	C 1 3-465	\$ 350.000.000,00	15%	\$ 297.500.000,00	1.279,00	\$ 232.603,60	0	\$ 0	Acceso por via vehicular. Se ubica cercano de la Panamericana, por via vehicular afimda. Topografia Plana - Uso de suelo por Norma Residencial Y Servicios Con Baja Mezcla De Usos - Uso Actual Lote de Reserva - No cuenta con construcciones.	ANUNCIO EN OLX	3225286572 - 3135257121
29	Carrera 5 sur entre calles 10 y 11 - Sector Botanilla	\$ 450.000.000,00	3%	\$ 436.500.000,00	1.803,00	\$ 242.096,51	0	\$ 0	Acceso directo por via vehicular - lote medianero - topografia levemente inclinada - Norma Residencial Y Servicios Con Baja Mezcla De Usos - Uso Actual Lote de Reserva - No cuenta con construcciones.	LETRERO EN CAMPO	3173210857

9. INVESTIGACION DIRECTA (ENCUESTAS)

9.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO (INVESTIGACIÓN DIRECTA)

No aplica.

10. CALCULOS VALOR TERRENO

10.1. PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)

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

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

www.lonjanarinoyputumayo.org

PASTO - NARIÑO



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

AVALUO RUPA-5-2-0095

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



OFERTA	DIRECCION	VALOR TERRENO M 2
2A	Condominio Portal del Bosque - Km 3 Pasto - Catambuco	\$ 250.000,00
3	K9 Frente Bavaria vía	\$ 226.970,44
14	C 1 3-465	\$ 232.603,60
29	Carrera 5 sur entre calles 10 y 11- Sector Botanilla	\$ 242.096,51
PROMEDIO		\$ 237.917,64
DESVIACIÓN ESTÁNDAR		\$ 10.190,30
COEFICIENTE DE VARIACIÓN		4,28%
LIMITE SUPERIOR		\$ 248.107,93
LIMITE INFERIOR		\$ 227.727,34

10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE

La investigación de mercado encontró lotes en oferta que presenten características similares a las del predio objeto de avalúo, las ofertas reflejan el valor de predios de mediana extensión que se ubican cerca o sobre la vía Panamericana.

La investigación de mercado arrojó que el más probable valor del metro cuadrado del área valorada es por aproximación un valor cercano al **promedio** obtenido en la investigación realizada, equivalente a **DOSCIENTOS TREINTA Y OCHO MIL PESOS (\$238.000)** por m2.

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

10.3. EJERCICIOS RESIDUALES.

No Aplica.

11. CALCULOS VALOR CONSTRUCCION

11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN

No Aplica.

11.2. DEPRECIACIÓN (FITTO Y CORVINNI)

No Aplica.



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-5-2-0095

12. CALCULOS VALOR ANEXOS

12.1. COSTOS DE REPOSICIÓN

Para los costos de construcción de los anexos en el municipio de Pasto 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 Pasto y luego de homogenizar el valor y restarle la depreciación obtenida mediante la aplicación de las tablas de Fitto y Corvini, produce como resultado los valores finales adoptados por metro cuadrado.

12.2. DEPRECIACIÓN (FITTO Y CORVINI)

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
Anexos									
A1 Cerramiento	7	50	14,00%	2,00	10,31%	\$ 337.290,02	\$ 34.762,80	\$ 302.527,22	\$ 302.527,00 ✓
A2 Portón 1	5	40	12,50%	2,00	9,38%	\$ 2.080.071,96	\$ 195.164,31	\$ 1.884.907,65	\$ 1.884.908,00 ✓
A3 Zona dura 1	10	70	14,29%	2,00	10,48%	\$ 122.412,06	\$ 12.834,89	\$ 109.577,17	\$ 109.577,00 ✓
A4 Portón 2	5	40	12,50%	2,00	9,38%	\$ 2.275.582,10	\$ 213.508,20	\$ 2.062.073,90	\$ 2.062.074,00 ✓
A5 Enramada	7	10	70,00%	2,00	60,58%	\$ 113.277,07	\$ 68.620,64	\$ 44.656,43	\$ 44.656,00 ✓
A6 Zona dura 2	10	20	50,00%	2,00	39,10%	\$ 26.764,72	\$ 10.463,85	\$ 16.300,87	\$ 16.301,00 ✓

13. CALCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

13.1. SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES

CALCULO DE ESPECIES VEGETALES						
DESCRIPCION DE ESPECIES						
DESCRIPCION	CTD	UND	ESTADO	CONSERVACION	VR, UND	VR. FINAL
Planta de frailejon	1	UND	Produccion	Tipo C	\$ ✓ 3.500,00	\$ 3.500,00
Planta de calendula	4	UND	Produccion	Tipo B	\$ ✓ 1.900,00	\$ 7.600,00
Planta de geranio	1	UND	Desarrollo	Tipo B	\$ ✓ 4.750,00	\$ 4.750,00
Planta de rosa negra	1	UND	Produccion	Tipo A	\$ ✓ 46.300,00	\$ 46.300,00
Árbol de romero	1	UND	Desarrollo	Tipo A	\$ ✓ 950,00	\$ 950,00
Planta de bailarina	1	UND	Produccion	Tipo B	\$ ✓ 650,00	\$ 650,00
Planta de rosa	1	UND	Produccion	Tipo B	\$ ✓ 27.800,00	\$ 27.800,00
Huerta de maíz, nabo y cilantro	16,37	M2	Desarrollo	Tipo B	\$ ✓ 660,00	\$ 10.804,20
						\$ 102.354,20 //



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

AVALUO RUPA-5-2-0095

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



14. CONSIDERACIONES GENERALES

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

- El predio se encuentra ubicado en la zona rural del municipio de Pasto en la Vereda Chaves, con acceso por la vía Panamericana Ipiales – Pasto. ✓
- 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 agrícolas y pecuarias como la ganadería en pequeña escala y la cría de especies menores. ✓
- Debido a su ubicación frente a la vía Panamericana goza de excelente servicio de transporte público. ✓
- Se trata de un terreno plano con frente sobre la vía Panamericana Y la carretera a la vereda de Chaves. ✓
- No se observó ni se tuvo conocimiento de alteraciones de orden público, tampoco existe incidencia negativa del orden público en el valor de los inmuebles. ✓
- Valorización en la zona en los últimos años para el sector ha sido estable de variación positiva. ✓

FACTORES DETERMINANTES EN EL VALOR DEL INMUEBLE

- De acuerdo a la ficha, el predio en particular tiene un área total de 5.000,00 m², y el área requerida por la concesión es 154,78 m². ✓
- Es un predio rural de mediana extensión, de forma irregular y topografía plana, con frente y acceso directo a la vía Panamericana. ✓

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-5-2-0095

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

ÍTEM	UND	ÁREA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO				
Terreno	M ²	154,78	\$ 238.000,00	\$ 36.837.640,00
Subtotal Terreno				\$ 36.837.640,00
ANEXOS				
A1 Cerramiento	M	42,30	\$ 302.527,00	\$ 12.796.892,10
A2 Portón 1	Und	1	\$ 1.884.908,00	\$ 1.884.908,00
A3 Zona dura 1	M ²	19,10	\$ 109.577,00	\$ 2.092.920,70
A4 Portón 2	Und	1	\$ 2.062.074,00	\$ 2.062.074,00
A5 Entramada	M ²	35,74	\$ 44.656,00	\$ 1.596.005,44
A6 Zona dura 2	M ²	33,82	\$ 16.301,00	\$ 551.299,82
Subtotal Anexos				\$ 20.984.100,06
ESPECIES VEGETALES				
Subtotal Especies Vegetales	Gl	1,00	\$ 102.354,20	\$ 102.354,20
VALOR TOTAL				\$ 57.924.094,26

SON: CINCUENTA Y SIETE MILLONES NOVECIENTOS VEINTICUATRO MIL NOVENTA Y CUATRO CON 26/100 M/CTE. (\$57.924.094,26)

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



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

AVALUO RUPA-5-2-0095

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



- El valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.
- El valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.
- El valuador ha realizado una visita o verificación personal al bien inmueble objeto de valuación.
- Nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.

18. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR

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

19. NOMBRE, CUALIFICACIÓN PROFESIONAL Y FIRMA DEL AVALUADOR

19.1 NOMBRE DEL VALUADOR:
ZOOT. ORLANDO CAICEDO RUEDA
ING. LUIS ALBERTO MENESES M.

19.2 REGISTRO DE ACREDITACIÓN PÚBLICA O PRIVADA DEL VALUADOR
RAA AVAL- No. 12960418
RAA 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.



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

AVALUO RUPA-5-2-0095

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



19.4 FIRMA DEL RESPONSABLE

cah

ZOOC. ORLANDO CAICEDO RUEDA
PERITO COMISIONADO, RESPONSABLE Y SOLIDARIO.
RAA AVAL - No. 12960418
Especialidades Avalúos Urbanos – Rurales

[Handwritten Signature]

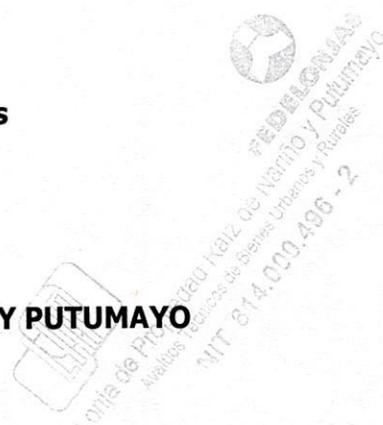
ING. LUIS ALBERTO MENESES M.
PERITO COMISIONADO, RESPONSABLE Y SOLIDARIO.
RAA AVAL - No. 12950353
Especialidades Avalúos Urbanos – Rurales – Recursos Naturales y Suelos de Protección

[Handwritten Signature]

Top. ALVARO HIDALGO HIDALGO
RAA AVAL - No. 12952438
COORDINADOR DE AVALUOS
Especialidades Avalúos Urbanos – Rurales

[Handwritten Signature]

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE NARIÑO Y PUTUMAYO
NIT. 814.000.496-2
Ing. CESAR AUGUSTO VALLEJO FRANCO
R.A.A. AVAL - No. 98383321
Especialidades Avalúos Urbanos – Rurales – Especiales –Maquinaria e Infraestructura
DIRECTOR EJECUTIVO



[Handwritten initials]



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-5-2-0095

20. ANEXOS

Para complementar el presente informe valuatorio se anexan:

Informe fotográfico.

