

Los Patios, Norte de Santander, octubre de 2020.

Señor

CALIXTO RANGEL BOADA

C.C. No. 561.597

(TITULAR DE DERECHO DE DOMINIO INCOMPLETO INSCRITO EN FALSA TRADICIÓN)

Dirección: **PREDIO RURAL "TUNEZ"**

Vereda: Calaluna

Municipio: Bochalema,

Norte de Santander.

REFERENCIA: Contrato de Concesión bajo Esquema APP No. 002 de 2017.
Proyecto: Doble Calzada Pamplona – Cúcuta.

ASUNTO: Citación para la Notificación Personal de la Oferta Formal de Compra contenida en el Oficio **UVRP-GP-2020-625** de fecha 01 de octubre de 2020. (PC-04-0126).

Respetado señor,

Como es de conocimiento general, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI** identificada con Nit. 830.125.996.9, en coordinación con el **CONCESIONARIO UNIÓN VIAL RÍO PAMPLONITA S.A.S.**, identificado con Nit. 901.082.545-1, en virtud del Contrato de Concesión bajo esquema APP No. 002 de 2017, adelanta el Proyecto Vial Doble Calzada Pamplona- Cúcuta, como parte de la modernización de la Red Vial Nacional.

De conformidad con lo establecido en los artículos 67 y 68 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, solicitamos su comparecencia dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de recibo de la presente comunicación a efectos de surtir la diligencia de **NOTIFICACIÓN PERSONAL** de la Oferta Formal de Compra No **UVRP-GP-2020-625** de fecha 01 de octubre de 2020, por medio del cual se dispone la adquisición de una franja de terreno que hace parte del predio denominado **PREDIO RURAL "TUNEZ"**, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. **272-42809** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pamplona, la Cédula Catastral No. **540990003000000030028000000000** y Ficha Predial No. **PC-04-0126**, requerido para la ejecución del Proyecto Vial Doble Calzada Pamplona - Cúcuta.

Para la notificación del acto administrativo deberá presentarse a las oficinas del **CONSORCIO PACU**, ubicadas en los Lotes 417-12 y 418-12 sector Altos de Corozal, municipio de Los Patios, de lunes a viernes en horario de 7:30 a.m. a 12:00 m y de 1:00 p.m. a 5:00 p.m., Teléfono: 3214620847.

Unión Vial Río Pamplonita - Nit. 901.082.545-1

PR 120+600 Vía Cúcuta -Pamplona- Recta Corozal - Frente a Báscula - Área de servicio Los Acacios.

Si vencidos los cinco (5) días hábiles siguientes al envío de la citación, no se ha surtido la notificación personal, ésta se hará por medio de aviso, de conformidad a lo establecido en el artículo 69 de la ley 1437 de 2011.

Cordialmente,

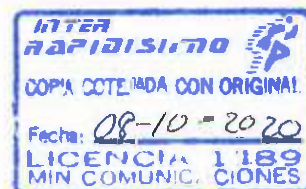

JOSE LUIS VILAPLANA RUIZ
GERENTE GENERAL
Concesionario Unión Vial Río Pamplonita S.A.S.

Folios: (02) de esta comunicación.

Anexos: No aplica

Elaboró/Revisó: JRVm-Abogado Gestor/ YLAS- Coordinadora Jurídica Predial.

Copia: No aplica.





Régimen Común, Grandes Contribuyentes Res. 012635 Diciembre 14 de 2018, Retenedores de IVA y Autorretenedores de Renta Res. 007004 del 17 de Septiembre de 2012. Resolución Facturación DIAN Sistema POS: 18763005221471 20/03/2020 Pref 54P1 desde 1 hasta 2000 con 18 meses de vigencia. Licencia MINTIC 001189

INTER RAPIDISIMO S.A NIT: 800251569-7

Fecha y Hora de Admisión: 08/10/2020 04:00 p. m. Factura de Venta POS 54P1 - 6050

Tiempo estimado de entrega: 09/10/2020 06:00 p. m.

DESTINO

BOCHALEMA\NORT\COL

DESTINATARIO

CALIXTO RANGEL BOADA

PREDIO RURAL TUNEZ VEREDA CATALUNA

3333333333

CC 561597

Cod. postal:0

NÚMERO DE GUÍA PARA SEGUIMIENTO



700043144147

Reimpreso Por: pamplona.nasantander1 08

DATOS DEL ENVÍO

Empaque: SOBRE CARTA
VF Comercial: \$12.500,00
Piezas: 1
Peso x Vol:
Peso en Kilos: 1
No. Bolsa: 0
No. Folios: 0
Contener:

LIQUIDACIÓN

NOTIFICACIONES

Valor Flete: \$10.250,00
Valor Descuento: \$ 0,00
Valor sobre flete: \$ 250,00
Valor otros conceptos: \$ 0,00
Vir Imp. otros concep: \$ 0,00
Valor total: \$10.500,00
Forma de pago: CONTADO

Valor a cobrar al destinatario
al momento de entregar

\$ 0

DOCUMENTOS

REMITENTE

CONSORCIO PACU

PAMPLONA

Cel: 3208288209/ CC 901351064 8

envío

NOTIFICACIÓN POR AVISO
(Art. 69 Ley 1437 de 2011)

No. 30 de fecha 22 de octubre de 2020

Los Patios, Norte de Santander, octubre de 2020.

Señor

CALIXTO RANGEL BOADA

C.C. No. 561.597

(TITULAR DE DERECHO DE DOMINIO INCOMPLETO INSCRITO EN FALSA TRADICIÓN)

Dirección: **PREDIO RURAL "TUNEZ"**

Vereda: Calaluna

Municipio: Bochalema.

Norte de Santander.

REFERENCIA: Contrato de Concesión bajo Esquema APP No 002 de 2017.
Proyecto: Doble Calzada Pamplona - Cúcuta.

ASUNTO: Notificación por **AVISO** de la Oferta Formal de Compra No. UVRP-GP-2020-625 de 1 de octubre de 2020, predio PC-04-0126.

Respetado señor,

Con el objeto de dar cumplimiento con lo establecido en el Artículo 69 de la Ley 1437 de 2011, se procede a **NOTIFICAR** por medio del presente **AVISO** la **OFERTA FORMAL DE COMPRA** No. UVRP-GP-2020-625 de fecha 1 de octubre de 2020, por la cual la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI** a través del **CONCESIONARIO UNIÓN VIAL RÍO PAMPLONITA S.A.S.**, dispone la adquisición de una franja de terreno del predio denominado **PREDIO RURAL "TUNEZ"**, identificado con la Cédula Catastral No. 540990003000000030028000000000, Matrícula Inmobiliaria No. 272-42809 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pamplona y Ficha Predial No. PC-04-0126, requerido para la ejecución del Proyecto Vial Doble Calzada Pamplona- Cúcuta.

Lo anterior, en razón a que, mediante oficio de citación remitido a la dirección del inmueble **PREDIO RURAL "TUNEZ"**, vereda Calaluna, municipio de Bochalema, departamento de Norte de Santander, la cual fue devuelta, fueron convocados a comparecer para efectos de la notificación del mencionado oficio a través de la empresa de mensajería **INTER RAPÍDISIMO S.A.**, con guía No. 700043144144 de fecha 08 de octubre de 2020, con constancia de devolución de fecha 21 de octubre de 2020 y a la fecha no se ha podido surtir la notificación personal.

Acompaño para su conocimiento copia de la Oferta Formal de Compra No. UVRP-GP-2020-625 de fecha de 1 de octubre de 2020, ficha predial, plano predial, avalúo comercial

Unión Vial Río Pamplonita - Nit. 901.082.545-1

PR 120+600 Vía Cúcuta -Pamplona- Recta Corozal - Frente a Báscula - Área de servicio Los Acacios.

corporativo; este proceso de enajenación voluntaria se rige por lo dispuesto en las Leyes 9 de 1989, 388 de 1997, 1682 de 2013 modificada por las leyes 1742 de 2014 y 1882 de 2018.

Así mismo, se indica que contra la presente oferta de compra no proceden recursos por vía administrativa, según lo establecido en el inciso 4 del artículo 61 de la Ley 388 de 1997.

La presente notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del aviso en el lugar de destino.

Agradezco la atención que le brinde a la presente.

Cordialmente,



JOSÉ LUIS VILAPLANA RUÍZ
GERENTE GENERAL
Concesionario Unión Vial Río Pamplonita S.A.S

Anexos: Oferta de Compra, ficha predial, plano predial, avalúo comercial corporativo y normas en () folios.
Proyectó / Aprobó : MCA – Abogado Gestor / YLA– Coordinadora Jurídico Predial





Régimen Común, Grandes Contribuyentes Res. 012635 Diciembre 14 de 2018, Retenedores de IVA y Autorretenedores de Renta Res. 007004 del 17 de Septiembre de 2012. Resolución Facturación DIAN Sistema POS: 18763005221471 20/03/2020 Pref 54P1 desde 1 hasta 2000 con 18 meses de vigencia. Licencia MINTIC 001189

INTER RAPIDISIMO S.A NIT: 800251569-7

Fecha y Hora de Admisión: **23/10/2020 03:17 p. m.** **Factura de Venta POS 54P1 - 7123**

Tiempo estimado de entrega: **26/10/2020 06:00 p. m.**

DESTINO

BOCHALEMANORTICOL

DESTINATARIO CALIXTO RANGEL BOADA

PREDIO RURAL TUNEZ VEREDA CALALUNA

3333333333

CC 561597

Cod. postal:0

**NÚMERO DE GUÍA
PARA SEGUIMIENTO**



700043924746

Reimpreso Por: pamplona.nasantander 23/

DATOS DEL ENVÍO

Empaque: **SOBRE MANILA**
Vlr Comercial: **\$ 12.500,00**
Piezas: **1**
Peso x Vol: **1**
Peso en Kilos: **1**
No. Bolsa: **0**
No. Folios: **0**
Dice Contener:

LIQUIDACIÓN

MENSAJERÍA
Valor Flete: **\$ 6.750,00**
Valor Descuento: **\$ 0,00**
Valor sobre flete: **\$ 250,00**
Valor otros conceptos: **\$ 0,00**
Vlr Imp. otros concep: **\$ 0,00**
Valor total: **\$ 7.000,00**
Forma de pago: **CONTADO**

**Valor a cobrar al destinatario
al momento de entregar**

\$ 0

DOCUMENTO

REMITENTE

CONSORCIO PACU

CLL 3 # 8-108 LOS CEREZOS

Cel: 3212711307 / NI 9013610648

consulte hasta 30 números de guía y/o factura separados por coma(,).

Guía y/o Factura 700043824748

Tránsito regional 2020-10-23

Guía y/o Factura: 700043924748

ESTADO: TRANSITO REGIONAL

INFORMACIÓN GENERAL

Fecha y hora de Admisión: 2020-10-23 15:17

Fecha estimada de entrega: 2020-10-26

DESTINATARIO

Ciudad Destino: BOCHALEMA/NORTICOL

CC: 561597

Nombre: CALIXTO RANGEL BOADA

Dirección: PREDIO RURAL TUNEZ VEREDA CALALUNA

Teléfono: 3333333333

REMITENTE

Ciudad origen: PAMPLONA/NORTICOL

Nombre: CONSORCIO PACU

CC: 9013610648

Dirección: CLL 3 # 8-108 LOS CEREZOS

Teléfono: 3212711307

DATOS DE ENVÍO

Tipo empaque: SOBRE MANILA

No. de esta pieza: 1

Peso por Volumen: 0

Peso en Kilos: 1

Bolsa de seguridad: 0

Dice contener: DOCUMENTO

Observaciones:

Servicio: MENSAJERÍA

Forma de pago: Contado

RASTREO DEL ENVÍO

CIUDAD	ESTADO	MOTIVO	FECHA	COORDENADA
PAMPLONA\NORT\COL	Envío Admitido	-	2020-10-23	
CUCUTA	Ingresado a Bodega	-	2020-10-23	
CUCUTA	Viajando en Ruta Regional	-	2020-10-24	
CUCUTA	Ingresado a Bodega	-	2020-11-12	
CUCUTA	Viajando en Ruta Regional	-	2020-11-13	

Los Patios, Norte Santander, 01 de octubre de 2020.

UVRP-GP-2020-625

Señor

CALIXTO RANGEL BOADA

C.C. No. 561.597

(TITULAR DE DERECHO DE DOMINIO INCOMPLETO INSCRITO EN FALSA TRADICIÓN)

Dirección: **PREDIO RURAL "TUNEZ"**

Vereda: Calaluna

Municipio: Bochalema.

Norte de Santander.

REFERENCIA: Contrato de Concesión bajo Esquema APP No. 002 de 2017.

ASUNTO: Oficio de Oferta Formal de Compra por el cual se dispone la adquisición de una franja de terreno que hace parte del predio denominado **PREDIO RURAL "TUNEZ"**, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. **272-42809** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pamplona, Cédula Catastral No. **540990003000000030028000000000** y Ficha Predial No. **PC-04-0126**, requerido para la ejecución del Proyecto Vial Doble Calzada Pamplona - Cúcuta.

Respetado señor,

Como es de conocimiento general, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI**, identificada con Nit. 830.125.996.9, en coordinación con el Concesionario Unión Vial Río Pamplonita S.A.S, identificado con Nit. 901.082.545-1, en virtud del Contrato de Concesión bajo esquema APP No. 002 de 2017, adelanta el Proyecto Vial Doble Calzada Pamplona- Cúcuta, como parte de la modernización de la Red Vial Nacional.

De acuerdo con el mencionado Contrato de Concesión y con fundamento en el artículo 34 de la Ley 105 de 1993, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI** ha delegado al Concesionario Unión Vial Río Pamplonita S.A.S, la totalidad del proceso de adquisición predial de los inmuebles necesarios para la ejecución del mencionado Proyecto Vial.

Por consiguiente, el **CONCESIONARIO UNIÓN VIAL RÍO PAMPLONITA S.A.S**, en nombre de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI**, de conformidad con lo establecido en el Artículo 13 de la Ley 9ª de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997, artículo 23 y 37 de la Ley 1682 de 2013, modificada por la Ley 1742 de 2014 y por la Ley 1882 de 2018, Decreto Reglamentario 1420 de Julio 24 de 1998, Resoluciones Números 620 de 2008, 898 de 2014, 1044 de 2014 y 316 del de 2015 expedidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), requiere comprar un área de terreno conforme a la afectación de la ficha predial No. PC-04-0126 fecha 15 de enero de 2020, de la cual se anexa copia, esta contiene: a) un área total requerida de terreno de **ONCE MIL SEISCIENTOS TRES COMA TREINTA Y CINCO METROS**

Unión Vial Río Pamplonita - Nit. 901.082.545-1

PR 120+600 Vía Cúcuta -Pamplona- Recta Corozal - Frente a Báscula - Área de servicio Los Acacios.

CUADRADOS (11.603,35 m²), debidamente delimitada y alinderada, dentro de las abscisas inicial **K 20+341,53 ID** y final **K 20+484,57 ID** del mencionado tramo, que incluye el inventario predial de construcciones anexas, cultivos y especies.

Los linderos generales del predio son los contenidos en la Escritura Pública No. 843 del 25 de mayo de 1948 de la Notaria Primera del Círculo Notarial de Pamplona.

Los linderos específicos del área requerida son los consignados en la Ficha Predial No. PC-04-0126 de fecha 15 de enero de 2020 y son los siguientes: -----

DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA - AR1			
ÁREA REQUERIDA (M2)	LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD (M)
7574,89 m2			
ABSCISA INICIAL	NORTE:	(1-4) La Lomita El Raizón	49,53
K 20+341,53	ORIENTE:	(4-20) Antigua vía ferrea	161,39
ABSCISA FINAL	SUR:	(20-24) Predio rural La Armenia - Oscar Alberto Zambrano Sandoval y otros	54,66
K 20+484,57	OCCIDENTE:	(24-1) Predio rural El Tunez - Calixto Rangel Boada	140,58

DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA - AR2			
ÁREA REQUERIDA (M2)	LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD (M)
863,30 m2			
ABSCISA INICIAL	NORTE:	(1-2) La Lomita El Raizón	15,43
K 20+341,20	ORIENTE:	(2-17) Predio rural El Tunez (ARND) - Calixto Rangel Boada	129,30
ABSCISA FINAL	SUR:	(17) Predio rural El Tunez (ARND) - Calixto Rangel Boada	0,00
K 20+443,00	OCCIDENTE:	(17-1) Antigua vía ferrea	121,27

DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA - AR3			
ÁREA REQUERIDA (M2)	LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD (M)
18,93 m2			

Unión Vial Río Pamplonita - Nit. 901.082.545-1

PR 120+600 Vía Cúcuta -Pamplona- Recta Corozal - Frente a Báscula - Área de servicio Los Acacios.

