

Los Patios, Norte de Santander, agosto de 2020.

Señoras

BLANCA CELINA MELO (NUDA PROPIETARIA) C.C No. 27.582.397

CECILIA MELO (NUDA PROPIETARIA) C.C No. 27.565.086

MARIA LUISA MELO (NUDA PROPIETARIA) C.C No. 27.560.402

MARIA IGNACIA RANGEL DE MELO (USUFRUCTUARIA)

Dirección: PREDIO URBANO "EL MAMON".

Vereda: Naranjales.

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 **UVRPGP-2020-545** de fecha 28 de agosto de 2020. Predio PC-04-0083.

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.

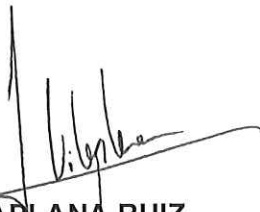
De conformidad con lo establecido en los artículos 67 y 68 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, solicitamos su comparecencia dentro de los cinco (05) días hábiles siguientes a la fecha de recibo de la presente comunicación a efectos de surtir la diligencia de **NOTIFICACIÓN PERSONAL** de la Oferta Formal de Compra No. **UVRPGP-2020-545** de fecha 28 de agosto de 2020, por medio del cual se dispone la adquisición de una franja de terreno que hace parte del predio denominado **PREDIO URBANO "EL MAMON"**, ubicado en la vereda Naranjales, del municipio de Bochalema, departamento Norte de Santander, identificado con la Cédula Catastral No. 540990002000000020018000000000 y Matrícula Inmobiliaria No. 272-14712 de la Oficina

de Registro de Instrumentos Públicos de Pamplona y Ficha Predial No. PC-04-0083, requerido para la ejecución del Proyecto Vial Doble Calzada Pamplona- Cúcuta.

Para la notificación del acto administrativo deberán 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.

Sí vencidos los cinco (05) 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: CAPA- Abogado gestor/ YLAS- Coordinadora Jurídica.
Copia: No aplica



www.interrapidissimo.com - PORS servicios documentos @ interrapidissimo.com
Casa Matriz Bogotá, D.C. Carrera 30 # 7 - 45 PBX: 590 5000 Cel: 323 255 4455
04cb7993-4167-44a1-bc5b-118916a351d GLO-GLO-R-03 No.700041495603 1053/pamplona.nauntandari

NIT: 800251569-7 Guía de Transporte
Servicio: Notificaciones

NO VÁLIDO COMO FACTURA

5603

DESTINO Cod. postal:		ZONA URBANA DOCUMENTO CARGA	
BOCHALEMA\NORT\COL			
DESTINATARIO CC 3166310623 BLANCA CELINA MELO Y OTROS PREDIO URBANO EL MAMON -VEREDA NARANJALES		REMITENTE NI 9013610648 CONSORCIO PACU CLL 3 # 8-108 LOS CEREZOS	
3214289131		3212711307 PAMPLONA\NORT\COL	
PARA SEGUIMIENTO 700041495603		 700041495603	
DESPACHOS Casilleros → CUC 5/3 Puertas →			
DATOS DEL ENVIO Empaque: SOBRE MANILA Tipo Servicio: Notificaciones Vir Comercial: \$ 12.500,00 Piezas: 1 No. Bolsa: Peso x Vol: Peso en Kilos: 1 Dice Contener: DOCUMENTOS		LIQUIDACION Valor Flete: \$ 10.250,00 Valor sobre flete: Valor otros conceptos: Vir Imp. otros concep: \$ 0,00 Valor total: \$ 10.500,00 Forma de pago: CONTADO	
Observaciones:		Valor a cobrar al destinatario al momento de entregar \$ 0	

DESTINATARIO



PRUEBA DE ENTREGA

INTER RAPIDISIMO S.A.
NIT: 800251569-7

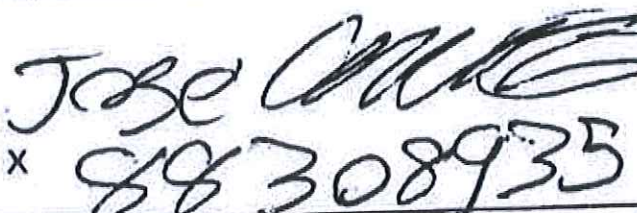
No.700041495603

Fecha y Hora de Admisión: 10/09/2020 12:01

Tiempo estimado de entrega: 11/09/2020 18:00

Guía de Transporte Servicio:
Notificaciones

No.700041495603

DESTINO Cod. postal:		ZONA URBANA DOCUMENTO CARGA	
BOCHALEMA\NORT\COL			
PARA SEGUIMIENTO 700041495603		 700041495603	
Remite: CONSORCIO PACU NI 9013610648 / Tel: 3212711307 PAMPLONA\NORT\COL		Como remitente Conozco el contrato, guía, remesa en www.interrapidissimo.com, autorizo Tratamiento de datos personales.	
Piezas: 1 Peso Kilos: 1 Vir Comercial: \$ 12.500,00 Dice Contener: DOCUMENTOS		Valor Flete: \$ 10.250,00 Valor sobre flete: \$ 250,00 Valor otros conceptos: \$ 0,00	
		Vir Imp. otros concep: \$ 0,00 Forma de pago: CONTADO Valor total: \$ 10.500,00	
PARA: BLANCA CELINA MELO Y OTROS PREDIO URBANO EL MAMON -VEREDA NARANJALES 3214289131/ CC 3166310623			
RECIBIDO POR		GESTIÓN DE ENTREGA O DEVOLUCIÓN:	
 X 88308933		1-Entrega Exitosa 3-Dirección errada 5-Rehusado 5-otros 2-Desconocido 4-No Reclamo 6-No Reside	
		No. Gestión Fecha 1er Intento de Entrega:	
		No. Gestión Fecha 2do Intento de Entrega:	
Observaciones:		Mensajero:	

2020

NOTIFICACIÓN PERSONAL

Los Patios, (25) de septiembre de 2020

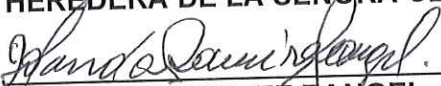
En la fecha se notificó personalmente del oficio N.º UVRP-GP-2020-545 de fecha 28 de agosto de 2020, a las señoras **EMMA RAQUEL RAMIREZ RANGEL Y YOLANDA RAMIREZ RANGEL**, identificados tal y como aparecen al pie de su correspondiente firma, en calidad de herederas determinadas sobre el predio identificado folio de matrícula inmobiliaria No. 272-14712 y ficha predial No. PC-04-0083, quien enterados de su contenido y de la normatividad vigente y aplicable en materia de adquisición predial en proyectos de interés público, manifiestan a través de su firma haber recibido las copias respectivas con sus anexos.

Los Notificadas,

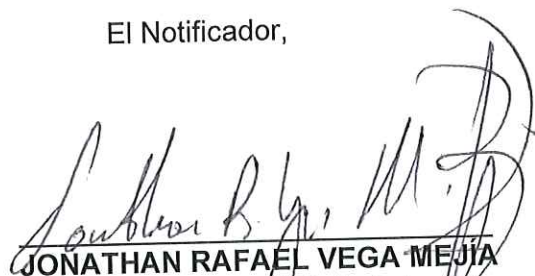
El Notificador,



EMMA RAQUEL RAMIREZ RANGEL
C.C. No. 60.324.935
HEREDERA DE LA SEÑORA CECILIA MELO



YOLANDA RAMIREZ RANGEL
C.C. No. 37.229.598
HEREDERA DE LA SEÑORA CECILIA MELO



JONATHAN RAFAEL VEGA MEJIA
C.C. No 1.069.491.103 de Sahagún,
Córdoba.
TP.292.091 del C.S de la J.
Abogado Gestor.

Yelanda Ramirez

3123759-331

Los Patios, Norte Santander, 28 de agosto de 2020.

UVRP-GP-2020-545

Señoras:

BLANCA CELINA MELO (NUDA PROPIETARIA)

C.C No. 27.582.397

CECILIA MELO (NUDA PROPIETARIA)

C.C No. 27.565.086

MARIA LUISA MELO (NUDA PROPIETARIA)

C.C No. 27.560.402

MARIA IGNACIA RANGEL DE MELO (USUFRUCTUARIA)

Dirección: PREDIO URBANO "EL MAMON".

Vereda: Naranjales.

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 URBANO "EL MAMON", identificado con la Cédula Catastral No. 540990002000000020018000000000, matrícula inmobiliaria No. 272-14712 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pamplona y Ficha Predial No. PC-04-0083, requerido para la ejecución del Proyecto Vial Doble Calzada Pamplona - Cúcuta.

Respetadas señoras:

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-04-0083 de fecha 07 de julio de 2020, de la cual se anexa copia, esta contiene: a) un área requerida de terreno de **SEIS MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y SIETE COMA OCHENTA Y DOS METROS CUADRADOS (6.457,82 m²)** debidamente delimitada y alinderada, dentro de la abscisa inicial **K 18+831,71 ID** y final **K 18+939,33 ID** del mencionado tramo. -----

Los linderos generales del predio son los contenidos en la Escritura Pública No. 153 del 21 de marzo de 1942 de la Notaría Primera del Círculo Notarial de Cúcuta.

Los linderos específicos del área requerida son los consignados en la Ficha Predial No. PC-04-0083 de fecha 07 de julio de 2020, son los siguientes:

DETERMINACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA			
ÁREA REQUERIDA	LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD (m)
6.457,82 m²	NORTE:	(1-5) Maria Edelmira Rico Contreras - Predio rural El Mamón	60,44
ABSCISA INICIAL	SUR:	(17-19) Predio rural La Mandarina - Ana Mercedes Bautista de Moncada.	61,00
K 18+831,71 ID	ORIENTE:	(5-17) Predio urbano el mamón - Cecilia Melo, Maria Ignacia Rangel Vda. De Melo (Usufructuaria) y otros.	103,95
ABSCISA FINAL			
K 18+939,33 ID	OCCIDENTE:	(19-1) Predio urbano el mamón - Cecilia Melo, Maria Ignacia Rangel Vda. De Melo (Usufructuaria) y otros.	115,37

De acuerdo con el folio de matrícula inmobiliaria No. 272-14712 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pamplona y del estudio de títulos de fecha 07 de julio de 2020,

las titulares de derechos reales inscritos del área de terreno requerido son las señoras **BLANCA CELINA MELO, CECILIA MELO, MARIA LUISA MELO** en calidad de nudas propietarias y **MARIA IGNACIA RANGEL DE MELO** en calidad de usufructuaria, por eso son las destinatarias de esta oferta de compra.

El valor total de la oferta de compra es la suma de **CUARENTA Y TRES MILLONES DIECIOCHO MIL TRESCIENTOS DIEZ PESOS CON VEINTISEIS CENTAVOS M/CTE (\$43.018.310,26)**, por concepto del área de terreno requerida, cultivos y especies según avalúo Comercial Corporativo No. AVB-85 elaborado por AVAL BIENES GREMIO INMOBILIARIO, de fecha 16 de julio de 2020, el cual se discrimina así:

VALOR COMERCIAL TOTAL					
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Terreno					
1	Área Requerida	M2	6457,82	\$ 6.100,00	\$ 39.392.702,00
SUB-TOTAL					\$ 39.392.702,00
Cultivos y Especies					
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	V/TOTAL
2	Mandarino	un	9,00	\$ 65.988,46	\$ 593.896,14
3	Aguacate	un	4,00	\$ 201.590,42	\$ 806.361,68
4	Guayabo	un	1,00	\$ 80.737,89	\$ 80.737,89
5	Limón mandarino	un	2,00	\$ 65.988,46	\$ 131.976,92
6	Naranja	un	1,00	\$ 39.206,79	\$ 39.206,79
7	Hobo 20≤Ø≤40 cm	un	3,00	\$ 28.000,00	\$ 84.000,00
8	Mango	un	1,00	\$ 302.225,29	\$ 302.225,29
9	Zorruno 20≤Ø≤40 cm	un	1,00	\$ 28.000,00	\$ 28.000,00
10	Guacimo 40≤Ø≤60 cm	un	2,00	\$ 63.000,00	\$ 126.000,00
11	Hobo 40≤Ø≤60 cm	un	8,00	\$ 95.000,00	\$ 760.000,00
12	Mamón	un	5,00	\$ 88.640,71	\$ 443.203,55
13	Hobo 60≤Ø≤80 cm	un	1,00	\$ 230.000,00	\$ 230.000,00

SUB-TOTAL	\$ 3.625.608,26
VALOR TOTAL DEL PREDIO O ÁREA REQUERIDA	\$ 43.018.310,26

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:

TOTAL INDEMNIZACIONES (DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE)		
ÍTEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
Notariado y registro (Escritura pública de compraventa y registro)	\$ 1.566.741,98	Ver Cuadro Numeral. II
Desmante, 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	\$ 1.566.741,98	

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 con 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 avalúo comercial elaborado por AVAL BIENES GREMIO INMOBILIARIO, según informe técnico de avalúo No. AVB-85 del predio **PC-04-0083** ubicado en la vereda Naranjales, municipio de Bochalema, departamento Norte de Santander, de fecha 16 de julio de 2020, en su parte pertinente.

