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

AVISO No. 108 de fecha 18 de octubre de 2018.

Como es de conocimiento general, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI**, Agencia Nacional Estatal de Naturaleza Especial, del sector descentralizado de la Rama Ejecutiva del Orden Nacional, con personería jurídica, patrimonio propio y autonomía administrativa, financiera y técnica, adscrita al Ministerio de Transporte, según Decreto 4165 del 03 noviembre de 2011, cuyo objeto es planear, coordinar, estructurar, contratar, ejecutar, administrar y evaluar proyectos de concesiones y otras formas de Asociación Público Privada - APP, suscribió con la **CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR S.A.**S., el Contrato de Concesión bajo esquema de APP No. 15-2015, para efectos de ejecutar el **Proyecto Rumichaca – Pasto**, en virtud de las disposiciones contenidas en el Apéndice Técnico número siete (7), la adquisición de las franjas de terreno requeridas para la ejecución de las actividades constructivas fue delegada en la Concesionaria.

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

HACE SABER

Que el día siete (07) de septiembre de 2018, se libró Oficio de Oferta Formal de Compra No. **DP-OFC-0609-01-18** dirigido a **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE LAS CAUSANTES CLEOTILDE ALVAREZ VIUDA DE JOJOA, LUZ MARIA JOJOA, MARIA JESUS JOJOA DE ZAMBRANO, IRENE JOJOA DE RIVAS, ROSA JOJOA VIUDA DE JOJOA**, para la adquisición de un área de terreno a segregarse del inmueble requerido para el Proyecto Rumichaca – Pasto, cuyo contenido se transcribe a continuación:

UNIÓN DEL SUR
Rumichaca Pasto
VIGILADO SUPERTRANSPORTE

DP-OFC-0609-01-18

San Juan de Pasto, 07 de septiembre de 2018

Señores:
SANDRA MILENA JOJOA
ALBA LIGIA PAZ ALVAREZ
(En calidad de propietarias)
HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE CLEOTILDE ALVAREZ VIUDA DE JOJOA
HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE LUZ MARIA JOJOA
HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE MARIA JESUS JOJOA DE ZAMBRANO
HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE IRENE JOJOA DE RIVAS
HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE ROSA JOJOA VIUDA DE JOJOA
Predio denominado "El Obrego" (según F.M.I), "El Abrego" (según título), "La Piedra" (según Catastro).
Vereda El Vergel, Municipio de Tangua
Departamento de Nariño

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

Asunto: **Oficio por el cual se dispone la adquisición de un área de terreno a segregarse del predio denominado "El Obrego" (según F.M.I), "El Abrego" (según título), "La Piedra" (según Catastro).ubicado en Vereda El Vergel, Municipio de Tangua, Departamento de Nariño, identificado con Cédula Catastral 527880001000000020232000000000 y Matrícula Inmobiliaria número 240-95258, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pasto.**

Cordial saludo,

Como es de conocimiento general, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI,** agencia nacional estatal de naturaleza especial creada por el decreto número 4165 de 03 de noviembre de 2011, mediante el cual se cambió la naturaleza jurídica y denominación del antes INSTITUTO NACIONAL DE CONCESIONES – INCO, suscribió con la **CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR S.A.S.,** identificada con NIT 900.880.846-3, el Contrato de Concesión APP No. 15 de 2015, cuyo objeto es el otorgamiento de una concesión para que el concesionario por su cuenta y riesgo lleve a cabo la financiación, construcción, rehabilitación, mejoramiento, operación y mantenimiento y reversión del Corredor Rumichaca-Pasto, celebrado bajo el esquema de

www.uniondelsur.co
facebook.com/viauniondelsur
viauniondelsur
Unión del Sur
OFICINA PRINCIPAL:
Calle 99 No. 14 - 49 - Edificio EAR piso 4 Bogotá
Carrera 30 A No. 12A - 24 - Barrio San Ignacio
Contacto: (+57) 27364584 - Pasto - Nariño - Colombia

UNIÓN DEL SUR
Rumichaca Pasto
VIGILADO SUPERTRANSPORTE

DP-OFC-0609-01-18

Asociación Público Privada, conforme lo dispuesto en la Ley 1508 de 2012, reglamentada por el Decreto 1467 de 2012, este último modificado por el Decreto 2043 de 2014, en concordancia con lo dispuesto por la Ley 1753 de 2015 y el documento integrante de dicha Ley "Bases del Plan Nacional de Desarrollo 2014-2018 – Todos por un Nuevo País" donde se determinó el esquema de Asociaciones Público Privadas, en virtud del cual se desarrollará el proyecto en mención, como parte de la modernización de Infraestructura de Transporte en Colombia.

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

Dentro de este marco normativo, por motivos de utilidad pública y con destino al proyecto de la referencia, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** requiere la adquisición de un área de terreno a segregarse del predio identificado en el asunto, conforme a la afectación de la ficha predial **RUPA-4-0326,** cuya copia se anexa, la cual tiene un área de terreno requerida de **SETECIENTOS CUARENTA Y CUATRO COMA OCHO METROS CUADRADOS (744,08 m²),** junto con las mejoras y especies descritas en la Ficha Predial. El área requerida se encuentra debidamente delimitada y alinderada según los estudios y diseños del proyecto, dentro de las abscisas Inicial **K 13+022,03 I** y Final **K 13+122,49 I**, de la Unidad Funcional No. 4 del proyecto.

El valor de la presente oferta es la suma de **ONCE MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS OCHO PESOS CON CINCO CENTAVOS MONEDA CORRIENTE ($11,663.908,05),** discriminado conforme el informe avalúo **RUPA-4-0326.**

Adicionalmente a este valor, en caso de adelantar el procedimiento de adquisición por vía de enajenación voluntaria, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** a través de la **CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR S.A.S.,** cancelará los gastos de escrituración y registro, respectivamente, de conformidad con lo señalado en el informe de avalúo **RUPA-4-0326.**

Para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 13 de la Ley 9ª de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y su Decreto Reglamentario 1420 de Julio 24 de 1998, y los artículos 25 y 37 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 6° de la Ley 1742 de 2014, se anexa el informe técnico de Avalúo de fecha veintidós (22) de mayo del 2018, elaborado por la Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo "FEDELONJAS", el cual incluye la explicación de la metodología utilizada para la determinación del valor.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018, ustedes cuentan con un término de **quince (15) días hábiles**

www.uniondelsur.co
facebook.com/viauniondelsur
viauniondelsur
Unión del Sur
OFICINA PRINCIPAL:
Calle 99 No. 14 - 49 - Edificio EAR piso 4 Bogotá
Carrera 30 A No. 12A - 24 - Barrio San Ignacio
Contacto: (+57) 27364584 - Pasto - Nariño - Colombia

contados a partir de la notificación de la presente oferta para manifestar su voluntad en relación con la misma, bien sea aceptándola, o rechazándola.