ABSCISA INICIAL	NORTE:	(1) Predio rural El Tunez (ARND) - Calixto Rangel Boada	0,00
K 20+465,45	ORIENTE:	(1-3) Predio rural El Tunez (ARND) - Calixto Rangel Boada	10,01
ABSCISA FINAL	SUR:	(3-4) Predio rural La Armenia - Oscar Alberto Zambrano Sandoval y otros	4,35
K 20+475,72	OCCIDENTE:	(4-1) Antigua vía ferrea	12,22

DETERMINACIÓN DEL ÁREA REMANENTE NO DESARROLLABLE- ARND1			
ÁREA REQUERIDA (M2)	LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD (M)
3.146,23 m2			
ABSCISA INICIAL	NORTE:	(2-30) La Lomita El Raizon	12,43
K 20+337,62	ORIENTE:	(30-36) Río Pamplonita	183,10
ABSCISA FINAL	SUR:	(36-3) Predio rural La Armenia - Oscar Alberto Zambrano Sandoval y otros	41,66
K 20+474,27	OCCIDENTE:	(3-2) Predio rural El Tunez - Calixto Rangel Boada	166,86

De acuerdo con el folio de matrícula inmobiliaria No. **272-42809** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pamplona, y del estudio de títulos de fecha 20 de febrero de 2020, el titular de derecho de dominio incompleto inscrito en falsa tradición de la franja de terreno requerida es el señor **CALIXTO RANGEL BOADA**, por eso es el destinatario de esta oferta de compra.

El valor total de la oferta de compra es la suma de **CIENTO CINCUENTA Y OCHO MILLONES TRESCIENTOS SESENTA MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO PESOS CON SESENTA Y OCHO CENTAVOS M/CTE (\$158.360.454,68)**, por concepto del área de terreno requerida, construcciones anexas, cultivos y especies según avalúo Comercial No. AVB-68 de fecha 08 de julio de 2020, elaborado por la **LONJA DE AVALVINES**, el cual se discrimina así:-

VALOR COMERCIAL TOTAL					
ÍTE M	DESCRIPCIÓN	UN D	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Terreno					
1	Área Requerida	M2	7.476,49	\$ 13.500,00	\$ 100.932.615,00
2	Área Requerida Ronda de Río	M2	4.126,86	\$ 12.600,00	\$ 51.998.436,00
SUB-TOTAL					\$ 152.931.051,00
Construcciones					
ÍTE M	DESCRIPCIÓN	UN D	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	V/TOTAL
3	CA1-Cerca	M	42,38	\$ 8.083,43	\$ 342.575,76
SUB-TOTAL					\$ 342.575,76
Cultivos y Especies					
ÍTE M	DESCRIPCIÓN	UN D	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	V/TOTAL
4	Tecón (10≤ Ø ≤20cm)	un	99,00	\$ 5.000,00	\$ 495.000,00
5	Pardillo (10≤ Ø ≤20cm)	un	17,00	\$ 5.000,00	\$ 85.000,00
6	Potrico (10≤ Ø ≤20cm)	un	28,00	\$ 5.000,00	\$ 140.000,00
7	Varasanta (10≤ Ø ≤20cm)	un	1,00	\$ 5.000,00	\$ 5.000,00

8	Sietecueros (10≤ Ø ≤20cm)	un	1,00	\$ 5.000,00	\$ 5.000,00
9	Caimito (10≤ Ø ≤20cm)	un	1,00	\$ 5.000,00	\$ 5.000,00
10	Matarratón (10≤ Ø ≤20cm)	un	50,00	\$ 5.000,00	\$ 250.000,00
11	Guacimo (10≤ Ø ≤20cm)	un	13,00	\$ 5.000,00	\$ 65.000,00
12	Hobo (10≤ Ø ≤20cm)	un	3,00	\$ 6.000,00	\$ 18.000,00
13	Totumo (10≤ Ø ≤20cm)	un	1,00	\$ 5.000,00	\$ 5.000,00
14	Uvo (10≤ Ø ≤20cm)	un	1,00	\$ 5.000,00	\$ 5.000,00
15	Urumo (10≤ Ø ≤20cm)	un	2,00	\$ 5.000,00	\$ 10.000,00
16	Higueron (10≤ Ø ≤20cm)	un	1,00	\$ 5.000,00	\$ 5.000,00
17	Menudito (10≤ Ø ≤20cm)	un	3,00	\$ 5.000,00	\$ 15.000,00
18	Tampaco (10≤ Ø ≤20cm)	un	3,00	\$ 5.000,00	\$ 15.000,00
19	Tachuelo (10≤ Ø ≤20cm)	un	30,00	\$ 5.000,00	\$ 150.000,00
20	Guayabo silvestre	un	2,00	\$ 80.737,90	\$ 161.475,80
21	Moral (10≤ Ø ≤20cm)	un	2,00	\$ 5.000,00	\$ 10.000,00
22	Arevalo (10≤ Ø ≤20cm)	un	4,00	\$ 6.000,00	\$ 24.000,00
23	Trompillo (10≤ Ø ≤20cm)	un	1,00	\$ 6.000,00	\$ 6.000,00
24	Calicencio (10≤ Ø ≤20cm)	un	3,00	\$ 6.000,00	\$ 18.000,00
25	Palma Corozo (10≤ Ø ≤20cm)	un	4,00	\$ 10.000,00	\$ 40.000,00
26	Zorruno (20≤ Ø ≤40cm)	un	1,00	\$ 28.000,00	\$ 28.000,00
27	Tecon (20≤ Ø ≤40cm)	un	1,00	\$ 18.000,00	\$ 18.000,00

Unión Vial Río Pamplonita - Nit. 901.082.545-1

PR 120+600 Vía Cúcuta -Pamplona- Recta Corozal - Frente a Báscula - Área de servicio Los Acacios.

28	Palma Corozo (20≤ Ø ≤40cm)	un	1,00	\$ 10.000,00	\$ 10.000,00
29	Mamón	un	8,00	\$ 88.640,71	\$ 709.125,68
30	Calicencio (20≤ Ø ≤40cm)	un	3,00	\$ 28.000,00	\$ 84.000,00
31	Potrico (20≤ Ø ≤40cm)	un	3,00	\$ 28.000,00	\$ 84.000,00
32	Algarrobo (40≤ Ø ≤60cm)	un	2,00	\$ 95.000,00	\$ 190.000,00
33	Higueron (40≤ Ø ≤60cm)	un	1,00	\$ 63.000,00	\$ 63.000,00
34	Moral (40≤ Ø ≤60cm)	un	1,00	\$ 63.000,00	\$ 63.000,00
35	Hobo (40≤ Ø ≤60cm)	un	4,00	\$ 95.000,00	\$ 380.000,00
36	Calicencio (60≤ Ø ≤80cm)	un	2,00	\$ 230.000,00	\$ 460.000,00
37	Yatago (60≤ Ø ≤80cm)	un	1,00	\$ 230.000,00	\$ 230.000,00
38	Pasto guinea	m2	4702,40	\$ 262,68	\$ 1.235.226,43
SUB-TOTAL					\$ 5.086.827,91
VALOR TOTAL DEL PREDIO O ÁREA REQUERIDA					\$ 158.360.454,68

Respecto de la indemnización por daño emergente y lucro cesante de que trata la Resolución 898 de 2014, modificada por la Resolución 1044 de 2014 y a su vez por la Resolución 316 de 2015 expedidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), como se observa en el Avalúo Comercial Corporativo, los gastos que se causan para el presente caso son los siguientes:-----

Unión Vial Río Pamplonita - Nit. 901.082.545-1

PR 120+600 Vía Cúcuta -Pamplona- Recta Corozal - Frente a Báscula - Área de servicio Los Acacios.

TOTAL INDEMNIZACIONES (DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE)		
ÍTEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
Notariado y registro (Escritura pública de compraventa y registro)	\$ 2.833.961,03	Ver Cuadro Numeral. II
Desmonte, embalaje, traslado y montaje	\$ 0	No aplica compensación por este concepto.
Perdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$ 0	No aplica compensación por este concepto.
Perdida de utilidad por otras actividades económicas	\$ 0	No aplica compensación por este concepto.
TOTAL INDEMNIZACIONES	\$ 2.833.961,03	

Nota: El valor de los gastos de Notariado y Registro contenidos en el avalúo y en la presente oferta, es meramente informativo, en caso de adelantarse la enajenación voluntaria, los gastos de Notariado y Registro serán ajustados de acuerdo a los costos que se liquiden al momento de legalizar la escritura pública de compraventa y registrarla.

Para dar cumplimiento al marco normativo arriba mencionado, se anexan a esta oferta, el informe técnico de avalúo comercial corporativo No. AVB-68 de fecha 08 de julio de 2020, elaborado por la **LONJA DE AVALVINES,** y ficha predial **PC-04-0126** del predio ubicado en la vereda Calaluna, municipio de Bochalema, departamento Norte de Santander.

Con la presente oferta se anexa la solicitud de un Permiso de Intervención Voluntario sobre el área objeto de la oferta con el fin de dar inicio a los trabajos necesarios para la ejecución del proyecto vial en los términos del artículo 27 de la Ley 1682 de 2013 y del apéndice técnico 7, del Contrato de Concesión bajo esquema APP No 002 de 2017. Lo anterior, sin perjuicio de continuar con el procedimiento de enajenación voluntaria.

De conformidad, con lo establecido en el artículo 4 de la Ley 1742 de 2014, modificado por el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018, a partir de la notificación de la presente oferta de compra, cuenta usted con un plazo de **QUINCE (15) DÍAS HÁBILES** para manifestar su voluntad sobre esta oferta, bien sea aceptándola o rechazándola, mediante oficio dirigido a las oficinas del

Unión Vial Río Pamplonita - Nit. 901.082.545-1

PR 120+800 Vía Cúcuta - Pamplona - Recta Corozal - Frente a Báscula - Área de servicio Los Acacios.

CONCESIONARIO UNIÓN VIAL RÍO PAMPLONITA, ubicada en el PR 120+600 de la vía Cúcuta-Pamplona, Área de servicios los Acacios, municipio de Los Patios, de lunes a viernes en horario de 7:30 a.m. a 12:00 m y de 1:00 p.m. a 5:00 p.m., Teléfono: 3214620847; si la oferta es aceptada, deberá suscribirse la escritura Pública o promesa de compraventa dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a su aceptación.

Se entenderá que el propietario o poseedor regular del predio renuncia a la negociación cuando:

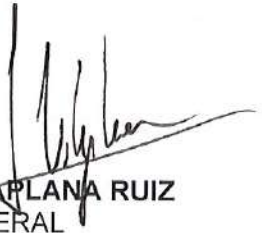
- Guarden silencio sobre la oferta de negociación directa.
- Dentro del plazo para aceptar o rechazar la oferta no se logre acuerdo.
- No suscriban la Escritura o la Promesa de Compraventa respectiva en los plazos fijados en la presente por causas imputables a ellos mismos.

Si la oferta es rechazada o el propietario o poseedor regular del predio renuncia de conformidad con lo anteriormente expuesto, será obligación legal para la entidad adquiriente dar inicio al proceso de expropiación judicial, si transcurrido el término de treinta (30) días hábiles siguientes a la notificación de esta oferta no ha sido posible llegar a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública.

Igualmente para dar cumplimiento al artículo 13 de la ley 9 de 1989, esta Oferta será inscrita en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su notificación; a partir de entonces el bien quedará por fuera del comercio y en consecuencia, el Registrador se abstendrá de efectuar la inscripción de actos, limitaciones, gravámenes, medidas cautelares o afectaciones al dominio sobre el inmueble; así mismo, 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.

Contra la presente comunicación no procede ningún recurso en la vía gubernativa, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 61 de la ley 388 de 1997 y 75 de la Ley 1437 de 2011 - Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo. Acompaño para su conocimiento, copia de la Ficha Predial, Plano Predial, Avalúo Comercial Corporativo y Certificado del Uso del Suelo. Así mismo, le indicamos en el cuerpo de este oficio las normas relativas a la enajenación voluntaria y a la expropiación por vía judicial.

Cordialmente,


JOSE LUIS VILAPLANA RUIZ
GERENTE GENERAL
Concesionario Unión Vial Río Pamplonita S.A.S.

Folios: (08) de esta comunicación.

Anexos: Copia de la Ficha Predial, Inventario, Registro Fotográfico y Plano técnico predial, copia del Avalúo Comercial Corporativo practicado, normas, Certificado del uso del suelo y permiso de intervención voluntario.

Elaboró/Revisó: JRVM- Abogado Gestor / YLAS-Coordinadora Jurídica Predial.

Unión Vial Río Pamplonita - Nit. 901.082.545-1

PR 120+600 Vía Cúcuta - Pamplona- Recta Corozal - Frente a Báscula - Área de servicio Los Acacios.

[illegible]

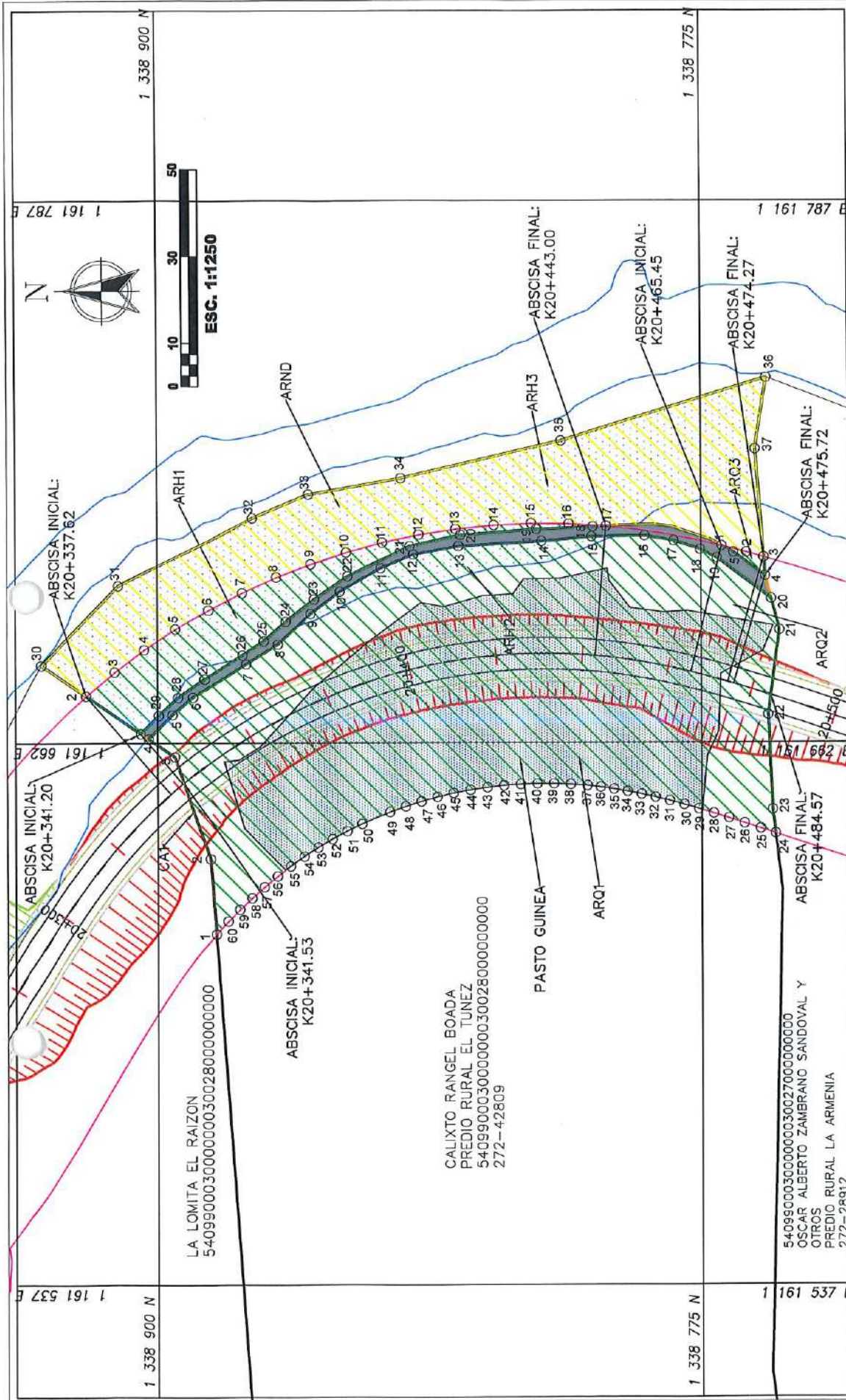
[illegible]

 		PROYECTO	ID FICHA PREDIAL
		DOBLE CALZADA PAMPLONA - CÚCUTA	PC-04-0126
		ANEXO FICHA PREDIAL: LINDEROS	
DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA - AR1			
ÁREA REQUERIDA (M2)	LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD (M)
7574,89 m2			
ABSCISA INICIAL	NORTE:	(1-4) La Lomita El Raizón	49,53
K 20+341,53	ORIENTE:	(4-20) Antigua vía ferrea	161,39
ABSCISA FINAL	SUR:	(20-24) Predio rural La Armenia - Oscar Alberto Zambrano Sandoval y otros	54,66
K 20+484,57	OCCIDENTE:	(24-1) Predio rural El Tunez - Calixto Rangel Boada	140,58
REVISÓ Y APROBÓ	ELABORÓ		
	NOHORA ROCIO LEAL MARTINEZ		
FECHA DE ELABORACIÓN:	15-ene-2020 <i>NP</i>		

 		PROYECTO	ID FICHA PREDIAL
		DOBLE CALZADA PAMPLONA - CÚCUTA	PC-04-0126
		ANEXO FICHA PREDIAL: LINDEROS	
DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA - AR2			
ÁREA REQUERIDA (M2)	LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD (M)
863,30 m2			
ABSCISA INICIAL	NORTE:	(1-2) La Lomita El Raizón	15,43
K 20+341,20	ORIENTE:	(2-17) Predio rural El Tunez (ARND) - Calixto Rangel Boada	129,30
ABSCISA FINAL	SUR:	(17) Predio rural El Tunez (ARND) - Calixto Rangel Boada	0,00
K 20+443,00	OCCIDENTE:	(17-1) Antigua vía ferrea	121,27
REVISÓ Y APROBÓ	ELABORÓ		
	NOHORA ROCIO LEAL MARTINEZ		
FECHA DE ELABORACIÓN:	15-ene-2020 <i>NP</i>		