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 **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 8:00 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:

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

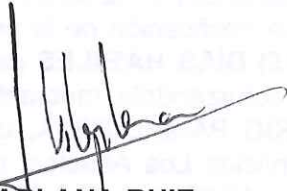
Si la oferta es rechazada o el propietario o poseedor regular del predio renuncia de conformidad con lo anteriormente expuesto, será obligación legal para la entidad adquiriente dar inicio al proceso de expropiación judicial, si transcurrido el término de treinta (30) días hábiles siguientes a la notificación 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 (05) 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: (06) 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: CAPA- Abogado gestor/ YLAS- Coordinadora Jurídica.

Copia: No aplica

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

No. 031 de fecha 22 de octubre de 2020

Señores

BLANCA CELINA MELO (NUDA PROPIETARIA) (FALLECIDO)

C.C No. 27.582.397

CECILIA MELO (NUDA PROPIETARIA) (FALLECIDO)

C.C No. 27.565.086

MARIA LUISA MELO (NUDA PROPIETARIA) (FALLECIDO)

C.C No. 27.560.402

MARIA IGNACIA RANGEL DE MELO (USUFRUCTUARIA)

HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS

Dirección: PREDIO URBANO "EL MAMON".

Vereda: Naranjales.

Municipio: Bochalema.

Norte de Santander.

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

ASUNTO: Notificación por **AVISO** de la Oferta Formal de Compra No. UVRP-GP-2020-545 de fecha 28 de agosto de 2020, predio PC-04-0083.

Respetados señores,

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-2020-545 de fecha 28 de agosto 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 URBANO "EL MAMON"**, identificado con la Cédula Catastral No. 540990002000000020018000000000, matrícula inmobiliaria No. 272-14712 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pamplona y Ficha Predial No. PC-04-0083, requerido para la ejecución del Proyecto Vial Doble Calzada Pamplona - Cúcuta.

Lo anterior, en razón a que mediante oficio de citación de fecha 28 de agosto de 2020, fueron convocados a comparecer para efectos de la notificación del mencionado oficio a través de la empresa de mensajería **INTER RAPIDISIMO S.A** con guía No. 700041495603 de fecha 09 de septiembre de 2020, con constancia de recibo de fecha 11 de septiembre de 2020 y a la

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.

fecha se surtió la notificación a dos de los herederos determinados, sin que a la fecha se haya podido surtir en debida forma la notificación personal.

Acompaño para su conocimiento copia de la oferta formal de compra UVRP-GP-2020-545 de fecha 28 de agosto de 2020, ficha predial, plano predial, avalúo comercial 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.

Cordialmente,



JOSE LUIS VILAPLANA RUIZ
GERENTE GENERAL

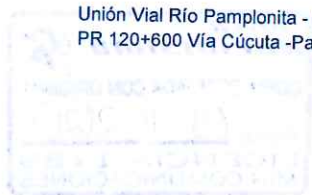
Concesionario Unión Vial Río Pamplonita S.A.S

Folios: (02) de esta comunicación.

Anexos: Oferta Formal de Compra, ficha predial, plano predial, avalúo comercial corporativo y normas en (38) folios.

Elaboró/Revisó: JRVN- Abogado gestor / YLAS- Coordinadora Jurídica.

Copia: No aplica.



www.interrapidiaimo.com - PQRS servicientedocumentos@interrapidiaimo.com
Casa Matriz Bogotá, D.C. Carrera 30 # 7 - 45 PBX: 560 5000 Cel: 323 255 4455

www.interrapidísimo.com - PQRs: servicioclientedocumentos@interrapidísimo.com
 Casa Matriz Bogotá, D.C. Carrera 30 # 7 - 45 PBX: 560 5000 Cel: 323 255 4455



AVALbienes
Gremio Inmobiliario
NIT. 900181064-1

AVALÚO CORPORATIVO No. AVB-85_PC-04-0083



AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO RURAL

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

**Pedio: PC-04-0083
Municipio de Bochalema
Departamento Norte de Santander**



AVALbienes
Gremio Inmobiliario
NIT. 900181064-1

AVALÚO CORPORATIVO No. AVB-85_PC-04-0083

UNIDAD FUNCIONAL: 4

PREDIO No.: PC-04-0083

SECTOR O TRAMO: El Diamante – La Don Juana

AVALÚO No. AVB-85

**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. CALCULO VALOR DEL TERRENO
11. CALCULO DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES
12. CALCULO VALOR ESPECIES Y CULTIVOS
13. CONSIDERACIONES GENERALES
14. RESULTADO DEL AVALÚO
15. REGISTRO FOTOGRÁFICO
16. OBSERVACIONES FINALES
17. ANEXOS



AVALÚO CORPORATIVO No. AVB-85_PC-04-0083

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-04-0083, solicitado mediante oficio – UVRP20-4-696-CUC de fecha 10 de julio de 2020 por el concesionario Unión Vial Río Pamplonita, recibido por Avalbienes el 10 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:

Naranjales.

1.8. DIRECCIÓN:

Predio Urbano El Mamon.



AVALÚO CORPORATIVO No. AVB-85_PC-04-0083

1.9. PREDIO:
PC-04-0083.

1.10. ABSCISADO DEL ÁREA REQUERIDA:

Abscisa Inicial: K 18+831,71

Abscisa Final: K 18+939,33

Margen: Izquierda-Derecha

1.11. USO ACTUAL DEL INMUEBLE:

Agrícola.

1.12. USO POR NORMA:

Protección Absoluta y Áreas Forestales Productoras.

1.13. INFORMACIÓN CATASTRAL:

Nº PREDIO	VIGENCIA USUARIO CATASTRAL	MATRÍCULA	ÁREA TERREJO	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN (m ²)	AVLDO CATASTRAL
540990002000000020018000000000	2020	102009003277200314	8 Ha 9066 m ²	16,00	\$15.445.000

Fuente: Certificado Catastral Nacional - IGAC de fecha; 07/07/2020.

1.14. FECHA VISITA AL PREDIO:

13 de julio de 2020

1.15. FECHA DEL INFORME DE AVALÚO:

16 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 272-14712 de fecha 27/05/2020.
- Copia de estudio de títulos predio PC-04-0083 de fecha 07/07/2020.
- Copia del certificado catastral nacional de fecha 07/07/2020.
- Copia del certificado de uso de suelo de fecha 10/10/2019.
- Copia de ficha predial PC-04-0083 de fecha 07/07/2020.
- Copia de plano predial PC-04-0083 de fecha 07/07/2020.
- Copia de inventario de predio PC-04-0083 de fecha 07/07/2020.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1 PROPIETARIOS:

BLANCA CELINA MELO C.C. NO REPORTA.

CECILIA MELO C.C. NO REPORTA.



AVALÚO CORPORATIVO No. AVB-85_PC-04-0083

MARIA LUISA MELO C.C. NO REPORTA.
MARIA IGNACIA RANGEL DE MELO C.C. NO REPORTA.
Fuente: Estudio de Títulos Ficha Predial PC-04-0083.

3.2 TITULO DE ADQUISICIÓN:

Escritura Pública No. 153 del 21 de marzo de 1942 de la Notaría primera del Círculo Notarial de Cúcuta, hecho registrado en la anotación No. 01 y 02 del Folio de Matrícula inmobiliaria matriz N° 272-14712, de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pamplona.

Fuente: Estudio de Títulos Ficha Predial PC-04-0083. Certificado de Tradición Matrícula inmobiliaria Nro. 272-14712.

3.3 FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA:

272-14712 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pamplona.

Fuente: Estudio de Títulos Ficha Predial PC-04-0083.

3.4 OBSERVACIONES JURÍDICAS:

De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria No. 272-14712 expedido por la oficina de Instrumentos Públicos de Pamplona el inmueble presenta limitación al dominio.

Reserva de usufructo a favor de la señora MARIA IGNACIA RANGEL DE MELO, constituido mediante Escritura Pública No. 153 del 21 de marzo de 1942 de la Notaría primera del Círculo Notarial de Cúcuta, acto registrado en la anotación No 02 del Folio de Matrícula inmobiliaria matriz N° 272-14712, de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pamplona.

Fuente: Estudio de Títulos Ficha Predial PC-04-0083.

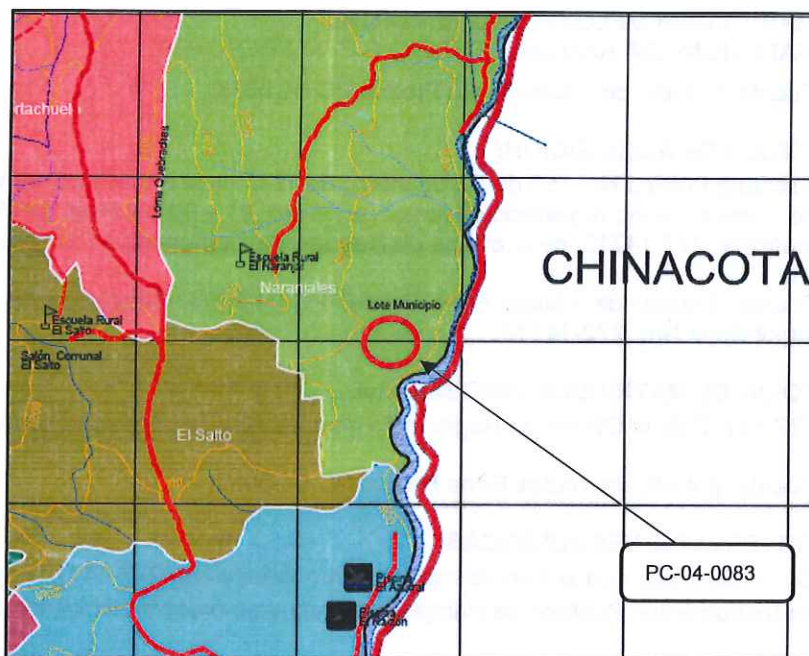
4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

4.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR:

NORTE: Aguanegra
SUR: Calaluna y El Salto
ORIENTE: Con el municipio de Chinácota
OCCIDENTE: Portachuelo



AVALÚO CORPORATIVO No. AVB-85_PC-04-0083



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

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: Mixta.

Fuente: Ficha Predial PC-04-0083.

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: II

"Suelos con relieve igual a los de la Clase 1 o moderadamente inclinados a ondulados, con pendientes inferiores al 12%. Sin erosión o con erosión ligera en un máximo de 20% del área. Moderadamente profundos a muy profundos, sin piedras o con piedras que no imposibiliten las labores de la maquinaria. Si hay suelos salinos o salinosódicos no deben afectar más del 20% del área y ser



AVALÚO CORPORATIVO No. AVB-85_PC-04-0083

fácilmente corregibles, aunque la corrección no sea permanente. Drenaje natural bueno a moderado o imperfecto. Encharcamientos, si se presentan, con duración no mayor de 15 días, por ciclos de invierno y que no ocasionen mayores daños a los cultivos. Inundaciones ocasionales, si se presentan, de muy corta duración en inviernos rigurosos y no mayores de 1 a 2 días, no producen daños de consideración. Retención de humedad muy alta a mediana; permeabilidad lenta, moderadamente lenta, moderadamente rápida o rápida. Nivel de fertilidad moderado, moderadamente alto a alto. Por las pequeñas limitaciones que ocurren en esta clase, la elección de cultivos transitorios y perennes no es tan amplia como en la Clase 1. Estos suelos requieren prácticas de manejo más cuidadosos que los de la Clase 1, aunque fáciles de aplicar."

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 10 de octubre de 2019 certifica que el predio identificado con cedula catastral 540990002000000020018000000000 y folio de matrícula inmobiliaria 272-14712 según coordenadas del plano presentado y digitado en el esquema de ordenamiento territorial vigente se encuentra como:



AVALbienes
Gremio Inmobiliario
NIT. 900181064-1

AVALÚO CORPORATIVO No. AVB-85_PC-04-0083



Municipio de Bochalema
Norte de Santander

COMUNICACIÓN EXTERNA
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL
BOCHALEMA
NORTE DE SANTANDER

Código

FGC 002

Versión

00

Página

1 de 3

EL SUSCRITO SECRETARIO DE PLANEACION DE BOCHALEMA

SP 200 US-028-09-10-2019

CERTIFICA:

Que: El Uso del Suelo del predio denominado PREDIO RURAL EL MAMON del municipio de Bochalema, Departamento Norte de Santander, identificado con numero predial 540990002000000020018000000000; por lo anterior me permito informar que de acuerdo al ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (E.O.T.) aprobado mediante acuerdo No. 007 del 26 de febrero del año 2004, específicamente en el Plano R13 – Zonificación Ambiental se clasifica de la siguiente manera:

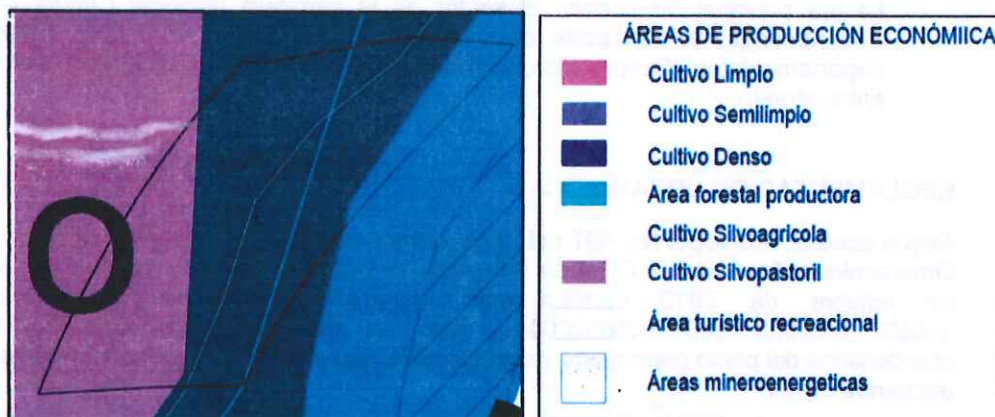


Imagen 1. Extraída del EOT Municipio de Bochalema

De acuerdo a lo anterior se observa que el predio se clasifica como: protección absoluta y áreas forestales productoras.