Ficha predial y plano

Acta de aprobación de Comité Técnico.

METODOLOGIA PARA EL CÁLCULO DEL LUCRO CESANTE Y DAÑO EMERGENTE.

• CRITERIOS, PARÁMETROS Y PROCEDIMIENTOS.

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

DETERMINACIÓN DE COMPENSACIONES Y/O INDEMNIZACIONES.

El evaluador encargado de fijar los valores deberá:

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

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

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

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

CONSULTA DE INFORMACIÓN.

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



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



RUPA 5-2-0095

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

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

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

INVESTIGACIÓN DE MERCADO.

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

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

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

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

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

CÁLCULOS MATEMÁTICOS ESTADÍSTICOS.

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



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales

RUPA 5-2-0095



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



FEDELONJAS
FEDERACIÓN COLOMBIANA
DE LONJAS DE PROPIEDAD RAÍZ

4

RUPA 5-2-0095

ANEXO CALCULOS INDEMNIZACIONES.

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

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

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

JPD

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

NOTA 2: El municipio del Pasto es el encargado de la prestación del servicio de acueducto y alcantarillado y energía eléctrica.

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

CALCULO DE LUCRO CESANTE

De acuerdo a los documentos aportados por el propietario como es el contrato de arrendamiento de una casa de habitación ubicada en el km 5 vía Panamericana y un solar el proyecto vial no afecta estas construcciones por lo tanto NO se hace calculo de Luro cesante.



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

5

RUPA 5-2-0095

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

AVALUO DEFINITIVO ADOPTADO	
AVALUO DEL PREDIO	\$57.924.094,26
INDEMNIZACIONES DAÑO EMERGENTE	\$0,00
INDEMNIZACIONES LUCRO CESANTE	\$0,00
TOTAL	\$57.924.094,26 //
SON: CINCUENTA Y SIETE MILLONES NOVECIENTOS VEINTICUATRO MIL NOVENTA Y CUATRO CON 26/100 M/CTE. (\$57.924.094,26)	

ING. CESAR A. VALLEJO FRANCO
REPRESENTANTE LEGAL

ZOOC ORLANDO CAICEDO RUEDA
PERITO AVALUADOR COMISIONADO

ING. LUIS ALBERTO MENESES MARROQUIN
PERITO COMISIONADO, RESPONSABLE Y SOLIDARIO

TOP. ALVARO HIDALGO HIDALGO
COORDINADOR DE AVALUOS



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



FEDELONJAS
FEDERACIÓN COLOMBIANA
DE LONJAS DE PROPIEDAD RAÍZ

RUPA 5-2-0095

CALCULO ITEM IMPUESTO PREDIAL

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

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

6. Impuesto predial:

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

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

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

JD



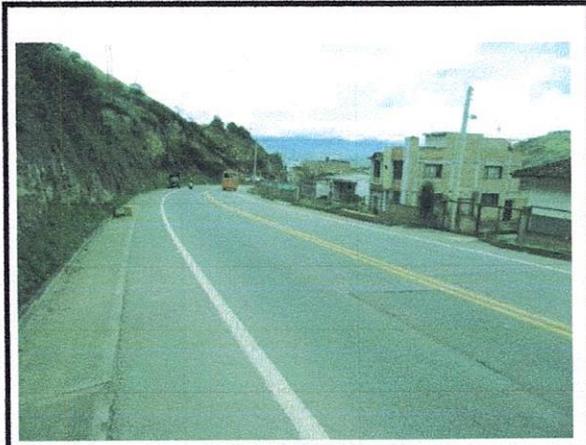
Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

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



ANEXOS

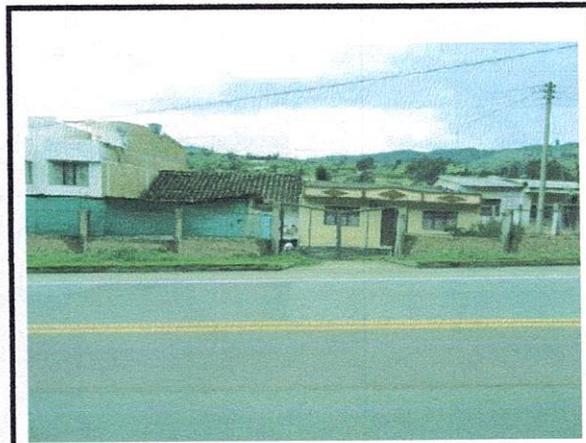
**LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE NARIÑO Y PUTUMAYO
AVALUO COMERCIAL - POR AFECTACION VIAL
CONCESION "RUMICHACA - PASTO".
RUPA 5-2-0095
PROPIETARIO RAFAEL BURBANO MUÑOZ
MUNICIPIO DE PASTO**



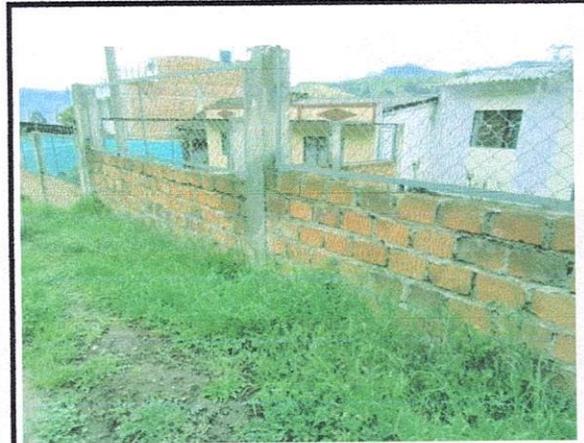
SECTOR SENTIDO IPIALES PASTO



SECTOR SENTIDO PASTO IPIALES



FRENTE DEL PREDIO



A1 CERRAMIENTO MURO DE LADRILLO

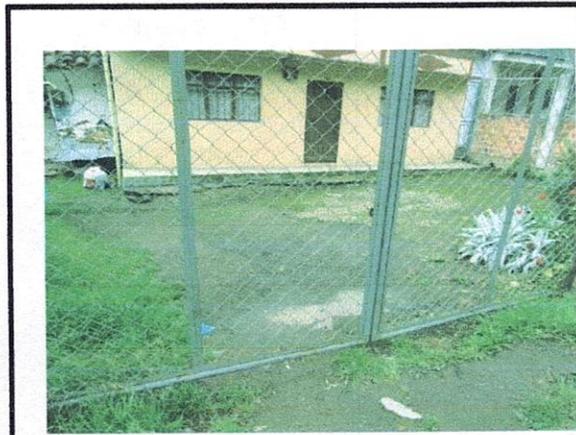
**LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE NARIÑO Y PUTUMAYO
AVALUO COMERCIAL - POR AFECTACION VIAL
CONCESION "RUMICHACA - PASTO".
RUPA 5-2-0095
PROPIETARIO RAFAEL BURBANO MUÑOZ
MUNICIPIO DE PASTO**



A2 PORTON DE DOS CUERPOS



A3 ZONA DURA EN CONCRETO



A4 PORTON DE DOS CUERPOS



A5 ENRAMADO EN POLISOMBRA

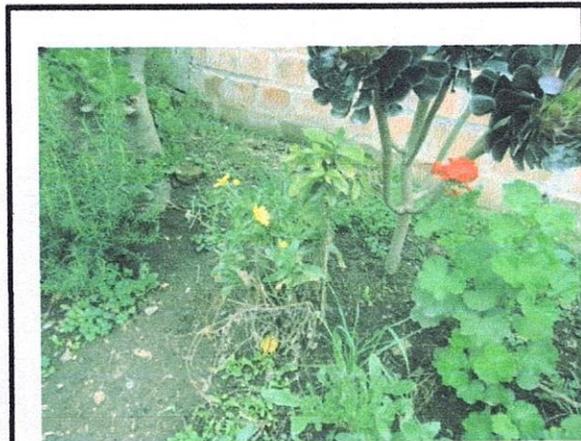
**LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE NARIÑO Y PUTUMAYO
AVALUO COMERCIAL - POR AFECTACION VIAL
CONCESION "RUMICHACA - PASTO".
RUPA 5-2-0095
PROPIETARIO RAFAEL BURBANO MUÑOZ
MUNICIPIO DE PASTO**



A6 ZONA DURA EN TIERRA AFIRMADA



PLANTA DE FRAILEJON



PLANTAS DE CALENDULA



MATAS DE GERANIO

**LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE NARIÑO Y PUTUMAYO
AVALUO COMERCIAL - POR AFECTACION VIAL
CONCESION "RUMICHACA - PASTO".
RUPA 5-2-0095
PROPIETARIO RAFAEL BURBANO MUÑOZ
MUNICIPIO DE PASTO**