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

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

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

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

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

Esperamos contar con su aceptación dentro del término legal contemplado, para lo cual podrán dirigir su respuesta a la Oficina de Gestión Predial de la **CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR S.A.S.**, o contactar a nuestra, Abogada del equipo Predial **ALEJANDRA DIAZ GRAJALES** en el teléfono 3108984473, o al correo electrónico dadiaz@uniondelsur.co

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

OFICINA PRINCIPAL:
Calle 99 No. 14 - 49 - Edificio EAR piso 4 Bogotá
Carrera 30 A No. 12A - 24 - Barrio San Ignacio
Contacto: (+57) 27364584 - Pasto - Nariño - Colombia

UNIÓN DEL SUR
Rumichaca Pasto
VIGILADO SUPERTRANSPORTE

DP-OFC-0609-01-18

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

Agradezco la atención que le brinde a la presente.

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

Aprobó: E. Obando
Revisó: Y. Ospina
Proyectó: A. Díaz

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

OFICINA PRINCIPAL:
Calle 99 No. 14 - 49 - Edificio EAR piso 4 Bogotá
Carrera 30 A No. 12A - 24 - Barrio San Ignacio
Contacto: (+57) 27364584 - Pasto - Nariño - Colombia

Que mediante Aviso No. 83 de fecha 08 de octubre de 2018, se publicó el Oficio de Citación No. DP-CIT-0609-01-18 de fecha siete (07) de septiembre de 2018, dirigido a los **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE LAS CAUSANTES CLEOTILDE ALVAREZ VIUDA DE JOJOA, LUZ MARIA JOJOA, MARIA JESUS JOJOA DE ZAMBRANO, IRENE JOJOA DE RIVAS, ROSA JOJOA VIUDA DE JOJOA**, para efectos de surtir la notificación personal del Oficio de la Oferta Formal de Compra No. DP-OFC-0609-01-18, sin que a la fecha se haya efectuado la misma debido a la falta de comparecencia en el modo, tiempo y lugar indicado en el precitado documento.

En consecuencia, de acuerdo con lo previsto en el inciso 2º del Artículo 69 de la Ley 1437 de 2011 (CPACA) y, en cumplimiento del numeral 5.6. inciso (d) Capítulo V del Apéndice Técnico 7 *"Gestión Predial"* del Contrato de Concesión bajo esquema de APP No.15-2015, se procede a realizar la notificación por aviso de la Oferta Formal de Compra DP-OFC-0609-01-18 de fecha siete (07) de septiembre de 2018 y a publicarlo en las páginas web www.ani.gov.co y www.uniondelsur.co y fijarlo en la cartelera de la oficina de Gestión Predial de la Concesionaria Vial Unión del Sur S.A.S., ubicada en la Carrera 24 # 20 – 58, Centro de Negocios Cristo Rey, Oficinas 308 en la Ciudad de Pasto (N), por un término de cinco (5) días, notificación que se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro del aviso.

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

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

EL 18 de octubre de 2018 A LAS 8.00 A.M.

DESFIJADO EL _____ A LAS 6:00 P.M

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

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

Proyectó: A. Díaz
Revisó: Y- Ospina
Aprobó: E. Obando

ANI Agencia Nacional de Infraestructura	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN	CÓDIGO	
Concesionaria Vial Unión del Sur	PROCESO: GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	VERSIÓN	001
	FORMATO: FICHA PREDIAL	FECHA	30/12/2016

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

UNIDAD FUNCIONAL: 4

CONTRATO No.: 015 DEL 11 DE SEPTIEMBRE DE 2015

PREDIO No.: RUPA-4-0326

SECTOR O TRAMO: Pedregal-Tangua

ABSC. INICIAL: K 13+022,03

ABSC. FINAL: K 13+122,49

MARGEN: Izquierda

LONGITUD EFECTIVA: 0,00

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO: SANDRA MILENA JOJOA Y OTROS

CEDULA: 27488288 y otros

DIRECCIÓN / EMAIL.: S/I

DIRECCIÓN DEL PREDIO: LA PIEDRA

MATRICULA INMOBILIARIA: 240-95258

CEDULA CATASTRAL: 52788-00010000000202320000000000

VEREDA/BARRIO: Vergel

MUNICIPIO: TANGUA

DPTO.: NARIÑO

Predio requerido para: Faja de Retiro

CLASIFICACIÓN DEL SUELO: Rural

ACTIVIDAD ECONÓMICA DEL PREDIO: Agrícola

TOPOGRAFIA: 0 - 7 % Plana

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	105,93	Sandra Milena Jojoa y Otros (1-19)
SUR	100,56	Gabriel Oswaldo de la Cruz Guerrero (20-24)
ORIENTE	7,41	Carlos Ariel Madroñero (19-20)
OCCIDENTE	6,71	María Elena Argoty Timana y Otra / Quebrada al medio (24-1)

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

	CANT	DENS	UN
Cultivo mixto Frijol y Maíz	508,23	-	M2
Árbol de Ciruelo	1	-	UN

ÍTEM	DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID
1	No existen construcciones dentro del área requerida.	0	
	TOTAL ÁREA CONSTRUIDA	0	m²

ITEM	DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS		
1	Cerramiento con piedra sobre puesta.	7,43	m
2	Cerca viva en chilca, cerote, morochillo, aliso y mayo	39,57	m

	SI/NO
Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, Intervención, Espacio Público?	NO
Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001?	NO
Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?	NO
Aplica Informe de análisis de Área Remanente?	NO