 Unión Vial Río Pamplonita Una Compañía de Sacyr Concesiones	PROYECTO		ID FICHA PREDIAL
	DOBLE CALZADA PAMPLONA - CÚCUTA		PC-04-0126
	ANEXO FICHA PREDIAL: LINDEROS		
DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA - AR3			
ÁREA REQUERIDA (M2)	LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD (M)
18,93 m2			
ABSCISA INICIAL	NORTE:	(1) Predio rural El Tunez (ARND) - Calixto Rangel Boada	0,00
K 20+465,45	ORIENTE:	(1-3) Predio rural El Tunez (ARND) - Calixto Rangel Boada	10,01
ABSCISA FINAL	SUR:	(3-4) Predio rural La Armenia - Oscar Alberto Zambrano Sandoval y otros	4,35
K 20+475,72	OCCIDENTE:	(4-1) Antigua vía ferrea	12,22
REVISÓ Y APROBÓ	ELABORÓ		
	NOHORA ROCIO LEAL MARTINEZ		
FECHA DE ELABORACIÓN:		15-ene-2020 <i>ML</i>	

 Unión Vial Río Pamplonita Una Compañía de Sacyr Concesiones	PROYECTO		ID FICHA PREDIAL
	DOBLE CALZADA PAMPLONA - CÚCUTA		PC-04-0126
	ANEXO FICHA PREDIAL: LINDEROS		
DETERMINACIÓN DEL ÁREA REMANENTE NO DESARROLLABLE- ARND1			
ÁREA REQUERIDA (M2)	LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD (M)
3.146,23 m2			
ABSCISA INICIAL	NORTE:	(2-30) La Lomita El Raizon	12,43
K 20+337,62	ORIENTE:	(30-36) Río Pamplonita	183,10
ABSCISA FINAL	SUR:	(36-3) Predio rural La Armenia - Oscar Alberto Zambrano Sandoval y otros	41,66
K 20+474,27	OCCIDENTE:	(3-2) Predio rural El Tunez - Calixto Rangel Boada	166,86
REVISÓ Y APROBÓ	ELABORÓ		
	NOHORA ROCIO LEAL MARTINEZ		
FECHA DE ELABORACIÓN:		15-ene-2020 <i>ML</i>	



PLANO DE AFECTACIÓN VIAL

PC 04-0126

Elaboró: 

koró: *koró!*

NOHORA ROCIO LEAL MARTINEZ
Mat Profesional: 54202-336953 NTS

Revisó y Aprobó:

RESIDENTE PREDIAL
AFA CONSULTORES Y
CONSTRUCTORES S.A.

LEYENDA

- | | | | | | | | | | |
|--|-------------------------------------|--|--|--|--|--|--|--|--|
| | Línea de Comparo | | | | | | | | |
| | Eje de Via proyectada | | | | | | | | |
| | Borde de vía proyectada | | | | | | | | |
| | Borde de vía proyectada | | | | | | | | |
| | Borde de vía proyectada | | | | | | | | |
| | Carris | | | | | | | | |
| | Relleno | | | | | | | | |
| | Puntos de Inflexión | | | | | | | | |
| | Calcinantes | | | | | | | | |
| | Área Requerida | | | | | | | | |
| | Área Construcción Requerida | | | | | | | | |
| | Anexas | | | | | | | | |
| | Áreas Construcciones | | | | | | | | |
| | Áreas Remanentes No Desarrrollables | | | | | | | | |
| | Corredor Vial | | | | | | | | |

CONVENCIONES

- | | |
|---|--|
|  Caminos
 Cercas
 Río Pamplonita
 Borde vía existente
 Eje vía existente
 Cultivo |  Vegetación
 Drenaje sencillo
 Drenajes Dobles
 Randa Hídrica
 Muro
 vía terciaria existente |
| PUNTOS DE REFERENCIA | |
| RUTA 5505 | INICIO: K20+341.53
FINAL: K20+484.57 |

INFORMACIÓN DE REFERENCIA

MAGNA COLOMBIA BOGOTA
PROYECCION: TRANSVERSA DE MERCATOR
DATUM: MAGNA
FALSO ESTE: 1.000.000
FALSO NORTE: 1.000.000
MERIDIANO CENTRAL: -74,0775
FACTOR DE ESCALA: 1,0
LATITUD DE ORIGEN: 4,5952
UNIDADES: METROS

FECHA:	ESCALA:
15/01/2020	1:1250

PROPIETARIO:

CALIXTO RANGEL BOADA

CEDULA CATASTRAL:
540990003000000030028000000000
MATRICULA INMOBILIARIA: 272-42809

CUADRO DE ÁREAS

ÁREA TOTAL	60.000,00 m ²
ÁREA REQUERIDA	8.457,12 m ²
ÁREA REMANTE NO DESARROLLABLE	3.146,23 m ²
ÁREA REMANENTE	48.396,65 m ²
ÁREA CONSTRUCCIONES	0,00 m ²
ÁREA TOTAL REQUERIDA	11.603,35 m ²

ANI
Agencia Nacional de
Infraestructura

**Unión Vial
Río Pamplonita**
Una Compañía de Sacyr Concesiones

DOBLE CALZADA
PAMPLONA-CÚCUTA

UF4 EL DIAMANTE-LA DON
JUANA

COORDENADAS DE AFECTACION AREA REQUERIDA 1 : 7574,88 m2				
PUNTO	ESTES	NORTE	DIST	
1	1161618.39	1338886.8	0	
2	1161635.75	1338888.07	17.4	
3	1161659.26	1338896.03	24.82	
4	1161663.39	1338902.06	7.31	
5	1161668.99	1338896.58	7.84	
6	1161672.97	1338891.91	6.14	
7	1161680.65	1338879.84	14.31	
8	1161685.17	1338872.57	8.56	
9	1161692.3	1338864.89	10.48	
10	1161697.38	1338858.17	8.42	
11	1161702.73	1338848.71	10.87	
12	1161705.88	1338841.17	8.17	
13	1161707.8	1338830.74	10.61	
14	1161708.9	1338811.82	18.95	
15	1161709.99	1338800.29	11.58	
16	1161710.13	1338788.09	12.2	
17	1161709.03	1338781.37	6.81	
18	1161706.98	1338775.2	6.5	
19	1161705.06	1338771.29	4.36	
20	1161695.65	1338758.85	15.59	
21	1161688.44	1338756.99	7.45	
22	1161688.39	1338759.64	19.73	
23	1161647.06	1338758.64	21.86	
24	1161641.48	1338757.99	5.62	
25	1161642.63	1338761.45	3.65	
26	1161643.85	1338765.11	3.86	
27	1161645.01	1338768.7	3.77	
28	1161646.11	1338772.23	3.7	
29	1161647.16	1338775.69	3.62	
30	1161648.14	1338779.1	3.55	
31	1161649.04	1338782.45	3.47	
32	1161649.86	1338785.75	3.4	
33	1161650.59	1338788.99	3.32	
34	1161651.23	1338792.17	3.25	
35	1161651.71	1338795.29	3.17	
36	1161652.21	1338798.36	3.1	
37	1161652.56	1338801.42	3.08	
38	1161652.86	1338805.25	3.85	
39	1161653.01	1338809.1	3.85	
40	1161653.01	1338812.94	3.85	
41	1161652.87	1338816.79	3.85	
42	1161652.58	1338820.62	3.85	
43	1161652.14	1338824.44	3.85	
44	1161651.55	1338828.24	3.85	
45	1161650.82	1338832.02	3.85	

COORDENADAS DE AFECTACION AREA REQUERIDA 2 : 863,30 m2				
PUNTO	ESTES	NORTE	DIST	
1	1161664.62	1338903.86	0	
2	1161673.34	1338916.6	15.43	
3	1161678.85	1338909.95	8.62	
4	1161683.99	1338903.04	8.62	
5	1161688.75	1338895.85	8.62	
6	1161693.12	1338888.41	8.62	
7	1161697.08	1338880.75	8.62	
8	1161700.62	1338872.89	8.62	
9	1161703.74	1338864.85	8.62	
10	1161706.41	1338856.65	8.62	
11	1161708.64	1338848.32	8.62	
12	1161710.42	1338839.88	8.62	
13	1161711.74	1338831.36	8.62	
14	1161712.6	1338822.78	8.62	
15	1161713	1338814.17	8.62	
16	1161712.93	1338805.54	8.62	
17	1161712.4	1338796.94	8.62	
18	1161712.29	1338786.46	8.62	
19	1161711.65	1338813.05	13.08	
20	1161710.36	1338830.29	17.29	
21	1161707.74	1338841.96	11.96	
22	1161700.92	1338856.32	15.9	
23	1161695.58	1338864.05	9.4	
24	1161690.43	1338870.68	8.4	
25	1161685.92	1338875.75	6.79	
26	1161682.7	1338880.72	5.92	
27	1161677.17	1338889.28	10.19	
28	1161672.94	1338895.27	7.33	
29	1161668.8	1338899.69	6.06	

COORDENADAS DE AFECTACION AREA REQUERIDA 3 : 18.99 m2				
PUNTO	ESTES	NORTE	DIST	
1	1161707.83	1338770.24	0	
2	1161706.35	1338764.51	5.92	
3	1161705.22	1338760.57	4.09	
4	1161700.89	1338760.21	4.35	
5	1161706.33	1338767.53	9.12	
1	1161707.83	1338770.24	3.1	

COORDENADAS DE AFECTACION AREA REMANENTE NO DESARROLLABLE 1 : 3146.23 m2				
PUNTO	ESTES	NORTE	DIST	
2	1161673.34	1338916.6	0	
30	1161680.36	1338926.86	12.43	
31	1161698.74	1338909.07	25.57	
32	1161714.3	1338878.38	34.41	
33	1161719.85	1338865.34	14.18	
34	1161723.46	1338843.99	21.65	
35	1161732.09	1338907.26	37.74	
36	1161746.61	1338759.88	49.55	
37	1161730.13	1338762.45	16.68	
3	1161705.22	1338760.57	24.98	
2	1161706.35	1338764.51	4.09	
1	1161707.83	1338770.24	5.92	
38	1161712.29	1338781.95	12.53	
39	1161712.78	1338786.46	4.54	
17	1161712.4	1338796.94	10.48	
16	1161712.93	1338805.54	8.62	
15	1161713	1338814.17	8.62	
14	1161712.6	1338822.78	8.62	
13	1161711.74	1338831.36	8.62	
12	1161710.42	1338839.88	8.62	
11	1161708.64	1338848.32	8.62	
10	1161706.41	1338856.65	8.62	
9	1161703.74	1338864.85	8.62	
8	1161700.62	1338872.89	8.62	
7	1161697.08	1338880.75	8.62	
6	1161693.12	1338888.41	8.62	
5	1161688.75	1338895.85	8.62	
4	1161683.99	1338903.04	8.62	
3	1161678.85	1338909.96	8.62	
2	1161673.34	1338916.6	8.62	

AREAS DE RONDAS HIDRICASm2				
AREAS REQUERIDA		AREA REMANENTE NO DESARROLLABLE		
ARN1	840.38	ARN2	840.38	2986.45
ARN3	548.53	ARN4	548.53	2986.45
TOTAL RONDAS HIDRICAS		11590.43		4326.85

[illegible]



AVALbienes
Gremio Inmobiliario
NIT. 900181064-1

AVALÚO CORPORATIVO No. AVB-68_PC-04-00126



AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO RURAL

**UNION VIAL RIO PAMPLONITA
DOBLE CALZADA PAMPLONA-CUCUTA**

**Pedio: PC-04-0126
Municipio de Bochalema
Departamento Norte de Santander**



AVALÚO CORPORATIVO No. AVB-68_PC-04-00126

UNIDAD FUNCIONAL: 4
PREDIO No.: PC-04-0126
SECTOR O TRAMO: El Diamante – La Don Juana
AVALÚO No. AVB-68

**INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO
PROTOCOLO PARA AVALÚOS RURALES
AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**

TABLA DE CONTENIDO

1. **INFORMACIÓN GENERAL**
2. **DOCUMENTOS**
3. **INFORMACIÓN JURÍDICA**
4. **DESCRIPCIÓN DEL SECTOR**
5. **REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA**
6. **DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO**
7. **MÉTODOS VALUATORIOS**
8. **INVESTIGACION ECONÓMICA INDIRECTA**
9. **INVESTIGACION ECONÓMICA DIRECTA**
10. **CÁLCULO VALOR DEL TERRENO**
11. **CÁLCULO DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES**
12. **CÁLCULO VALOR ESPECIES Y CULTIVOS**
13. **CONSIDERACIONES GENERALES**
14. **RESULTADO DEL AVALÚO**
15. **REGISTRO FOTOGRÁFICO**
16. **OBSERVACIONES FINALES**
17. **ANEXOS**

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1. SOLICITUD:

El encargo valuatorio consiste en elaborar el Avalúo Comercial Corporativo del inmueble, teniendo en cuenta las construcciones, construcciones anexas, cultivos y mejoras descritas en la ficha predial PC-04-0126, solicitado mediante oficio – UVRP20-4-799-CUC de fecha 03 de julio de 2020 por el concesionario Unión Vial Río Pamplonita, recibido por Avalbienes el 03 de julio de 2.020.

1.2. TIPO DE INMUEBLE:

Terreno que hace parte de una finca con vocación agropecuaria, ubicado en el área rural del municipio de Bochalema.

1.3. TIPO DE AVALÚO:

Comercial Corporativo Rural.

1.4. MARCO NORMATIVO:

- Ley 9 de 1989 modificada por la Ley 388 de 1997 y reglamentada parcialmente por el Decreto 1420 de 1998.
- Ley 1682 del 22 de noviembre de 2013 por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte y se conceden facultades extraordinarias.
- Resolución No 620 del 26 de septiembre de 2008 del IGAC. Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.
- Resolución 898 del 19 de agosto de 2014, del IGAC. Por medio de la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013.
- Resolución 1044 del 29 de septiembre de 2014 del IGAC. Por medio de la cual se modifica parcialmente y se adiciona la Resolución 898 de 2014 que fija normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013.
- Resolución 316 del 18 de marzo de 2015 del IGAC. Por medio de la cual se modifica parcialmente la Resolución 898 de 2014 que fija normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013.
- Ley 1882 del 15 de enero de 2.018 por la cual se adicionan, modifican y dictan disposiciones orientadas a fortalecer la contratación pública en Colombia, la ley de infraestructura y se dictan otras disposiciones.

1.5. DEPARTAMENTO:

Norte de Santander.

1.6. MUNICIPIO:

Bochalema.

1.7. VEREDA O CORREGIMIENTO:

Calaluna

1.8. DIRECCIÓN:

Predio rural Túnez.

AVALÚO CORPORATIVO No. AVB-68_PC-04-00126

1.9. PREDIO:

PC-04-0126.

1.10. ABSCISADO DEL ÁREA REQUERIDA:

Abscisa Inicial: K 20+341,53

Abscisa Final: K 20+484,57

Margen: Izquierda-Derecha

1.11. USO ACTUAL DEL INMUEBLE:

Agropecuaria.

1.12. USO POR NORMA:

Cultivo Semi Limpio contemplados dentro de las áreas agrícolas.

1.13. INFORMACIÓN CATASTRAL:

No. PREDIO	VIGENCIA AVALÚO CATASTRAL	MATRICULA	ÁREA DE TERRENO	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN (m2)	AVALUO CATASTRAL
54099000300000000300280000000000	2018	101000600083100000	12 Ha 7686 m2	0,00	\$32.373.000

Fuente: Certificado Catastral Nacional - IGAC de fecha; 25/01/2018.

1.14. FECHA VISITA AL PREDIO:

06 de julio de 2020

1.15. FECHA DEL INFORME DE AVALÚO:

08 de julio de 2020

NOTA: El presente avalúo comercial corporativo tendrá una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su comunicación a la entidad solicitante tal y como lo menciona el artículo 9 de la Ley 1882 del 15 de enero de 2018.

2. DOCUMENTOS

2.1 DOCUMENTOS SUMINISTRADOS POR EL SOLICITANTE:

- Copia del certificado de tradición matrícula inmobiliaria 272-42809 de fecha 20/02/2020.
- Copia de estudio de títulos predio PC-04-0126 de fecha 20/02/2020.
- Copia del certificado catastral nacional de fecha 25/01/2018.
- Copia del certificado de uso de suelo de fecha 21/01/2020.
- Copia de ficha predial PC-04-0126 de fecha 15/01/2020.
- Copia de plano predial PC-04-0126 de fecha 15/01/2020.
- Copia de inventario de predio PC-04-0126 de fecha 15/01/2020.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1 PROPIETARIO:

CALIXTO RANGEL BOADA C.C. 561.597.

Fuente: Estudio de Títulos Ficha Predial PC-04-0126.

AVALÚO CORPORATIVO No. AVB-68_PC-04-00126

3.2 TÍTULO DE ADQUISICIÓN:

Escritura Pública No. 843 del 25 de mayo de 1948 de la Notaría Primera del Círculo Notarial de Cúcuta, hecho registrado en la anotación No. 02 del Folio de Matrícula inmobiliaria matriz N° 272-42809, de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pamplona.