MATA DE ROSA NEGRA



ARBOL DE ROMERO



PLANTA DE BAILARINA



HUEARTA - VARIAS ESPECIES

A1 CERRAMIENTO 1 RUPA - 5 -2-0095

ITEM	DESCRIPCIÓN	UNID	CANTID	VR. UNIT.	VR. PARCIAL	VR. TOTAL
1	PRELIMINARES					
1.1	Localización y replanteo	m2	42,30	\$ 3.028,00	\$ 128.084,40	
1.2	Descapote	m2	42,30	\$ 2.939,00	\$ 124.319,70	
1.3	Excavación manual y retiro de sobrantes	m3	6,77	\$ 20.500,00	\$ 138.785,00	
1.4	Recebo Compactado	m2	42,30	\$ 17.174,00	\$ 726.460,20	
	Total Capítulo					\$ 1.117.649,30
2	CONCRETOS					
2.3	Vigas de cimentacion	ml	42,30	\$ 63.363,00	\$ 2.680.254,90	
2.4	Columnas	ml	41,80	\$ 79.567,00	\$ 3.325.900,60	
	Total Capítulo					\$ 6.006.155,50
3	MAMPOSTERIA					
3.1	Muros en ladrillo comun	m2	42,30	\$ 45.902,00	\$ 1.941.654,60	
	Total Capítulo					\$ 1.941.654,60
4	CARPINTERÍA METÁLICA					
4.1	Malla esalbonada sobre angulos	m2	38,07	\$ 55.537,00	\$ 2.114.293,59	
	Total Capítulo					\$ 2.114.293,59
6	ASEO GENERAL					
6.1	Limpieza y aseo general	m2	42,30	\$ 3.500,00	\$ 148.050,00	
	Total Capítulo					\$ 148.050,00
	COSTO DIRECTO					\$ 11.327.802,99
	A.U.I. % 25					\$ 2.831.950,75
	UTILIDAD 5%					\$ 566.390,15
	IVA SOBRE UTILIDAD 19%					\$ 107.614,13
	COSTO TOTAL					\$ 14.267.367,87
	VALOR m DE CONSTRUCCION					\$ 337.290,02

A2 PORTON 1 RUPA - 5 -2-0095

ITEM	DESCRIPCIÓN	UNID	CANTID	VR. UNIT.	VR. PARCIAL	VR. TOTAL
1	PRELIMINARES					
1.1	Localizacion	m2	4,00	\$ 3.028,00	\$ 12.112,00	
1.2	Descapote y Limpieza	m2	4,00	\$ 2.939,00	\$ 11.756,00	
1.3	Excavacion en material comun	m3	0,64	\$ 20.500,00	\$ 13.120,00	
1.4	Recebo Compactado	m2	4,00	\$ 17.174,00	\$ 68.696,00	
	Total Capítulo					\$ 105.684,00
2	MATERIALES					
2.1	Zapatas de concreto de 3000psi .5*.5*.5	m3	0,12	\$ 531.851,00	\$ 63.822,12	
2.2	Columnas de 0.20*0,20	m	3,00	\$ 57.500,00	\$ 172.500,00	
2.6	Puerta metalica en ángulo tubo y malla	m2	6,00	\$ 158.000,00	\$ 948.000,00	
	Total Capítulo					\$ 1.184.322,12
3	HERRAMIENTAS					
3.1	Herramientas menores	Gl	3,00	\$ 7.500,00	\$ 22.500,00	
	Total Capítulo					\$ 22.500,00
4	TRANSPORTE					
4.1	Transporte	Gl	1,00	\$ 25.000,00	\$ 25.000,00	
	Total Capítulo					\$ 25.000,00
5	MANO DE OBRA					
5.1	Cuadrilla	GL	1,00	\$ 300.000,00	\$ 300.000,00	
	Total Capítulo					\$ 300.000,00
6	ASEO GENERAL					
6.1	Limpieza y aseo general	m2	4,00	\$ 3.500,00	\$ 14.000,00	
	Total Capítulo					\$ 14.000,00
	COSTO DIRECTO					\$ 1.651.506,12
	A.U.I. % 25					\$ 412.876,53
	UTILIDAD 5%					\$ 82.575,31
	IVA SOBRE UTILIDAD 19%					\$ 15.689,31
	COSTO TOTAL					\$ 2.080.071,96
	VALOR DE CONSTRUCCION					\$ 2.080.071,96

A3 - ZONA DURA 1 RUPA - 5 -2-0095

ITEM	DESCRIPCIÓN	UNID	CANTID	VR. UNIT.	VR. PARCIAL	VR. TOTAL
1	PRELIMINARES					
1.1	Localización y replanteo	m2	19,10	\$ 3.028,00	\$ 57.834,80	
1.2	Descapote	m2	19,10	\$ 2.939,00	\$ 56.134,90	
1.3	Excavación manual y retiro de sobrantes	m3	3,82	\$ 20.500,00	\$ 78.310,00	
1.4	Recebo compactado	m2	19,10	\$ 17.174,00	\$ 328.023,40	
	Total Capítulo					\$ 520.303,10
2	CONCRETOS					
2.2	Placa de contrapiso e=0,10m	m2	19,10	\$ 47.535,00	\$ 907.918,50	
	Total Capítulo					\$ 907.918,50
8	ENCHAPES, ESTUCO Y PINTURA					
8.1	Repello de pisos	m2	19,10	\$ 18.915,00	\$ 361.276,50	
	Total Capítulo					\$ 361.276,50
11	ASEO GENERAL					
11.1	Limpieza y aseo general	m2	19,10	\$ 3.500,00	\$ 66.850,00	
	Total Capítulo					\$ 66.850,00
	COSTO DIRECTO					\$ 1.856.348,10
	A.U.I. % 25					\$ 464.087,03
	UTILIDAD 5%					\$ 92.817,41
	IVA SOBRE UTILIDAD 19%					\$ 17.635,31
	COSTO TOTAL					\$ 2.338.070,43
	VALOR M2 DE CONSTRUCCION					\$ 122.412,06

A4 PORTON 2 RUPA - 5 -2-0095

ITEM	DESCRIPCIÓN	UNID	CANTID	VR. UNIT.	VR. PARCIAL	VR. TOTAL
1	PRELIMINARES					
1.1	Localización	m2	3,40	\$ 3.028,00	\$ 10.295,20	
1.2	Descapote y Limpieza	m2	3,40	\$ 2.939,00	\$ 9.992,60	
1.3	Excavación en material comun	m3	0,54	\$ 20.500,00	\$ 11.070,00	
1.4	Recebo Compactado	m2	3,40	\$ 17.174,00	\$ 58.391,60	
	Total Capítulo					\$ 89.749,40
2	MATERIALES					
2.1	Zapatas de concreto de 3000psi ,5*,5*,5	m3	0,10	\$ 531.851,00	\$ 53.185,10	
2.2	Columnas de 0.20*0,20	m	4,00	\$ 57.500,00	\$ 230.000,00	
2.6	Puerta metalica en ángulo tubo y malla	m2	6,80	\$ 158.000,00	\$ 1.074.400,00	
	Total Capítulo					\$ 1.357.585,10
3	HERRAMIENTAS					
3.1	Herramientas menores	Gl	3,00	\$ 7.500,00	\$ 22.500,00	
	Total Capítulo					\$ 22.500,00
4	TRANSPORTE					
4.1	Transporte	Gl	1,00	\$ 25.000,00	\$ 25.000,00	
	Total Capítulo					\$ 25.000,00
5	MANO DE OBRA					
5.1	Cuadrilla	GL	1,00	\$ 300.000,00	\$ 300.000,00	
	Total Capítulo					\$ 300.000,00
11	ASEO GENERAL					
11.1	Limpieza y aseo general	m2	3,40	\$ 3.500,00	\$ 11.900,00	
	Total Capítulo					\$ 11.900,00
	COSTO DIRECTO					\$ 1.806.734,50
	A.U.I. % 25					\$ 451.683,63
	UTILIDAD 5%					\$ 90.336,73
	IVA SOBRE UTILIDAD 19%					\$ 17.163,98
	COSTO TOTAL					\$ 2.275.582,10
	VALOR DE CONSTRUCCION					\$ 2.275.582,10

A5 ENRAMADA 1 RUPA - 5 -2-0095

ITEM	DESCRIPCIÓN	UNID	CANTID	VR. UNIT.	VR. PARCIAL	VR. TOTAL
1	PRELIMINARES					
1.1	Localización y replanteo	m2	35,74	\$ 3.028,00	\$ 108.220,72	
1.2	Descapote	m2	35,74	\$ 2.939,00	\$ 105.039,86	
1.3	Excavación manual y retiro de sobrantes	m3	5,36	\$ 20.500,00	\$ 109.880,00	
1.4	Piso en tierra	m2	35,74	\$ 8.500,00	\$ 303.790,00	
	Total Capítulo					\$ 626.930,58
10	CUBIERTA					
10.1	Cubierta en teja de zinc	m2	35,74	\$ 25.500,00	\$ 911.370,00	
10.2	Columnas en madera	m	8,00	\$ 20.500,00	\$ 164.000,00	
10.3	Estructura en guadua	m2	35,74	\$ 38.808,00	\$ 1.386.997,92	
	Total capítulo					\$ 2.462.367,92
12	ASEO GENERAL					
12.1	Limpieza y aseo general	m2	35,74	\$ 3.500,00	\$ 125.090,00	
	Total Capítulo					\$ 125.090,00
	COSTO DIRECTO					\$ 3.214.388,50
	A.U.I. % 25					\$ 803.597,13
	UTILIDAD 5%					\$ 160.719,43
	IVA SOBRE UTILIDAD 19%					\$ 30.536,69
	COSTO TOTAL					\$ 4.048.522,32
	VALOR m2 DE CONSTRUCCION					\$ 113.277,07

A6 - ZONA DURA 2 RUPA - 5 -2-0095

ITEM	DESCRIPCIÓN	UNID	CANTID	VR. UNIT.	VR. PARCIAL	VR. TOTAL
1	PRELIMINARES					
1.1	Localización y replanteo	m2	33,82	\$ 3.028,00	\$ 102.406,96	
1.2	Descapote	m2	33,82	\$ 2.939,00	\$ 99.396,98	
1.3	Excavación manual y retiro de sobrantes	m3	5,41	\$ 20.500,00	\$ 110.905,00	
	Total Capítulo					\$ 312.708,94
2	ZONA DURA					
2.2	Tierra pisada	m2	33,82	\$ 8.504,00	\$ 287.605,28	
	Total Capítulo					\$ 287.605,28
11	ASEO GENERAL					
11.1	Limpieza y aseo general	m2	33,82	\$ 3.500,00	\$ 118.370,00	
	Total Capítulo					\$ 118.370,00
	COSTO DIRECTO					\$ 718.684,22
	A.U.I. % 25					\$ 179.671,06
	UTILIDAD 5%					\$ 35.934,21
	IVA SOBRE UTILIDAD 19%					\$ 6.827,50
	COSTO TOTAL					\$ 905.182,78
	VALOR M2 DE CONSTRUCCION					\$ 26.764,72