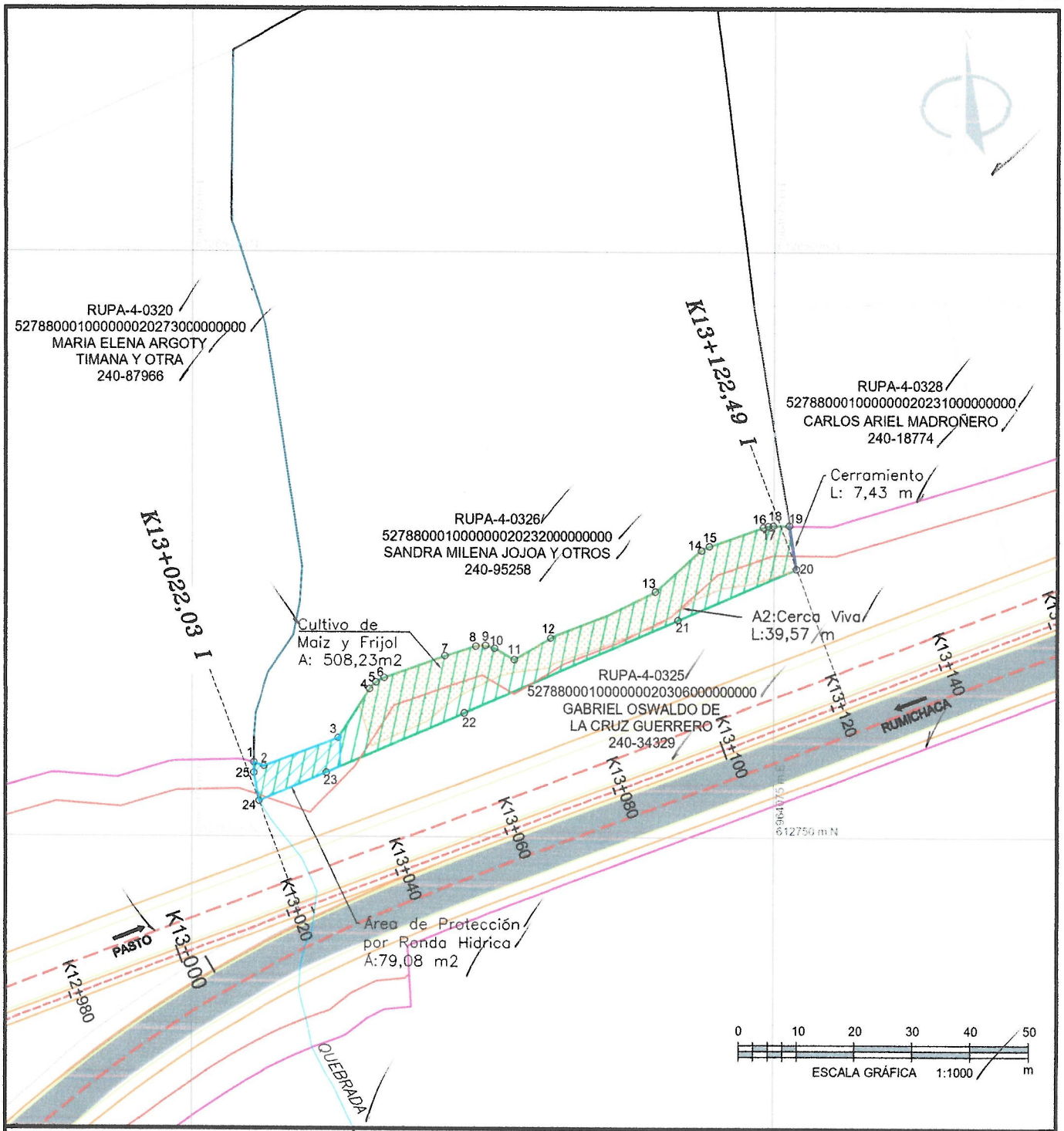
FECHA DE ELABORACIÓN: marzo-18

Elaboró: Adriana Eraso Benavides
ADRIANA ERASO BENAVIDES T.P. A14022013-1085266659
CONCESIONARIA VIAL UNION DEL SUR

Revisó y Aprobó: JDCifuentes
JUAN DIEGO CIFUENTES - M.P.# 5220282158 NTS
HMV Consultoría

ÁREA TOTAL TERRENO	11.307,00	m²
ÁREA REQUERIDA	744,08	m²
ÁREA REMANENTE	0,00	m²
ÁREA SOBRANTE	10.562,92	m²
ÁREA TOTAL REQUERIDA	744,08	m²

OBSERVACIONES:
El predio presenta un área de protección por ronda hidrica de 79,08 m² calculada a partir del borde del cauce con un offset de 15 metros segun el decreto 1449 de 1977 y sus decretos reglamentarios.



CONCESIÓN RUMICHACA - PASTO	REVISION: MARZO DE 2018
DISEÑO Y CALCULO: CONSORCIO	PROPIETARIO: SANDRA MILENA JOJOA Y OTROS

CONVENCIONES

CARRIL VÍA PROYECTADA	LÍNEA DE COMPRA
EJE DE VÍA PROYECTADA	AREA REQUERIDA
EJE DE VÍA EXISTENTE	AREA CONSTRUIDA REQUERIDA
BERMA PROYECTADA	AREA REMANENTE
CALZADA VÍA EXISTENTE	AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS
CALZADA VÍA PROYECTADA	ÁRBOL
LINEA DE CHAFLANES	CERCA
CONSTRUCCIONES EXISTENTES	LINDERO
CUERPOS DE AGUA	CULTIVOS

CUADRO DE AREAS

AREA REQUERIDA:	AREA TOTAL:	AREA CONST:	AREA REMANENTE:
744,08 M2	11.307,00M2	0,00 M2	0,00 M2

FECHA ELAB,: MARZO DE 2018	TRAMO: UNIDAD FUNCIONAL 4
ESCALA: 1:1000	MUNICIPIO Y DEPARTAMENTO: TANGUA-NARIÑO
No, CATASTRAL: 52788000100000002023200000000	
FICHA GRAFICA No, RUPA-4-0326	NOMBRE ARCHIVO: RUPA-4-0326.dwg

COORDENADAS ÁREA REQUERIDA			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
1	612762.69	963985.49	1.91
2	612762.08	963987.3	13.69
3	612766.92	964000.11	9.86
4	612775.17	964005.51	1.61
5	612776.36	964006.59	1.62
6	612777.15	964008	11.04
7	612780.83	964018.41	5.54
8	612782.49	964023.69	1.66
9	612782.58	964025.35	1.65
10	612782.13	964026.94	3.89
11	612780.2	964030.32	7.24
12	612783.88	964036.56	19.71
13	612791.79	964054.61	10.56
14	612798.79	964062.51	1.53
15	612799.48	964063.88	9.88
16	612802.74	964073.21	0.82
17	612802.94	964074	0.88
18	612803.02	964074.88	2.78
19	612803	964077.66	7.41
20	612795.69	964078.86	22.14
21	612786.97	964058.51	40.04
22	612771.19	964021.71	25.75
23	612761.05	963998.04	12.63
24	612756.07	963986.43	4.97
25	612760.95	963985.49	1.74
1	612762.69	963985.49	
ÁREA REQUERIDA (m²): 744,08			

CONCESIÓN RUMICHACA - PASTO

REVISIÓN: MARZO DE 2018

ANI Agencia Nacional de Infraestructura

Concesionario Vial Unión del Sur

DISEÑO Y CALCULO: CONSORCIO SH

PROPIETARIO: SANDRA MILENA JOJOA Y OTROS

CONVENCIONES

CARRIL VÍA PROYECTADA	LÍNEA DE COMPRA
EJE DE VÍA PROYECTADA	AREA REQUERIDA
EJE DE VÍA EXISTENTE	AREA CONSTRUIDA REQUERIDA
BERMA PROYECTADA	AREA REMANENTE
CALZADA VÍA EXISTENTE	AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS
CALZADA VÍA PROYECTADA	ÁRBOL
LINEA DE CHAFLANES	CERCA
CONSTRUCCIONES EXISTENTES	LINDERO
CUERPOS DE AGUA	CULTIVOS

CUADRO DE AREAS

AREA REQUERIDA:	AREA TOTAL:	AREA CONST:	AREA REMANENTE:
744,08 M2	11.307,00M2	0,00 M2	0,00 M2

FECHA LLAB.: MARZO DE 2018

ESCALA: 1:1000

TRAMO: UNIDAD FUNCIONAL 4

MUNICIPIO Y DEPARTAMENTO: TANGUA-NARIÑO

No. CATASTRAL: 527880001000000020232000000000

FECHA GRAFICA No.: RUPA-4-0326

NOMBRE ARCHIVO: RUPA-4-0326.dwg

AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO

NUMERO DE FICHA PREDIAL: RUPA-4-0326
RADICACION AVALUO No. 2018-05-22 – 0409
SOLICITANTE: CONCESIONARIA VIAL UNION DEL SUR
DIRECCION: LA PIEDRA
BARRIO: VERGEL
MUNICIPIO: TANGUA
DEPARTAMENTO: NARIÑO
PROPIETARIO: SANDRA MILENA JOJOA Y OTROS

SAN JUAN DE PASTO, MAYO DEL 2018

TABLA DE CONTENIDO

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

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

1. INFORMACION GENERAL

1.1. SOLICITUD:
CONCESIONARIA VIAL UNION DEL SUR – SAS NIT 900 880 846 3.
Fecha: 10 / 05 / 2018.

1.2. TIPO DE INMUEBLE
Rural

1.3. TIPO DE AVALÚO
Comercial Corporativo

1.4. MARCO NORMATIVO
Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio se consultó con lo establecido dentro de la Legislación Aplicable Vigente.