Fuente: Estudio de Títulos Ficha Predial PC-04-0126. Certificado de Tradición Matrícula inmobiliaria Nro. 272-42809.

3.3 FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA:

272-42809 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pamplona.

Fuente: Estudio de Títulos Ficha Predial PC-04-0126.

3.4 OBSERVACIONES JURÍDICAS:

De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria No. 272-42809 expedido por la oficina de Instrumentos Públicos de Pamplona el inmueble no presenta ningún gravamen, medida cautelar y/o limitación al dominio.

Fuente: Estudio de Títulos Ficha Predial PC-04-0126.

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

4.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR:

NORTE: El Salto

SUR: Cachiri y Peña viva

ORIENTE: Con el municipio de Chinacota

OCCIDENTE: Cachiri



Fuente: Información tomada del Mapa División Política (E.O.T.) de Bochalema.

AVALÚO CORPORATIVO No. AVB-68_PC-04-00126

4.2 ACTIVIDAD ECONÓMICA PREDOMINANTE:

La actividad predominante para el desarrollo económico de la zona es agropecuario, Silvopastoril y de vivienda recreativa.

4.3 TOPOGRAFÍA:

Topografía del área requerida: 26-50% Fuertemente Quebrado.

Fuente: Ficha Predial PC-04-0126.

4.4 CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:

- **TEMPERATURA:** 20 °C
- **PRECIPITACIÓN:** 500-1.000 mm / año
- **ALTURA SOBRE EL NIVEL DEL MAR:** 1.600 m.s.n.m.

4.5 CONDICIONES AGROLOGICAS:

CLASE: VI

“Suelos con relieve similar a la Clase IV o de relieve escarpado, o fuertemente quebrado. Para éstos, las pendientes serán del 25 a 60%. El área puede estar afectada por erosión ligera hasta el 80%, moderada hasta el 30% y severa hasta el 20%. Profundidad efectiva muy superficial a muy profunda; pedregosidad y rocosidad nula a excesiva. Salinidad hasta en un 60% para suelos salinos y salinosódicos. Drenaje natural excesivo a muy pobre. Encharcamiento hasta de 90 días acumulados por año. Inundaciones entre 2 a 4 meses por año, retención de humedad excesiva a muy baja. Permeabilidad muy lenta a muy rápida. Nivel de fertilidad muy alto a muy bajo. Son suelos con aptitud especial para pastoreo con buen manejo de potreros o, cultivos permanentes y bosques. Se pueden encontrar sectores limitados, en donde es posible explotarlos con cultivos limpios de subsistencia. Por la limitación o limitaciones tan severas, las medidas de conservación y manejo deben ser especiales y muy cuidadosas.”

Fuente: Resolución 02965 de 1.995 del Instituto Colombiano de la Reforma Agraria - Incora.

4.6 SERVICIOS PÚBLICOS:

El sector cuenta con energía eléctrica y acueducto Veredal.

4.7 SERVICIOS COMUNALES:

El sector cuenta con escuela, y Junta de Acción Comunal, los demás servicios comunales se encuentran en el casco urbano de Bochalema.

4.8 VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE:

La vía principal de acceso al sector es la carretera nacional Cúcuta – Pamplona – Bucaramanga, el transporte es prestado por busetas, buses, taxis intermunicipales y departamentales (Coopmotilón, Motilones, Cotranal, Copetrán, Cotaxi, Cotrans, Berlinas, entre otras).



5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA:

Según acuerdo municipal No. 007 del 26 de febrero de 2.004 por el cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial (E.O.T.) del Municipio de Bochalema, mediante certificación de fecha 21 de enero de 2020 certifica que el predio identificado con cedula catastral 540990003000000030028000000000 y folio de matrícula inmobiliaria 272-42809 según coordenadas del plano presentado y digitado en el esquema de ordenamiento territorial vigente se encuentra como:

 Alcaldía de Bochalema Norte de Santander	COMUNICACIÓN EXTERNA SECRETARIA DE PLANEACION MUNICIPAL BOCHALEMA NORTE DE SANTANDER	Código	FGC 002
		Versión	00
		Página	1 de 2

EL SUSCRITO SECRETARIO DE PLANEACION DE BOCHALEMA

SP 120 US-005-23-01-2020

CERTIFICA:

QUE: De acuerdo con la solicitud realizada por SACYR Ingeniería e Infraestructura, en la cual solicita el Uso del Suelo del predio denominado **PREDIO RURAL "TUNEZ"**, ubicado en la Vereda **Calaluna** del Municipio de Bochalema, Departamento Norte de Santander; identificado con la cedula catastral **540990003000000030028000000000** y Matrícula Inmobiliaria **272-42809**; por lo anterior me permito informar que de acuerdo con el **ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (E.O.T.)** aprobado mediante acuerdo No. 007 del 26 febrero del año 2004, específicamente en el plano **R07** Uso Actual y Cobertura Vegetal, y **R09** Uso Potencial. Se clasifica de las siguientes maneras:

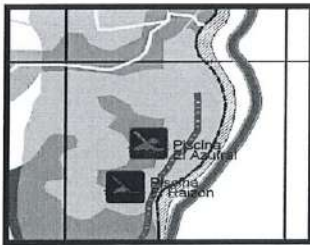


Imagen 1. Extraído del plano R09 del EOT Municipio de Bochalema

De acuerdo con lo anterior se observa que el predio se clasifica como: **Cultivo Semi Limpio contemplados dentro de las Area Agrícolas.**

"Artículo 78.- AREAS AGRICOLAS: Se relacionan con unidades territoriales-ambientales cuya combinación de factores agroecológicos, usos potenciales y tendencias del mercado: las definen como de vocación agrícola con diversas intensidades de aprovechamiento en función de la tecnología disponible. Exigen previsiones de prácticas agronómicas adecuadas para evitar conflictos de usos y problemas asociados. Dentro de este grupo se incluyen las áreas de Cultivos Limpios, Semi limpios y Densos, que en cada caso permiten determinados cultivos (Ver características particulares de cada una en la Sección 3.7 de este Tomo – Usos Potenciales Mayores del Suelo).

Código Postal 543010 Calle 3 N° 3-08 Esquina Palacio Municipal Bochalema - Norte de Santander
e-mail: alcaldia@bochalema-nortedesantander.gov.co

#MÁS CAPACIDAD
GESTIÓN
PROGRESO



AVALÚO CORPORATIVO No. AVB-68_PC-04-00126

 Alcaldía de Bochalema Norte de Santander	COMUNICACIÓN EXTERNA SECRETARÍA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL BOCHALEMA NORTE DE SANTANDER	Código	FGC 002
		Versión	00
		Página	2 de 2

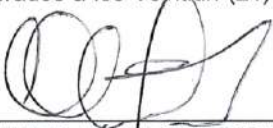
Estas unidades ocupan 1.590 ha., que equivalen al 8.95% del territorio, comprende algunos sectores considerables de la vereda Zarcuta (en inmediaciones de los cauces de las quebradas La Colonia, El Laurel y el río Pamplonita), las veredas Buenavista partes Alta y Baja (parte media-alta de la margen norte de la quebrada La Chiracoca), y la vereda Naranjales; además de pequeños sectores dispersos localizados dentro de las todas las demás veredas, exceptuando la Cuchilla de Volcanes en su parte alta (sectores boscosos de las veredas Buenavista, Aguablanca, Laurel y La Colonia) y media (veredas Nebraska, San Antonio de la Torre y Limoncito, al sur-occidente del territorio) donde estos usos no son permitidos.

Los usos del suelo en este tipo de sistemas:

- **Uso principal:** Agricultura tradicional, semimecanizada y mecanizada.
- **Usos compatibles:** Agroindustria, Silvicultura, construcciones de establecimientos institucionales de tipo rural, vivienda del propietario y trabajadores, granjas avícolas y cunícolas.
- **Usos condicionados:** Infraestructura de servicios públicos, parcelaciones rurales, granjas porcícolas, especies menores, piscicultura, agroindustria, vías de comunicación y minería.
- **Usos prohibidos:** Usos urbanos, suburbanos, industriales, loteo para construcción de vivienda en agrupación y otros usos que causen deterioro al suelo y patrimonio ambiental e histórico del municipio.

Por lo anterior nos permitimos mencionar que el predio tiene las actividades descritas anteriormente de acuerdo con lo mencionado en el ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (E.O.T) aprobado mediante acuerdo No. 007 del 26 de febrero del año 2004.

Se expide la solicitud de los enterados a los Veintiún (21) días del mes de enero del año 2020.


WILMER PÉREZ BERRÓN
Secretario de Planeación
Municipio de Bochalema



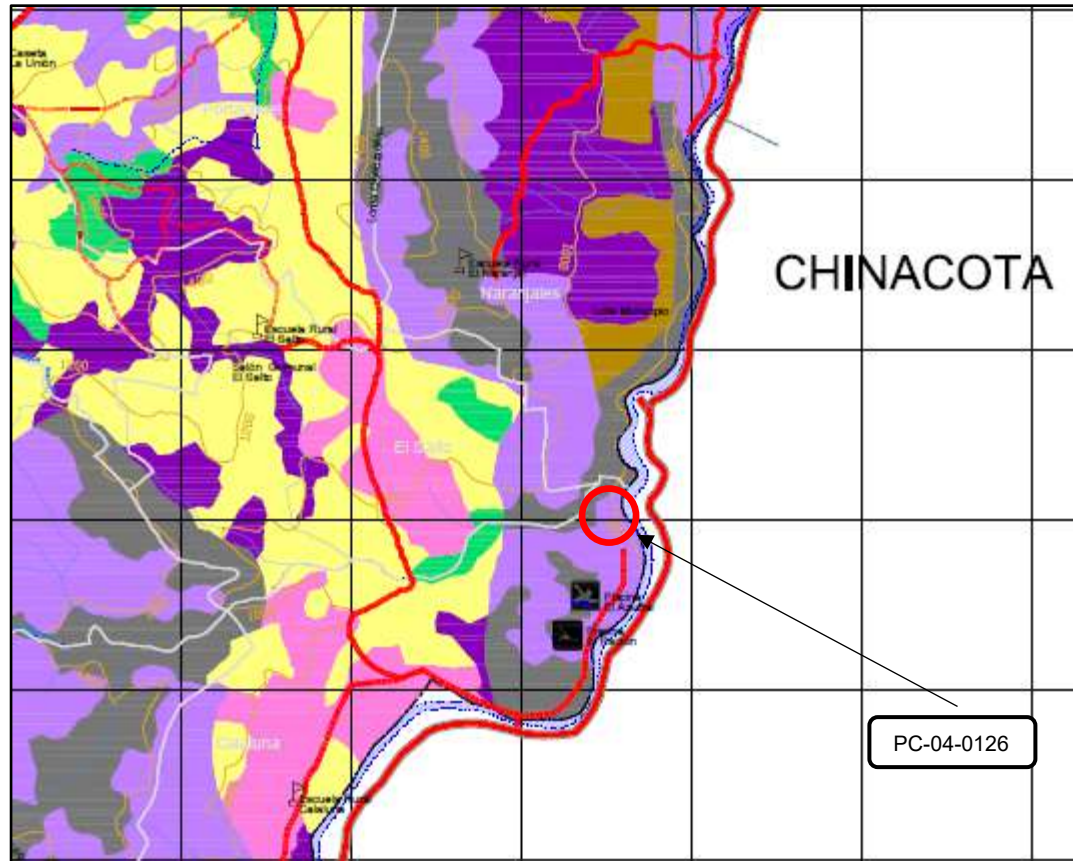
Código Postal 543010 Calle 3 N° 3-08 Esquina Palacio Municipal Bochalema - Norte de Santander
e-mail: alcaldia@bochalema-nortedesantander.gov.co

#MÁS CAPACIDAD
GESTIÓN
PROGRESO

Fuente: Uso del suelo, expedido por la Secretaría de Planeación del municipio de Bochalema-Norte de Santander de fecha 21/01/2020.



AVALÚO CORPORATIVO No. AVB-68_PC-04-00126



LEYENDA	
	Bosque protector productor
	Cultivo Agrosilvo pastoril
	Cultivo Denso
	Cultivo Limpio
	Cultivo Silvo agrícola
	Cultivo Semi limpio
	Cultivo Silvo pastoril
	Protección absoluta
	Zona urbana

Fuente: Información tomada del Mapa de Uso Potencial (E.O.T.) de Bochalema.

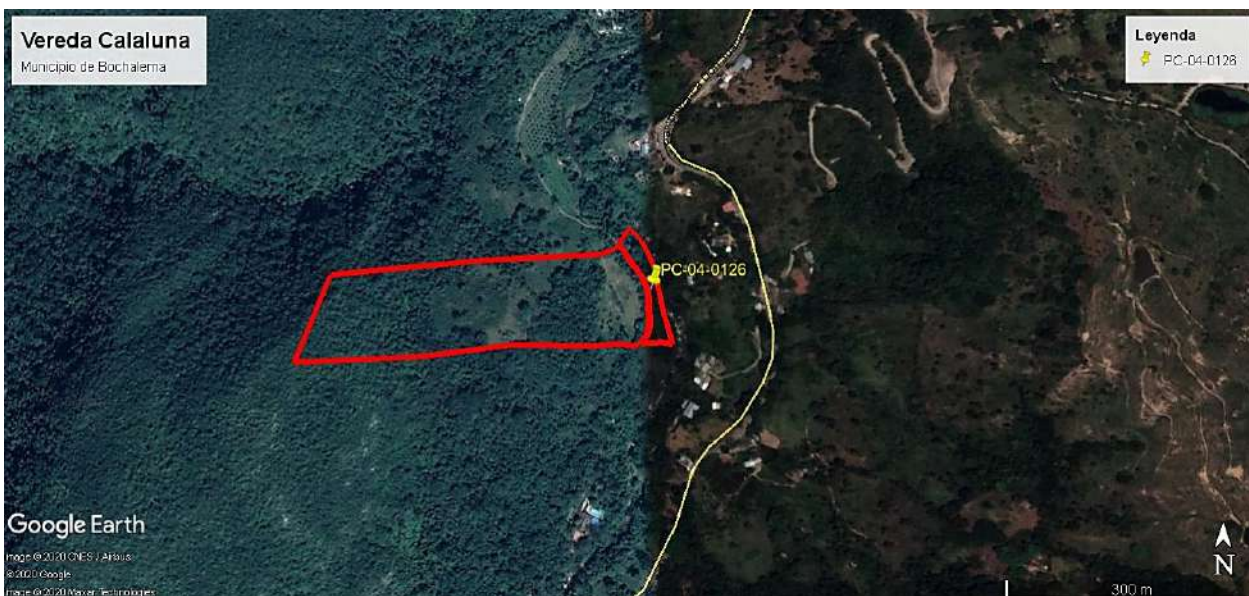
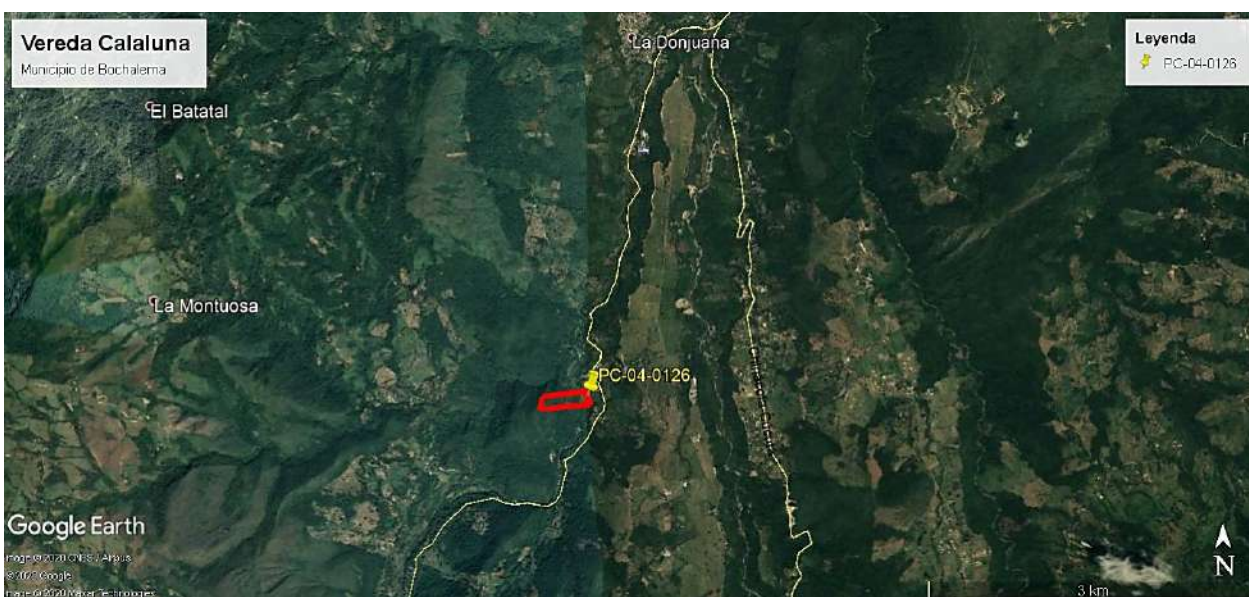


AVALÚO CORPORATIVO No. AVB-68_PC-04-00126

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO

6.1 UBICACIÓN:

El Predio se ubica en el municipio de Bochalema, partiendo desde el parque principal del pueblo se toma la vía hacia Cúcuta hasta llegar a la vía Cúcuta-Pamplona, se toma dirección hacia Pamplona y desde ahí se recorren unos 6,6 kilómetros hasta encontrar una entrada sobre el costado derecho de la vía, se ingresa sobre vía sin pavimentar y se encuentra un puente peatonal, se pasa el puente y se toma hacia la derecha donde se recorren unos 1,47 kilómetros hasta llegar al predio.