Nombre NATIVAS	DESARROLLO			PRODUCCION			DECADENCIA		
	TIPO A	TIPO B	TIPO C	TIPO A	TIPO B	TIPO C	TIPO A	TIPO B	TIPO C
	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
AGUAMILCA	1.100,00	650,00	350,00	3.700,00	2.200,00	1.100,00	1.850,00	1.100,00	1.100,00
ALBARRACIN (ALBAREFINA)	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
ALMAMISA - MARCO - ALTEMISA	1.050,00	650,00	300,00	3.500,00	2.100,00	1.050,00	1.750,00	1.050,00	550,00
ARBOL DE ADOROTE	3.800,00	2.300,00	1.150,00	12.600,00	7.550,00	3.800,00	6.300,00	3.800,00	1.900,00
ARBOL DE HOJA DE CUCHARA - ARBOL DE CUCHARO	19.800,00	11.900,00	5.950,00	66.000,00	39.600,00	19.800,00	33.000,00	19.800,00	9.900,00
ARBOL DE ROSA (PLANTA DE ROSA) ROSA SILVESTRE	3.500,00	2.100,00	1.050,00	11.600,00	6.950,00	3.500,00	5.800,00	3.500,00	1.750,00
ARBOL DE PALO DE LEON	12.600,00	7.550,00	3.800,00	42.000,00	25.200,00	12.600,00	21.000,00	12.600,00	6.300,00
ARBOL TINTO	9.500,00	5.700,00	2.850,00	31.600,00	18.950,00	9.500,00	15.800,00	9.500,00	4.750,00
ARBOL DE DUJAS	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
ARNALILLO	950,00	550,00	300,00	3.200,00	1.900,00	950,00	1.600,00	950,00	500,00
PLANTAO BELICO 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
BERBERA (O)	3.800,00	2.300,00	1.150,00	12.600,00	7.550,00	3.800,00	6.300,00	3.800,00	1.900,00
BORRACHERO	3.150,00	1.900,00	950,00	10.500,00	6.300,00	3.150,00	5.250,00	3.150,00	1.600,00
BOSQUES NATIVOS (m2)	1.100,00	650,00	350,00	3.700,00	2.200,00	1.100,00	1.850,00	1.100,00	550,00
BOTON DE ORO - LLUVIA DE ORO - BOTONCILLO	9.900,00	5.950,00	2.950,00	33.000,00	19.800,00	9.900,00	16.500,00	9.900,00	4.950,00
CACTUS - NOPAL	10.400,00	6.250,00	3.100,00	34.700,00	20.800,00	10.400,00	17.350,00	10.400,00	5.200,00
CACTUS BARBAS DE ARUELO	7.500,00	4.500,00	2.250,00	24.000,00	14.500,00	7.500,00	12.750,00	7.500,00	3.750,00
CANABULLO	4.750,00	2.850,00	1.425,00	15.800,00	9.500,00	4.750,00	7.800,00	4.750,00	2.350,00
CARCANO	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
CARRIZO	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
CASPE - CASPI	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
CENECIO	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
CERCA VIVA (ESPECIES NATIVAS ML)	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
CHAGUAR - BROMELIA - QUICHES	1.050,00	650,00	300,00	3.500,00	2.100,00	1.050,00	1.750,00	1.050,00	550,00
CHAMAM	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
CHAMICO	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
CHAPAN	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
CHARMOLAN - CHAMALEON	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
CHAUCHILLA	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
CHICALA	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
CHILCA (O) - CHILCA NEGRA - ARBOL DE GILCO	1.050,00	650,00	300,00	3.500,00	2.100,00	1.050,00	1.750,00	1.050,00	550,00
CHIPALLA	6.950,00	4.150,00	2.075,00	23.100,00	13.850,00	6.950,00	11.550,00	6.950,00	3.450,00
CHUCHUM	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
CHUNCHURRO	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
CHUPAYA	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
COLLA - COYA	950,00	550,00	300,00	3.200,00	1.900,00	950,00	1.600,00	950,00	500,00
CONGONA - CONGORA	950,00	550,00	300,00	3.200,00	1.900,00	950,00	1.600,00	950,00	500,00
CUERO DE SAPO	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
QUECHE	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
ESCORILLA - TROMPETILLA	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 - ARBUSTOS Y BOSQUES NATURALES (m2)	950,00	550,00	300,00	3.200,00	1.900,00	950,00	1.600,00	950,00	500,00
ESPIÑA	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
ESPIÑO (ESPIÑO 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
FLORIPONDIO (GIANTO BLANCO)	3.500,00	2.100,00	1.050,00	11.600,00	6.950,00	3.500,00	5.800,00	3.500,00	1.750,00
FRALILION	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
FRALILION BELICO	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
FRALILION BLANCO	3.500,00	2.100,00	1.050,00	11.600,00	6.950,00	3.500,00	5.800,00	3.500,00	1.750,00
GUANO	10.400,00	6.250,00	3.100,00	34.700,00	20.800,00	10.400,00	17.350,00	10.400,00	5.200,00
GUAMUCA (O)	3.150,00	1.900,00	950,00	10.500,00	6.300,00	3.150,00	5.250,00	3.150,00	1.600,00
GUARANGO	9.500,00	5.700,00	2.850,00	31.600,00	18.950,00	9.500,00	15.800,00	9.500,00	4.750,00
GUARANO	3.800,00	2.300,00	1.150,00	12.600,00	7.550,00	3.800,00	6.300,00	3.800,00	1.900,00
GUAYABILLO (A)	3.500,00	2.100,00	1.050,00	11.600,00	6.950,00	3.500,00	5.800,00	3.500,00	1.750,00
GUAYABILLO (B)	950,00	550,00	300,00	3.200,00	1.900,00	950,00	1.600,00	950,00	500,00
FLOR DE SAPO HIERBA DE SAPO	250,00	150,00	100,00	900,00	550,00	250,00	450,00	250,00	150,00
FRUJOL DE MONTE	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
HIGUERILLA	3.750,00	2.250,00	1.125,00	12.500,00	7.500,00	3.750,00	6.250,00	3.750,00	1.900,00
HABILCABA	3.750,00	2.250,00	1.125,00	12.500,00	7.500,00	3.750,00	6.250,00	3.750,00	1.900,00