1.5. DEPARTAMENTO
Nariño

1.6. MUNICIPIO
Tangua

1.7. VEREDA O CORREGIMIENTO
Vergel

1.8. DIRECCIÓN O NOMBRE DEL BIEN INMUEBLE
La Piedra

1.9. ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA

ABSCISA INICIAL:	Km 13+022,03
ABSCISA FINAL:	Km 13+122,49
MARGEN:	Izquierda
LONGITUD EFECTIVA:	0,00 metros

1.10. USO ACTUAL DEL INMUEBLE
Agrícola

1.11. USO POR NORMA
De acuerdo con el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Tangua área rural, el uso del suelo es de DESARROLLO AGRÍCOLA. Según acuerdo No. 043

de octubre 12 de 2001, expedido por el Concejo Municipal de Tangua y aprobado mediante resolución No 462 del 25 de septiembre de 2001 por Corponariño. El predio se clasifica de la siguiente manera:

Unidad:	Cobertura vegetal
Clase:	Cultivos
Tipo:	Cultivos
Uso predominante:	Agricultura tradicional
Área de la zona:	3094 Has
SIMB:	A2

1.12. INFORMACIÓN CATASTRAL
Numero Predial: 52788000100000002023200000000
Área de Terreno: 1 Ha. 0,00 m²
Áreas de Construcción: 46,00 m²
Avalúo Catastral: $ 1.771.000 Vigencia 2017

1.13. FECHA VISITA AL PREDIO
11 de mayo de 2018

1.14. FECHA DE INFORME DE AVALÚO
22 de mayo de 2018

2. DOCUMENTOS ENTREGADOS POR EL SOLICITANTE:

- Ficha predial elaborada por Concesionaria Vial Unión del Sur.
- Estudio de Títulos Ficha Predial N° RUPA-4-0326
- Plano elaborado por el Concesionaria Vial Unión del Sur.
- Certificación de norma de usos, expedido por el Secretario de Despacho Planeación Municipal y Plan Vial.
- Consulta de Información Catastral
- Registro fotográfico.

3. INFORMACION JURIDICA

3.1. PROPIETARIAS:
Sandra Milena Jojoa y Otros

3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN
Escritura Pública No. 3.542 del 14 de noviembre de 2.017 de la Notaria Segunda de Pasto.

Resolución 2375 del 30 de septiembre de 1953.
Escritura 1843 del 21 de septiembre de 1964 de la Notaria Segunda de Pasto.
Escritura 1819 del 13 de junio de 2012 de la notaria tercera de Pasto.

3.3. MATRICULA INMOBILIARIA
240-95258

3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS
Ninguna.

4. DESCRIPCION DEL SECTOR

4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR
La vereda Vergel se ubica al Sur de la cabecera urbana del municipio de Tangua y se delimita de la siguiente manera:

NORTE: Zona Urbana del Municipio de Tangua.
SUR: Rio Güáitara
ORIENTE: Río Obraje
OCCIDENTE: Vía Panamericana.

4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE
La mayoría de los predios del sector son de tenencia propia, su economía está basada en la Producción Agropecuaria, principalmente en la ganadería doble propósito, que es manejada con baja tecnología; la agricultura es de baja intensidad y se trabaja en forma tradicional presentando una regular productividad y competitividad. Existen algunas construcciones con uso de lote vivienda rural, especialmente aledaños a la vía principal.

4.3. TOPOGRAFÍA
El sector se caracteriza por presentar un relieve variado que comprende desde zonas fuertemente inclinada a moderadamente escarpadas con pendientes entre los rangos del 0 y 50%. Los predios especialmente con vivienda familiar por estar cercanos a la vía son de relieve plano y ondulado.

4.4. CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS
TEMPERATURA PROMEDIO: 14° C
PRECIPITACION: 1.170 mm año
ALTURA SOBRE EL NIVEL DEL MAR: 2400 m.s.n.m.

4.5. CONDICIONES AGROLOGICAS

Consociación Typic Haplustolls. Símbolos: ARBb, ARBc

Esta unidad representa el tipo de relieve de mesas moderadamente disectadas, dentro del paisaje de altiplanicie. Comprenden áreas de poca extensión, localizadas en los municipios de Guaitarilla, Consacá, Yacuanquer, Imués, Funes y Tangua, en los corregimientos de Cariaco, Alex, El Cabuyo, El Pedregal, Chapacual, Guapuscal, Pilcuan y Tapialquer, en sectores aledaños a los ríos Guáitara, Téllez y la quebrada Tasnaque. El clima es medio seco, con alturas entre 1800 y 2000 metros sobre el nivel del mar, con temperaturas de 18 a 24°C y precipitaciones de 500 a 1000 mm anuales.

El relieve vario de ligeramente inclinado a moderadamente inclinado, con pendientes entre 3 y 12%, medias a largas, rectilíneas.

Son suelos desarrollados a partir de tobas de ceniza, lapilli y aglomerados y se caracterizan por ser moderadamente profundos, limitados por fragmentos de roca y/o material compactado, bien drenados, grupo textural francoso fino a francoso grueso y de fertilidad alta.

La vegetación natural ha sido talada y reemplazada por cultivos como maíz, frijol, caña de azúcar y pastos.

La unidad la integran en un 50% los suelos Typic Haplustolls; un 35% los suelos Cumulic Haplustolls y un 15% los suelos Typic Argiustolls, con fases por pendientes delimitadas en las siguientes unidades

ARBb: Fase, ligeramente inclinada
ARBc: Fase, moderadamente inclinada.

Las unidades cartográficas ARBb y AREc corresponden a la subclase IIIsc6 por capacidad de uso.

Suelos Typic Haplustolls
(Perfil NA-205)
Estos suelos se presentan en los bancos de las mesas, de la altiplanicie, son moderadamente profundos, limitados por fragmentos de roca, bien drenados y de grupo textural francoso fino, se han desarrollado a partir de tobas de ceniza, lapilli y aglomerados.