“Artículo 49.- REGIMEN DE USOS PARA LAS ÁREAS FORESTALES PROTECTORAS: De acuerdo al numeral 2.3. de la Resolución No.0326 del 15 de junio de 1.999 emitida por CORPONOR, los usos del suelo en este tipo de sistemas son:

Calle 3 N° 3-08 Esquina Palacio Municipal – Bochalema - Norte de Santander
Telefax: (0975) 863014 e-mail: alcaldja@bochalema-nortedesantander.gov.co

UNIDAD, SERVICIO Y COMPROMISO



COMUNICACIÓN EXTERNA
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL
BOCHALEMA
NORTE DE SANTANDER

Código	FGC 002
Versión	00
Página	2 de 3

- **Uso principal:** Conservación de suelos y recursos asociados.
- **Usos compatibles:** Recreación contemplativa, rehabilitación ecológica e investigación controlada.
- **Usos condicionados:** Infraestructura básica para el establecimiento de los usos compatibles aprovechamiento persistente de productos secundarios del bosque, recreación y ecoturismo.
- **Usos prohibidos:** Agropecuarios, industriales, urbanísticos, minería, institucional y actividades tales como caza, pesca, talas, quemas y cualquier otra que pueda alterar el medio natural.

Artículo 50.- DEFINICIÓN DE LAS ÁREAS FORESTALES PROTECTORAS PRODUCTORAS: De acuerdo a la definición contenida el numeral 2.2. de la *Resolución No.0326 del 15 de Junio de 1.999* emitida por **CORPONOR**, se definen como las zonas que deben ser conservadas permanentemente con bosques naturales o artificiales para proteger los Recursos Naturales Renovables y que, además, pueden ser objeto de actividades de producción sujetas necesariamente al mantenimiento del efecto protector.

Artículo 51.- DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS FORESTALES PROTECTORAS PRODUCTORAS: De acuerdo a la definición contenida el numeral 2.2. de la *Resolución No.0326 del 15 de Junio de 1.999* emitida por **CORPONOR**, ocupan 660 ha., equivalentes al 3.72% de la extensión territorial; corresponde en la mayoría a zonas donde la cobertura vegetal está constituida por vegetaciones secundarias, ocupan extensiones muy pequeñas en casi todas las veredas (a excepción de las veredas el Laurel, Porvenir y Naraniales); y a un área considerable donde la cobertura vegetal está constituida por bosques secundarios, que ocupa la mayor parte de la vereda Bate.

Artículo 52.- REGIMEN DE USOS PARA LAS ÁREAS FORESTALES PROTECTORAS PRODUCTORAS: De acuerdo a la definición contenida el numeral 2.2. de la *Resolución No.0326 del 15 de Junio de 1.999* emitida por **CORPONOR**, los usos del suelo para este tipo de áreas son:

- **Uso principal:** Conservación de suelos, de la vegetación y hábitats de fauna silvestre, reserva de biodiversidad y mantenimiento de suelos.
- **Usos compatibles:** Recreación contemplativa, rehabilitación e investigación controlada.
- **Usos condicionados:** Agropecuarios tradicionales, aprovechamiento forestal, recreación – ecoturismo y captación de aguas.
- **Usos prohibidos:** Agropecuario mecanizado, recreación masiva, parcelaciones para construcción de vivienda, minería y extracción de materiales de construcción.

Calle 3 N° 3-08 Esquina Palacio Municipal – Bochalema - Norte de Santander
Telefax: (0975) 863014 e-mail: alcaldia@bochalema-nortedesantander.gov.co

UNIDAD, SERVICIO Y COMPROMISO



AVALbienes

Gremio Inmobiliario

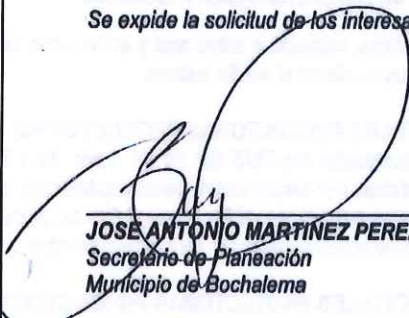
NIT. 900181064-1

AVALÚO CORPORATIVO No. AVB-85_PC-04-0083

 Alcaldía de Bochalema Norte de Santander	COMUNICACIÓN EXTERNA SECRETARÍA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL BOCHALEMA NORTE DE SANTANDER	Código	FGC 002
		Versión	00
		Página	3 de 3

*De acuerdo a lo anterior nos permitimos mencionar que el predio objeto de la solicitud y su franja solicitada tiene usos: **protección absoluta y áreas forestales productoras**, de acuerdo a lo mencionado en **ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (E.O.T.)** aprobado mediante acuerdo No. 007 del 26 de febrero del año 2004, y a lo solicitado por usted.*

Se expide la solicitud de los interesados a los nueve (10) días del mes de octubre del año 2019.


JOSE ANTONIO MARTINEZ PEREZ
Secretario de Planeación
Municipio de Bochalema

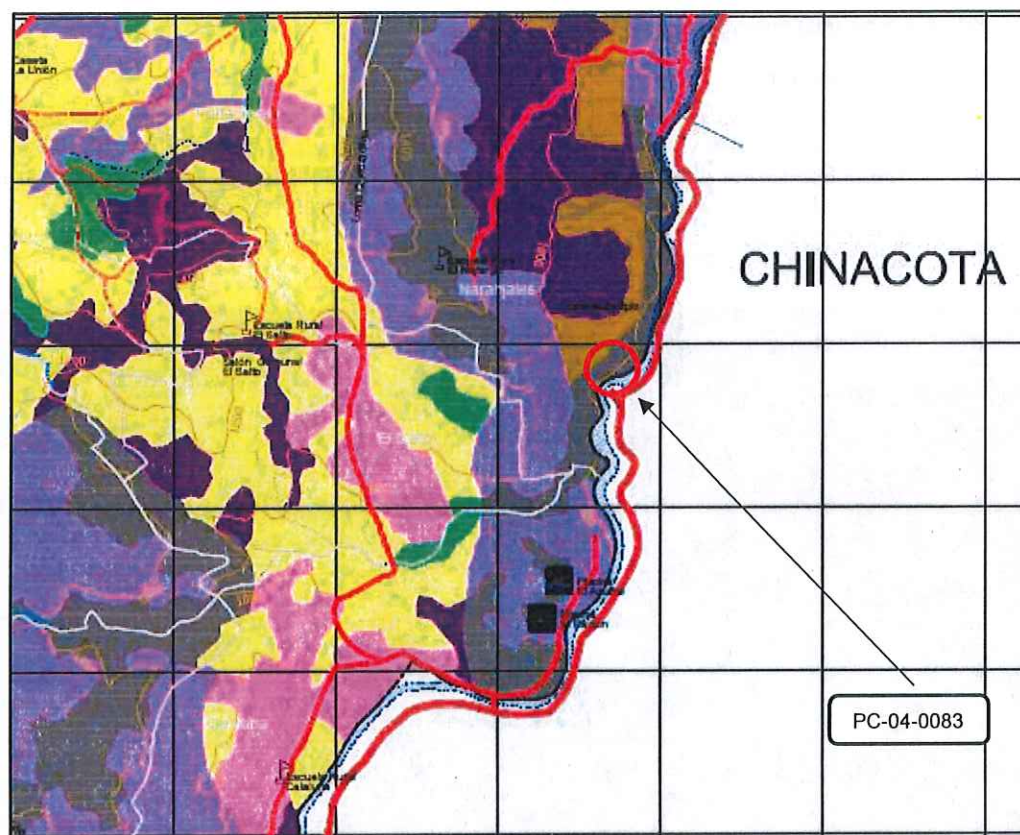
Calle 3 N° 3-08 Esquina Palacio Municipal – Bochalema - Norte de Santander
Telefax: (0975) 863014 e-mail: alcaldia@bochalema-nortedesantander.gov.co
UNIDAD, SERVICIO Y COMPROMISO

Fuente: Uso del suelo, expedido por la Secretaría de Planeación del municipio de Bochalema-Norte de Santander de fecha 10/10/2019.



AVALbienes
Gremio Inmobiliario
NIT. 900181064-1

AVALÚO CORPORATIVO No. AVB-85_PC-04-0083



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.



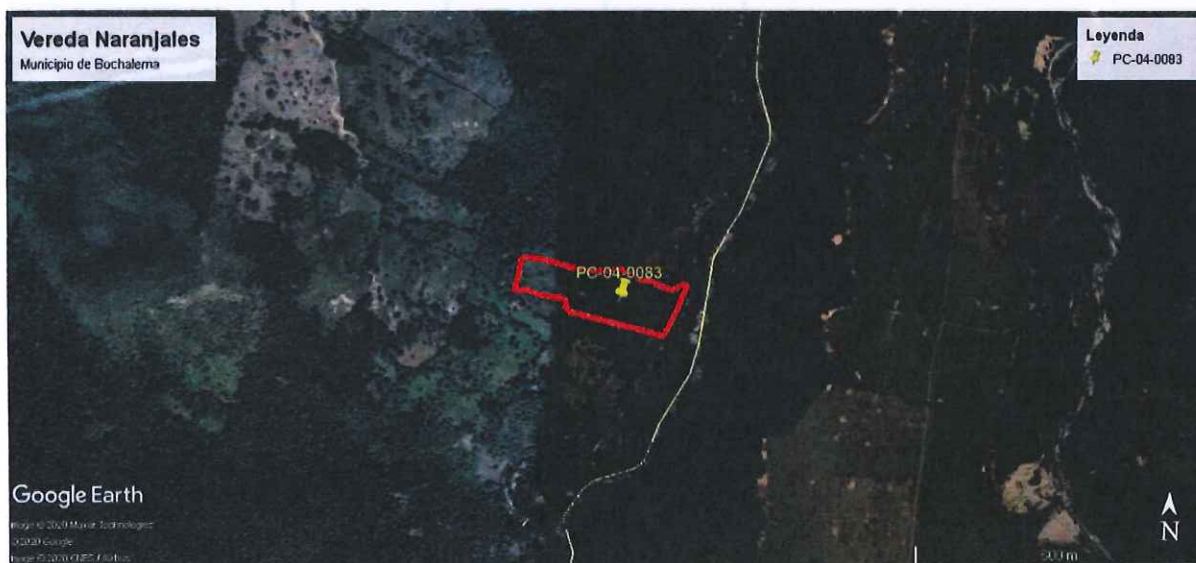
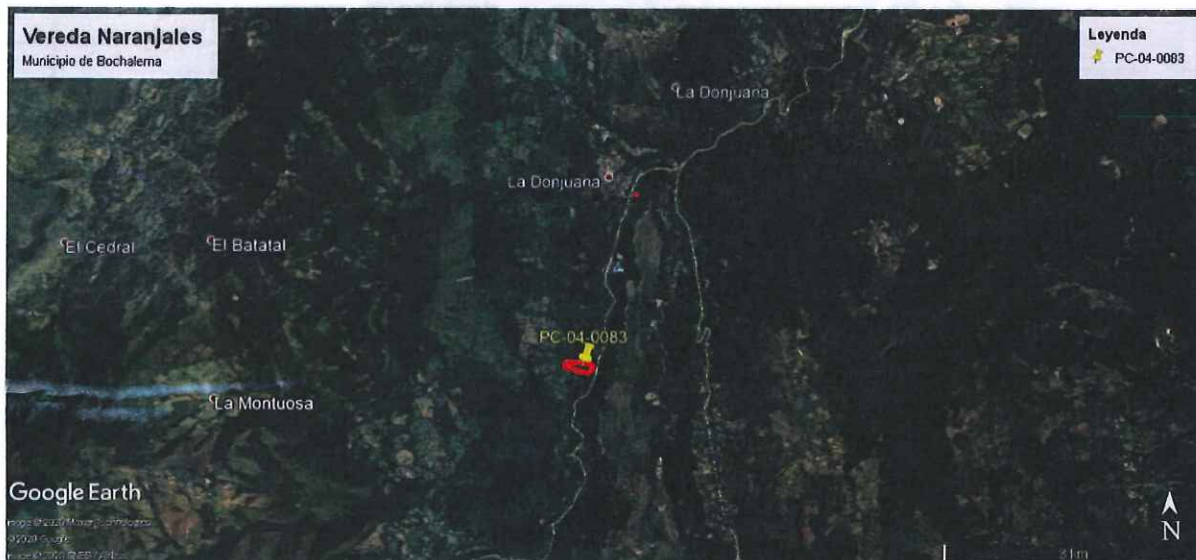
AVALbienes
Gremio Inmobiliario
NIT. 900181064-1

AVALÚO CORPORATIVO No. AVB-85_PC-04-0083

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 4,66 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 650,00 metros hasta llegar al predio.