Nombre ORNAMENTALES	DESARROLLO			PRODUCCION			DECADENCIA		
	TIPO A	TIPO B	TIPO C	TIPO A	TIPO B	TIPO C	TIPO A	TIPO B	TIPO C
	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
HELECHO CHINO	3.500,00	2.100,00	1.050,00	11.600,00	6.950,00	3.500,00	5.800,00	3.500,00	1.750,00
HIGUERON (HIGO)	27.800,00	16.700,00	8.350,00	92.600,00	55.550,00	27.800,00	46.300,00	27.800,00	13.900,00
HOJA ORNAMENTALES	7.900,00	4.750,00	2.350,00	26.300,00	15.800,00	7.900,00	13.150,00	7.900,00	3.950,00
HOJA ROTA	7.900,00	4.750,00	2.350,00	26.300,00	15.800,00	7.900,00	13.150,00	7.900,00	3.950,00
HORTENSIA	2.400,00	1.450,00	700,00	8.000,00	4.800,00	2.400,00	4.000,00	2.400,00	1.200,00
IRACA	9.900,00	5.950,00	2.950,00	33.000,00	19.800,00	9.900,00	16.500,00	9.900,00	4.950,00
JAZMIN	2.800,00	1.700,00	850,00	9.300,00	5.600,00	2.800,00	4.650,00	2.800,00	1.400,00
JAZMIN DE CARO	2.800,00	1.700,00	850,00	9.300,00	5.600,00	2.800,00	4.650,00	2.800,00	1.400,00
JAZMIN (DE CIELO)	2.800,00	1.700,00	850,00	9.300,00	5.600,00	2.800,00	4.650,00	2.800,00	1.400,00
JAZMIN (DE NOCHE)	2.800,00	1.700,00	850,00	9.300,00	5.600,00	2.800,00	4.650,00	2.800,00	1.400,00
LENGUA DE GATO	3.900,00	2.350,00	1.150,00	13.000,00	7.800,00	3.900,00	6.000,00	3.900,00	1.950,00
LENGUA DE SUEGRA	3.500,00	2.100,00	1.050,00	11.600,00	6.950,00	3.500,00	5.800,00	3.500,00	1.750,00
LIBRAL	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
LIRON 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
LIVIA	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
LLAMARADA	6.950,00	4.150,00	2.050,00	23.100,00	13.850,00	6.950,00	11.550,00	6.950,00	3.450,00
LOBELIA	3.500,00	2.100,00	1.050,00	11.600,00	6.950,00	3.500,00	5.800,00	3.500,00	1.750,00
MAGNOLIA	3.200,00	1.900,00	950,00	11.600,00	6.350,00	3.200,00	5.300,00	3.200,00	1.600,00
MANO DE DIOS	7.900,00	4.750,00	2.350,00	26.300,00	15.800,00	7.900,00	13.150,00	7.900,00	3.950,00
MANO DE TIGRE - BALAZO - MONSTERA	9.900,00	5.950,00	2.950,00	33.000,00	19.800,00	9.900,00	16.500,00	9.900,00	4.950,00
MANTO DE MARIA - MANTO VIRGEN	3.500,00	2.100,00	1.050,00	11.600,00	6.950,00	3.500,00	5.800,00	3.500,00	1.750,00
MANO DE TIGRE - BALAZO - MONSTERA	9.900,00	5.950,00	2.950,00	33.000,00	19.800,00	9.900,00	16.500,00	9.900,00	4.950,00
MARGARITA	350,00	200,00	100,00	1.100,00	650,00	350,00	550,00	350,00	150,00
MANZANITA	3.700,00	2.200,00	1.100,00	12.300,00	7.400,00	3.700,00	6.150,00	3.700,00	1.850,00
MIRIAM	7.900,00	4.750,00	2.350,00	26.300,00	15.800,00	7.900,00	13.150,00	7.900,00	3.950,00
MIRRA	3.500,00	2.100,00	1.050,00	11.600,00	6.950,00	3.500,00	5.800,00	3.500,00	1.750,00
MORADA (O) FLOR MORADA	26.400,00	15.850,00	7.900,00	88.000,00	52.800,00	26.400,00	44.000,00	26.400,00	13.200,00
NARCISO	3.500,00	2.100,00	1.050,00	11.600,00	6.950,00	3.500,00	5.800,00	3.500,00	1.750,00
NARDO	3.950,00	2.350,00	1.200,00	13.200,00	7.900,00	3.950,00	6.600,00	3.950,00	2.000,00
OREJA DE ALCE	12.600,00	7.550,00	3.800,00	42.000,00	25.200,00	12.600,00	21.000,00	12.600,00	6.300,00
ORQUIDEA PLATANILLO	13.900,00	8.350,00	4.150,00	46.300,00	27.800,00	13.900,00	23.150,00	13.900,00	6.950,00
PALMA - PALMILLA - PALMERA	54.000,00	32.400,00	16.200,00	180.000,00	108.000,00	54.000,00	90.000,00	54.000,00	27.000,00
PALMA COLA DE GANZO	18.000,00	10.800,00	5.400,00	60.000,00	36.000,00	18.000,00	30.000,00	18.000,00	9.000,00
PALMA DE LA FELICIDAD	18.000,00	10.800,00	5.400,00	60.000,00	36.000,00	18.000,00	30.000,00	18.000,00	9.000,00
PALMA JARDIN - ORNAMENTAL - PALMITA (O) - ORNAMENTAL	18.000,00	10.800,00	5.400,00	60.000,00	36.000,00	18.000,00	30.000,00	18.000,00	9.000,00
PALMA PIE DE ELEFANTE - PALMA DE ELEFANTE - PALMA DE COCO	54.000,00	32.400,00	16.200,00	180.000,00	108.000,00	54.000,00	90.000,00	54.000,00	27.000,00
PENSAMIENTO	4.750,00	2.850,00	1.450,00	15.800,00	9.500,00	4.750,00	7.900,00	4.750,00	2.350,00
PLANTA NAVIDERA - FLOR DE NAVIDAD - PONSSETIA - PONSSETIA	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 - IVILAN (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
PLANTA DE PODER	4.500,00	2.700,00	1.350,00	15.000,00	9.000,00	4.500,00	7.500,00	4.500,00	2.250,00
POMPON (POMPON DE NOVIA)	2.800,00	1.700,00	850,00	9.300,00	5.600,00	2.800,00	4.650,00	2.800,00	1.400,00
PIRO	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
GUINEE	3.500,00	2.100,00	1.050,00	11.600,00	6.950,00	3.500,00	5.800,00	3.500,00	1.750,00
RESUCITADA (O) - CATENO	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 BLANCA	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 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 VERDE	13.900,00	8.350,00	4.150,00	46.300,00	27.800,00	13.900,00	23.150,00	13.900,00	6.950,00
ROSA - ROSA DE ALEJANDRIA	13.900,00	8.350,00	4.150,00	46.300,00	27.800,00	13.900,00	23.150,00	13.900,00	6.950,00
RUEDA	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
ROSA ALABASTRO	2.800,00	1.700,00	850,00	9.300,00	5.600,00	2.800,00	4.650,00	2.800,00	1.400,00
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
TITIA	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
TOTORA	3.700,00	2.200,00	1.100,00	12.300,00	7.400,00	3.700,00	6.150,00	3.700,00	1.850,00
TULIPAN - AVIFLOR (A)	8.700,00	5.200,00	2.600,00	29.000,00	17.400,00	8.700,00	14.500,00	8.700,00	4.350,00
VENTURUOSA	2.500,00	1.500,00	750,00	8.400,00	5.050,00	2.500,00	4.200,00	2.500,00	1.250,00
VERANERA - VERANERA ROJA	3.200,00	1.900,00	950,00	10.600,00	6.350,00	3.200,00	5.300,00	3.200,00	1.600,00
VICUNDO (VICUNDO FOSTER)	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
ZARCILLO DE MONTE	2.400,00	1.450,00	700,00	8.000,00	4.800,00	2.400,00	4.000,00	2.400,00	1.200,00
ZACHAPANGA	7.900,00	4.750,00	2.350,00	26.300,00	15.800,00	7.900,00	13.150,00	7.900,00	3.950,00

Nombre ORNAMENTALES	DESARROLLO			PRODUCCION			DECADENCIA		
	TIPO A	TIPO B	TIPO C	TIPO A	TIPO B	TIPO C	TIPO A	TIPO B	TIPO C
AGAVE O PITEL	\$ 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
ALA DE ANGELO	\$ 3.700,00	\$ 2.200,00	\$ 1.100,00	\$ 12.300,00	\$ 7.400,00	\$ 3.700,00	\$ 6.150,00	\$ 3.700,00	\$ 1.850,00
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
ARBOL FLOR DE PLASTICO	\$ 82.500,00	\$ 49.500,00	\$ 24.750,00	\$ 275.000,00	\$ 165.000,00	\$ 82.500,00	\$ 137.500,00	\$ 82.500,00	\$ 41.250,00
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
PLANTAS ORNAMENTALES (GERANIO, COLEGIALA, CARTUCHO)	\$ 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 DE CERRAMIENTO	\$ 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
ANAPOLA	\$ 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	\$ 1.600,00	\$ 950,00	\$ 475,00	\$ 5.300,00	\$ 3.200,00	\$ 1.600,00	\$ 2.650,00	\$ 1.600,00	\$ 800,00
ACHIRA	\$ 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
AGAPANTO	\$ 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
ALELI	\$ 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
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
ANTURIO COJA DE MARRANO	\$ 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
ARALIA - MILLONARIA	\$ 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
ARBOL REINA DE LAS FLORES - PLANTA	\$ 3.200,00	\$ 1.900,00	\$ 950,00	\$ 10.600,00	\$ 6.300,00	\$ 3.200,00	\$ 5.300,00	\$ 3.200,00	\$ 1.600,00
ARCADIA	\$ 12.600,00	\$ 7.550,00	\$ 3.800,00	\$ 42.000,00	\$ 29.400,00	\$ 12.600,00	\$ 21.000,00	\$ 12.600,00	\$ 6.300,00
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	\$ 2.800,00	\$ 1.700,00	\$ 850,00	\$ 9.300,00	\$ 5.600,00	\$ 2.800,00	\$ 4.650,00	\$ 2.800,00	\$ 1.400,00
AVE DEL PARANAI	\$ 3.500,00	\$ 2.100,00	\$ 1.050,00	\$ 11.600,00	\$ 7.000,00	\$ 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
BALARINA	\$ 350,00	\$ 200,00	\$ 100,00	\$ 1.100,00	\$ 650,00	\$ 350,00	\$ 550,00	\$ 350,00	\$ 150,00
BAMBU - BAMBOO - GIADIA	\$ 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
BATATILLA	\$ 350,00	\$ 200,00	\$ 100,00	\$ 1.100,00	\$ 650,00	\$ 350,00	\$ 550,00	\$ 350,00	\$ 150,00
BARBAS DE GATO	\$ 3.500,00	\$ 2.100,00	\$ 1.050,00	\$ 11.600,00	\$ 7.000,00	\$ 3.500,00	\$ 5.800,00	\$ 3.500,00	\$ 1.750,00
BEGONIA	\$ 2.200,00	\$ 1.300,00	\$ 650,00	\$ 7.400,00	\$ 4.500,00	\$ 2.200,00	\$ 3.700,00	\$ 2.200,00	\$ 1.100,00
BUGANVILLA - BUGANVIL	\$ 3.200,00	\$ 1.900,00	\$ 950,00	\$ 10.600,00	\$ 6.300,00	\$ 3.200,00	\$ 5.300,00	\$ 3.200,00	\$ 1.600,00
CABALLERO DE LA MOCHIE	\$ 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
CAJETO	\$ 900,00	\$ 550,00	\$ 250,00	\$ 3.000,00	\$ 1.800,00	\$ 900,00	\$ 1.500,00	\$ 900,00	\$ 450,00
CAMPARON - CAMPARON ROJO	\$ 4.600,00	\$ 2.750,00	\$ 1.400,00	\$ 15.300,00	\$ 9.200,00	\$ 4.600,00	\$ 7.650,00	\$ 4.600,00	\$ 2.300,00
CAMPANILLA - CAMPANILLA	\$ 13.200,00	\$ 7.900,00	\$ 3.950,00	\$ 44.000,00	\$ 26.400,00	\$ 13.200,00	\$ 22.000,00	\$ 13.200,00	\$ 6.600,00
CARBONERO	\$ 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
CAREYACA	\$ 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
CAREY	\$ 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
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 - CAUCHO	\$ 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
CHIFLERA - CHIFLERA	\$ 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	\$ 3.950,00	\$ 2.350,00	\$ 1.200,00	\$ 13.200,00	\$ 7.900,00	\$ 3.950,00	\$ 6.600,00	\$ 3.950,00	\$ 2.000,00
CHUPALLA (O) - CHUPAYA	\$ 900,00	\$ 550,00	\$ 250,00	\$ 3.000,00	\$ 1.800,00	\$ 900,00	\$ 1.500,00	\$ 900,00	\$ 450,00
CINTA - CINTA DE NOVIA	\$ 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
CLAVEL (CHINO)	\$ 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
COLEGIAL - COLEGIALA	\$ 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
COLOMBIANA	\$ 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
CRISANTENO	\$ 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
CRISPO ORNAMENTAL	\$ 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
GROTON	\$ 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
GUINA DE MOISES	\$ 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
DALIA	\$ 350,00	\$ 200,00	\$ 100,00	\$ 1.100,00	\$ 650,00	\$ 350,00	\$ 550,00	\$ 350,00	\$ 150,00
DURAMITA	\$ 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
ENREDADERA - PLANTA TREPADORA BLANCA - PATO	\$ 3.700,00	\$ 2.200,00	\$ 1.100,00	\$ 12.300,00	\$ 7.400,00	\$ 3.700,00	\$ 6.150,00	\$ 3.700,00	\$ 1.850,00
ESCORBITA	\$ 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
ESPIÑA DE CRISTO	\$ 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
EUGENIA	\$ 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 - ARBOL DE MAYO - MALLO	\$ 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
FLOR DE UN DIA	\$ 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
FRALOXON (ESPELETTA)	\$ 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 (ESPELETTA)	\$ 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
GERANIO	\$ 3.200,00	\$ 1.900,00	\$ 950,00	\$ 10.600,00	\$ 6.300,00	\$ 3.200,00	\$ 5.300,00	\$ 3.200,00	\$ 1.600,00
GIRASOL	\$ 3.500,00	\$ 2.100,00	\$ 1.050,00	\$ 11.600,00	\$ 7.000,00	\$ 3.500,00	\$ 5.800,00	\$ 3.500,00	\$ 1.750,00
GITANA	\$ 3.200,00	\$ 1.900,00	\$ 950,00	\$ 10.600,00	\$ 6.300,00	\$ 3.200,00	\$ 5.300,00	\$ 3.200,00	\$ 1.600,00
GLADIOL - GLADIOL DE JARDIN - GLADIA	\$ 3.500,00	\$ 2.100,00	\$ 1.050,00	\$ 11.600,00	\$ 7.000,00	\$ 3.500,00	\$ 5.800,00	\$ 3.500,00	\$ 1.750,00
GONGORA	\$ 3.500,00	\$ 2.100,00	\$ 1.050,00	\$ 11.600,00	\$ 7.000,00	\$ 3.500,00	\$ 5.800,00	\$ 3.500,00	\$ 1.750,00
HELECHO - HELECHILLO	\$ 3.500,00	\$ 2.100,00	\$ 1.050,00	\$ 11.600,00	\$ 7.000,00	\$ 3.500,00	\$ 5.800,00	\$ 3.500,00	\$ 1.750,00
HELECHO ROMERO	\$ 3.500,00	\$ 2.100,00	\$ 1.050,00	\$ 11.600,00	\$ 7.000,00	\$ 3.500,00	\$ 5.800,00	\$ 3.500,00	\$ 1.750,00