Morfológicamente presentan perfiles de tipo A-B-C. El horizonte Ap es grueso, de 47 cm de espesor colores pardo grisáceo muy oscuro y negro, texturas franca y franco

arcillosa y estructura en bloques angulares y subangulares, gruesa, mediana y fina, débil y moderada. Posteriormente se presenta un 8w de color gris muy oscuro y pardo amarillento oscuro y pardo, textura franca y estructura en bloques subangulares, fina y media, débil; el cual descansa sobre un C, de color pardo amarillento y textura franca.

Químicamente son suelos moderadamente ácidos en superficie y ligeramente ácidos en profundidad, de mediana capacidad catiónica de cambio, alta saturación de bases, medianos contenidos de carbono orgánico, bajos contenidos de fósforo y fertilidad alta.

Las escasas y mal distribuidas Lluvias y la moderada profundidad efectiva son los factores limitantes para el uso y manejo de estas tierras.

Suelos Cumulic Haplustolls
(Perfil NA-207)
Estos suelos ocupan la posición de banco de las mesas de la altiplanicie; se han desarrollado a partir de tobas de ceniza, lapilli y aglomerados, son moderadamente profundos limitados por fragmentos de roca, bien drenados y de grupo textural francoso grueso sobre francoso fino.

Morfológicamente presentan perfiles de tipo A-C. El horizonte A, es muy grueso, de 70 cm de espesor, conformado por varias capas de colores pardo oscuro, gris muy oscuro y negro en profundidad, texturas francas y estructura granular en superficie y en bloques subangulares fina y media, moderada en profundidad; el cual descansa sobre un C, de color pardo grisáceo muy oscuro y textura franco arenosa pedregosa.

Químicamente son suelos fuertemente ácidos en superficie y moderadamente ácidos a neutros en profundidad, de alta capacidad catiónica de cambio, saturación de bases, contenidos de calcio, magnesio, potasio y materia orgánica; fertilidad alta y medianos contenidos de fosforo aprovechable en superficie.

Las escasas lluvias constituyen el principal limitante para el uso y manejo de los suelos.

Suelos Typic Argiustolls
(Perfil Ns-17)
Son suelos que ocupan la posición de bancos de las mesas, dentro del paisaje de altiplanicie y representan la inclusión de la unidad, son moderadamente profundos, limitados por material compactado, bien drenados y de grupo textural francoso grueso, se han originado a partir de tobas de ceniza, lapilhi y aglomerados.

El perfil modal es de tipo A-B-C. El horizonte Ap presenta de 20 a 25 cm de espesor, color pardo muy oscuro, textura franca y estructura en bloques subangulares, fina, débil; el horizonte colores pardo grisáceo muy oscuro y negro, texturas franca y franco arcillosa y estructura en bloques angulares y subangulares, gruesa, mediana y fina, débil y moderada. Posteriormente se presenta un 8w de color gris muy oscuro y pardo amarillento oscuro y pardo, textura franca y estructura en bloques subangulares, fina y media, débil; el cual descansa sobre un C, de color pardo amarillento y textura franca.

Químicamente son suelos moderadamente ácidos en superficie y ligeramente ácidos en profundidad, de mediana capacidad catiónica de cambio, alta saturación de bases, medianos contenidos de carbono orgánico, bajos contenidos de fósforo y fertilidad alta. Las escasas y mal distribuidas Lluvias y la moderada profundidad efectiva son los factores limitantes para el uso y manejo de estas tierras.

Suelos Cumulic Haplustolls (perfil NA-207)
Estos suelos ocupan la posición de banco de las mesas de la altiplanicie; se han desarrollado a partir de tobas de ceniza, lapilli y aglomerados, son moderadamente profundos limitados por fragmentos de roca, bien drenados y de grupo textural francoso grueso sobre francoso fino.

Morfológicamente presentan perfiles de tipo A-C. El horizonte A, es muy grueso, de 70 cm de espesor, conformado por varias capas de colores pardo oscuro, gris muy oscuro y negro en profundidad, texturas francas y estructura granular en superficie y en bloques subangulares fina y media, moderada en profundidad; el cual descansa sobre un C, de color pardo grisáceo muy oscuro y textura franco arenosa pedregosa.

Químicamente son suelos fuertemente ácidos en superficie y moderadamente ácidos a neutros en profundidad, de alta capacidad catiónica de cambio, saturación de bases, contenidos de calcio, magnesio, potasio y materia orgánica; fertilidad alta y medianos contenidos de fosforo aprovechable en superficie.

Las escasas lluvias constituyen el principal limitante para el uso y manejo de los suelos.

Suelos Typic Argiustolls
(Perfil Ns-17)
Son suelos que ocupan la posición de bancos de las mesas, dentro del paisaje de altiplanicie y representan la inclusión de la unidad, son moderadamente profundos,

limitados por material compactado, bien drenados y de grupo textural francoso grueso, se han originado a partir de tobas de ceniza, lapilhi y aglomerados.

El perfil modal es de tipo A-B-C. El horizonte Ap presenta de 20 a 25 cm de espesor, color pardo muy oscuro, textura franca y estructura en bloques subangulares, fina, débil; el horizonte argulico Bt, de acumulación de arcilla aluvial, tiene colores negro y gris muy oscuro con manchas pardo grisáceas, desarrollo de cutanes, texturas franca y franco arcillo arenosa y estructura en bloques subangulares, gruesa, débil; el horizonte C, es de color pardo muy pálido con manchas negras y de textura franca, que yace sobre un Cr, de material de toba compactado.

Son suelos moderadamente ácidos en el primer horizonte y ligeramente ácidos a moderadamente alcalinos con la profundidad, de mediana capacidad catiónica de cambio, alta saturación de bases, altos contenidos de potasio, magnesio y caldo, altos contenidos de carbono orgánico, bajos contenidos de fósforo y fertilidad alta. Los principales limitantes para el uso y manejo son las escasas y mal distribuidas lluvias y la moderada profundidad efectiva de los suelos.

CAPACIDAD DE SUELO - IIIsc6

Ocupa la posición de las mesas de la altiplanicie de clima medio seco.
Forma pane de esta unidad los suelos Typic Haplustolls, Cumulic Haplustolls y Typic Argiustolls (ARBb, ARBc). Estos suelos presentan relieve ligeramente inclinado, con pendientes 3-7% y moderadamente inclinado, con pendientes 7-12%, son moderadamente profundos, de texturas medias y moderadamente finas, bien drenados, moderada a ligeramente ácidos, fertilidad alta, alta saturación de bases, altos contenido de materia orgánica y baja contenido de fósforo.

Las principales limitantes moderados para el uso son la escasa y mala distribución de las lluvias y la moderada profundidad efectiva de los suelos.

Actualmente se utilizan en cultivos de subsistencia maíz, frijol y cultivos transitorios comerciales semi tecnificados como caña de azúcar, frijol, maíz, aprovechando las escasas lluvias de abril y mayo en el primer semestre y septiembre y octubre en el segundo; en menor porcentaje, estas tierras, se encuentran en pastos naturales con ganadería extensiva.