Fuente: Google Earth.



AVALÚO CORPORATIVO No. AVB-85_PC-04-0083

6.2 ÁREAS DEL TERRENO:

ÁREA TOTAL TERRENO	89.066,00	m2
ÁREA REQUERIDA	6.457,82	m2
ÁREA REMANENTE NO DESARROLLABLE	0,00	m2
ÁREA REMANENTE	82,608,18	m2
ÁREA TOTAL REQUERIDA	6.457,82	m2

Fuente: Ficha Predial PC-04-0083.

6.3 LINDEROS:

LINDERO	LONGITUD(M)	COLINDANTE
NORTE	60,44	(1-5) María Edelmira Rico Contreras - Predio rural El Mamón
ORIENTE	103.95	(5-17) Predio urbano el mamón - Cecilia Melo, María Ignacia Rangel Vda. De Melo (Usufructuaria) y otros.
SUR	61,00	(17-19) Predio rural La Mandarina - Ana Mercedes Bautista de Moncada.
OCCIDENTE	115,37	(19-1) Predio urbano el mamón - Cecilia Melo, María Ignacia Rangel Vda. De Melo (Usufructuaria) y otros.

Fuente: Ficha Predial PC-04-0083.

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 FISIAGRÁFICAS:

UNIDAD FISIAGRÁFICA	NORMA DE USO	USO ACTUAL	CLASE AGROLOGICA	ÁREA m ²
1	Protección Absoluta y Áreas Forestales Productoras.	Agrícola	II	6.457,82

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

6.8 CONSTRUCCIONES ANEXAS: El área requerida por el proyecto no cuenta con construcciones anexas.



AVALÚO CORPORATIVO No. AVB-85_PC-04-0083

6.9 CULTIVOS Y ESPECIES:

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD
Mandarino	9	un
Aguacate	4	un
Guayabo	1	un
Limón mandarino	2	un
Naranja	1	un
Hobo 20≤Ø≤40 cm	3	un
Mango	1	un
Zorrino 20≤Ø≤40 cm	1	un
Guácimo 40≤Ø≤60 cm	2	un
Hobo 40≤Ø≤60 cm	8	un
Mamón	5	un
Hobo 60≤Ø≤80 cm	1	un

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."

8. INVESTIGACIÓN 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:



AVALÚO CORPORATIVO No. AVB-85_PC-04-0083

INVESTIGACIÓN ECONOMICA EN LA ZONA ANÁLISIS ESTADÍSTICO (OFERTAS PARA EL SECTOR)															
ITEM	NOMBRE O UBICACIÓN GEOGRAFICA	PEDIDO	FACTOR NEGOCIA- CIÓN %	VALOR DEPURADO	EDIFICACIONES YI O MEJORAS			TERRENO				OBSERVA- CIONES	FUENTE		FOTO- GRAFÍA
					Área m2	Valor		Área Ha	Valor						
						Unitario	Total			Total	Valor / Ha.				
1	Finca de Diego parada 7°23'12.89" 72°39'5,77" Vda Sabaneta Alta	\$ 500.000.000	5%	\$ 475.000.000	80	\$ 130.905	\$ 10.472.400	8	\$ 464.527.600	\$ 58.065.950	\$ 5.807	Cuenta con una casa de bareque aprox. de 80 m2 en muy mal estado - terreno escarpado	Patrocinio Ochoa Leal - encargado	3125102864	
2	7°23'19.28" 72°38'9.92" Vda Alcaparral	\$ 500.000.000	5%	\$ 475.000.000				8	\$ 475.000.000	\$ 59.375.000	\$ 5.938	Por la vía que hacia Pamplonita. Parte del terreno plana.	Luis Alfonso Rubio	3114404370/ 3152121046	
3	Parcela sobre la vía 7°25'35,25" N 72°37'15,43 O	\$ 120.000.000	5%	\$ 114.000.000	85	\$ 196.357	\$ 16.690.345	1,5	\$ 97.309.655	\$ 64.873.103	\$ 6.487	Sector el Reposo Vereda Hojanca	Jose Delgado	3125548452	

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
Casa 1	81	70	115,71%	4,5	105,97%	\$ 1.309.046	\$ 1.387.253	-\$78.207	\$ 130.905
Casa 3	101	70	144,29%	3,5	150,11%	\$ 1.309.046	\$ 1.964.950	-\$655.904	\$ 196.357

- 1) Inmueble muy antiguo, desocupado y en mal estado, como valor se toma el 10 % como valor de salvamento
- 3) Inmueble muy antiguo, ocupado, como valor se toma el 15% como valor de salvamento

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 ESTADÍSTICO (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.



AVALÚO CORPORATIVO No. AVB-85_PC-04-0083

ITÉM	VALOR M2
PROMEDIO	\$ 6.077,14
NÚMERO DE DATOS	3
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	\$ 361,20
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	5,94%
LÍMITE SUPERIOR	\$ 6.438,34
LÍMITE INFERIOR	\$ 5.715,93
VALOR ADOPTADO	\$ 6.100,00

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 \$ 6.100,00 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 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
Mandarino	9	un	\$ 65.988,46	\$ 593.896,14
Aguacate	4	un	\$ 201.590,42	\$ 806.361,68
Guayabo	1	un	\$ 80.737,89	\$ 80.737,89
Limón mandarino	2	un	\$ 65.988,46	\$ 131.976,92
Naranja	1	un	\$ 39.206,79	\$ 39.206,79
Hobo 20≤Ø≤40 cm	3	un	\$ 28.000,00	\$ 84.000,00
Mango	1	un	\$ 302.225,29	\$ 302.225,29
Zorruno 20≤Ø≤40 cm	1	un	\$ 28.000,00	\$ 28.000,00
Guacimo 40≤Ø≤60 cm	2	un	\$ 63.000,00	\$ 126.000,00
Hobo 40≤Ø≤60 cm	8	un	\$ 95.000,00	\$ 760.000,00
Mamón	5	un	\$ 88.640,71	\$ 443.203,55
Hobo 60≤Ø≤80 cm	1	un	\$ 230.000,00	\$ 230.000,00
VALOR TOTAL				\$ 3.625.608,26



AVALbienes
Gremio Inmobiliario
NIT. 900181064-1

AVALÚO CORPORATIVO No. AVB-85_PC-04-0083

12. 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, teniendo 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.



AVALbienes
Gremio Inmobiliario
NIT. 900181064-1

AVALÚO CORPORATIVO No. AVB-85_PC-04-0083

14. RESULTADO DEL AVALÚO:

VALOR COMERCIAL TOTAL					
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	ÁREA AFECTADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Terreno					
1	Área Requerida	M2	6457,82	\$ 6.100,00	\$ 39.392.702,00
SUB-TOTAL					\$ 39.392.702,00
Cultivos y Especies					
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	V/TOTAL
2	Mandarino	un	9,00	\$ 65.988,46	\$ 593.896,14
3	Aguacate	un	4,00	\$ 201.590,42	\$ 806.361,68
4	Guayabo	un	1,00	\$ 80.737,89	\$ 80.737,89
5	Limón mandarino	un	2,00	\$ 65.988,46	\$ 131.976,92
6	Naranja	un	1,00	\$ 39.206,79	\$ 39.206,79
7	Hobo 20≤Ø≤40 cm	un	3,00	\$ 28.000,00	\$ 84.000,00
8	Mango	un	1,00	\$ 302.225,29	\$ 302.225,29
9	Zorruno 20≤Ø≤40 cm	un	1,00	\$ 28.000,00	\$ 28.000,00
10	Guacimo 40≤Ø≤60 cm	un	2,00	\$ 63.000,00	\$ 126.000,00
11	Hobo 40≤Ø≤60 cm	un	8,00	\$ 95.000,00	\$ 760.000,00
12	Mamón	un	5,00	\$ 88.640,71	\$ 443.203,55
13	Hobo 60≤Ø≤80 cm	un	1,00	\$ 230.000,00	\$ 230.000,00
SUB-TOTAL					\$ 3.625.608,26
VALOR TOTAL DEL PREDIO O ÁREA REQUERIDA					\$ 43.018.310,26

Valor en Letras: Cuarenta y tres millones dieciocho mil trescientos diez pesos con veinteseis centavos m/l.

Cordialmente,

MONICA INES
FERLIN CASTAÑO

MONICA INES FERLÍN
Representante Legal
Avalbienes – Gremio Inmobiliario

NICOLAS ESTEBAN
FRANCO FERLIN

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

JUAN CAMILO
FRANCO FERLIN

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



AVALbienes
Gremio Inmobiliario
NIT. 900181064-1

AVALÚO CORPORATIVO No. AVB-85_PC-04-0083

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 FERLIN

Firmado digitalmente por NICOLAS
ESTEBAN FRANCO FERLIN
Fecha: 2020.07.17 10:56:48 -05'00'