2003

Nombre Medicinales - Aromaticas	DESARROLLO			PRODUCCION			DECADENCIA		
	TIPO A	TIPO B	TIPO C	TIPO A	TIPO B	TIPO C	TIPO A	TIPO B	TIPO C
AIENDO	\$ 950,00	\$ 550,00	\$ 300,00	\$ 3.200,00	\$ 1.900,00	\$ 950,00	\$ 1.600,00	\$ 950,00	\$ 500,00
ALBAHERRA	\$ 950,00	\$ 550,00	\$ 300,00	\$ 3.200,00	\$ 1.900,00	\$ 950,00	\$ 1.600,00	\$ 950,00	\$ 500,00
ALTAMIRA	\$ 950,00	\$ 550,00	\$ 300,00	\$ 3.200,00	\$ 1.900,00	\$ 950,00	\$ 1.600,00	\$ 950,00	\$ 500,00
ALCACHOFA	\$ 3.200,00	\$ 1.900,00	\$ 950,00	\$ 10.600,00	\$ 6.350,00	\$ 3.200,00	\$ 5.900,00	\$ 3.200,00	\$ 1.600,00
APIO	\$ 100,00	\$ 50,00	\$ 50,00	\$ 250,00	\$ 150,00	\$ 100,00	\$ 150,00	\$ 100,00	\$ 50,00
BALSAMO	\$ 24.300,00	\$ 14.600,00	\$ 7.300,00	\$ 81.600,00	\$ 48.600,00	\$ 24.300,00	\$ 40.300,00	\$ 24.300,00	\$ 12.150,00
BOLDO	\$ 950,00	\$ 550,00	\$ 300,00	\$ 3.200,00	\$ 1.900,00	\$ 950,00	\$ 1.600,00	\$ 950,00	\$ 500,00
CALENDULA	\$ 950,00	\$ 550,00	\$ 300,00	\$ 3.200,00	\$ 1.900,00	\$ 950,00	\$ 1.600,00	\$ 950,00	\$ 500,00
CEROTE	\$ 950,00	\$ 550,00	\$ 300,00	\$ 3.200,00	\$ 1.900,00	\$ 950,00	\$ 1.600,00	\$ 950,00	\$ 500,00
CIDRON - CEDRON	\$ 950,00	\$ 550,00	\$ 300,00	\$ 3.200,00	\$ 1.900,00	\$ 950,00	\$ 1.600,00	\$ 950,00	\$ 500,00
CILANTRO	\$ 150,00	\$ 100,00	\$ 50,00	\$ 500,00	\$ 300,00	\$ 150,00	\$ 250,00	\$ 150,00	\$ 100,00
COLA DE CABALLO	\$ 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
COLA DE CABALLO	\$ 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
DULCAMARA	\$ 1.600,00	\$ 950,00	\$ 500,00	\$ 5.260,00	\$ 3.150,00	\$ 1.600,00	\$ 2.650,00	\$ 1.600,00	\$ 800,00
ESCANSEL - DESCANCEL	\$ 1.600,00	\$ 950,00	\$ 500,00	\$ 5.260,00	\$ 3.150,00	\$ 1.600,00	\$ 2.650,00	\$ 1.600,00	\$ 800,00
ENELDO - INELDO	\$ 950,00	\$ 550,00	\$ 300,00	\$ 3.200,00	\$ 1.900,00	\$ 950,00	\$ 1.600,00	\$ 950,00	\$ 500,00
FLORES DE JAMAICA	\$ 950,00	\$ 550,00	\$ 300,00	\$ 3.200,00	\$ 1.900,00	\$ 950,00	\$ 1.600,00	\$ 950,00	\$ 500,00
FLORES DE JAMAICA	\$ 950,00	\$ 550,00	\$ 300,00	\$ 3.200,00	\$ 1.900,00	\$ 950,00	\$ 1.600,00	\$ 950,00	\$ 500,00
HIERBABUENA - VERBABUENA	\$ 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
GUINCO - GUINKO BILORA	\$ 1.600,00	\$ 950,00	\$ 500,00	\$ 5.260,00	\$ 3.150,00	\$ 1.600,00	\$ 2.650,00	\$ 1.600,00	\$ 800,00
INSULINA	\$ 3.200,00	\$ 1.900,00	\$ 950,00	\$ 10.600,00	\$ 6.350,00	\$ 3.200,00	\$ 5.900,00	\$ 3.200,00	\$ 1.600,00
LAUREL	\$ 950,00	\$ 550,00	\$ 300,00	\$ 3.200,00	\$ 1.900,00	\$ 950,00	\$ 1.600,00	\$ 950,00	\$ 500,00
LIANTEN	\$ 950,00	\$ 550,00	\$ 300,00	\$ 3.200,00	\$ 1.900,00	\$ 950,00	\$ 1.600,00	\$ 950,00	\$ 500,00
MALVA - MALVA ALTA (MALBA)	\$ 950,00	\$ 550,00	\$ 300,00	\$ 3.200,00	\$ 1.900,00	\$ 950,00	\$ 1.600,00	\$ 950,00	\$ 500,00
MANZANO	\$ 950,00	\$ 550,00	\$ 300,00	\$ 3.200,00	\$ 1.900,00	\$ 950,00	\$ 1.600,00	\$ 950,00	\$ 500,00
MANZANILLA	\$ 950,00	\$ 550,00	\$ 300,00	\$ 3.200,00	\$ 1.900,00	\$ 950,00	\$ 1.600,00	\$ 950,00	\$ 500,00
MENTA	\$ 950,00	\$ 550,00	\$ 300,00	\$ 3.200,00	\$ 1.900,00	\$ 950,00	\$ 1.600,00	\$ 950,00	\$ 500,00
OREGANO	\$ 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
PAICO	\$ 1.580,00	\$ 950,00	\$ 470,00	\$ 5.260,00	\$ 3.160,00	\$ 1.580,00	\$ 2.630,00	\$ 1.580,00	\$ 790,00
PACUINGA (m2)	\$ 150,00	\$ 100,00	\$ 50,00	\$ 500,00	\$ 300,00	\$ 150,00	\$ 250,00	\$ 150,00	\$ 100,00
PEREJIL	\$ 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
PEREJIL	\$ 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 CASCO DE BUEY	\$ 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
PLANTA CASCO DE BUEY	\$ 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
PUSCALA	\$ 950,00	\$ 550,00	\$ 300,00	\$ 3.200,00	\$ 1.900,00	\$ 950,00	\$ 1.600,00	\$ 950,00	\$ 500,00
ROMERO	\$ 950,00	\$ 550,00	\$ 300,00	\$ 3.200,00	\$ 1.900,00	\$ 950,00	\$ 1.600,00	\$ 950,00	\$ 500,00
RUBIA	\$ 950,00	\$ 550,00	\$ 300,00	\$ 3.200,00	\$ 1.900,00	\$ 950,00	\$ 1.600,00	\$ 950,00	\$ 500,00
RUBIA	\$ 950,00	\$ 550,00	\$ 300,00	\$ 3.200,00	\$ 1.900,00	\$ 950,00	\$ 1.600,00	\$ 950,00	\$ 500,00
SABILA (SABILON) ALOE	\$ 6.500,00	\$ 3.900,00	\$ 1.950,00	\$ 21.600,00	\$ 12.950,00	\$ 6.500,00	\$ 10.800,00	\$ 6.500,00	\$ 3.250,00
SALVIA	\$ 3.750,00	\$ 2.250,00	\$ 1.125,00	\$ 12.500,00	\$ 7.500,00	\$ 3.750,00	\$ 6.250,00	\$ 3.750,00	\$ 1.900,00
SALVARRIAL - SALVIA REAL	\$ 6.600,00	\$ 3.950,00	\$ 2.000,00	\$ 22.000,00	\$ 13.200,00	\$ 6.600,00	\$ 11.000,00	\$ 6.600,00	\$ 3.300,00
SALVARRIAL - SALVIA REAL	\$ 6.600,00	\$ 3.950,00	\$ 2.000,00	\$ 22.000,00	\$ 13.200,00	\$ 6.600,00	\$ 11.000,00	\$ 6.600,00	\$ 3.300,00
TABACO	\$ 950,00	\$ 550,00	\$ 300,00	\$ 3.200,00	\$ 1.900,00	\$ 950,00	\$ 1.600,00	\$ 950,00	\$ 500,00
TOMILLO	\$ 950,00	\$ 550,00	\$ 300,00	\$ 3.200,00	\$ 1.900,00	\$ 950,00	\$ 1.600,00	\$ 950,00	\$ 500,00
TORONJIL	\$ 960,00	\$ 600,00	\$ 300,00	\$ 3.200,00	\$ 1.900,00	\$ 960,00	\$ 1.600,00	\$ 950,00	\$ 500,00
TORONJIL	\$ 960,00	\$ 600,00	\$ 300,00	\$ 3.200,00	\$ 1.900,00	\$ 960,00	\$ 1.600,00	\$ 950,00	\$ 500,00
UNA DE GATO - PEZUNA DE GATO	\$ 960,00	\$ 600,00	\$ 300,00	\$ 3.200,00	\$ 1.900,00	\$ 960,00	\$ 1.600,00	\$ 950,00	\$ 500,00
SEGUDORA - VERONICA	\$ 960,00	\$ 600,00	\$ 300,00	\$ 3.200,00	\$ 1.900,00	\$ 960,00	\$ 1.600,00	\$ 950,00	\$ 500,00
VALERIANA	\$ 1.600,00	\$ 950,00	\$ 500,00	\$ 5.260,00	\$ 3.150,00	\$ 1.600,00	\$ 2.650,00	\$ 1.600,00	\$ 800,00
YAUZA	\$ 1.600,00	\$ 950,00	\$ 500,00	\$ 5.260,00	\$ 3.150,00	\$ 1.600,00	\$ 2.650,00	\$ 1.600,00	\$ 800,00