Son tierras recomendadas para cultivos como plátano, maíz, piña, frutales, cítricos y pastos resistentes a la sequía.

Se recomienda realizar algunas prácticas de manejo y conservación de suelos como la aplicación de riego por goteo o por aspersión, aprovechamiento y captación al máximo de las aguas lluvias en épocas de invierno, efectuar labores de siembra y preparación en sentido transversal ala pendiente, construir zanjas para mejorar la infiltración de aguas y la reserva de humedad, establecer barreras vivas, mantener y conservar la vegetación natural existente, introducir especies de pastas mejorados resistentes a la falta de humedad y efectuar un adecuado manejo de las praderas.

FUENTE: Estudio General de Suelos y Zonificación de Tierras del Departamento de Nariño. Capítulo 3 y 7. Instituto Geográfico Agustín Codazzi. IGAC.

4.6. SERVICIOS PÚBLICOS

El sector cuenta con redes de energía eléctrica, los acueductos son propios o del tipo veredal, el alcantarillado utiliza pozos sépticos y la telefonía se realiza a través de celular.

4.7. SERVICIOS COMUNALES

Los servicios de educación media, así como los servicios básicos de salud, asistencia técnica, administrativa y financiera son ofrecidos por las entidades públicas que se encuentran establecidas en la cabecera municipal de Tangua.

4.8. VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE

La vía de acceso al sector se realiza mediante la Panamericana Tipo 1, vía nacional que se encuentra pavimentada en buen estado de conservación.

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

5. REGLAMENTACIÓN URBANISTICA

De acuerdo con el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Tangua área rural, el uso del suelo es de DESARROLLO AGRÍCOLA. Según acuerdo No. 043 de octubre 12 de 2001, expedido por el Concejo Municipal de Tangua y aprobado mediante resolución No. 462 del 25 de septiembre de 2001 por Corponariño y certificación de uso de suelo emitido por el Secretario de Despacho de Planeación

Municipal y Plan Vial, establece que el predio de propiedad de la Sandra Milena Jojoa y otros, identificada con la C.C No. 27.488.288, N° predial 52788000100000002023200000000; se clasifica de la siguiente manera:

Unidad:	Cobertura vegetal
Clase:	Cultivos
Tipo:	Cultivos
Uso predominante:	Agricultura tradicional
Área de la zona:	3094 Has
SIMB:	A2

Descripción

Cultivos tradicionales (A2). Corresponde a sectores de terrazas y abanicos fluviovolcánicos que hacen parte de las veredas Santander, la Cocha, San Luis, Siquitan, la Concepción y el Cebadal; así como también los coluvios de las veredas Tablón Obraje, Obraje, Providencia, Paramillo, Chupadero y el Vergel; incluye también esta unidad las vertientes de cordillera de las veredas Chávez, Birmania y San Francisco.

Los esquemas tradicionales del monocultivo, el excesivo número de labores para preparar el suelo, el uso de implementos o herramientas no apropiadas y el sometimiento de los suelos a una explotación permanente dejando de largo las prácticas de conservación han originado en los suelos de esta unidad la pérdida de propiedades físicas, químicas y biológica, acelerando el proceso de degradación y pérdida de productividad.

6. DESCRIPCION DEL INMUEBLE O PREDIO

6.1. UBICACIÓN
El inmueble está ubicado en la vereda Vergel; iniciando en la abscisa K13+022,03 y terminando con la abscisa K13+122,49, margen Izquierda Pedregal - Tangua.

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

Área total del predio: 11.307,00 m^2
Área requerida: 744,08 m^2
Área remanente: 0,00 m^2
Área sobrante: 10.562,92 m^2
Área total requerida: 744,08 m^2
Fuente: Ficha predial elaborada por Concesionaria Vial Unión del Sur.

El predio presenta un área de protección por cuerpo de agua de: 79,08 m²

6.3. LINDEROS

LINDEROS GENERALES: Son los contenidos en la Resolución No. 2.375 del 30 de septiembre de 1953 del Ministerio de Agricultura.

NORTE; estaciones "A" a "B" con mejoras de Enrique Córdoba, mide treinta y tres metros con cincuenta (33,50) centímetros (N.60° 20´E) luego estaciones "B" a "C" con mejoras de Azael Jojoa, mide cincuenta y tres metros con cincuenta (53,50) centímetros (N70°20É), todo mojones de piedra y peña por medio; ORIENTE, con mejoras Hermenegildo Jojoa, mide ciento treinta y un (131) metros (S13°20´E) cerca de piedra por medio; SUR, estaciones "D" a "S", con mejoras de Cesar de la Cruz, mide nueve (9) metros (S.67°W) luego con mejoras de Rafael Pazcuasa, mide sesenta y nueve (69) metros (S.67°W) todo cerco de piedra por medio; OCCIDENTE, estaciones "E" a "F" "F" a "G" y "G" a "A" con mejoras de Inés Guerrero, v, de Guerrero, mide cuarenta (40) metros (N.20°40´N) más cuarenta y cinco (45) metros (N.19W) más cuarenta y cinco (45) metros (N.11°20´W) todo mojones y zanjón con agua por medio.

LINDEROS ESPECIFICOS: Tomados de la Ficha Predial No. RUPA-4-0326 y son los siguientes:

NORTE: En longitud de 105,93 metros con Sandra Milena Jojoa y Otro (1-19)
SUR: En longitud de 100,56 metros con Gabriel Oswaldo de La Cruz Guerrero (20-24)
ORIENTE: En longitud de 7,41 metros con Carlos Ariel Madroñero (19-20)
OCCIDENTE: En longitud de 6,71 metros con María Elena Argoty Timana y Otra (24-1).

6.4. VÍAS DE ACCESO AL PREDIO
El principal acceso al predio objeto de avalúo es la vía Panamericana Tipo 1 en buen estado de conservación.

6.5. SERVICIOS PUBLICOS:
Cuenta con acceso a redes de los servicios de acueducto veredal, energía eléctrica, telefonía móvil; el servicio de alcantarillado se reemplaza por pozos sépticos.

6.6. UNIDADES FISIOGRÁFICAS

UNIDAD FISIOGRAFICA	TOPOGRAFIA	USO ACTUAL	NORMA
1	0-7 %	Agrícola	Desarrollo Agrícola
2	0-7 %	Ronda de rio	Desarrollo Agrícola

6.7. ÁREAS CONSTRUIDAS:
No aplica.

6.8. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS:
No aplica.

6.9. ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES

	Descripción	Cantidad	Unidad	Edad	Estado de conservación
Cerramiento	Con piedra sobrepuesta	7,43	M	20	Regular
Cerca	Cerca viva	39,57	M	7	Buena

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

6.10. CULTIVOS Y ESPECIES:

	Descripción	Cantidad	Unidad
Cultivo mixto frijol y maíz (3 meses de sembrado)	Buen estado fitosanitario	508,23	M2
Árbol de ciruelo	Buen estado fitosanitario	1	UND

7. METODOS VALUATORIOS

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

"ARTÍCULO 1o. MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo.

Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial".