Fuente: Google Earth.

AVALÚO CORPORATIVO No. AVB-68_PC-04-00126

6.2 ÁREAS DEL TERRENO:

ÁREA TOTAL TERRENO	60.000,00	m2
ÁREA REQUERIDA	8.457,12	m2
ÁREA REMANENTE NO DESARROLLABLE	3.146,23	m2
ÁREA REMANENTE	48.396,65	m2
ÁREA RONDA DE RIO	4.126,86	m2
ÁREA TOTAL REQUERIDA	11.603,35	m2

Fuente: Ficha Predial PC-04-0126.

6.3 LINDEROS:

ÁREA REQUERIDA 1		
LINDERO	LONGITUD(M)	COLINDANTE
NORTE	49,53	(1-4) La Lomita El Raizón
ORIENTE	161,39	(4-20) Antigua vía férrea
SUR	54,66	(20-24) Predio rural La Armenia - Oscar Alberto Zambrano Sandoval y otros
OCCIDENTE	140,58	(24-1) Predio rural El Túnez – Calixto Rangel Boada

ÁREA REQUERIDA 2		
LINDERO	LONGITUD(M)	COLINDANTE
NORTE	15,43	(1-2) La Lomita El Raizón
ORIENTE	129,30	(2-17) Predio rural El Túnez (ARND) - Calixto Rangel Boada
SUR	0,00	(17) Predio rural El Túnez (ARND) - Calixto Rangel Boada
OCCIDENTE	121,27	(17-1) Antigua vía férrea

ÁREA REQUERIDA 3		
LINDERO	LONGITUD(M)	COLINDANTE
NORTE	0,00	(1) Predio rural El Túnez (ARND) - Calixto Rangel Boada
ORIENTE	10,01	(1-3) Predio rural El Túnez (ARND) - Calixto Rangel Boada
SUR	4,35	(3-4) Predio rural La Armenia - Oscar Alberto Zambrano Sandoval y otros
OCCIDENTE	12,22	(4-1) Antigua vía férrea

AVALÚO CORPORATIVO No. AVB-68_PC-04-00126

ÁREA REMANENTE NO DESARROLLABLE		
LINDERO	LONGITUD(M)	COLINDANTE
NORTE	12,43	(2-30) La Lomita El Raizon
ORIENTE	183,10	(30-36) Río Pamplonita
SUR	41,66	(36-3) Predio rural La Armenia - Oscar Alberto Zambrano Sandoval y otros
OCCIDENTE	166,86	(3-2) Predio rural El Túnez – Calixto Rangel Boada

Fuente: Ficha Predial PC-04-0126.

6.4 VÍAS DE ACCESO AL PREDIO:

La principal vía de acceso al predio es la carretera nacional Cúcuta – Pamplona – Bucaramanga. Vía pavimentada en buen estado de conservación y luego se toma vía veredal sin pavimentar en regular estado.

6.5 SERVICIOS PÚBLICOS:

El predio no cuenta con acueducto veredal ni energía eléctrica.

6.6 UNIDADES FISIográficas:

UNIDAD FISIográfica	NORMA DE USO	USO ACTUAL	CLASE AGROLOGICA	ÁREA m ²
UF1	Cultivo Semi Limpio contemplados dentro de las áreas agrícolas	Agropecuaria	VI	7.476,49
UF2	Cultivo Semi Limpio contemplados dentro de las áreas agrícolas	Ronda de río	VI	4.126,86

6.7 CONSTRUCCIONES PRINCIPALES: El área requerida por el proyecto no cuenta con construcciones principales.

6.8 CONSTRUCCIONES ANEXAS:

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANT.	UND.	ESTADO DE CONSERVACIÓN	EDAD (AÑOS)
1	CA1: Cerca en alambre de púas (3 hilos) con postes de madera.	42,38	m	Bueno	3

6.9 CULTIVOS Y ESPECIES:

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD
Tecón (10 ≤ Ø ≤ 20cm)	99	un
Pardillo (10 ≤ Ø ≤ 20cm)	17	un
Potrico (10 ≤ Ø ≤ 20cm)	28	un



AVALÚO CORPORATIVO No. AVB-68_PC-04-00126

Varasanta (10 ≤ Ø ≤ 20cm)	1	un
Sietecueros (10 ≤ Ø ≤ 20cm)	1	un
Caimito (10 ≤ Ø ≤ 20cm)	1	un
Matarratón (10 ≤ Ø ≤ 20cm)	50	un
Guacimo (10 ≤ Ø ≤ 20cm)	13	un
Hobo (10 ≤ Ø ≤ 20cm)	3	un
Totumo (10 ≤ Ø ≤ 20cm)	1	un
Uvo (10 ≤ Ø ≤ 20cm)	1	un
Urumo (10 ≤ Ø ≤ 20cm)	2	un
Higueron (10 ≤ Ø ≤ 20cm)	1	un
Menudito (10 ≤ Ø ≤ 20cm)	3	un
Tampaco (10 ≤ Ø ≤ 20cm)	3	un
Tachuelo (10 ≤ Ø ≤ 20cm)	30	un
Guayabo	2	un
Moral (10 ≤ Ø ≤ 20cm)	2	un
Arevalo (10 ≤ Ø ≤ 20cm)	4	un
Trompillo (10 ≤ Ø ≤ 20cm)	1	un
Calicencio (10 ≤ Ø ≤ 20cm)	3	un
Palma Corozo (10 ≤ Ø ≤ 20cm)	4	un
Zorruno (20 ≤ Ø ≤ 40cm)	1	un
Tecon (20 ≤ Ø ≤ 40cm)	1	un
Palma Corozo (20 ≤ Ø ≤ 40cm)	1	un
Mamón	8	un
Calicencio (20 ≤ Ø ≤ 40cm)	3	un
Potrico (20 ≤ Ø ≤ 40cm)	3	un
Algarrobo (40 ≤ Ø ≤ 60cm)	2	un
Higuerón (40 ≤ Ø ≤ 60cm)	1	un
Moral (40 ≤ Ø ≤ 60cm)	1	un
Hobo (40 ≤ Ø ≤ 60cm)	4	un
Calicencio (60 ≤ Ø ≤ 80cm)	2	un
Yatago (60 ≤ Ø ≤ 80cm)	1	un
Pasto guinea	4.702,40	M2

7. MÉTODOS VALUATORIOS.

Conforme a los siguientes métodos valuatorios establecidos en la Resolución 620 de 2.008 del IGAC se procedió a valorar el costo comercial del predio objeto de avalúo en este informe:

“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. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.”

AVALÚO CORPORATIVO No. AVB-68_PC-04-00126

8. INVESTIGACION ECONÓMICA INDIRECTA.

Método de Comparación o De Mercado. Se utilizó para determinar el valor del terreno y en el informe se analizó la información de ofertas obtenidas en el sector, así:

ITEM	NOMBRE O UBICACIÓN GEOGRÁFICA	PEDIDO	FACTOR NEGOCIACION %	VALOR DEPURADO	EDIFICACIONES Y/O MEJORAS			TERRENO				OBSERVACIONES	FUENTE		FOTOGRAFIA
					Area m2	Valor		Area Ha	Valor						
						Unitario	Total		Total	Valor/Ha.	VM2				
1	Parcela a 180 mtr de la vía 7°26'53,94" N 72°38'56,91 O Vereda San rafael	\$ 550.000.000	5%	\$ 522.500.000,00	90	\$ 621.000,00	\$ 55.890.000,00	3,0000	\$ 406.610.000	\$ 135.536.666,67	\$ 13.553,67	Sector el salvador 3 has plano y 3 has escarpadas en bosque, 72 m2 de una casa similar a la del predio PC-0103-0015 con valor de 56.000 m2	3 Has Quebradas a \$ 5.000.000. c/u = \$45.000.000. + 3 has pasto = \$8.000.000 total mejoras y area quebrada = \$60.000.000.	Pedro Pablo Florez 318247507	
2	Parcela sobre la vía 7°28'50,44" N 72°38'4,14 O	\$ 200.000.000	5%	\$ 190.000.000,00	85	\$ 483.000,00	\$ 41.055.000,00	1,0000	\$ 143.945.000	\$ 143.945.000,00	\$ 14.394,50	Predio con frente sobre la vía de topografía inclinada y una pequeña casa de 80 m2 similar a la casa PC-03-0015	1ha de pastos y frutales por valor de 5.000.000.	Maria Estella Buitrago 324828645	
3	Venta area del predio en abril de 2014 PC-03-0028 a la ANI Lote 2 la Reserva	\$ 20.617.817	0%	\$ 20.617.817,00	0	\$ -	\$ -	0,1640	\$ 20.617.817	\$ 125.700.001,22	\$ 12.570,00	El valor del predio se trae a valor presente por medio del IPC	Propiedad de Carmen Lanura Ramirez de Mantilla	Escritura publica - 402 del 10 de abril de 2014	

Nota 1: Ver A.P.U para el valor de reposición de las construcciones de las muestras 1 y 2. (Ver Anexo)

Nota 2: La muestra 3 en una transacción realizada en el año 2014 con un valor de \$10.000 / m2. Con el fin de actualizar el valor por m2 al año 2019, este se actualiza por indexación con valores del IPC (Ver Anexo) así:

AÑO	IPC ANUAL	VALOR m2
2014	3,66%	\$ 10.000
2015	6,77%	\$ 10.366
2016	5,75%	\$ 11.068
2017	4,09%	\$ 11.704
2018	3,18%	\$ 12.183
2019		\$ 12.570

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
Casa muestra 1	25	70	35,71%	2	26,15%	\$ 841.000	\$219.933	\$621.067	\$ 621.000
Casa muestra 2	35	70	50,00%	2,5	42,51%	\$ 841.000	\$357.524	\$483.476	\$ 483.000

Nota: Para el valor de reposición de las construcciones de la muestra 1 y 2 se toma el valor del análisis de la casa del predio PC-02-0037 por ser de características similares.

El valor del m2 de \$10.000. en abril de 2014 se trae a la fecha enero de 2019 por indexación de valores con el IPC así:

Valor IPC enero de 2019 = $\frac{100,60}{100} = 1,2398 \times 10.000 = \12.398 . m2 a enero de 2019

Valor IPC abril 2014 = 81,14

9. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA DIRECTA (ENCUESTAS). Aplicación del Artículo 9° de la Resolución 620 de 2.008 del IGAC.

Teniendo en cuenta que en la zona se encontraron ofertas de predios comparables al objeto de avalúo, no es necesario realizar investigación directa a través de encuestas a profesionales inmobiliarios.

10. CALCULO DEL VALOR DEL TERRENO

10.1 PROCESAMIENTO ESTADISTICO (Método de Comparación):

El siguiente análisis y cálculo estadístico se realiza de conformidad a lo dispuesto en los Artículos 10°, 11° y 37° de la Resolución 620 de 2.008 del IGAC.

Las muestras obtenidas se sometieron a un proceso estadístico para determinar la desviación estandar y el coeficiente de variación. Las construcciones de las muestras fueron valoradas y depreciadas de acuerdo al análisis con especificaciones de baja calidad y pocos acabados.

ÍTEM	VALOR M2
PROMEDIO	\$ 13.506,06
NÚMERO DE DATOS	3
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	\$ 913,18
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	6,76%
LÍMITE SUPERIOR	\$ 14.419,24
LÍMITE INFERIOR	\$ 12.592,87
VALOR ADOPTADO	\$ 13.500,00

10.2 ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS:

Las ofertas encontradas se analizaron e interpretaron para llegar a la estimación del valor de terreno, el Comité de Avalúos, de Avalbienes – Gremio inmobiliario. Valor adoptado \$ 13.500,00 M2. Para el área afectada por ronda hídrica el valor utilizado será el límite inferior del análisis estadístico que corresponde a \$12.600,00 M2

La totalidad de los datos de mercado inmobiliario encontrados los cuales fueron procesados y analizados cuentan con condiciones y características similares y homogéneas al predio objeto de avalúo en cuanto a pendientes, uso actual y normativo, ubicación y demás características, por lo cual, nos permite que dichos datos sean comparables para la determinación del valor comercial.

11. CALCULO DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: El siguiente análisis y cálculo matemático se realiza de conformidad a lo dispuesto en los Artículos 3°, 13° y Artículo 37° numeral 9 de la Resolución 620 de 2.008 del IGAC.

11.1 COSTO DE REPOSICIÓN: Presupuesto de obra elaborado en software de presupuestos de construcción Construplan Net de Legis, Índice precios Construdata No. 193.

AVALÚO CORPORATIVO No. AVB-68_PC-04-00126

Se estimó el costo total en que se incurrió para realizar estas mejoras y que están siendo afectadas con el proyecto. Para esto se elabora un presupuesto donde se determina el valor de reposición o valor de construirla nuevamente.

Los valores de las construcciones parten de los costos actuales en los que se deberían incurrir para realizar una semejante a las analizadas, teniendo en cuenta los costos directos (materiales, mano de obra y equipos) y los indirectos (gastos administrativos).

Para el cálculo del valor a nuevo de cada una de las construcciones anexas requeridas, se tuvo en cuenta el Análisis de Precios Unitarios (APU) teniendo en cuenta referencias especializadas (Revistas Construprecios agosto 2019 y Construdata 193 de diciembre de 2019 – febrero de 2020), estudios previos y consultas a los comerciantes del sector.

Construcción anexa (CA1):						
CA1: Cerca en alambre de pua de 3 hilos con postes en madera						
DESCRIPCION	UND	CANT.	V. UNITARIO	V. TOTAL	PAG	REVISTA
Vara corredor ø 8 A 10cm (4m) eucalipto	und	11,00	\$ 11.332,00	\$ 124.652,00	110	CONSTRUDATA
Alambre de púas IOWA (200M) Cal.14	rll	0,64	\$ 92.627,00	\$ 59.281,28	83	CONSTRUDATA
Grapa de 1"	kg	4,00	\$ 4.000,00	\$ 16.000,00	14	CONSTRUPRECIOS
Oficial de construcción	hc	10,00	\$ 11.139,00	\$ 111.390,00	76	CONSTRUPRECIOS
ayudante de construcción	hc	10,00	\$ 7.355,00	\$ 73.550,00	76	CONSTRUPRECIOS
COSTOS DIRECTOS				\$ 384.873,28		
A.I.U.	%	15		\$ 57.730,99		
VALOR TOTAL		42,38		\$ 442.604,27		
Valor unitario	m			\$ 10.443,71		

11.2 DEPRECIACIÓN:

Ecuaciones para estimar el valor del porcentaje (%) a descontar del valor nuevo. Estas fórmulas relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini. Artículo 37° numeral 9 Resolución 620 de 2.008 del IGAC.

CALCULO DE CONSTRUCCIONES ANEXAS POR ESTADO DE CONSERVACION SEGÚN FITTO Y CORVINI											
CONCEPTO	CANTIDAD	UNIDAD DE MEDIDA	EDAD APROX.	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	VALOR UNIDAD DE MEDIDA SEGÚN TIPOLOGÍA O PRESUPUESTO CALCULADO	CALIFICACIÓN TABLA FITTO CORVINI	COEFICIENTE DEPRECIACIÓN	VALOR UNIDAD DE MEDIDA DEPRECIADO	VALOR UNIDAD DE MEDIDA ADOPTADO	VALOR TOTAL ADOPTADO CONSTRUCCIÓN ANEXA
CA1-Cerca	42,38	M	3	30	10,00	\$10.443,71	3,00	22,60%	\$ 8.083,43	\$ 8.083,43	\$ 342.575,76
VALOR TOTAL ADOPTADO										\$ 342.575,76	

12. CALCULO DE ESPECIES Y CULTIVOS:

Las especies afectadas consisten en árboles maderables y no cultivos tecnificados, por lo tanto, el valor se obtiene con investigación indirecta, en cuyo consolidado se incluyen los árboles que, por su morfología, pueden asimilarse a las especies objeto de la valuación. (Ver anexo 1).