Nombre CULTIVOS	DESARROLLO		PRODUCCION		DECADENCIA				
	TIPO A	TIPO B	TIPO A	TIPO B	TIPO A	TIPO B			
	TIPO C	TIPO A	TIPO B	TIPO C	TIPO A	TIPO B			
AJO (Ha)	\$ 4,734,000.00	\$ 2,840,400.00	\$ 1,420,200.00	\$ 15,780,000.00	\$ 9,468,000.00	\$ 4,734,000.00	\$ 7,890,000.00	\$ 4,734,000.00	\$ 2,367,000.00
AJO (m2)	\$ 480.00	\$ 290.00	\$ 140.00	\$ 1,600.00	\$ 960.00	\$ 480.00	\$ 800.00	\$ 480.00	\$ 240.00
ACELGA (m2)	\$ 320.00	\$ 190.00	\$ 100.00	\$ 1,050.00	\$ 630.00	\$ 320.00	\$ 530.00	\$ 320.00	\$ 160.00
APDO (m2)	\$ 600.00	\$ 360.00	\$ 180.00	\$ 2,000.00	\$ 1,200.00	\$ 600.00	\$ 1,000.00	\$ 600.00	\$ 300.00
ARVEJA (Ha)	\$ 2,052,000.00	\$ 1,231,200.00	\$ 615,600.00	\$ 6,840,000.00	\$ 4,104,000.00	\$ 2,052,000.00	\$ 3,420,000.00	\$ 2,052,000.00	\$ 1,026,000.00
ARVEJA (m2)	\$ 210.00	\$ 130.00	\$ 60.00	\$ 685.00	\$ 410.00	\$ 210.00	\$ 340.00	\$ 200.00	\$ 100.00
ALFALFA (Ha)	\$ 867,900.00	\$ 520,740.00	\$ 260,370.00	\$ 2,893,000.00	\$ 1,735,800.00	\$ 867,900.00	\$ 1,446,500.00	\$ 867,900.00	\$ 433,950.00
ALFALFA (m2)	\$ 90.00	\$ 50.00	\$ 30.00	\$ 290.00	\$ 170.00	\$ 90.00	\$ 150.00	\$ 90.00	\$ 50.00
ARRACACHA (Ha)	\$ 1,560,000.00	\$ 936,000.00	\$ 468,000.00	\$ 5,200,000.00	\$ 3,120,000.00	\$ 1,560,000.00	\$ 2,600,000.00	\$ 1,560,000.00	\$ 780,000.00
ARRACACHA (m2)	\$ 160.00	\$ 100.00	\$ 50.00	\$ 520.00	\$ 310.00	\$ 160.00	\$ 260.00	\$ 160.00	\$ 80.00
CAFÉ - (CATURRO - CASTILLO) (Ha)	\$ 6,249,000.00	\$ 3,749,400.00	\$ 1,874,700.00	\$ 20,830,000.00	\$ 12,498,000.00	\$ 6,249,000.00	\$ 10,415,000.00	\$ 6,249,000.00	\$ 3,124,500.00
CAFÉ - (CATURRO - CASTILLO) (m2)	\$ 620.00	\$ 370.00	\$ 190.00	\$ 2,080.00	\$ 1,248.00	\$ 620.00	\$ 1,040.00	\$ 620.00	\$ 310.00
CANJA (Ha)	\$ 16,491,000.00	\$ 9,894,600.00	\$ 4,947,300.00	\$ 54,970,000.00	\$ 32,982,000.00	\$ 16,491,000.00	\$ 27,485,000.00	\$ 16,491,000.00	\$ 8,245,500.00
CANJA (m2)	\$ 1,650.00	\$ 980.00	\$ 500.00	\$ 5,500.00	\$ 3,300.00	\$ 1,650.00	\$ 2,750.00	\$ 1,650.00	\$ 830.00
CEBOLLA (Ha)	\$ 3,156,000.00	\$ 1,893,600.00	\$ 946,800.00	\$ 10,520,000.00	\$ 6,312,000.00	\$ 3,156,000.00	\$ 5,260,000.00	\$ 3,156,000.00	\$ 1,578,000.00
CEBOLLA - CEBOLLA CABEZONA (PLANO) (m2)	\$ 320.00	\$ 190.00	\$ 100.00	\$ 1,050.00	\$ 630.00	\$ 320.00	\$ 530.00	\$ 320.00	\$ 160.00
CEBOLLA (LADERA) (m2)	\$ 630.00	\$ 380.00	\$ 190.00	\$ 2,100.00	\$ 1,260.00	\$ 630.00	\$ 1,050.00	\$ 630.00	\$ 320.00
CEBOLLA CABEZONA (lb)	\$ 150.00	\$ 90.00	\$ 50.00	\$ 500.00	\$ 300.00	\$ 150.00	\$ 250.00	\$ 150.00	\$ 80.00
CILANTRO (m2)	\$ 1,100.00	\$ 660.00	\$ 330.00	\$ 3,680.00	\$ 2,210.00	\$ 1,100.00	\$ 1,840.00	\$ 1,100.00	\$ 550.00
CULTIVO MIXTO (m2)	\$ 190.00	\$ 110.00	\$ 60.00	\$ 630.00	\$ 380.00	\$ 190.00	\$ 320.00	\$ 190.00	\$ 100.00
FRESA (m2)	\$ 34,650.00	\$ 20,790.00	\$ 10,400.00	\$ 115,500.00	\$ 69,300.00	\$ 34,650.00	\$ 57,750.00	\$ 34,650.00	\$ 17,330.00
FRUJOL (LIMA-BOLON) (Ha)	\$ 2,052,000.00	\$ 1,231,200.00	\$ 615,600.00	\$ 6,840,000.00	\$ 4,104,000.00	\$ 2,052,000.00	\$ 3,420,000.00	\$ 2,052,000.00	\$ 1,026,000.00
FRUJOL (LIMA-BOLON) (m2)	\$ 210.00	\$ 130.00	\$ 60.00	\$ 685.00	\$ 410.00	\$ 210.00	\$ 340.00	\$ 200.00	\$ 100.00
HABA (Ha)	\$ 1,893,000.00	\$ 1,135,800.00	\$ 567,900.00	\$ 6,310,000.00	\$ 3,786,000.00	\$ 1,893,000.00	\$ 3,155,000.00	\$ 1,893,000.00	\$ 946,500.00
HABA (m2)	\$ 190.00	\$ 110.00	\$ 60.00	\$ 630.00	\$ 380.00	\$ 190.00	\$ 320.00	\$ 190.00	\$ 100.00
LUJO (Ha)	\$ 28,920,000.00	\$ 17,352,000.00	\$ 8,676,000.00	\$ 96,400,000.00	\$ 57,840,000.00	\$ 28,920,000.00	\$ 48,200,000.00	\$ 28,920,000.00	\$ 14,460,000.00
LUJO (m2)	\$ 2,890.00	\$ 1,730.00	\$ 870.00	\$ 9,640.00	\$ 5,780.00	\$ 2,890.00	\$ 4,820.00	\$ 2,890.00	\$ 1,450.00
MAIZ (Ha)	\$ 1,893,000.00	\$ 1,135,800.00	\$ 567,900.00	\$ 6,310,000.00	\$ 3,786,000.00	\$ 1,893,000.00	\$ 3,155,000.00	\$ 1,893,000.00	\$ 946,500.00
MAIZ (m2)	\$ 190.00	\$ 110.00	\$ 60.00	\$ 630.00	\$ 380.00	\$ 190.00	\$ 320.00	\$ 190.00	\$ 100.00
MARACUYA (M2)	\$ 243.00	\$ 145.80	\$ 72.90	\$ 810.00	\$ 486.00	\$ 243.00	\$ 405.00	\$ 243.00	\$ 121.50
MORA (Ha)	\$ 7,638,000.00	\$ 4,582,800.00	\$ 2,291,400.00	\$ 25,460,000.00	\$ 15,276,000.00	\$ 7,638,000.00	\$ 12,730,000.00	\$ 7,638,000.00	\$ 3,819,000.00
MORA (m2)	\$ 770.00	\$ 462.00	\$ 230.00	\$ 2,550.00	\$ 1,530.00	\$ 770.00	\$ 1,280.00	\$ 770.00	\$ 380.00
LECHUGA (m2)	\$ 600.00	\$ 360.00	\$ 180.00	\$ 2,000.00	\$ 1,200.00	\$ 600.00	\$ 1,000.00	\$ 600.00	\$ 300.00
PAPA (Ha)	\$ 2,526,000.00	\$ 1,515,600.00	\$ 757,800.00	\$ 8,420,000.00	\$ 5,052,000.00	\$ 2,526,000.00	\$ 4,210,000.00	\$ 2,526,000.00	\$ 1,263,000.00
PAPA (m2)	\$ 250.00	\$ 150.00	\$ 80.00	\$ 840.00	\$ 500.00	\$ 250.00	\$ 420.00	\$ 250.00	\$ 130.00
PAPA CAPIRA (Ha)	\$ 1,893,000.00	\$ 1,135,800.00	\$ 567,900.00	\$ 6,310,000.00	\$ 3,786,000.00	\$ 1,893,000.00	\$ 3,155,000.00	\$ 1,893,000.00	\$ 946,500.00
PAPA CAPIRA (m2)	\$ 190.00	\$ 110.00	\$ 60.00	\$ 630.00	\$ 380.00	\$ 190.00	\$ 320.00	\$ 190.00	\$ 100.00
PAPA CRIOLLA - AMARILLA (Ha)	\$ 1,893,000.00	\$ 1,135,800.00	\$ 567,900.00	\$ 6,310,000.00	\$ 3,786,000.00	\$ 1,893,000.00	\$ 3,155,000.00	\$ 1,893,000.00	\$ 946,500.00
PAPA CRIOLLA - AMARILLA (m2)	\$ 190.00	\$ 110.00	\$ 60.00	\$ 630.00	\$ 380.00	\$ 190.00	\$ 320.00	\$ 190.00	\$ 100.00
TOMATE (Ha)	\$ 4,350,000.00	\$ 2,610,000.00	\$ 1,305,000.00	\$ 14,500,000.00	\$ 8,700,000.00	\$ 4,350,000.00	\$ 7,250,000.00	\$ 4,350,000.00	\$ 2,175,000.00
TOMATE (m2)	\$ 440.00	\$ 260.00	\$ 130.00	\$ 1,450.00	\$ 870.00	\$ 440.00	\$ 730.00	\$ 440.00	\$ 220.00
ULLUCCO - OLLUCCO (Ha)	\$ 2,208,000.00	\$ 1,324,800.00	\$ 662,400.00	\$ 7,360,000.00	\$ 4,416,000.00	\$ 2,208,000.00	\$ 3,680,000.00	\$ 2,208,000.00	\$ 1,104,000.00
ULLUCCO - OLLUCCO (m2)	\$ 220.00	\$ 130.00	\$ 70.00	\$ 730.00	\$ 440.00	\$ 220.00	\$ 370.00	\$ 220.00	\$ 110.00
ARVEJA Y MAIZ (m2)	\$ 390.00	\$ 230.00	\$ 120.00	\$ 1,315.00	\$ 790.00	\$ 390.00	\$ 660.00	\$ 390.00	\$ 200.00
FRUJOL Y MAIZ (m2)	\$ 390.00	\$ 230.00	\$ 120.00	\$ 1,315.00	\$ 790.00	\$ 390.00	\$ 660.00	\$ 390.00	\$ 200.00
MAIZ, CEBOLLA Y ACELGA	\$ 270.00	\$ 160.00	\$ 80.00	\$ 910.00	\$ 550.00	\$ 270.00	\$ 460.00	\$ 280.00	\$ 140.00
HUERTA CASERA (m2)	\$ 1,100.00	\$ 660.00	\$ 330.00	\$ 3,680.00	\$ 2,210.00	\$ 1,100.00	\$ 1,840.00	\$ 1,100.00	\$ 550.00
CILANTRO ACELGA HABAS ARVEJA Y PAPA	\$ 1,100.00	\$ 660.00	\$ 330.00	\$ 3,680.00	\$ 2,210.00	\$ 1,100.00	\$ 1,840.00	\$ 1,100.00	\$ 550.00
BROCOLI (m2)	\$ 600.00	\$ 360.00	\$ 180.00	\$ 2,000.00	\$ 1,200.00	\$ 600.00	\$ 1,000.00	\$ 600.00	\$ 300.00
COLIFLOR (m2)	\$ 600.00	\$ 360.00	\$ 180.00	\$ 2,000.00	\$ 1,200.00	\$ 600.00	\$ 1,000.00	\$ 600.00	\$ 300.00
REPOLLO MORADO (m2)	\$ 600.00	\$ 360.00	\$ 180.00	\$ 2,000.00	\$ 1,200.00	\$ 600.00	\$ 1,000.00	\$ 600.00	\$ 300.00
RENOJALCHA (m2)	\$ 600.00	\$ 360.00	\$ 180.00	\$ 2,000.00	\$ 1,200.00	\$ 600.00	\$ 1,000.00	\$ 600.00	\$ 300.00
ZAMAHORIA (m2)	\$ 1,400.00	\$ 850.00	\$ 400.00	\$ 4,640.00	\$ 2,825.00	\$ 1,400.00	\$ 2,300.00	\$ 1,400.00	\$ 700.00