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

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

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

El perito avaluador debe informar con toda claridad sobre la normatividad urbanística del inmueble. En el caso de terrenos sin construir, en desarrollo o condición similar, se debe aportar al encuestado los cálculos previos realizados de la potencialidad urbanística y de desarrollo del predio. Las encuestas solo se podrán realizar cuando el perito no haya podido obtener datos (ofertas o transacciones recientes) o cuando tenga dudas de los resultados encontrados.

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

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

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

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

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

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

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

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

CALCULO DE VALOR DE LAS ESPECIES VEGETALES

Para avaluar un cultivo permanente se deben considerar tres períodos o ciclos vegetativos, a saber:
DESARROLLO: desde la siembra hasta el inicio de la producción.
PRODUCCIÓN: Ciclo productivo: desde la iniciación de la producción hasta el descarte o sustitución de plantas.
DECADENCIA: a partir del momento en que la planta requiere ser remplazada o renovada, pero con alguna producción.

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

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

ECUACIÓN APLICADA V.A. = T[((PxV) – C)- D]

Dónde:
VA = Valor Árbol
T = Tiempo de levante o desarrollo
P = Producción promedia por árbol Kilo
V = Valor Actual Promedio por Kilo
C = Costo de Producción
D = Demérito (depreciación) % = $\left(D = \frac{V.A.}{V.U.} \quad E.C.\right)$

V.A.= Vida actual
V.U. = Vida útil

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

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

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

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

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

VALORACIÓN DE LAS ESPECIES VEGETALES

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

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

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

8. INVESTIGACION ECONOMICA INDIRECTA (OFERTAS)

8.1. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS
No se encontraron ofertas de inmuebles iguales o comparables, por lo tanto, no es posible utiliza esta metodología.

8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO
No aplica.

9. INVESTIGACION DIRECTA (ENCUESTAS)

Se utiliza esta metodología para determinar el valor de terreno de la Unidad fisiográfica 2 que es el terreno afectado por zona de protección o ronda hídrica, ya que este tipo de terrenos no se comercializan comúnmente o de manera independiente.

NOMBRE	RAA No.	PROFESIÓN	TELEFONO / CELULAR	VALOR /m2 Unidad Fisiografica 1	VALOR /m2 Unidad Fisiografica 2
Orlando Caicedo	12960418 - AVAL	Perito Banco Agrario	3206643017	$ 15.000,00	$ 8.000,00
Jose Luis Montero	87452354 - AVAL	Perito Lonja Nariño y putumayo - Corponariño	3207262656	$ 16.000,00	$ 8.500,00
Aida Muñoz	30707606 - AVAL	Perito Banco Agrario	3177454347	$ 16.000,00	$ 8.000,00
Alvaro Hidalgo	12952438 - AVAL	Perito Lonja Nariño y putumayo	3008004846	$ 14.000,00	$ 7.500,00
Livio Bolaños	12961630 - AVAL	perito Lonja Nariño y putumayo	3113429316	$ 14.000,00	$ 7.500,00
PROMEDIO				**$ 15.000,00**	**$ 7.900,00**
DESVIACIÓN ESTÁNDAR				$ 1.000,00	$ 418,33
COEFICIENTE DE VARIACIÓN				6,67%	5,30%
LIMITE SUPERIOR				**$ 16.000,00**	**$ 8.318,33**
LIMITE INFERIOR				$ 14.000,00	$ 7.481,67

NOTA: se deja constancia bajo la gravedad del juramento que se ha utilizado la investigación directa, por encuestas efectuadas a peritos de amplia experiencia en la materia, considerando que, al momento de la investigación económica en terreno, no se encontraron ofertas ni transacciones sobre predios similares o predios que presenten (AREAS DE PROTECCION O RONDAS HIDRICAS) que permitieran la aplicación de la metodología comparativa del mercado. En consecuencia, se consulta lo establecido en el artículo 9° de la Resolución 620 de 2.008, por tratarse de terrenos con condiciones físicas particulares destinados a usos diferentes al agropecuario. En su mayoría se trata de áreas destinadas a pequeños cultivos de subsistencia, con viviendas rurales, ubicados sobre una vía de primer nivel, pavimentada, en buen estado.

10. CALCULOS VALOR TERRENO

10.1. PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)
No aplica.

10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE

La investigación de mercado no encontró lotes en oferta que tengan las mismas características del área valorada, los datos obtenidos muestran que, aunque se trata de un terreno rural, por su ubicación sobre un corredor regional, favorece el desarrollo de vivienda unifamiliar del tipo rural combinado con parcelas o minifundios de menor extensión en las que se mezclan el uso rural con cultivos de pan coger y actividades pecuarias en la cría de especies menores.

Una vez realizada la consulta a expertos Avaluadores, conocedores del bien inmueble objeto de valuación, quienes fueron informados en debida forma de las características particulares en cuanto: i) área, ii) uso; iii) ubicación; iv) topografía, para la determinación del valor.

Los datos obtenidos reflejan una información confiable que permite establecer el valor del terreno por esta metodología, la cual arrojo que el más probable valor del metro cuadrado de la unidad fisiográfica 1 es por aproximación el **promedio** obtenido en la encuesta, equivalente a **QUINCE MIL PESOS ($15.000)** por metro cuadrado.

Para el área de protección o ronda hídrica el más probable valor es por aproximación el **promedio** obtenido en la encuesta equivalente a **SIETE MIL NOVECIENTOS PESOS ($7.900)** por metro cuadrado.

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

10.3. EJERCICIOS RESIDUALES.

No Aplica.

11. CALCULOS VALOR CONSTRUCCION

11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN

No aplica

12. CALCULOS VALOR ANEXOS

12.1. COSTOS DE REPOSICIÓN

Para los costos de construcción de los anexos en el municipio de Tangua se realizaron y analizaron los diferentes valores de mercado inmobiliario con los que trabajan las

Lonjas de Propiedad Raíz, lo mismo que los Ingenieros, Arquitectos y Constructores, estos son la base para trabajar el Método de Costo de Reposición en los diferentes tipos de construcción del Municipio de Tangua y luego de homogenizar el valor y restarle la depreciación obtenida mediante la aplicación de las tablas de Fitto y Corvini, produce como resultado los valores finales adoptados por metro cuadrado.

12.2. DEPRECIACIÓN (FITTO Y CORVINNI)

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
Anexos									
Cerramiento	20	70	28,57%	2	20,43%	$ 29.484,11	$ 6.023,39	$ 23.460,72	$ 23.461,00
Cerca Viva	7	20	0,00%	0	0,00%	$ 11.815,66	$ 0,00	$ 11.815,66	$ 11.816,00

13. CALCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

13.1. SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES

CALCULO DE ESPECIES VEGETALES						
DESCRIPCION DE ESPECIES						
DESCRIPCION	CANTIDAD	UNIDAD	ESTADO	CONSERVACION	VALOR UNIDAD	VALOR FINAL
Cultivo mixto frijol y maiz (3 meses)	508,23	m2	Produccion	tipo B	$ 790,00	$ 401.501,70
Arbol de Ciruelo	1	m2	Decadencia	tipo B	$ 20.800,00	$ 20.800,00
					TOTAL	$ 422.301,70

14. CONSIDERACIONES GENERALES

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

- El predio se encuentra ubicado en la zona rural del Municipio de Tangua en la Vereda Vergel, sobre la vía Panamericana.
- El predio presenta forma de un polígono irregular con una topografía plana
- Sector en el que se evidencian actividades agrícolas de mediana escala con bajos procesos de tecnificación.
- No se observó ni se tuvo conocimiento de alteraciones de orden público, tampoco existe incidencia negativa del orden público en el valor de los inmuebles.
- Valorización en la zona en los últimos años para el sector ha sido estable de variación positiva.