ESPECIE	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR TOTAL POR UNIDAD EN PESOS	VALOR TOTAL EN PESOS
Tecón (10≤ Ø ≤20cm)	99	un	\$ 5.000,00	\$ 495.000,00
Pardillo (10≤ Ø ≤20cm)	17	un	\$ 5.000,00	\$ 85.000,00
Potrico (10≤ Ø ≤20cm)	28	un	\$ 5.000,00	\$ 140.000,00
Varasanta (10≤ Ø ≤20cm)	1	un	\$ 5.000,00	\$ 5.000,00
Sietecueros (10≤ Ø ≤20cm)	1	un	\$ 5.000,00	\$ 5.000,00
Caimito (10≤ Ø ≤20cm)	1	un	\$ 5.000,00	\$ 5.000,00
Mataratón (10≤ Ø ≤20cm)	50	un	\$ 5.000,00	\$ 250.000,00
Guacimo (10≤ Ø ≤20cm)	13	un	\$ 5.000,00	\$ 65.000,00
Hobo (10≤ Ø ≤20cm)	3	un	\$ 6.000,00	\$ 18.000,00
Totumo (10≤ Ø ≤20cm)	1	un	\$ 5.000,00	\$ 5.000,00
Uvo (10≤ Ø ≤20cm)	1	un	\$ 5.000,00	\$ 5.000,00
Urumo (10≤ Ø ≤20cm)	2	un	\$ 5.000,00	\$ 10.000,00
Higueron (10≤ Ø ≤20cm)	1	un	\$ 5.000,00	\$ 5.000,00
Menudito (10≤ Ø ≤20cm)	3	un	\$ 5.000,00	\$ 15.000,00
Tampaco (10≤ Ø ≤20cm)	3	un	\$ 5.000,00	\$ 15.000,00
Tachuelo (10≤ Ø ≤20cm)	30	un	\$ 5.000,00	\$ 150.000,00
Guayabo	2	un	\$ 80.737,90	\$ 161.475,80
Moral (10≤ Ø ≤20cm)	2	un	\$ 5.000,00	\$ 10.000,00
Arevalo (10≤ Ø ≤20cm)	4	un	\$ 6.000,00	\$ 24.000,00
Trompillo (10≤ Ø ≤20cm)	1	un	\$ 6.000,00	\$ 6.000,00
Calicencio (10≤ Ø ≤20cm)	3	un	\$ 6.000,00	\$ 18.000,00
Palma Corozo (10≤ Ø ≤20cm)	4	un	\$ 10.000,00	\$ 40.000,00
Zorruno (20≤ Ø ≤40cm)	1	un	\$ 28.000,00	\$ 28.000,00
Tecón (20≤ Ø ≤40cm)	1	un	\$ 18.000,00	\$ 18.000,00
Palma Corozo (20≤ Ø ≤40cm)	1	un	\$ 10.000,00	\$ 10.000,00
Mamón	8	un	\$ 88.640,71	\$ 709.125,68
Calicencio (20≤ Ø ≤40cm)	3	un	\$ 28.000,00	\$ 84.000,00
Potrico (20≤ Ø ≤40cm)	3	un	\$ 28.000,00	\$ 84.000,00
Algarrobo (40≤ Ø ≤60cm)	2	un	\$ 95.000,00	\$ 190.000,00
Higueron (40≤ Ø ≤60cm)	1	un	\$ 63.000,00	\$ 63.000,00
Moral (40≤ Ø ≤60cm)	1	un	\$ 63.000,00	\$ 63.000,00
Hobo (40≤ Ø ≤60cm)	4	un	\$ 95.000,00	\$ 380.000,00
Calicencio (60≤ Ø ≤80cm)	2	un	\$ 230.000,00	\$ 460.000,00
Yatago (60≤ Ø ≤80cm)	1	un	\$ 230.000,00	\$ 230.000,00
Pasto guinea	4702,4	m2	\$ 262,68	\$ 1.235.226,43
VALOR TOTAL				\$ 5.086.827,91

13. CONSIDERACIONES GENERALES.

Adicionalmente a los aspectos relacionados en los capítulos anteriores, para la determinación del valor comercial del inmueble, objeto del presente informe, se ha analizado y considerado lo siguiente:

El valor asignado corresponde al comercial, entendiendo por valor comercial, aquel que un comprador y un vendedor están dispuestos a pagar y recibir de contado o en términos razonablemente equivalentes, en forma libre y sin presiones, en un mercado normal y abierto, existiendo alternativas de negociación para las partes.

Los análisis de precios unitarios y cantidades de obra de las construcciones y construcciones anexas se realizaron según lo observado y medidas tomadas en la visita realizada al predio.

La zona se ha desarrollado con lotes que se han parcelado y construido viviendas de uso recreativo y viviendas de uso residencial convirtiéndose en una zona suburbana, en donde se combina la vida del campo y la ciudad.

El valor del predio se obtiene por investigación del mercado del sector, teniéndose en cuenta los factores relevantes como ubicación, usos, accesibilidad, topografía, disponibilidad de servicios públicos, condiciones normativas y explotación económica entre otros.

Para las especies maderables nobles y duras, cuyo rango de diámetro supera los 100 cm se adopta el siguiente valor:

ESPECIE RANGO >100 CM
Maderables Duras \$593.762
Maderables Nobles \$395.842 (VER ANEXO No.1).

Los soportes de investigación de mercado y de valoración de especies y cultivos fueron tomados de los estudios realizados por parte de la lonja Inmobiliaria de Norte de Santander y Arauca, los cuales fueron suministrados por el Contratante Sacyr Construcción Colombia S.A.S., dando cumplimiento a la Orden de Servicio C-CO-OS-30000-00080-10466 suscrita el día 09 de noviembre de 2019.

Fin de las consideraciones generales.



AVALÚO CORPORATIVO No. AVB-68_PC-04-00126

14. RESULTADO DEL AVALÚO:

VALOR COMERCIAL TOTAL					
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Terreno					
1	Área Requerida	M2	7.476,49	\$ 13.500,00	\$ 100.932.615,00
2	Área Requerida Ronda de Río	M2	4.126,86	\$ 12.600,00	\$ 51.998.436,00
SUB-TOTAL					\$ 152.931.051,00
Construcciones					
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	V/TOTAL
3	CA1-Cerca	M	42,38	\$ 8.083,43	\$ 342.575,76
SUB-TOTAL					\$ 342.575,76
Cultivos y Especies					
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	V/TOTAL
4	Tecón (10≤ Ø ≤20cm)	un	99,00	\$ 5.000,00	\$ 495.000,00
5	Pardillo (10≤ Ø ≤20cm)	un	17,00	\$ 5.000,00	\$ 85.000,00
6	Potrico (10≤ Ø ≤20cm)	un	28,00	\$ 5.000,00	\$ 140.000,00
7	Varasanta (10≤ Ø ≤20cm)	un	1,00	\$ 5.000,00	\$ 5.000,00
8	Sietecueros (10≤ Ø ≤20cm)	un	1,00	\$ 5.000,00	\$ 5.000,00
9	Caimito (10≤ Ø ≤20cm)	un	1,00	\$ 5.000,00	\$ 5.000,00
10	Matarratón (10≤ Ø ≤20cm)	un	50,00	\$ 5.000,00	\$ 250.000,00
11	Guacimo (10≤ Ø ≤20cm)	un	13,00	\$ 5.000,00	\$ 65.000,00
12	Hobo (10≤ Ø ≤20cm)	un	3,00	\$ 6.000,00	\$ 18.000,00
13	Totumo (10≤ Ø ≤20cm)	un	1,00	\$ 5.000,00	\$ 5.000,00
14	Uvo (10≤ Ø ≤20cm)	un	1,00	\$ 5.000,00	\$ 5.000,00
15	Urumo (10≤ Ø ≤20cm)	un	2,00	\$ 5.000,00	\$ 10.000,00
16	Higueron (10≤ Ø ≤20cm)	un	1,00	\$ 5.000,00	\$ 5.000,00
17	Menudito (10≤ Ø ≤20cm)	un	3,00	\$ 5.000,00	\$ 15.000,00
18	Tampaco (10≤ Ø ≤20cm)	un	3,00	\$ 5.000,00	\$ 15.000,00
19	Tachuelo (10≤ Ø ≤20cm)	un	30,00	\$ 5.000,00	\$ 150.000,00
20	Guayabo silvestre	un	2,00	\$ 80.737,90	\$ 161.475,80
21	Moral (10≤ Ø ≤20cm)	un	2,00	\$ 5.000,00	\$ 10.000,00
22	Arevalo (10≤ Ø ≤20cm)	un	4,00	\$ 6.000,00	\$ 24.000,00
23	Trompillo (10≤ Ø ≤20cm)	un	1,00	\$ 6.000,00	\$ 6.000,00
24	Calicencio (10≤ Ø ≤20cm)	un	3,00	\$ 6.000,00	\$ 18.000,00
25	Palma Corozo (10≤ Ø ≤20cm)	un	4,00	\$ 10.000,00	\$ 40.000,00
26	Zorruno (20≤ Ø ≤40cm)	un	1,00	\$ 28.000,00	\$ 28.000,00



AVALÚO CORPORATIVO No. AVB-68_PC-04-00126

27	Tecon (20≤ Ø ≤40cm)	un	1,00	\$ 18.000,00	\$ 18.000,00
28	Palma Corozo (20≤ Ø ≤40cm)	un	1,00	\$ 10.000,00	\$ 10.000,00
29	Mamón	un	8,00	\$ 88.640,71	\$ 709.125,68
30	Calicencio (20≤ Ø ≤40cm)	un	3,00	\$ 28.000,00	\$ 84.000,00
31	Potrico (20≤ Ø ≤40cm)	un	3,00	\$ 28.000,00	\$ 84.000,00
32	Algarrobo (40≤ Ø ≤60cm)	un	2,00	\$ 95.000,00	\$ 190.000,00
33	Higueron (40≤ Ø ≤60cm)	un	1,00	\$ 63.000,00	\$ 63.000,00
34	Moral (40≤ Ø ≤60cm)	un	1,00	\$ 63.000,00	\$ 63.000,00
35	Hobo (40≤ Ø ≤60cm)	un	4,00	\$ 95.000,00	\$ 380.000,00
36	Calicencio (60≤ Ø ≤80cm)	un	2,00	\$ 230.000,00	\$ 460.000,00
37	Yatago (60≤ Ø ≤80cm)	un	1,00	\$ 230.000,00	\$ 230.000,00
38	Pasto guinea	m2	4702,40	\$ 262,68	\$ 1.235.226,43
SUB-TOTAL					\$ 5.086.827,91
VALOR TOTAL DEL PREDIO O ÁREA REQUERIDA					\$ 158.360.454,68

Valor en Letras: Ciento cincuenta y ocho millones trescientos sesenta mil cuatrocientos cincuenta y cuatro pesos con sesenta y ocho centavos m/l.

Cordialmente,

MONICA INES FERLÍN
Representante Legal
Avalbienes – Gremio Inmobiliario

NICOLAS ESTEBAN FRANCO
Avaluador Asignado
Registro Abierto de Avaluadores.
RAA - AVAL-71332367.

JUAN CAMILO FRANCO
Miembro del comité de Avalúos
Cordinador de Avalúos
RAA - AVAL-71792559.

15. OBSERVACIONES FINALES

En la elaboración del presente informe se han tenido en cuenta las siguientes consideraciones:

1. Hago constar que la fuente de los datos legales aquí consignados fue tomada de los documentos suministrados por el solicitante. Por lo tanto, no asumo responsabilidad por las descripciones que se encuentran consignadas en la escritura, así como tampoco por las consideraciones de tipo legal que de ellas se deriven.
2. Acepto que el título de propiedad consignado en la escritura y matrícula inmobiliaria es correcto, también toda información contenida en los documentos suministrados por el interesado, por lo tanto, no respondo por la precisión de los mismos, ni por los errores de tipo legal contenidos en ellos.
3. Presumo que no existen factores exógenos que afecten el bien en su subsuelo o en las estructuras allí erigidas. No asumo responsabilidad alguna por cualquier condición que no estuvo a nuestro alcance determinar u observar.
4. Hago constar que he visitado personalmente el bien objeto del presente avalúo.
5. El presente avalúo está sujeto a las condiciones actuales del país y de la localidad en sus aspectos socioeconómicos, jurídicos, urbanísticos y del mercado, cualquier cambio o modificación en dicha estructuración alterará la exactitud de dicho avalúo.
6. El estudio efectuado conduce a un valor objetivo del inmueble. En el valor de negociación pueden intervenir varios factores subjetivos o circunstanciales imposibles de prever tales como habilidad de los negociadores, urgencia económica del vendedor, intereses y pagos pactados o demasiado interés del comprador.

Cordialmente,

NICOLAS ESTEBAN FRANCO

Avaluador Asignado

R.A.A. AVAL – 71332367



AVALÚO CORPORATIVO No. AVB-68_PC-04-00126

16. REGISTRO FOTOGRÁFICO

PREDIO No.: PC-04-0126
Construcción Anexa 1

Construcción Anexa 1



Panorámica especies vegetales



Tecon, Matarraton y Siete Cueros



Panorámica especies vegetales



Algarrobo, Moral, Yatago





AVALbienes
Gremio Inmobiliario
NIT. 900181064-1

AVALÚO CORPORATIVO No. AVB-68_PC-04-00126

Hobo, Potrico



Palma Corozo, Arevalo, Moral, Trompillo, Zoruno



Panorámica Lote, Guacimo, pasto Guinea, Vara santa



Panorámica Lote, Matarraton, Caimito



Higuerón



Potrico





AVALÚO CORPORATIVO No. AVB-68_PC-04-00126

17. ANEXOS

17.1 Anexo 1. Cultivos y especies.

MADERAS NOBLES					
VOL= (DAP) ² x pi/4 x hc x cf					
FORMULA PARA EL CALCULO DE LOS VOLUMENES RESALTADOS					
DAP	0,10	0,20	0,30	0,40	0,5
VOLUMEN	0,039	0,176	0,495	1,056	1,924
VALOR POR DAP	\$ 4.346	\$ 5.278	\$ 14.844	\$ 31.667	\$ 57.727
FORMULA PARA EL CALCULO DE LOS VOLUMENES RESALTADOS					
DAP	0,6	0,7	0,8	0,9	100
VOLUMEN	3,167	4,849	7,037	9,797	13,195
VALOR POR DAP	\$ 95.002	\$ 145.472	\$ 211.116	\$ 293.912	\$ 395.842
NOTA					
NOTA	Para el DAP= 0,1 m, se considerará el valor de establecimiento del árbol descrito en el Costo Adoptado por árbol al año				
VARIABLES	DAP: Diametro Altura a Pecho		Hc: Altura comercial	Cf: factor de forma - 70%	
MADERAS NOBLES					
RANGO DIAMETRO	d=0,10m - 0,20m	d=0,20m - 0,40m	d=0,40m - 0,60m	d=0,60m - 0,80 m	d=0,80m - 1,00 m
VALORES ADOPTADOS	\$ 5.000	\$ 18.000	\$ 63.000	\$ 153.000	\$ 303.000
Nota 1:	Teniendo en cuenta que estos arboles no presentan trazado, razón por la cual no se pueden calificar como plantaciones establecidas o comerciales, luego por ser árboles aislados, como valor se toma el 50% del valor comercial.Teniendo en cuenta que estos arboles no presentan trazado, razón por la cual no se pueden calificar como plantaciones establecidas o comerciales, luego				
Nota 2:	Los valores adoptados corresponden al promedio de acuerdo a como vienen presentados en la ficha predial en rangos de 10 a 20; 20 a 40, 40 a 60, 60 a 80, 80 a 100 y mayores de 100 cms				

NOMBRE	Nombre científico	Peso específico anhidro
Acacia forrajera, Leucaena	Leucaena leucocephala	0.50 a 0.60
Aliso	alnus acuminata	0.40
Anime	n/a	N. A.
Arenillo	Catostemma alstonii	0.58
Alcaparro	Sena multiglandulosa	0.52
Aguacacho	sin nombre comun	0.53
Aceite, Aceite maria,	Calophyllum brasiliense	0,51
Agave tequilana	Asparagaceae	0,42
Almendron	Bertholletia excelsa	0,52
Amarillo Cedro amarillo, igua marillo	albizia guachapele	0,56
Cedrillo	n/a	N. A.
Amargoso	n/a	N. A.
Balso Majao Menudito	Ochroma lagopus	0.13
Balú	Erythrina edulis	0.44
Borrachero	Brugmansia x candida	N. A.
Caimito	Chrysophyllum cainito	0.52
Caracolí	Anacardium excelso	0.44
Cañafistulo	Cassia grandis	0,4
Cedro rosado	Cedrela odorata	0,48
Ceiba bruja	Ceiba pentandra	0.25
Cerezo	Prunus serotina	0.65
Cordoncillo	Piper auritum	0.40
Cipres	cupresus lusitanica	0.44
Cruceto	n/a	N. A.
Clavito	n/a	N. A.