NICOLAS ESTEBAN FRANCO

Avaluador Asignado

R.A.A. AVAL – 71332367



AVALbienes
Gremio Inmobiliario
NIT. 900181064-1

AVALÚO CORPORATIVO No. AVB-85_PC-04-0083

16. REGISTRO FOTOGRÁFICO

PREDIO No.: PC-04-0083

Hobo



Panorámica especies vegetales

Guacimo



Panorámica Lote y especies vegetales



Zorruno



Panorámica especies vegetales





AVALbienes
Gremio Inmobiliario
NIT. 900181064-1

AVALÚO CORPORATIVO No. AVB-85_PC-04-0083

Panorámica especies vegetales



Zorruno



Panorámica especies vegetales



Panorámica Lote y Agucate





AVALÚO CORPORATIVO No. AVB-85_PC-04-0083

17. ANEXOS

17.1 Anexo 1. Cultivos y especies.

ACTIVIDAD PRODUCTIVA CULTIVO DE MANDARINA - densidad 7x7=205 plantas (Costos de Producción por Cosecha/Hectárea, Animal, Unidad, Etc.) AÑO 2018							
ACTIVIDADES	PATRON		PRECIO/ UNIDAD	% PARTICI	VALOR TOTAL	COSTO PRODICON AÑO 5 EN ADELANTE	SIPSA DANE-FILA#
	UNIDAD	CANTIDAD					
COSTOS DIRECTOS							
Labores							
Preparacion Terreno	Jrl	4	\$ 30.000	1,50	\$ 120.000,00		JORNALES-6004
Trazado, Ahoyado	Jrl	10	\$ 30.000	3,74	\$ 300.000,00		JORNALES-6004
Amarre a la guia	Jrl	5	\$ 30.000	1,87	\$ 150.000,00		JORNALES-6004
Limpieza Guadaña	Jrl	4	\$ 30.000	1,50	\$ 120.000,00		JORNALES-6004
Trasplante	Jrl	8	\$ 30.000	3,00	\$ 240.000,00		JORNALES-6004
Poda formacion y produccion	Jrl	8	\$ 30.000	3,00	\$ 240.000,00		JORNALES-6004
Aplicación Fertilizantes	Jrl	10	\$ 30.000	3,74	\$ 300.000,00	\$ 300.000,00	JORNALES-6004
Aplicación Fungicidas	Jrl	10	\$ 30.000	3,74	\$ 300.000,00	\$ 300.000,00	JORNALES-6004
Aplicación Insecticidas	Jrl	10	\$ 30.000	3,74	\$ 300.000,00	\$ 300.000,00	JORNALES-6004
Plantula (vivero en el sitio)	Jrl	30	\$ 30.000	11,23	\$ 900.000,00		JORNALES-6004
Monitoreo de Plagas	Jrl	8	\$ 30.000	3,00	\$ 240.000,00	\$ 240.000,00	JORNALES-6004
IRiego (operario mantenimiento)	Jrl	25	\$ 30.000	9,36	\$ 750.000,00	\$ 750.000,00	JORNALES-6004
Recolección	Jrl	28	\$ 30.000	0,00		\$ 840.000,00	JORNALES-6004
Transporte Interno	Jrl	10	\$ 30.000	3,74	\$ 300.000,00		JORNALES-6004
Subtotal	Mano de Obra	170		53,18	\$ 4.260.000,00	\$ 2.730.000,00	
Insumos							
semilla de mandarina 100 gr	UNIDAD	2	\$ 104.000,00	2,60	\$ 208.000,00		EL SEMILLERO
Abono organico	Blto	8	\$ 16.075,00	1,61	\$ 128.600,00	\$ 128.600,00	BOL. INSUMOS-PG13
Cloruro de potasio kcl 0-0-60	Blto	2	\$ 56.333,00	1,41	\$ 112.666,00	\$ 112.666,00	FERTILIZANTES 54545
Sulfato de amonio	Blto	2	\$ 37.167,00	0,93	\$ 74.334,00	\$ 74.334,00	FERTILIZANTES 55038
Disfosfato Amonio	Blto	2	\$ 79.000,00	1,97	\$ 158.000,00	\$ 158.000,00	FERTILIZANTES 54752
Agrimins 8-5-0-6	Blto	1	\$ 82.333,00	1,03	\$ 82.333,00	\$ 82.333,00	FERTILIZANTES 54410
Urea	Blto	2	\$ 60.800,00	1,52	\$ 121.600,00	\$ 121.600,00	FERTILIZANTES 55189
VerumEC 1.8% EC	250 cc	2	\$ 55.375,00	1,38	\$ 110.750,00	\$ 110.750,00	INSECTICIDAS 88158
Pyrinex 4 Ec	Lt	4	\$ 24.800,00	1,24	\$ 99.200,00	\$ 99.200,00	INSECTICIDAS 87921
Nativo SC	DOSIS	8	\$ 145.333,00	14,51	\$ 1.162.664,00	\$ 1.162.664,00	FUNGICIDAS 89435
Agrotin SI	Lt	1	\$ 16.667,00	0,21	\$ 16.667,00	\$ 16.667,00	COADYUDANTES 17420
Rafos 12-24-12-2	Blto	14	\$ 78.500,00	13,72	\$ 1.099.000,00	\$ 1.099.000,00	FERTILIZANTES 55006
Oxcloruro de cobre	Kg	8	\$ 12.000,00	1,20	\$ 96.000,00	\$ 96.000,00	FUNGICIDAS 89551
Lorbans 4 EC	Lt	4	\$ 28.500,00	1,42	\$ 114.000,00	\$ 114.000,00	INSECTICIDAS 87535
Acelite vegetal mezcla	Lt	4	\$ 4.276,00	0,21	\$ 17.104,00	\$ 17.104,00	PREC. MAYORISTA - 60
Trampas	UNIDAD	10	\$ 15.000,00	1,87	\$ 150.000,00	\$ 150.000,00	
Costal plástico	COSTALES	240	\$ 700,00	0,00	\$ -	\$ 700,00	EMPAQUES AGR 4209
Subtotal				46,82	\$ 3.750.918,00	\$ 3.543.618,00	
TOTAL COSTOS DIRECTOS				100,00	\$ 8.010.918,00	\$ 6.273.618,00	
COSTOS INDIRECTOS							
IFlete a sitio de acopio	ton	6,60	\$ 30.000,00			\$ 198.000,00	
TOTALCOSTOS SIN F.A.G NI TASA DE INTERES				100,00	\$ 8.010.918,00	\$ 6.471.618,00	
COSTOS DE PRODUCCION	años	3				\$ 19.414.854,00	
PRODUCCION AÑO	Tn					6,60	DANE
PRODUCCION AÑOS REMANENTES	años	3				19,80	
PRECIO	Tn					\$ 2.102.000,00	SIPSA DANE
VALOR FUTURO DE LA PRODUCCION TOTAL						\$ 41.619.600,00	
FLUJO DE CAJA NETO						\$ 11.828.190,00	
Punto de equilibrio Ton/Ha						3,81	
RENTABILIDAD ESPERADA EN 18 AÑOS DTF 4,81%						\$ 13.618.411,57	
VALOR PRESENTE CON UTILIDAD DEL 20%						\$ 7.881.025,21	
VALOR TOTAL PRODUCCION FUTURA POR PLANTA						\$ 38.444,03	
VALOR ESTABLECIMIENTO PLANTA						\$ 39.077,65	
VALOR TOTAL PLANTA TECNIFICADA						\$ 77.521,67	
VALOR TOTAL PLANTA NO TECNIFICADA						\$ 65.888,47	
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-85_PC-04-0083



Inicio / SEMILLAS FRUTALES / MANDARINA ARRAYANA (SEMILLAS)

SEMILLAS FRUTALES/MANDARINA ARRAYANA (SEMILLAS)

[Volver a los resultados de búsqueda](#)

Mandarina Arrayana
(Clave reticulata)



Mandarina Arrayana (Semillas)

[Twitter](#) [Facebook](#) [Google+](#) [Pinterest](#)

[Compartir la página](#)

Nombre: Clave reticulata Blanco

Descripción: Mandarina

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

Altitud: 1000 m.s.n.m. - 1500 m.s.n.m. Páramo: 1500 m.s.n.m. - 2000 m.s.n.m. Clima: Templado

\$ 104.000

Descuento: -30%

Precio Normal: \$ 130.000

Preservación:



DANE
Para tomar decisiones



**TODOS POR UN
NUEVO PAÍS**
PAZ EQUIDAD EDUCACIÓN

Área plantada, área en edad productiva, producción y rendimiento del cultivo mandarina, según departamento
26 departamentos
2016

Departamento	Área plantada (ha)		Área en edad productiva (ha)		Producción (t)		Rendimiento (t/ha)	
	Hectáreas	Cve	Hectáreas	Cve	Toneladas	Cve	t/ha	Cve
Total 26 departamentos ¹	17.555	15,9	12.954	15,6	70.116	16,1	5,4	8,8
Total 22 departamentos	15.902	14,2	12.954	15,6	70.116	16,1	5,4	8,8
Meta	1.850	51,2	1.672	49,5	7.476	49,6	4,5	20,3
Nariño	-	-	-	-	-	-	-	-
Norte de Santander	497	52,8	406	62,4	2.686	63,1	6,6	15,4



AVALbienes
Gremio Inmobiliario
NIT. 900181064-1

AVALÚO CORPORATIVO No. AVB-85_PC-04-0083



**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
Aceite vegetal mezcla**	4.348	5,30	4.636	1,73	4.753	1,89	4.538	0,27	5.792	0,00	4.278	-1,04	4.536	-1,20	n.d.	-

Fuente: SIPSA - DANE

*Variedad predominante en el mercado

** Los precios reportados para los huevos son \$/unidad y los del aceite vegetal mezcla \$/litro.



**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.

Septiembre-agosto 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 %
Mandarina*	2.098	45,90	2.794	0,72	1.926	0,16	2.350	3,3	1.900	3,43	2.102	5,36	1.618	-7,38	1.462	3,76



DANE INFORMACIÓN
ESTRATÉGICA



GOBIERNO DE COLOMBIA

Insumos y factores de la producción agropecuaria

3.8. Material de propagación

Año	Mes	Código departamento	Nombre departamento	Código municipio	Nombre municipio	Nombre del producto	Presentación del producto	Precio medio
2018	Abril	73	Tolima	283	Fresno	Aguacate Papellito (4 meses, 35 cm)	unidad	5.667



AVALbienes
Gremio Inmobiliario
NIT. 900181064-1

AVALÚO CORPORATIVO No. AVB-85_PC-04-0083

ACTIVIDAD PRODUCTIVA CULTIVO DE AGUACATE - densidad 7x7= 205plantas								
(Costos de Producción por Cosecha/Hectárea, Animal, Unidad, Etc.) AÑO 2018								
ACTIVIDADES	PATRON		PRECIO/ UNIDAD	%	PARTICI	VALOR TOTAL	VALOR AÑOS EN PRODUCCION	SIPSA DANE-FILA#
	UNIDAD	CANTIDAD						
COSTOS DIRECTOS								
Labores								
Preparación Terreno	Jrl	8	\$ 30.000	2,85	\$ 240.000,00			JORNALES 6004
Trazado, Ahoyado	Jrl	8	\$ 30.000	2,85	\$ 240.000,00			JORNALES 6004
Aplicación Correctivos	Jrl	2	\$ 30.000	0,71	\$ 60.000,00			JORNALES 6004
Construccion y mantenimiento drenajes	Jrl	8	\$ 30.000	2,85	\$ 240.000,00			JORNALES 6004
Amarre a la guía	Jrl	10	\$ 30.000	3,56	\$ 300.000,00			JORNALES 6004
Limpieza manual	Jrl	12	\$ 30.000	4,28	\$ 360.000,00			JORNALES 6004
Trasplante	Jrl	9	\$ 30.000	3,21	\$ 270.000,00			JORNALES 6004
Reslembre	Jrl	1	\$ 30.000	0,36	\$ 30.000,00			JORNALES 6004
Poda y descogolle	Jrl	8	\$ 30.000	2,85	\$ 240.000,00			JORNALES 6004
Aplicación Fertilizantes	Jrl	12	\$ 30.000	4,28	\$ 360.000,00	\$ 360.000,00		JORNALES 6004
Aplicación Fungicidas	Jrl	2	\$ 30.000	0,71	\$ 60.000,00	\$ 60.000,00		JORNALES 6004
Aplicación Insecticidas	Jrl	2	\$ 30.000	0,71	\$ 60.000,00	\$ 60.000,00		JORNALES 6004
Plateos	Jrl	14	\$ 30.000	4,99	\$ 420.000,00	\$ 420.000,00		JORNALES 6004
Control de arvences con guadaña	Jrl	4	\$ 30.000	1,43	\$ 120.000,00	\$ 120.000,00		JORNALES 6004
Podas de formacion	Jrl	6	\$ 30.000	2,14	\$ 180.000,00			JORNALES 6004
Riego (instalacion, operario y manten	Jrl	20	\$ 30.000	7,13	\$ 600.000,00	\$ 240.000,00		JORNALES 6004
Podas sanitaria, de produccion y renov	Jrl	5	\$ 30.000	0,00		\$ 150.000,00		JORNALES 6004
Recolección	Jrl	25	\$ 30.000	0,00		\$ 750.000,00		JORNALES 6004
Transporte Interno	Jrl	5	\$ 30.000	1,78	\$ 150.000,00	\$ 150.000,00		JORNALES 6004
Subtotal	Mano de Obra	161		46,70	\$ 3.930.000,00	\$ 2.310.000,00		
Insumos								
Cal Dolomita	Bto	8	\$ 10.000,00	0,95	\$ 80.000,00			FERTILIZANTES 54505
Plantulas aguacate papellillo	UNIDAD	215	\$ 5.667,00	14,48	\$ 1.218.405,00			MAT. PROPAG. 5168
Abono organico	Kg	35	\$ 16.075,00	6,69	\$ 562.625,00	\$ 562.625,00		BOL. INSUMOS-PG13
Fertilizante 10-30-10	Blto	6	\$ 79.500,00	5,67	\$ 477.000,00	\$ 477.000,00		FERTILIZANTES 54206
Sulfato de amonio	Blto	3	\$ 37.167,00	1,33	\$ 111.501,00	\$ 111.501,00		FERTILIZANTES 55038
Disfosfato Amonio	Blto	8	\$ 79.000,00	7,51	\$ 632.000,00	\$ 632.000,00		FERTILIZANTES 54752
Cloruro de potasio kcl 0-0-60	Blto	5	\$ 56.333,00	3,35	\$ 281.665,00	\$ 281.665,00		FERTILIZANTES 54545
Biocel foliar	Un	4	\$ 32.667,00	1,55	\$ 130.668,00	\$ 130.668,00		FERTILIZANTES 54450
Gramoxone	Lt	4	\$ 66.667,00	3,17	\$ 266.668,00	\$ 266.668,00		HERBICIDAS 68101
Lorbans 4 EC	Lt	2	\$ 28.500,00	0,68	\$ 57.000,00	\$ 57.000,00		INSECTICIDAS 87535
Dithane m 45Wp Nt	Kg	2	\$ 13.900,00	0,33	\$ 27.800,00	\$ 27.800,00		FUNGICIDAS 88889
Agrimins 8-5-0-6	Blto	1	\$ 82.333,00	0,98	\$ 82.333,00	\$ 82.333,00		FERTILIZANTES 54410
Evisect S	sobre	4	\$ 19.333,00	0,92	\$ 77.332,00	\$ 77.332,00		INSECTICIDAS 86972
Karate Zeon	dosis	10	\$ 13.333,00	1,58	\$ 133.330,00	\$ 133.330,00		INSECTICIDAS 87131
Nativo SC	Lt	1	\$ 145.333,00	1,73	\$ 145.333,00	\$ 145.333,00		FUNGICIDAS 89435
Agrotin SI	Lt	1	\$ 16.667,00	0,20	\$ 16.667,00	\$ 16.667,00		COADYUDANTES 17420
Latigo EC	Lt	2	\$ 55.667,00	1,32	\$ 111.334,00	\$ 111.334,00		INSECTICIDAS 87244
Estacas guía	UNIDAD	205	\$ 300,00	0,73	\$ 61.500,00	\$ -		100 ESTACAS UN JORNAL
Hilo de amarrar	Cono	1	\$ 12.000,00	0,14	\$ 12.000,00			ELEMENTOS PEC 21635
Costal plástico	UNIDAD	250	\$ 700,00	0,00	\$ -	\$ 175.000,00		EMPAQUES AGR 4209
Subtotal				52,35	\$ 4.485.161,00	\$ 3.288.256,00		
Valor Instalacion cultivo a 1 año				99,05	\$ 8.415.161,00			
Valor mantenimiento cultivo año 1 - año 2		2	\$ 5.547.801,00		\$ 11.095.602,00			
VALOR TOTAL INSTALACION POR HA					\$ 19.510.763,00			
IFlete a sitio de acopio	TON	10,84	\$ 30.000,00			\$ 325.200,00		
Costos por año de produccion Ha.						\$ 5.923.456,00		
COSTOS DE PRODUCCION		años	18			\$ 106.622.208,00		
PRODUCCION AÑO		Tn				10,84		AGRONET
PRODUCCION AÑOS REMANENTES		años	18			195,12		
PRECIO		Kg				\$ 2.837.000,00		SIPSA DANE
VALOR FUTURO DE LA PRODUCCION TOTAL						\$ 553.555.440,00		
FLUJO DE CAJA NETO						\$ 356.185.390,83		
Punto de equilibrio Ton/Ha						2,78		
RENTABILIDAD ESPERADA EN 18 AÑOS DTF 4,81%						\$ 829.707.623,23		
VALOR PRESENTE CON UTILIDAD DEL 20%						\$ 31.164.678,54		
VALOR TOTAL PRODUCCION FUTURA POR PLANTA						\$ 152.022,82		
VALOR ESTABLECIMIENTO PLANTA						\$ 95.174,45		
VALOR TOTAL PLANTA TECNIFICADA						\$ 247.197,28		
VALOR TOTAL PLANTA NO TECNIFICADA						\$ 201.590,43		
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-85_PC-04-0083