RUPA 5-2-0095

COMITE CORPORATIVO
ACTA No. 1343 del 2.019

FECHA: San Juan de Pasto, 12 de abril del 2.019

LUGAR: Lonja Propiedad Raíz Nariño y Putumayo

ASISTENTES

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

REPRESENTANTE LEGAL DE LA LONJA
CESAR AUGUSTO VALLEJO FRANCO
COORDINADOR COMITÉ

CARGO
DIRECTOR EJECUTIVO

COMISIONADOS

ZOOT ORLANDO CAICEDO RUEDA
LUIS ALBERTO MENESES MARROQUIN

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

ORDEN DEL DIA

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

DESARROLLO ORDEN DEL DIA

1. Verificación del Quórum:

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

2. Presentación avalúo:

El Zoot. Orlando Caicedo Rueda y el Ing. Luis Alberto Meneses Marroquín, rinden ponencia del avalúo solicitado por la Concesión Unión Vial del Sur al predio RUPA 5-2-0095 Predio denominado "La Esperanza" Vereda Chaves - Municipio de pasto - Nariño.

No.	NUMERO DE FICHA	MUNICIPIO	NUMERO PREDIAL – MATRICULA INMOBILIARIA
1	RUPA 5-2-0095	PASTO	520010001000000090099000000000/ 240-62092

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



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales

RUPA 5-2-0095



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

ÍTEM	UND	ÁREA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO				
Terreno	M ²	154,78	\$ 238.000,00	\$ 36.837.640,00
Subtotal Terreno				\$ 36.837.640,00
ANEXOS				
A1 Cerramiento	M	42,30	\$ 302.527,00	\$ 12.796.892,10
A2 Portón 1	Und	1	\$ 1.884.908,00	\$ 1.884.908,00
A3 Zona dura 1	M ²	19,10	\$ 109.577,00	\$ 2.092.920,70
A4 Portón 2	Und	1	\$ 2.062.074,00	\$ 2.062.074,00
A5 Entramada	M ²	35,74	\$ 44.656,00	\$ 1.596.005,44
A6 Zona dura 2	M ²	33,82	\$ 16.301,00	\$ 551.299,82
Subtotal Anexos				\$ 20.984.100,06
ESPECIES VEGETALES				
Subtotal Especies Vegetales	Gl	1,00	\$ 102.354,20	\$ 102.354,20
VALOR TOTAL				\$ 57.924.094,26

AVALUO DEFINITIVO ADOPTADO	
AVALUO DEL PREDIO	\$57.924.094,26
INDEMNIZACIONES DAÑO EMERGENTE	\$0,00
INDEMNIZACIONES LUCRO CESANTE	\$0,00
TOTAL	\$57.924.094,26
SON: CINCUENTA Y SIETE MILLONES NOVECIENTOS VEINTICUATRO MIL NOVENTA Y CUATRO CON 26/100 M/CTE. (\$57.924.094,26)	

OR

ZOOC. ORLANDO CAICEDO RUEDA
PERITO COMISIONADO, RESPONSABLE Y SOLIDARIO
R.A.A. No. 12960418 - AVAL

Luis Alberto Meneses Marroquín

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



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

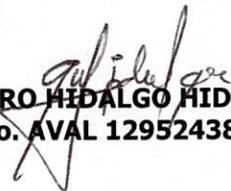
Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales

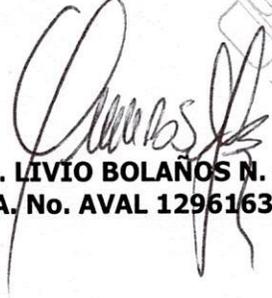
RUPA 5-2-0095

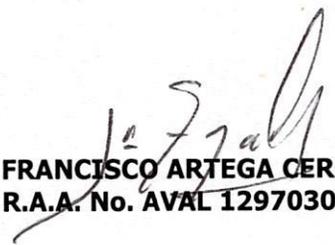


COMITÉ AVALUOS


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


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


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


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