AVALÚO CORPORATIVO No. AVB-68_PC-04-00126

Curumacho, Aguacatillo, Urumacho	<i>Persea caerulea</i>	0.43
Curapi	<i>Sapiun haematospermum</i>	0.44
Curiti	n/a	N. A.
Dinde tierra fría, Moral	<i>Cesalpinia spinosa</i>	0.45
Drago	n/a	N. A.
Frijolito, Tambor.	<i>Schizolobium parahibum</i>	0,41
Guacimo	<i>Guazuma ulmifolia</i>	0,4
Gualanday	<i>Jacaranda caucana</i>	0.58
Guamo	<i>Inga edulis</i>	0,3
Guarumo, Yarumo, Urumo	<i>Cecropia peltata</i>	0,15
Higueron, ficus, ficus benjamina	<i>Ficus luschnathiana</i>	0,3
Hojitas rojas Flamboyán Acacia roja	<i>Delonix regia</i>	0.05
Laurel-loro	<i>aniba sp</i>	0.55
Leucaena	<i>Leucocephala</i>	0,54
Lecheron	n/a	N. A.
Matarratón	<i>Gliricidia sepium</i>	N. A.
Magua	n/a	N. A.
Melina	<i>Gmelina arborea</i>	0.45
Miniguo	n/a	N. A.
Mosquero	n/a	N. A.
Moringa	<i>Moringa oleifera</i>	0,5
Mulato	n/a	N. A.
Nim, Neem	<i>Azadirachta indica</i>	0.60
Orejero	<i>Enterolobium cyclocarpum</i>	0,4
Palo de casa	n/a	N. A.
Pardillo, Nogal cafetero	<i>Cordia alliodora</i>	0.46
Pardillo llanero, canalete	<i>Cordia alliodora</i>	0,4
Pate Vaca	<i>Bauhinia forficata</i>	0,4
Penitente	<i>Petreavoluvis</i>	0,4
Pino patula	<i>Pinus patula</i>	0,43
Perillo	<i>Coumma macrocarpa</i>	0.55
Rejito	<i>Erodium, cicutarium</i>	0,5
Samán	<i>Pithecellobium saman</i>	0.50
Sande	<i>Brosimun Sp.</i>	0.55
Sangre Toro	<i>Virola sebifera</i>	0.52
Sangregorio	n/a	N. A.
Sangro	n/a	N. A.
Sauce, sauce lloron	<i>Salix humboldini</i>	0,4
Sauco	n/a	N. A.
Sietecueros	<i>Tibouchina lepidota</i>	0,4
Tártago	n/a	N. A.
Tampaco o Copey	<i>Clusia multiflora</i>	0.40
Tecón	n/a	N. A.
Totoco, toco, Manzana de playa	<i>Crataeva tapia</i>	0,55
Urapo, ocobo, flor morado, Cañaguate.	<i>Tabebuia roseae</i>	0.60
Urapan	<i>Fraxinus chinensis</i>	0,5
Uvo, Hobo Caucho sabanero. Caucho higueron. Lechero	<i>Ficus soatensis</i> Var. <i>Bogotensis</i>	0.58
Venadito	n/a	N. A.
Totumo	n/a	N. A.
Tachuelo	<i>Zanthoxylum rhoifolium</i>	0.60
Yatago, nacedero, cajeto	<i>Trichanthera gigantea</i>	0,7

MADERAS NOBLES: peso específico entre 0,13 y 0,60 grs/cm³



AVALÚO CORPORATIVO No. AVB-68_PC-04-00126

MADERAS DURAS					
VOL= (DAP) ² x pi/4 x hc x cf					
FORMULA PARA EL CALCULO DE LOS VOLUMENES RESALTADOS					
DAP	0,10	0,20	0,30	0,40	0,50
VOLUMEN	0,039	0,176	0,495	1,056	1,924
VALOR POR DAP	\$ 4.346	\$ 7.917	\$ 22.266	\$ 47.501	\$ 86.590
FORMULA PARA EL CALCULO DE LOS VOLUMENES RESALTADOS					
DAP	0,60	0,70	0,80	0,90	1,0
VOLUMEN	3,167	4,849	7,037	9,797	13,195
VALOR POR DAP	\$ 142.503	\$ 218.208	\$ 316.673	\$ 440.869	\$ 593.762
NOTA	Para el DAP= 0,1 m, se considerará el valor de establecimiento del árbol descrito en el Costo Adoptado por árbol al año				
VARIABLES	DAP: Diametro Altura a Pecho		Hc: Altura comercial	Cf: factor de forma - 70%	
MADERAS DURAS					
RANGO DIAMETRO	d=0,10m - 0,20m	d=0,20m - 0,40m	d=0,40m - 0,60m	d=0,60m - 0,80 m	d=0,80m - 1,00 m
VALORES ADOPTADOS	\$ 6.000	\$ 28.000	\$ 95.000	\$ 230.000	\$ 455.000
NOTA 1:	Teniendo en cuenta que estos arboles no presentan trazado, razón por la cual no se pueden calificar como plantaciones establecidas o comerciales, luego por ser árboles aislados, como valor se toma el 50% del valor comercial.				
NOTA 2:	Los valores adoptados corresponden al promedio de acuerdo a como vienen presentados en la ficha predial en rangos de 10 a 20; 20 a 40, 40 a 60, 60 a 80, 80 a 100 y mayores de 100 cms				

NOMBRE	Nombre científico	Peso específico anhidro
Abarco	Cariniana pyriformis	0.68
Acacia, Acacia Amarilla	Acacia melanoxylon	0.60
Arrayan, Cinaro, Arevalo	Myrcianthes leucoxila	0.70
Bambú	Bambusa vulgaris	0,65
Barbasco	no existe con ese nombre comun	n/a
Campanario	no existe con ese nombre comun	n/a
Calisencio	no existe con ese nombre comun	n/a
Cañaguate	Tecoma Spectabilis.	0,50
Caña brava	Gynerium sagittatum	0.68
Carbonero, Carbón	Abarema jupumba	0.77
Campanario	Cymbalaria, muralis	0,75
Cedro Macho-sarno	Junglans neotropica	0.60
Cerezo	Prunus serotina	0.65
Chocho, Chipio-*jaboncillo	Lipinus, mutabilis	0.72
Colepisco, Paloisote	no existe con ese nombre comun	n/a
Coco Cristal	Prunus serotina	0,98
Coco mono, Barbasco	Prunus serotina	0,97
Cuji, trupillo	Prunus serotina	0.70
Cucano	Hedychium, coronarium	0.65
Cucharo, Calisencio	Myrsine guianensis	0.65
Dinde tierra fria. Dividivi, Dividive	Cesalpinia espinosa	0,70

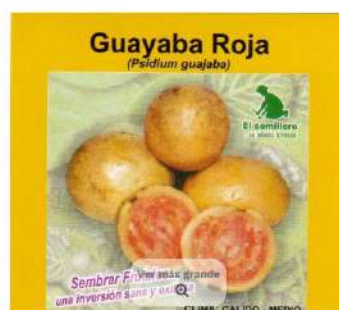


AVALÚO CORPORATIVO No. AVB-68_PC-04-00126

<i>Eucalipto</i>	<i>Prunus serotina</i>	0.60
<i>Encenillo</i>	<i>Weinmannia tomentosa</i>	0.70
<i>Gallinero</i>	<i>Pithecellobium dulce</i>	0.65
<i>Guadua</i>	<i>Guadua angustifolia</i>	0.75
<i>Guayacan Hobo</i>	<i>Prunus serotina</i>	1,03
<i>Hayuelo</i>	<i>no existe con ese nombre comun</i>	n/a
<i>Igua, Nauno, cedro amarillo</i>	<i>Prunus serotina</i>	0.60
<i>Lechoso, Leche Perra</i>	<i>Helicostylis tomentosa</i>	0,9
<i>Moncoro, Ortigo</i>	<i>Prunus serotina</i>	0.75
<i>Matamorro, cajeto</i>	<i>Citharexylum subflavescens</i>	0.62
<i>Nim, Neem</i>	<i>Prunus serotina</i>	0.60
<i>Ortigo</i>	<i>no existe con ese nombre comun</i>	n/a
<i>Oití</i>	<i>Prosopis juliflora</i>	0,7
<i>Punte, Palomino, Palomito</i>	<i>Minquartha guianensis</i>	0,94
<i>Roble-algarroba</i>	<i>Prunus serotina</i>	0,97
<i>Sapan</i>	<i>Prunus serotina</i>	0,96
<i>Sururo, Surrumo, Zorruno</i>	<i>Mircya popayanensis</i>	0.70
<i>Trompillo</i>	<i>Guarea guidonia</i>	0.60
<i>Yatago, nacedero, cajeto</i>	<i>Trichanthera gigantea</i>	0.70

MADERAS DURAS: Peso específico entre 0,6 y 0,9 grs/cm3

TEL: (6) 347 3760 | info@elsemillero.net | MI CUENTA



Guayaba Roja (Semillas)

[Tweet](#) [Compartir](#) [Google+](#) [Pinterest](#)

[Escribe tu opinión](#)

Referencia: **Psidium guajaba**.

Condición: Nuevo producto

Altitud: 0 a 1.800 metros sobre el nivel del mar. **Clima:** Es una planta de clim templados y calidos. Su temperatura está entre los 15 º y 20 ºC. Humedad re

\$ 36.000

Descuento -20% **precio normal \$ 45.000**

Presentación: 100g

[Añadir al carrito](#)



AVALÚO CORPORATIVO No. AVB-68_PC-04-00126

Zonal:		Santanderes			ING. AGRONOMO JESUS CACERES PABON		
ACTIVIDAD PRODUCTIVA		CULTIVO DE GUAYABA - densidad 7x 7=205plantas					
(Costos de Producción por Cosecha/Hectárea, Animal, Unidad, Etc.) AÑO 2018							
ACTIVIDADES	PATRON		PRECIO/ UNIDAD	% PARTICI	VALOR TOTAL	AÑO PRODUCCION	SIPSA DANE -FILA#
	UNIDAD	CANTIDAD					
COSTOS DIRECTOS							
Labores							
Preparacion Terreno	Jrl	6	\$ 30.000	2,63	\$ 180.000,00		JORNALES 6004
Trazado, Ahoyado	Jrl	10	\$ 30.000	4,38	\$ 300.000,00		JORNALES 6004
Amarre a la guia	Jrl	10	\$ 30.000	4,38	\$ 300.000,00		JORNALES 6004
Limpieza manual	Jrl	12	\$ 30.000	5,25	\$ 360.000,00		JORNALES 6004
Plantula (vivero en el sitio)	Jrl	25	\$ 30.000	10,94	\$ 750.000,00		JORNALES 6005
Trasplante	Jrl	9	\$ 30.000	3,94	\$ 270.000,00		JORNALES 6004
Poda y descogolle	Jrl	8	\$ 30.000	3,50	\$ 240.000,00	\$ 250.800,00	JORNALES 6004
Aplcación Fertilizantes	Jrl	12	\$ 30.000	5,25	\$ 360.000,00	\$ 376.200,00	JORNALES 6004
Aplicación Fungicidas	Jrl	10	\$ 30.000	4,38	\$ 300.000,00	\$ 313.500,00	JORNALES 6004
Aplicación Insecticidas	Jrl	10	\$ 30.000	4,38	\$ 300.000,00	\$ 313.500,00	JORNALES 6004
Desyerba	Jrl	10	\$ 30.000	4,38	\$ 300.000,00	\$ 313.500,00	JORNALES 6004
Riego (operario mantenimiento)	Jrl	20	\$ 30.000	8,75	\$ 600.000,00	\$ 300.000,00	JORNALES 6004
Recolección	Jrl	10	\$ 30.000	0,00	\$ -	\$ 300.000,00	JORNALES 6004
Transporte interno	Jrl	4	\$ 30.000	1,75	\$ 120.000,00	\$ -	JORNALES 6004
Subtotal	Mano de Obra	156		63,90	\$ 4.380.000,00	\$ 2.167.500,00	
Insumos							
Semilla	sobre	2	\$ 36.000,00	1,05	\$ 72.000,00		EL SEMILLERO
Abono organico	Blto	15	\$ 16.075,00	3,52	\$ 241.125,00	\$ 241.125,00	BOL. INSUMOS-PG13
Sulfato de amonio	Blto	3	\$ 37.167,00	1,63	\$ 111.501,00	\$ 111.501,00	FERTILIZANTES 55038
Disfosfato Amonio	Blto	8	\$ 79.000,00	9,22	\$ 632.000,00	\$ 632.000,00	FERTILIZANTES 54752
Cloruro de potasio kcl 0-0-60	Blto	5	\$ 56.333,00	4,11	\$ 281.665,00	\$ 281.665,00	FERTILIZANTES 54545
Urea	Blto	3	\$ 60.800,00	2,66	\$ 182.400,00	\$ 182.400,00	FERTILIZANTES 55189
Exalt 60 Sc 100 cms	DOSIS	4	\$ 30.000,00	1,75	\$ 120.000,00	\$ 120.000,00	INSECTICIDAS 86986
Karate Zeon	DOSIS	4	\$ 13.333,00	0,78	\$ 53.332,00	\$ 53.332,00	INSECTICIDAS 87131
Nativo SC	LITRO	1	\$ 145.333,00	2,12	\$ 145.333,00	\$ 145.333,00	FUNGICIDAS 89435
Agrotin SI	Lt	1	\$ 16.667,00	0,24	\$ 16.667,00	\$ 16.667,00	COADYUDANTES 17420
Rafos 12-24-12-2	Blto	6	\$ 78.500,00	6,87	\$ 471.000,00	\$ 471.000,00	FERTILIZANTES 55006
Lorbans 4 EC	Lt	2	\$ 28.500,00	0,83	\$ 57.000,00	\$ 57.000,00	INSECTICIDAS 87535
Estacas guia	Un	300	\$ 300	1,31	\$ 90.000,00	\$ -	100 ESTACAS UN JORNAL
Costal plástico	COSTA	250	\$ 700,00	0,00		\$ 175.000,00	EMPAQUES AGR 4209
Hilo de amarrar	CONO	1	\$ 12.000,00	0,00	\$ -	\$ 12.000,00	ELEMENTOS PEC 21635
Subtotal				36,10	\$ 2.474.023,00	\$ 2.499.023,00	
TOTAL COSTOS DIRECTOS				100,00	\$ 6.854.023,00		
COSTOS INDIRECTOS							
Flete a sitio de acopio	tn	9,70	\$ 30.000,00		\$ -	\$ 291.000,00	
TOTALCOSTOS SIN F.A.G NI TASA DE INTERES				100,00	\$ 6.854.023,00	\$ 4.957.523,00	% Costos Directos
COSTOS DE PRODUCCION	años	3				\$ 14.872.569,00	
PRODUCCION AÑO	Ton					9,70	Ministerio Agri y Pesca
PRODUCCION REMANENTE	años	3				29,10	
PRECIO	V/TN	1				\$ 1.604.000,00	SIPSA DANE
VALOR FUTURO DE LA PRODUCCION TOTAL						\$ 46.676.400,00	
FLUJO DE CAJA NETO						\$ 20.791.506,67	UTILIDAD 20%
Punto de equilibrio Ton/Ha						3,52	
RENTABILIDAD ESPERADA EN 3 AÑOS DTF 4,81%						\$ 23.938.345,17	
VALOR PRESENTE CON UTILIDAD DEL 20%						\$ 13.853.209,01	
VALOR ESTABLECIMIENTO PLANTA						\$ 33.434,26	
VALOR TOTAL PLANTA TECNIFICADA						\$ 101.010,89	
VALOR TOTAL PLANTA SIN TECNIFICAR						\$ 80.737,90	
Los árboles frutales que no se han establecido de forma tecnificada se consideran cultivos tradicionales o arboles frutales dispersos. De acuerdo al manejo agronómico (Bajo control de malezas, aplicación de fertilizantes, riego y otros) y por su estado fitosanitario (Bajo control de plagas y enfermedades) el factor de riesgo es mayor y por ende sus rendimientos se encuentran en un 70% de un cultivo tecnificado.							
VALORES DE INSUMOS TOMADOS DEL BOLETIN DE INSUMOS No. 74 DE AGOSTO DE 2018, SERIES HISTORICAS DE INSUMOS DEL SIPSA DANE, Y BOLTIN CENABASTOS DE CUCUTA - PLANTILLAS SECRETARIA DE AGRICULTURA							



AVALbienes
Gremio Inmobiliario
NIT. 900181064-1

AVALÚO CORPORATIVO No. AVB-68_PC-04-00126



**GOBIERNO
DE COLOMBIA**



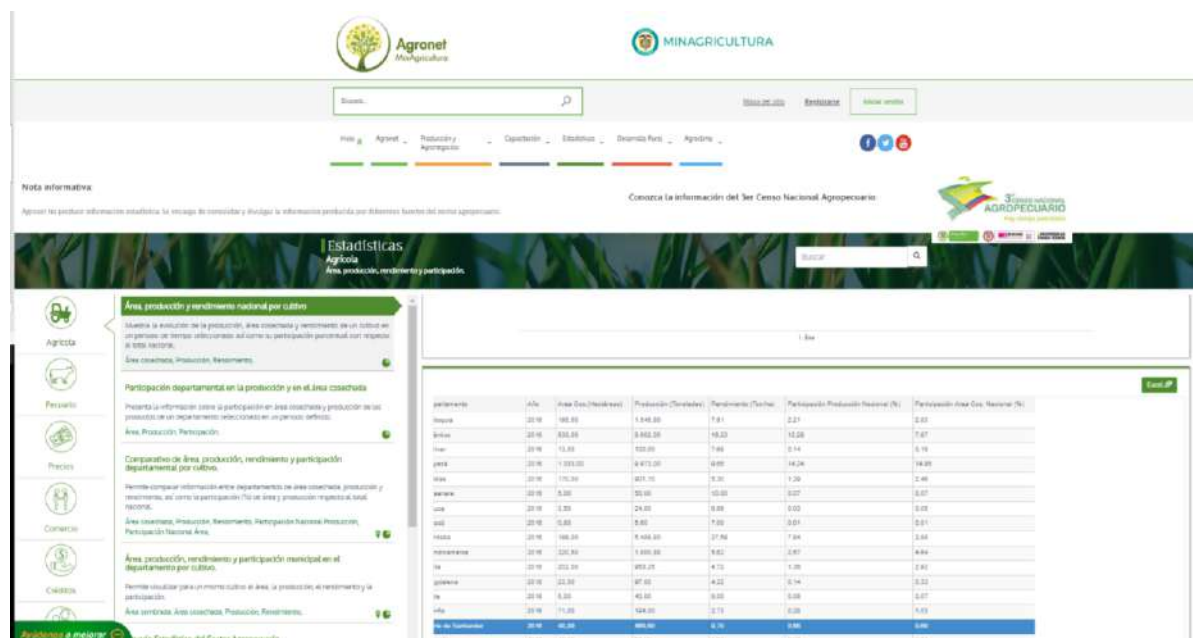
DANE INFORMACIÓN
ESTRATÉGICA

Sistema de Información de Precios y Abastecimiento del Sector Agropecuario -SIPSA- Precios Mayoristas

Variación mensual de los precios mayoristas de los principales alimentos en las principales ocho ciudades.