Martes, 16 de enero de 2019 | Contacto | Mapa del sitio | Registrarse | Iniciar sesión

 Agronet
MinAgricultura

 El campo es de todos
MinAgricultura

Búsqueda 

[Inicio](#) [Agronet](#) [Producción y Agronegocios](#) [Capacitación](#) [Estadísticas](#) [Desarrollo Rural](#) [Agroclima](#) [RIDAC](#)

Reporte: Área, Producción y Rendimiento Nacional por Cultivo

Muestra la evolución de la producción, área cosechada y rendimiento de un cultivo en un período de tiempo seleccionado así como su participación porcentual con respecto al total nacional

Detalles de la gráfica

#	Año	Departamento	Producto	Area (hec)	Produccion (ton)	Rendimiento (hec/ton)	Produccion Nacional (ton)	Area Nacional (hec)
	2016	Cesar	AGUACATE	2.158.00	14.770.00	6.76	4.40	5.33
	2016	Chocó	AGUACATE	284.30	1.528.50	5.37	0.46	0.69
	2016	Córdoba	AGUACATE	4.80	14.40	3.00	0.00	0.01
	2016	Cundinamarca	AGUACATE	1.294.66	7.089.67	5.48	2.11	3.16
	2016	Guainía	AGUACATE	0.50	0.75	1.50	0.00	0.00
	2016	Huila	AGUACATE	1.039.10	11.585.95	10.54	3.45	2.68
	2016	La Guajira	AGUACATE	477.00	2.258.00	4.73	0.67	1.16
	2016	Meta	AGUACATE	592.00	5.651.00	9.55	1.77	1.46
	2016	Nariño	AGUACATE	234.10	974.05	4.16	0.29	0.57
	2016	Norte de Santander	AGUACATE	507.50	5.502.50	10.84	1.64	1.24
Año	Departamento	Producto	Area (hec)	Produccion (ton)	Rendimiento (hec/ton)	Produccion Nacional (ton)	Area Nacional (hec)	
2016	Norte de Santander	AGUACATE	507,50	5.502,50	10,84	1,64	1,24	



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	
	Prec	Var	Prec	Var	Prec	Var	Prec	Var	Prec	Var	Prec	Var	Prec	Var	Prec	Var
Aguaate *	3.739	5,26	3.097	3,10	2.861	2,95	3.929	-1,7	2.320	11,81	2.837	10,43	n.d.	-	2.050	7,67



AVALbienes
Gremio Inmobiliario
NIT. 900181064-1

AVALÚO CORPORATIVO No. AVB-85_PC-04-0083

Zonal:		Santanderes		ING. AGRONOMO JESUS CACERES PABON				
ACTIVIDAD PRODUCTIVA		CULTIVO DE GUAYABA - densidad 7x7= 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 guía	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 (viviero 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	
Aplicación 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 guía	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-85_PC-04-0083

PEX: (5) 347.3700 | info@elsemillero.net | MI CUENTA

El semillero
...su aliado forestal

INICIO | ELSEMILLERO.NET | SEMILLAS | EQUIPOS Y HERRAMIENTAS | INSUMOS PARA VIVEROS | LIBROS | OFERTAS | PQR

INICIO / SEMILLAS FRUTALES / GUAYABA ROJA (SEMILLAS)

SEMILLAS FRUTALES/GUAYABA ROJA (SEMILLAS)

Guayaba Roja
(Paldium guajaba)

El semillero
...su aliado forestal

Sembrar F. V. Ver más grande
una inversión \$ una y en Q.

CLIMA: CALDO, MEDIO

Guayaba Roja (Semillas)

Tweet | Compartir | Google+ | Pinterest

Escribe tu opinión

Referencia: Paldium guajaba.

Condición: Nuevo producto

Altitud: 0 a 1.000 metros sobre el nivel del mar. Clima: Es una planta de clima templado y cálidos. Su temperatura está entre los 15 ° y 28 °C. Humedad: 60-80%.

\$ 36.000

Descuento: -20% Precio Normal \$ 45.000

Presentación: 100g

1

AGREGAR AL CARRITO



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.

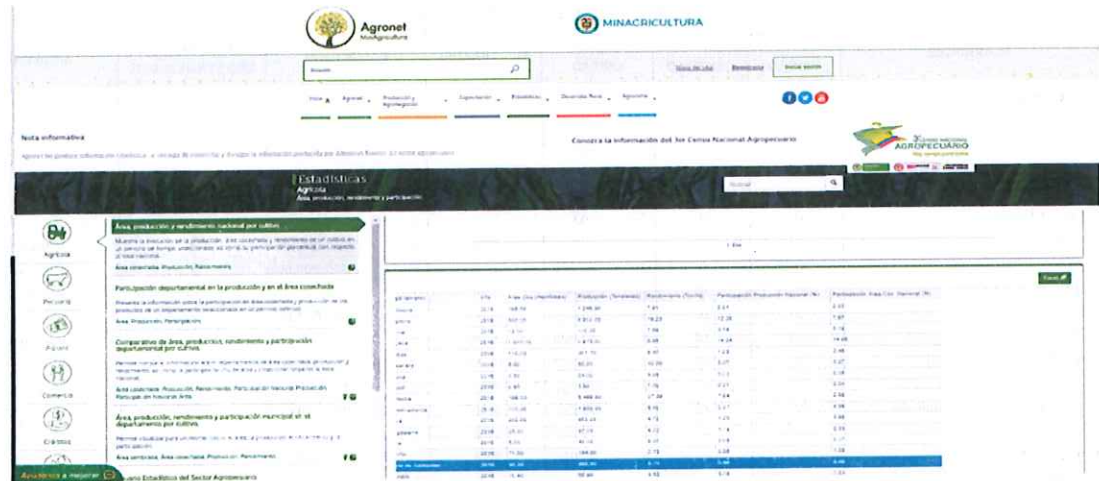
Agosto/julio 2018

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 %
Guayabapera	1.661	-14,20	1.791	21,75	1.303	27,75	1.913	-6,86	1.349	-8,29	1.604	8,09	1.167	11,67	1.212	-0,57



AVALbienes
Gremio Inmobiliario
NIT. 900181064-1

AVALÚO CORPORATIVO No. AVB-85_PC-04-0083



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-85_PC-04-0083

ACTIVIDAD PRODUCTIVA CULTIVO DE MANDARINA - densidad 7x 7=205plantas								
(Costos de Producción por Cosecha/Hectárea, Animal, Unidad, Etc.) AÑO 2018								
ACTIVIDADES	PATRON		PRECIO/ UNIDAD	%	PARTICI	VALOR TOTAL	COSTO PRODICON AÑO 5 EN ADELANTE	SIPSA DANE-FILA#
	UNIDAD	CANTIDAD						
COSTOS DIRECTOS								
Labores								
Preparacion Terreno	Jrl	4	\$ 30.000	1,50	\$ 120.000,00			JORNALES- 6004
Trazado, Ahoyado	Jrl	10	\$ 30.000	3,74	\$ 300.000,00			JORNALES- 6004
Amarre a la guía	Jrl	5	\$ 30.000	1,87	\$ 150.000,00			JORNALES- 6004
Limpieza Guadaña	Jrl	4	\$ 30.000	1,50	\$ 120.000,00			JORNALES- 6004
Trasplante	Jrl	8	\$ 30.000	3,00	\$ 240.000,00			JORNALES- 6004
Poda formacion y produccion	Jrl	8	\$ 30.000	3,00	\$ 240.000,00			JORNALES- 6004
Aplicación Fertilizantes	Jrl	10	\$ 30.000	3,74	\$ 300.000,00	\$ 300.000,00		JORNALES- 6004
Aplicación Fungicidas	Jrl	10	\$ 30.000	3,74	\$ 300.000,00	\$ 300.000,00		JORNALES- 6004
Aplicación Insecticidas	Jrl	10	\$ 30.000	3,74	\$ 300.000,00	\$ 300.000,00		JORNALES- 6004
Plantula (vivero en el sitio)	Jrl	30	\$ 30.000	11,23	\$ 900.000,00			JORNALES- 6004
Monitoreo de Plagas	Jrl	8	\$ 30.000	3,00	\$ 240.000,00	\$ 240.000,00		JORNALES- 6004
IRiego (operario mantenimiento	Jrl	25	\$ 30.000	9,36	\$ 750.000,00	\$ 750.000,00		JORNALES- 6004
Recolección	Jrl	28	\$ 30.000	0,00		\$ 840.000,00		JORNALES- 6004
Transporte interno	Jrl	10	\$ 30.000	3,74	\$ 300.000,00			JORNALES- 6004
Subtotal	Mano de Obra	170		53,18	\$ 4.260.000,00	\$ 2.730.000,00		
Insumos								
semilla de mandarina 100 gr	UNIDAD	2	\$ 104.000,00	2,60	\$ 208.000,00			EL SEMILLERO
Abono organico	Blto	8	\$ 16.075,00	1,61	\$ 128.600,00	\$ 128.600,00		BOL. INSUMOS-PG13
Cloruro de potasio kcl 0-0-60	Blto	2	\$ 56.333,00	1,41	\$ 112.666,00	\$ 112.666,00		FERTILIZANTES 54545
Sulfato de amonio	Blto	2	\$ 37.167,00	0,93	\$ 74.334,00	\$ 74.334,00		FERTILIZANTES 55038
Disfosfato Amonio	Blto	2	\$ 79.000,00	1,97	\$ 158.000,00	\$ 158.000,00		FERTILIZANTES 54752
Agrimins 8-5-0-6	Blto	1	\$ 82.333,00	1,03	\$ 82.333,00	\$ 82.333,00		FERTILIZANTES 54410
Urea	Blto	2	\$ 60.800,00	1,52	\$ 121.600,00	\$ 121.600,00		FERTILIZANTES 55189
Vertimec 1.8% EC	250 cc	2	\$ 55.375,00	1,38	\$ 110.750,00	\$ 110.750,00		INSECTICIDAS 88158
Imidacloprid 1.9% EC	Lt	4	\$ 24.800,00	1,24	\$ 99.200,00	\$ 99.200,00		INSECTICIDAS 87921
Nativo SC	DOSIS	8	\$ 145.333,00	14,51	\$ 1.162.664,00	\$ 1.162.664,00		FUNGICIDAS 89435
Agrotin SI	Lt	1	\$ 16.667,00	0,21	\$ 16.667,00	\$ 16.667,00		COADYUDANTES 17420
Rafos 12-24-12-2	Blto	14	\$ 78.500,00	13,72	\$ 1.099.000,00	\$ 1.099.000,00		FERTILIZANTES 55006
Oxiclорuro de cobre	Kg	8	\$ 12.000,00	1,20	\$ 96.000,00	\$ 96.000,00		FUNGICIDAS 89551
Lorbans 4 EC	Lt	4	\$ 28.500,00	1,42	\$ 114.000,00	\$ 114.000,00		INSECTICIDAS 87535
Acelte vegetal mezcla	Lt	4	\$ 4.276,00	0,21	\$ 17.104,00	\$ 17.104,00		PREC. MAYORISTA - 60
Trampas	UNIDAD	10	\$ 15.000,00	1,87	\$ 150.000,00	\$ 150.000,00		
Costal plástico	COSTALES	240	\$ 700,00	0,00	\$ -	\$ 700,00		EMPAQUES AGR 4209
Subtotal				46,82	\$ 3.750.918,00	\$ 3.543.618,00		
TOTAL COSTOS DIRECTOS				100,00	\$ 8.010.918,00	\$ 6.273.618,00		
COSTOS INDIRECTOS								
IFlete a sitio de acopio	ton	6,60	\$ 30.000,00			\$ 198.000,00		
TOTALCOSTOS SIN F.A.G NI TASA DE INTERES				100,00	\$ 8.010.918,00	\$ 6.471.618,00		
COSTOS DE PRODUCCION		años	3			\$ 19.414.854,00		
PRODUCCION AÑO		Tn				6,60		DANE
PRODUCCION AÑOS REMANENTES		años	3			19,80		
PRECIO		Tn				\$ 2.102.000,00		SIPSA DANE
VALOR FUTURO DE LA PRODUCCION TOTAL						\$ 41.619.600,00		
FLUJO DE CAJA NETO						\$ 11.828.190,00		
Punto de equilibrio Ton/Ha						3,81		
RENTABILIDAD ESPERADA EN 18 AÑOS DTF 4,81%						\$ 13.618.411,57		
VALOR PRESENTE CON UTILIDAD DEL 20%						\$ 7.881.025,21		
VALOR TOTAL PRODUCCION FUTURA POR PLANTA						\$ 38.444,03		
VALOR ESTABLECIMIENTO PLANTA						\$ 39.077,65		
VALOR TOTAL PLANTA TECNIFICADA						\$ 77.521,67		
VALOR TOTAL PLANTA NO TECNIFICADA						\$ 65.988,47		
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-85_PC-04-0083



El semillero
su aliado agrícola



Inicio / SEMILLAS FRUTALES / MANDARINA ARRAYANA SEMILLAS

SEMILLAS FRUTALES/MANDARINA ARRAYANA (SEMILLAS)

[Volver a los resultados de búsqueda](#)



Mandarina Arrayana
(Cítrica reticulata)

Mandarina Arrayana (Semillas)

Twitter Facebook Google+ Pinterest

¿Qué es esto?

Referencia: Cítrica reticulata Blanco

¿Qué es esto?

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

Manual de cultivo de cítricos en Colombia. Para más información, consulte el manual de cultivo de cítricos en Colombia.

\$ 104.000

Descuento -30% Precio Normal \$ 150.000

Presentación:



DANE
Para tomar decisiones



**TODOS POR UN
NUEVO PAÍS**
PAZ EQUIDAD EDUCACIÓN

Área plantada, área en edad productiva, producción y rendimiento del cultivo mandarina, según departamento
26 departamentos
2016

Departamento	Área plantada (ha)		Área en edad productiva (ha)		Producción (t)		Rendimiento (t/ha)	
	Hectáreas	Cve	Hectáreas	Cve	Toneladas	Cve	t/ha	Cve
Total 26 departamentos ¹	17.555	15,9	12.954	15,6	70.116	16,1	5,4	8,8
Total 22 departamentos	15.902	14,2	12.954	15,6	70.116	16,1	5,4	8,8
Meta	1.850	51,2	1.672	49,5	7.476	49,6	4,5	20,3
Nariño	-	-	-	-	-	-	-	-
Norte de Santander	497	52,8	406	62,4	2.686	63,1	6,6	15,4



AVALbienes
Gremio Inmobiliario
NIT. 900181064-1

AVALÚO CORPORATIVO No. AVB-85_PC-04-0083



**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	
	Prec	Var	Prec	Var	Prec	Var	Prec	Var	Prec	Var	Prec	Var	Prec	Var	Prec	Var
Aceite vegetal mezcla**	4.348	5,30	4.636	1,73	4.753	1,89	4.538	0,27	5.792	0,00	4.276	-1,04	4.536	-1,20	n.d.	-

Fuente: SIPSA - DANE

*Variedad predominante en el mercado

** Los precios reportados para los huevos son \$/unidad y los del aceite vegetal mezcla \$/litro.



**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.

Septiembre-agosto 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 %
Mandarina*	2.098	45,90	2.794	0,72	1.926	0,16	2.350	3,3	1.900	3,43	2.102	5,36	1.618	-7,38	1.462	3,76



El semillero
...su aliado forestal

Fecha: 14/09/2018

INICIO ELSEMILLERO.NET SEMILLAS EQUIPOS Y HERRAMIENTAS INSUMOS PARA VIVEROS LIBROS OFERTAS PQR

SEMILLAS FRUTALES/NARANJA COMUN (SEMILLAS)

Naranja Dulce Común (Citrus sinensis)



Ver más grande

CLIMA: CALDO, MEDIO

Naranja comun (Semillas)

Twitter Compartir Google+ Pinterest

Escriba tu opinión

Referencia: Citrus sinensis

Condición: Nuevo producto

Semilla disponible solo por encargo, en épocas de cosecha. Por favor contactenos directamente para especificar fecha y cantidades disponibles. Muchas gracias.
Altitud: 0 a 1500 metros sobre el nivel del mar. Clima: Es una planta de clima cálido.

\$ 92.000

Descuento -20% Precio Normal \$ 115.000

Presentación: 1000g

AGREGAR AL CARRITO

Añadir a la lista de deseos



AVALÚO CORPORATIVO No. AVB-85_PC-04-0083

Zonal:		Santanderes			NG. AGRONOMO JESUS CACERES PABON			
ACTIVIDAD PRODUCTIVA		CULTIVO DE NARANJA - densidad 8x5=250 plantas						
(Costos de Producción por Cosecha/Hectárea, Animal, Unidad, Etc.) AÑO 2018								
ACTIVIDADES	PATRON		PRECIO/ UNIDAD	%	PARTICI	VALOR TOTAL	VALOR AÑOS EN PRODUCCION	SIPSA DANE-FILA#
	UNIDAD	CANTIDAD						
COSTOS DIRECTOS								
Labores								
Preparacion Terreno	Jrl	4	\$ 30.000		3,02	\$ 120.000,00		JORNALES- 6004
Trazado, Ahoyado	Jrl	5	\$ 30.000		3,77	\$ 150.000,00		JORNALES- 6004
Amarre a la guía	Jrl	5	\$ 30.000		3,77	\$ 150.000,00		JORNALES- 6004
Limpies Guadafña	Jrl	4	\$ 30.000		3,02	\$ 120.000,00		JORNALES- 6004
Trasplante	Jrl	4	\$ 30.000		3,02	\$ 120.000,00		JORNALES- 6004
Poda formacion y produccion	Jrl	4	\$ 30.000		3,02	\$ 120.000,00	\$ 120.000,00	JORNALES- 6004
Aplicación Fertilizantes	Jrl	5	\$ 30.000		3,77	\$ 150.000,00	\$ 150.000,00	JORNALES- 6004
Aplicación Fungicidas	Jrl	5	\$ 30.000		3,77	\$ 150.000,00	\$ 150.000,00	JORNALES- 6004
Aplicación Insecticidas	Jrl	5	\$ 30.000		3,77	\$ 150.000,00	\$ 150.000,00	JORNALES- 6004
Monitoreo de Plagas	Jrl	8	\$ 30.000		6,04	\$ 240.000,00	\$ 240.000,00	JORNALES- 6004
Plantula (vivero en el sitio)	Jrl	10	\$ 30.000		7,55	\$ 300.000,00		JORNALES- 6004
IRiego (operario mantenimiento)	Jrl	10	\$ 30.000		7,55	\$ 300.000,00	\$ -	JORNALES- 6004
Recolección	Jrl	25	\$ 30.000		0,00		\$ 750.000,00	JORNALES- 6004
Transporte interno	Jrl	10	\$ 30.000		7,55	\$ 300.000,00		JORNALES- 6004
Subtotal	Mano de Obra	104			59,63	\$ 2.370.000,00	\$ 1.560.000,00	
Insumos								
Semilla (sobre de 1.000 g)	un	1	\$ 92.000,00		2,31	\$ 92.000,00		EL SEMILLERO
Abono organico	Blto	10	\$ 16.075,00		4,04	\$ 160.750,00	\$ 160.750,00	BOL. INSUMOS-PG13
Cloruro de potasio kcl 0-0-60	Blto	2	\$ 56.333,00		2,83	\$ 112.666,00	\$ 112.666,00	FERTILIZANTES 54545
Sulfato de amonio	Blto	1	\$ 37.167,00		0,94	\$ 37.167,00	\$ 37.167,00	FERTILIZANTES 55038
Disfosfato Amonio	Blto	1	\$ 79.000,00		1,99	\$ 79.000,00	\$ 79.000,00	FERTILIZANTES 54752
Agrimlms 8-5-0-6	Blto	1	\$ 82.333,00		2,07	\$ 82.333,00	\$ 82.333,00	FERTILIZANTES 54410
Urea	Blto	2	\$ 60.800,00		3,06	\$ 121.600,00	\$ 121.600,00	FERTILIZANTES 55189
Vertimec 1.8% EC	250 cc	2	\$ 55.375,00		2,79	\$ 110.750,00	\$ 110.750,00	INSECTICIDAS 88158
Latigo EC	Lt	4	\$ 55.667,00		5,60	\$ 222.668,00	\$ 222.668,00	INSECTICIDAS 87244
Nativo SC	Lt	1	\$ 145.333,00		3,66	\$ 145.333,00	\$ 145.333,00	FUNGICIDAS 89435
Agrotin SI	Lt	1	\$ 16.667,00		0,42	\$ 16.667,00	\$ 16.667,00	COADYUDANTES 17420
Triple 15	Blto	5	\$ 70.000,00		8,81	\$ 350.000,00	\$ 350.000,00	FERTILIZANTES 54273
Oxcloruro de cobre	Kg	2	\$ 12.000,00		0,60	\$ 24.000,00	\$ 24.000,00	FUNGICIDAS 89551
Pyrinex 4 Ec	Lt	2	\$ 24.800,00		1,25	\$ 49.600,00	\$ 49.600,00	INSECTICIDAS 87921
Costal plástico	UNIDAD	625	\$ 700,00			\$ -	\$ 437.500,00	EMPAQUES AGR 4209
Subtotal					40,37	\$ 1.604.534,00	\$ 1.950.034,00	
					100,00			
TOTAL COSTOS DIRECTOS						\$ 3.974.534,00	\$ 3.510.034,00	
Flete a sitio de acopio	ton	10,46	\$ 30.000,00				\$ 313.800,00	
TOTALCOSTOS SIN F.A.G NI TASA DE INTERES						\$ 3.974.534,00	\$ 3.823.834,00	% Costos Directos
COSTOS DE PRODUCCION	años	3					\$ 11.471.502,00	
PRODUCCION AÑO	Ton						10,46	AGRONET
PRODUCCION REMANENTE	años	3					31,38	
PRECIO	V/TN.	1					\$ 970.000,00	SIPSA DANE
VALOR FUTURO DE LA PRODUCCION TOTAL							\$ 30.438.600,00	
FLUJO DE CAJA NETO							\$ 12.493.803,33	UTILIDAD 20%
Punto de equilibrio Ton/Ha							4,35	
RENTABILIDAD ESPERADA EN 3 AÑOS DTF 4,81%							\$ 14.384.766,89	
VALOR PRESENTE CON UTILIDAD DEL 20%							\$ 8.324.517,87	
VALOR ESTABLECIMIENTO PLANTA							\$ 15.898,14	
VALOR TOTAL PLANTA TECNIFICADA							\$ 49.196,21	
VALOR TOTAL PLANTA SIN TECNIFICAR							\$ 39.206,79	
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								



Departamento	Año	Área Cos. (Hectáreas)	Producción (Toneladas)	Rendimiento (Ton/ha)	Participación Producción Nacional (%)	Participación Área Cos. Nacional (%)
Norte de Santander	2016	1,034.30	10,815.40	10.46	4.83	6.31

INFORMACIÓN
ESTRATÉGICA

Agosto/julio 2018

Precio \$/Kg	Barranquilla		Bogotá		Bucaramanga		Cartagena		Cali		Cúcuta		Medellín		Pereira		
	T	Prec	Var	Prec	Var	Prec	Var	Prec	Var	Prec	Var	Prec	Var	Prec	Var	Prec	Var
Naranja Valencia		1.055	16,19	1.235	9,78	751	5,03	1.071	14,18	n.d.	-	370	-5,18	1.174	3,53	748	2,61

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: Diámetro 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 árboles 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				