Agosto/julio 2018

Precio \$/Kg	Barranquilla		Bogotá		Bucaramanga		Cartagena		Cali		Cúcuta		Medellín		Pereira	
	Precio	Var %	Precio	Var %	Precio	Var %	Precio	Var %	Precio	Var %	Precio	Var %	Precio	Var %	Precio	Var %
Guayaba pera	1.861	-14,20	1.791	21,75	1.303	27,75	1.913	-8,86	1.349	-8,29	1.604	8,09	1.167	11,67	1.212	-0,57



Departamento	Año	Área Cos.(Hectáreas)	Producción (Toneladas)	Rendimiento (Ton/ha)	Participación Producción Nacional (%)	Participación Área Cos. Nacional (%)
Norte de Santander	2016	48,00	465,60	9,70	0,66	0,69



AVALÚO CORPORATIVO No. AVB-68_PC-04-00126

ESPECIE	UNIDAD	VALOR
CERCAS VIVAS		
Cerca viva limón swinglea 0,8m de alto	ml	\$ 40.000,00
Cerca viva limón swinglea 1,5m de alto	ml	\$ 60.000,00
Cerca viva limón swinglea 1,8m de alto	ml	\$ 80.000,00
Cerca viva limón swinglea 2,5m de alto	ml	\$ 100.000,00
PALMAS		
Palma bismarckia ≥ 100 cm	unidad	\$ 200.000,00
Palma cica $20 \leq D \leq 40$ cm	unidad	\$ 120.000,00
Palma de coco $40 \leq D \leq 60$ cm	unidad	\$ 78.000,00
Palma fique $10 \leq D \leq 20$ cm	unidad	\$ 60.000,00
Palma tequila $10 \leq D \leq 20$ cm paraíso	unidad	\$ 10.000,00
Palma de corozo $10 \leq D \leq 40$ cm	unidad	\$ 10.000,00
Palma botella ≥ 100 cm	unidad	\$ 200.000,00
Palma paraíso $10 \leq D \leq 20$ cm	unidad	\$ 60.000,00

De acuerdo al inventario recibido, (cuadro superior), se recolectó información primaria de los viveros de Las Piedras en el Municipio de El Zulia y el vivero del anillo vial en dirección a San Antonio a la altura del retorno a la entrada del Municipio de Villa del Rosario, de propiedad del Profesor en Ciencia Agropecuarias Huxley Parra. Movil 313 452 2998.

Con relación a los setos de Swinglea, es oportuno resaltar que Norte de Santander se encuentra en cuarentena, por la aparición de un vector, la Diaforina que pertenece a la familia de las Rutáceas que es la misma Familia de los cítricos. Esta Información fue confirmada por el suscrito, Jorge Moncada, con un funcionario del Instituto Colombiano Agropecuario ICA Seccional Norte de Santander Ingeniero JORGE CASTAÑEDA móvil 313 683 5058.

Para obtener los valores de estos setos, se tuvo en cuenta la información del Profesor Parra con relación al número de plántulas sembradas por metro Lineal que son cinco y las labores culturales (podas, abono y fumigación) hasta obtener las alturas que se presentan en el cuadro superior.

En el vivero de la vía a San Antonio con las señales para llegar descritas en el primer párrafo. El Profesor Huxley Parra produce en Norte de Santander, material vegetal con oferta permanente de palmas en todos los tamaños.



AVALÚO CORPORATIVO No. AVB-68_PC-04-00126

ACTIVIDAD PRODUCTIVA CULTIVO DE MAMON- <i>Melicoccus bijugatus</i> Jacq.densidad 12 X 12= 70 plantas							
(Costos de Producción por Cosecha/Hectárea, Animal, Unidad, Etc.) AÑO 2018							
ACTIVIDADES	PATRON		PRECIO/ UNIDAD	% PARTICI	VALOR TOTAL establecimiento	Año produccion	SIPSA DANE-FILA#
	UNIDAD	CANTIDAD					
COSTOS DIRECTOS							
Labores							
Preparacion Terreno	Jrl	4	\$ 30.000	3,54	\$ 120.000,00		JORNALES- 6004
Trazado, Ahoyado	Jrl	4	\$ 30.000	3,54	\$ 120.000,00		JORNALES- 6004
Transporte y distribución material ve	Jrl	3,5	\$ 30.000	3,10	\$ 105.000,00		JORNALES- 6004
Limpieza manual y plateo	Jrl	4	\$ 30.000	3,54	\$ 120.000,00		JORNALES- 6004
Trasplante	Jrl	4	\$ 30.000	3,54	\$ 120.000,00		JORNALES- 6004
Aplcación materia organica	Jrl	3	\$ 30.000	2,66	\$ 90.000,00		JORNALES- 6004
Aplcación Fertilizantes	Jrl	3	\$ 30.000	2,66	\$ 90.000,00	\$ 90.000,00	JORNALES- 6004
Control de plagas y enfermedades	Jrl	3	\$ 30.000	2,66	\$ 90.000,00	\$ 90.000,00	JORNALES- 6004
Monitoreo de plagas	Jrl	3	\$ 30.000	2,66	\$ 90.000,00	\$ 90.000,00	JORNALES- 6004
Desyerba	Jrl	4	\$ 30.000	3,54	\$ 120.000,00	\$ 120.000,00	JORNALES- 6004
Plantula (vivero en el sitio)	Jrl	15	\$ 30.000	13,28	\$ 450.000,00		JORNALES- 6004
Riego (operario mantenimiento	has	25	\$ 30.000	22,14	\$ 750.000,00	\$ 750.000,00	JORNALES- 6004
Recolección	Jrl	8	\$ 30.000	0,00	\$ -	\$ 240.000,00	JORNALES- 6004
Transporte interno	Jrl	8	\$ 30.000	7,08	\$ 240.000,00	\$ -	JORNALES- 6004
Subtotal	Mano de Obra	91,5		73,94	\$2.505.000,00	\$ 1.380.000,00	
Insumos							
Semilla	Sobre	1	\$ 44.000,00	1,30	\$ 44.000,00	\$ -	EL SEMILLERO
Abono organico	bulto	6	\$ 16.075,00	2,85	\$ 96.450,00	\$ 96.450,00	BOL. INSUMOS-PG13
Cloruro de potasio kcl 0-0-60	Blto	1	\$ 56.333,00	1,66	\$ 56.333,00	\$ 56.333,00	FERTILIZANTES 54545
Gramoxone	gl	1	\$ 66.667,00	1,97	\$ 66.667,00	\$ 66.667,00	HERBICIDAS 68101
Urea	Blto	2	\$ 60.800,00	3,59	\$ 121.600,00	\$ 121.600,00	FERTILIZANTES 55189
Latigo EC	Lt	1	\$ 55.667,00	1,64	\$ 55.667,00	\$ 55.667,00	INSECTICIDAS 87244
Nativo SC	L t	1	\$ 145.333,00	4,29	\$ 145.333,00	\$ 145.333,00	FUNGICIDAS 89435
Agrotin SI	Lt	1	\$ 16.667,00	0,49	\$ 16.667,00	\$ 16.667,00	COADYUDANTES 17420
Triple 15	Blto	4	\$ 70.000,00	8,27	\$ 280.000,00	\$ 280.000,00	FERTILIZANTES 54273
Costal plástico	un	320	\$ 700,00	0,00	\$ -	\$ 224.000,00	EMPAQUES AGR 4209
Hilo de amarrar	Cono	1	\$ 12.000,00	0,00	\$ -	\$ 12.000,00	ELEMENTOS PEC 21635
				26,06			
Subtotal					\$ 882.717,00	\$ 1.074.717,00	
TOTAL COSTOS DIRECTOS				100,00	\$3.387.717,00	\$ 2.454.717,00	
COSTOS INDIRECTOS							
Flete a sitio de acopio	tn	3,00	\$ 30.000,00		\$ 90.000,00		
TOTALCOSTOS SIN F.A.G NI TASA DE INTERES				100,00	\$3.387.717,00	\$ 2.454.717,00	% Costos Directos
COSTOS DE PRODUCCION	años	3				\$ 7.364.151,00	
PRODUCCION AÑO	Ton					3,00	AGRONET
PRODUCCION REMANENTE	años	3				9,00	
PRECIO	V/TN	1				\$ 2.000.000,00	CONECTA RURAL
VALOR FUTURO DE LA PRODUCCION TOTAL						\$ 18.000.000,00	
FLUJO DE CAJA NETO						\$ 6.040.110,00	UTILIDAD 20%
Punto de equilibrio Ton/Ha						1,40	
RENTABILIDAD ESPERADA EN 3 AÑOS DTF 4,81%						\$ 6.954.293,42	
VALOR PRESENTE CON UTILIDAD DEL 20%						\$ 4.024.475,36	
VALOR ESTABLECIMIENTO PLANTA						\$ 48.395,96	
VALOR TOTAL PLANTA TECNIFICADA						\$ 105.888,46	
VALOR TOTAL PLANTA SIN TECNIFICAR						\$ 88.640,71	
Los árboles frutales que no se han establecido de forma tecnificada se consideran cultivos tradicionales o arboles frutales dispersos. De acuerdo al manejo agronómico (Bajo control de malezas, aplicación de fertilizantes, riego y otros) y por su estado fitosanitario (Bajo control de plagas y enfermedades) el factor de riesgo es mayor y por ende sus rendimientos se encuentran en un 70% de un cultivo tecnificado.							
VALORES DE INSUMOS TOMADOS DEL BOLETIN DE INSUMOS No. 74 DE AGOSTO DE 2018, SERIES HISTORICAS DE INSUMOS DEL SIPSA DANE, Y BOLTIN CENABASTOS DE CUCUTA - PLANTILLAS SECRETARIA DE AGRICULTURA							



AVALbienes
Gremio Inmobiliario
NIT. 900181064-1

AVALÚO CORPORATIVO No. AVB-68_PC-04-00126

INICIO / SEMILLAS FRUTALES / MAMONCILLO (SEMILLAS)

SEMILLAS FRUTALES/MAMONCILLO (SEMILLAS)



Mamoncillo (Semillas)

Tweet Compartir Google+ Pinterest

Escribe tu opinión

Referencia **Mellicocca bljuga**

Condición: Nuevo producto

Semilla disponible solo por encargo, en épocas de cosecha. Por favor contáctenos directamente para especificar fecha y cantidades disponibles. Muchas gracias.

Altitud: 0 a 1000 metros sobre el nivel del mar **Clima:** Es una planta de clima cálido. Su temperatura está entre los 20 º y 28 ºC

\$ 44.000

Descuento -20% Precio Normal \$ 55.000

Ver más grande

Chat de WhatsApp

AgroNet

MINAGRICULTURA

Inicio AgroNet Producción y Agrogestion Estadísticas Demanda Rural Agroventa

Nota informativa

AgroNet es una plataforma estadística. Se encarga de consolidar y divulgar la información producida por diferentes fuentes del sector agropecuario.

Conozca la información del 3er Censo Nacional Agropecuario

Estadísticas AgroNet Área, producción, rendimiento y participación

Área, producción y rendimiento nacional por cultivo

Monitoreo la evolución de la producción, área cosechada y rendimiento de un cultivo en un periodo de tiempo determinado en cuanto a participación porcentual con respecto al total nacional.

Área cosechada, Producción, Rendimiento

Participación departamental en la producción y en el área cosechada

Resumen la información sobre la participación en área cosechada y producción de los productos de un departamento seleccionados en un periodo definido.

Área, Producción, Participación

Comparación de área, producción, rendimiento y participación departamental por cultivo

Permite consultar información sobre el comportamiento de área cosechada, producción y rendimiento del cultivo de participación. Por departamento y producción respectivamente al total nacional.

Área cosechada, Producción, Rendimiento, Participación Nacional, Producción, Participación Nacional, Área

Área, producción, rendimiento y participación municipal en el departamento por cultivo

Permite visualizar datos en tiempo real de área, la producción, el rendimiento y la participación de un municipio, área cosechada, Producción, Rendimiento, Agroventa

Avance estadístico del sector Agropecuario

Encuesta Nacional Agropecuaria - ENAG

Indicadores SIG Municipales 2012

Encuesta de Demanda de Alimentos y Productividad

Resumen

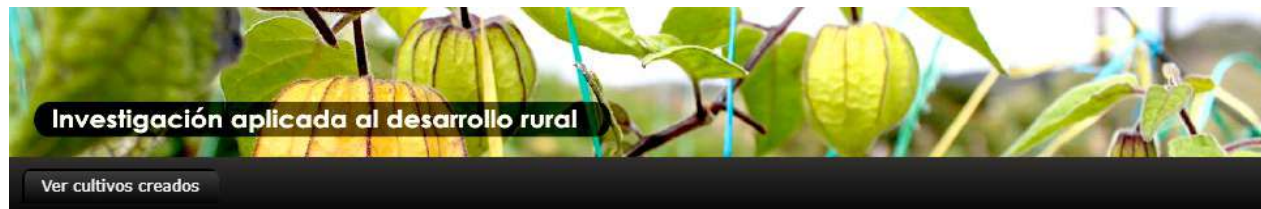
Resistencia en toneladas por hectárea

Área, producción, rendimiento y participación municipal en el departamento por cultivo

Departamento	Año	Área Cos. (Hectáreas)	Producción (Toneladas)	Rendimiento (Ton/ha)	Participación Producción Nacional (%)	Participación Área Cos. Nacional (%)
Antioquia	2016	35,50	167,60	4,72	98,24	97,26
Santander	2016	1,00	3,00	3,00	1,76	2,74



AVALÚO CORPORATIVO No. AVB-68_PC-04-00126



Precio promedio pagado al productor

Municipio		Año		Cultivo											
- Seleccione -		- Seleccione -		MAMONCILLO										Aplicar	
Cultivo	Estado físico de la Producción	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre	Fuente de información del precio	Municipio
MAMONCILLO															Sopetrán
MAMONCILLO															Santa Fe de Antioquia
MAMONCILLO															Sopetrán
MAMONCILLO															Santa Fe de Antioquia
MAMONCILLO		2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00		Santa Fe de Antioquia



AVALÚO CORPORATIVO No. AVB-68_PC-04-00126

Oficina:	Zonal:	Santanderes	NG. AGRONOMO JESUS CACERES PABON							
ACTIVIDAD PRODUCTIVA 2018										
ESTABLECIMIENTO DE UNA (1) HECTÁREA DE PASTO GUINEA										
(Costos de Producción por Cosecha/Hectárea, Animal, Unidad, Etc.)										
ACTIVIDADES	PATRON		PRECIO/ UNIDAD	% PARTICI	VALOR TOTAL	SIPSA DANE -FILA#				
	UNIDAD	CANTIDAD								
COSTOS DIRECTOS										
Labores										
Tumba de Rastrojo	Jrl	20	\$ 30.000,00	22,84	\$ 600.000,00	JORNALES- 6004				
Preparación terreno	Jrl	20	\$ 30.000,00	22,84	\$ 600.000,00	JORNALES- 6004				
Siembra	Jrl	2	\$ 30.000,00	2,28	\$ 60.000,00	JORNALES- 6004				
Aplicación Correct, fertilización	Jrl	10	\$ 30.000,00	11,42	\$ 300.000,00	JORNALES- 6004				
Control Malezas	Jrl	20	\$ 30.000,00	22,84	\$ 600.000,00	JORNALES- 6004				
Subtotal	Mano de Obra	72		82,23	\$ 2.160.000,00					
Insumos										
Semilla	Kg	0,33	\$ 180.000,00	2,26	\$ 59.400,00	MERCADO LIBRE				
Cal Dolomita	Bto	10	\$ 10.000,00	3,81	\$ 100.000,00	FERTILIZANTES 54505				
Triple 18	Bto	1	\$ 64.200,00	2,44	\$ 64.200,00	FERTILIZANTES 54362				
Urea	Bto	4	\$ 60.800,00	9,26	\$ 243.200,00	FERTILIZANTES 55189				
Subtotal				17,77	\$ 466.800,00					
TOTAL COSTOS DIRECTOS					\$ 2.626.800,00					
FINANCIACIÓN 80% BANCO										
COSTOS INDIRECTOS										
Asistencia Técnica	Semestre	1,0								
Arrendamiento	Semestre	6,0								
Administración	Semestre	2,0								
Imprevistos	Semestre	5,0								
Subtotal					\$ -					
OTROS COSTOS INDIRECTOS										
Comisión F.A.G	Semestre	1,0								
I.V.A sobre comisión	Semestre	16,0								
Costos financieros	Semestre	7,5								
Subtotal					\$ -					
TOTALCOSTOS SIN F.A.G NI TASA DE INTERES				100,00	\$ 2.626.800,00					
Valor Adoptado / Metro 2					\$ 262,68					
VALORES DE INSUMOS TOMADOS DEL BOLETIN DE INSUMOS No. 74 DE AGOSTO DE 2018, SERIES HISTORICAS DE INSUMOS DEL SIPSA DANE, Y BOLETIN CENABASTOS DE CUCUTA - PLANTILLAS SECRETARIA DE AGRICULTURA										

Semillas De Pasto Guinea Mombasa 10 Kg

\$ 180.000

36x \$ 5.000

4 vendidos - Norte De Santander