AVALÚO CORPORATIVO No. AVB-85_PC-04-0083

NOMBRE	Nombre científico	Peso específico anhidro
Abarco	<i>Cariniana pyriformis</i>	0.68
Acacia, Acacia Amarilla	<i>Acacia melanoxylon</i>	0.60
Arrayan, Cinaro, Arevalo	<i>Myrcianthes leucoxila</i>	0.70
Bambú	<i>Bambusa vulgaris</i>	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	<i>Tecoma Spectabilis.</i>	0,50
Caña brava	<i>Gynierium sagittatum</i>	0.68
Carbonero, Carbón	<i>Abarema jupumba</i>	0.77
Campanario	<i>Cymbalaria, muralis</i>	0,75
Cedro Macho-sarno	<i>Junglans neotropica</i>	0.60
Cerezo	<i>Prunus serotina</i>	0.65
Chocho, Chipio-*jaboncillo	<i>Lipinus, mutabilis</i>	0.72
Colepisco, Paloisote	no existe con ese nombre comun	n/a
Coco Cristal	<i>Prunus serotina</i>	0,98
Coco mono, Barbasco	<i>Prunus serotina</i>	0,97
Cuji, trupillo	<i>Prunus serotina</i>	0.70
Cucano	<i>Hedychium, coronarium</i>	0.65
Cucharo, Calicencio	<i>Myrsine guianensis</i>	0.65
Dinde tierra fría. Dividivi, Dividive	<i>Cesalpinia espinosa</i>	0,70
Eucalipto	<i>Prunus serotina</i>	0.60
Encenillo	<i>Weinmannia tomentosa</i>	0.70
Gallinero	<i>Pithecellobium dulce)</i>	0.65
Guadua	<i>Guadua angustifolia</i>	0.75
Guayacan Hobo	<i>Prunus serotina</i>	1,03
Hayuelo	no existe con ese nombre comun	n/a
Igua, Nauno, cedro amarillo	<i>Prunus serotina</i>	0.60
Lechoso, Leche Perra	<i>Helicostylis tomentosa</i>	0,9
Moncoro, Ortigo	<i>Prunus serotina</i>	0.75
Matamorro, cajeto	<i>Citharexylum subflavescens</i>	0.62
Nim, Neem	<i>Prunus serotina</i>	0.60
Ortigo	no existe con ese nombre comun	n/a
Oití	<i>Prosopis juliflora</i>	0,7
Punte, Palomino, Palomito	<i>Minquartha guianensis</i>	0,94
Roble-algarroba	<i>Prunus serotina</i>	0,97
Sapan	<i>Prunus serotina</i>	0,96
Sururo, Surrumo, Zorruno	<i>Mircya popayanensis</i>	0.70
Trompillo	<i>Guarea guidonia</i>	0.60
Yatago, nacedero, cajeto	<i>Trichanthera gigantea</i>	0.70

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



AVALÚO CORPORATIVO No. AVB-85_PC-04-0083

Oficina:	Zonal:	Santanderes	ING. AGRONOMO JESUS CACERES PABON				
ACTIVIDAD PRODUCTIVA CULTIVO DE MANGO - densidad 9x 8= 139 plantas							
(Costos de Producción por Cosecha/Hectárea, Anual, Unidad, Etc.) AÑO 2018							
ACTIVIDADES	PATRON		PRECIO/	%	VALOR TOTAL	VALOR AÑO DE PRODUCCION	SIPSA DANE -FILA#
	UNIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	PARTICI			
COSTOS DIRECTOS							
Labores							
Preparacion Terreno	Jrl	10	\$ 30.000,00	4,65	\$ 300.000,00		JORNALES 6004
Trazado, Ahoyado	Jrl	10	\$ 30.000,00	4,65	\$ 300.000,00		JORNALES 6004
Transporte y distribución	Jrl	3,5	\$ 30.000,00	1,63	\$ 105.000,00		JORNALES 6004
Limpieza manual y plateo	Jrl	18	\$ 30.000,00	8,38	\$ 540.000,00		JORNALES 6004
Trasplante	Jrl	8	\$ 30.000,00	3,72	\$ 240.000,00		JORNALES 6004
Poda y descogolle	Jrl	8	\$ 30.000,00	3,72	\$ 240.000,00	\$ 240.000,00	JORNALES 6004
Aplicación materia organica	Jrl	3	\$ 30.000,00	1,40	\$ 90.000,00	\$ 90.000,00	JORNALES 6004
Aplicación Fertilizantes	Jrl	10	\$ 30.000,00	4,65	\$ 300.000,00	\$ 300.000,00	JORNALES 6004
Control de plagas y enfermedad	Jrl	6	\$ 30.000,00	2,79	\$ 180.000,00	\$ 180.000,00	JORNALES 6004
Monitoreo de plagas	Jrl	3	\$ 30.000,00	1,40	\$ 90.000,00	\$ 90.000,00	JORNALES 6004
Desyerba	Jrl	8	\$ 30.000,00	3,72	\$ 240.000,00	\$ 240.000,00	JORNALES 6004
Riego (operario mantenimiento)	Jrl	20	\$ 30.000,00	9,31	\$ 600.000,00	\$ 600.000,00	JORNALES 6004
Recolección	Jrl	40	\$ 30.000,00	0,00		\$ 1.200.000,00	JORNALES 6004
Transporte interno	Jrl	14	\$ 30.000,00	6,52	\$ 420.000,00	\$ 420.000,00	JORNALES 6004
Subtotal		161,5		56,55	\$ 3.645.000,00	\$ 3.360.000,00	
Insumos							
Semilla	un	1	\$ 35.000,00	0,54	\$ 35.000,00		EL SEMILLERO
Abono organico	Blto	10	\$ 16.075,00	2,49	\$ 160.750,00	\$ 160.750,00	BOL. INSUMOS-PG13
Cloruro de potasio kcl 0-0-60	Blto	10	\$ 56.333,00	8,74	\$ 563.330,00	\$ 563.330,00	FERTILIZANTES 54545
Gramoxone	lt	4	\$ 66.667,00	4,14	\$ 266.668,00	\$ 266.668,00	HERBICIDAS 68101
Urea	Blto	15	\$ 60.800,00	14,15	\$ 912.000,00	\$ 912.000,00	FERTILIZANTES 55189
Exalt 60 Sc 100 cms	Dosis	4	\$ 30.000,00	1,86	\$ 120.000,00	\$ 120.000,00	INSECTICIDAS 86986
Karate Zeon	Dosis	4	\$ 13.333,00	0,83	\$ 53.332,00	\$ 53.332,00	INSECTICIDAS 87131
Nativo SC	Lt	1	\$ 145.333,00	2,25	\$ 145.333,00	\$ 145.333,00	FUNGICIDAS 89435
Agrotin SI	Lt	1	\$ 16.667,00	0,26	\$ 16.667,00	\$ 16.667,00	COADYUDANTES 17420
Rafos 12-24-12-2	Blto	6	\$ 78.500,00	7,31	\$ 471.000,00	\$ 471.000,00	FERTILIZANTES 55006
Lorbans 4 EC	Lt	2	\$ 28.500,00	0,88	\$ 57.000,00	\$ 57.000,00	INSECTICIDAS 87535
Costal plástico	unidad	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				43,45	\$ 2.801.080,00	\$ 2.953.080,00	
TOTAL COSTOS DIRECTOS				100,00	\$ 6.446.080,00	\$ 6.313.080,00	
FINANCIACIÓN 80% BANCO							
COSTOS INDIRECTOS							
Asistencia Técnica	Semestre	1					
Arrendamiento	Semestre	6					
Administración	Semestre	2					
IFlete a sitio de acopio	ton	13,9	\$ 30.000,00			\$ 417.000,00	
Subtotal							
OTROS COSTOS INDIRECTOS							
Comisión F.A.G	Semestre	1					
I.V.A sobre comisión	Semestre	16					
Costos financieros	Semestre	7,5					
Subtotal							
TOTALCOSTOS SIN F.A.G NI TASA DE INTERES					100,00	\$ 6.446.080,00	\$ 6.730.080,00
COSTOS DE PRODUCCION		años	3			\$ 20.190.240,00	
PRODUCCION AÑO		Tn				13,90	MINISTERIO DE AGRICULTURA
PRODUCCION AÑOS REMANENTES		años	3			41,70	
PRECIO		Tn				\$ 2.833.000,00	SIPSA DANE
VALOR FUTURO DE LA PRODUCCION TOTAL						\$ 118.136.100,00	
FLUJO DE CAJA NETO						\$ 76.249.816,67	
Punto de equilibrio Ton/Ha						2,49	
RENTABILIDAD ESPERADA EN 18 AÑOS DTF 4,81%						\$ 87.790.387,66	
VALOR PRESENTE CON UTILIDAD DEL 20%						\$ 60.804.622,49	
VALOR TOTAL PRODUCCION FUTURA POR PLANTA						\$ 365.500,88	
VALOR ESTABLECIMIENTO PLANTA						\$ 46.374,68	
VALOR TOTAL PLANTA TECNIFICADA						\$ 411.875,56	
VALOR TOTAL PLANTA NO TECNIFICADA						\$ 302.226,29	
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-85_PC-04-0083

PBX: (1) 347 3760 info@elsemillero.net MI CUENTA ▾

MI CAR



El semillero

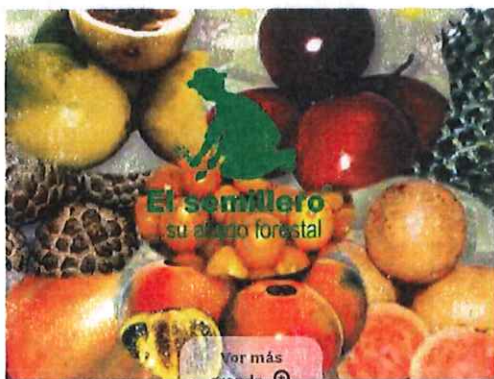
...su aliado forestal

Busca tus productos aquí

INICIO ELSEMILLERO.NET SEMILLAS EQUIPOS Y HERRAMIENTAS INSUMOS PARA VIVEROS LIBROS OFERTAS PQR

INICIO / SEMILLAS FRUTALES / MANGO (SEMILLAS)

SEMILLAS FRUTALES/MANGO (SEMILLAS)



Mango (Semillas)

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

[Escribe tu opinión](#)

Referencia **Mangifera indica**

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 800 m.s.n.m, metros sobre el nivel del mar. **Clima:** su rango de adaptación va de 700 a 2500 mm, pero su óptimo desarrollo lo alcanza con precipitaciones entre 1000 y 1800 mm anuales y temperatura media

\$ 35.000



**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 %
Mandarina*	1.438	-23,10	2.774	15,73	1.923	14,26	2.275	3,83	1.837	2,45	1.995	9,38	1.747	-21,66	1.409	-15,27
Mango Tommy	2.875	66,86	5.231	78,72	4.100	121,98	1.126	7,24	4.863	105,28	2.833	59,16	4.192	125,86	3.067	48,24



AVALbienes
Gremio Inmobiliario
NIT. 900181064-1

AVALÚO CORPORATIVO No. AVB-85_PC-04-0083

MINISTERIO DE AGRICULTURA Y DESARROLLO RURAL GOBERNACION DEL VALLE DEL CAUCA SECRETARIA DE AMBIENTE, AGRICULTURA Y PESCA FRUTALES RENDIMIENTO AÑO 2017 (Toneladas / Hectárea) - Información Preliminar																			
Municipios	Agucato	Banano	Banano	Borojó	Chontaduro	Citricos	Coco	Guadalupe	Guayaba	Lulo	Mango	Maracuyá	Mielón		Mora	Papaya	Piña	Pitaya	Tomate
													A	B					Arbol
Ponderado	9,81	5,20	15,31	12,00	13,70	26,67	12,00	10,03	10,36	10,94	11,99	13,90	18,10	30,21	30,99	7,30	25,29	62,40	8,15
																			9,74
																			11,83

MADERAS NOBLES					
VOL= (DAP) ² x pl/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					
VARIABLES	Para el DAP= 0,1 m, se considerará el valor de establecimiento del árbol descrito en el Costo Adoptado por árbol al año				
	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.
Calmito	Chrysophyllum cainito	0.52
Caracolí	Anacardium excelso	0.44
Cañafistula	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-85_PC-04-0083

Curumacho, Aguacatillo, Urumacho	<i>Persea caerulea</i>	0.43
Curapi	<i>Sapiun haematospermum</i>	0.44
Curití	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 benamina	<i>Ficus luschnathiana</i>	0.3
Hojitas rojas Flamboyán	<i>Delonix regia</i>	0.05
Acacia roja	n/a	N. A.
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, Nagal 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>Petreavolvilis</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>Brosimum 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
Urabo, 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 Var. 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-85_PC-04-0083

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 producción	SIPSA DANE-FILA#
	UNIDAD	CANTIDAD					
COSTOS DIRECTOS							
Labores							
Preparación 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
Aplicación materia organica	Jrl	3	\$ 30.000	2,66	\$ 90.000,00		JORNALES- 6004
Aplicación 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
Na tivo 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							



INICIO / SEMILLAS FRUTALES / MAMONCILLO (SEMILLAS)



 Tweet
 Compartir
 Google+
 Pinterest

 [Escribe tu opinión](#)

Referencia **Melicocca bijuga**

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 1.000 metros sobre el nivel del mar. **Clima:** Es una planta de clima cálido. Su temperatura está entre los 20 ° y 28 °C.

\$ 44.000

Descuento -20%

Precio Normal \$ 55.000



Nota informativa

Aquí se han incluido los siguientes enlaces a la información de contacto y dirección de las oficinas provinciales y subregionales de la Red de la Mujer Agraria:

Conozca la información del 3er Censo Nacional Agropecuario