- El predio objeto de estudio tiene una zona de protección por cuerpo de agua de 79,08 m2 que se determina de acuerdo al Decreto Ley 2811 de 1.974 y sus reglamentarios, teniendo en cuenta que en el E.O.T. del municipio de Tangua no se tiene ninguna reglamentación al respecto

FACTORES DETERMINATES EN EL VALOR DEL INMUEBLE

- El predio en particular posee una topografía plana.
- Disponibilidad de Agua (Acueducto Veredal).
- Tiene acceso por la vía Panamericana Tipo 1
- Lote de uso agropecuario.
- El predio objeto de estudio tiene una zona de protección por cuerpo de agua de 79,08 m2

15. RESULTADO DE AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO

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

ÍTEM	UND	ÁREA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO				
Terreno	m²	665,00	$ 15.000,00	**$ 9.975.000,00**
Ronda de cuerpo de agua	m²	79,08	$ 7.900,00	**$ 624.732,00**
ANEXOS				
Cerramiento con piedra superpuesta	ml	7,43	$ 23.461,00	$ 174.315,23
Cerca viva	ml	39,57	$ 11.816,00	$ 467.559,12
Total anexos				**$ 641.874,35**
ESPECIES VEGETALES				
Especies Vegetales	Gl	1,00	$ 422.301,70	$ 422.301,70
VALOR TOTAL				**$ 11.663.908,05**

SON: ONCE MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS OCHO CON 05/100 PESOS M/CTE. ($11.663.908,05)

Nota: Así mismo, conforme a lo señalado en el artículo 19 del decreto 1420 de 1998, la vigencia del avalúo es de un año contado desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación. Por tal razón, los avalúos que pierdan ésta vigencia deben realizarse nuevamente y no se puede efectuar actualizaciones a través de índices o metodologías no establecidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

16. CLAUSULA DE PROHIBICION DE PUBLICACION DEL INFORME

Se prohíbe la publicación de parte o la totalidad del presente informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, al nombre y afiliaciones profesionales del valuador sin el consentimiento escrito del mismo.

17. DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

- Las descripciones de hecho presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.
- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.
- El valuador no tiene intereses en el bien inmueble objeto de estudio.
- Los honorarios del valuador no dependen de aspectos del informe.
- La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
- El valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.
- El valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.
- El valuador ha realizado una visita o verificación personal al bien inmueble objeto de valuación.
- Nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe

18. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR

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

19. NOMBRE, CUALIFICACIÓN PROFESIONAL Y FIRMA DEL AVALUADOR

19.1 NOMBRE DEL VALUADOR:
INGENIERO LUIS ALBERTO MENESES MARROQUÍN

19.2 REGISTRO DE ACREDITACIÓN PÚBLICA O PRIVADA DEL VALUADOR
Registro Abierto de Avaluadores RAA número de avaluador AVAL-12950353

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

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

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

19.4 FIRMA DEL RESPONSABLE

ING. LUIS ALBERTO MENESES MARROQUÍN
PERITO COMISIONADO, RESPONSABLE Y SOLIDARIO
Registro Abierto de Avaluadores RAA número de avaluador AVAL-12950353

ZOOC. ORLANDO CAICEDO RUEDA
COORDINADOR DE AVALUOS
Registro Abierto de Avaluadores RAA número de avaluador AVAL-12960418

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo
Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales
NIT. 814.000.496 - 2
FEDELONJAS

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE NARIÑO Y PUTUMAYO
NIT. 814.000.496-2
Ing. CESAR AUGUSTO VALLEJO FRANCO
Registro Abierto de Avaluadores RAA número de avaluador AVAL-98383321
Especialidades Avalúos Urbanos – Rurales – Especiales
DIRECTOR EJECUTIVO

20. ANEXOS

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

PROYECTO RUMICHACA - PASTO
UNIDAD FUNCIONAL 4
INFORME TÉCNICO VALUATORIO COMERCIAL CORPORATIVO
PREDIO: RUPA-4-0326
TANGUA– NARIÑO

CALCULO DEL DAÑO EMERGENTE

Para efectos de establecer el monto de las indemnizaciones establecidas en la Resolución **2684 del 6 agosto de 2015,** se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones, definiciones y procedimientos:

Artículo 2: ÁMBITO DE APLICACIÓN: Esta resolución es aplicable a los procesos de adquisición de predios requeridos para los proyectos de infraestructura de transporte por las entidades adscritas al Ministerio de transporte:

"Que el artículo 58 de la Constitución Política establece que el interés general prima sobre el particular, razón por la cual, por motivos de utilidad pública e interés social definidos por el legislador, se podrá decretar la expropiación, previa indemnización".

"Que de conformidad con lo definido por la Corte Constitucional, entre otras en las Sentencias C-1074 de 2002 y C-476 de 2007, esta indemnización tiene dos características, a saber: i) debe ser previa, esto es, pagada con anterioridad al traspaso del derecho de dominio, y ii) debe ser justa, lo que conlleva que su fijación no se puede hacer de manera abstracta y general, sino que requiere la ponderación de los intereses de la comunidad y del afectado presentes en cada situación, es decir, el análisis de cada caso en particular".

"Que el Decreto Nacional 1420 de 1998, reglamentario de la Ley 388 de 1997 y la Resolución IGAC 620 de 2008, regulan lo concerniente a la elaboración de avalúos comerciales, por los cuales se determina el valor comercial de los inmuebles correspondiente a terreno, construcciones y/o los cultivos, en el marco del proceso de adquisición predial por motivos de utilidad pública e interés social, tanto para enajenación voluntaria como para expropiación por vía judicial y administrativa".

"Que, si bien el Decreto Nacional 1420 de 1998 y la Resolución IGAC 620 de 2008, regulan lo inherente a la determinación del valor comercial de los inmuebles (terreno, construcciones y/o los cultivos), no reglamentan la tasación de la indemnización referida a daño emergente y lucro cesante, que según la Ley 1682 de 2013 y la Resolución 2684 de 2015 debe incluirse dentro del avalúo comercial de ser procedente".

DAÑO EMERGENTE: "Perjuicio o pérdida asociada al proceso de adquisición predial que contemplará solo el daño cierto y consolidado". Artículo 3° de la Resolución 2684 de 2.015.

CÁLCULO DEL DAÑO EMERGENTE
GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO
RESOLUCIÓN 0451 Y 450 DE 2017
"SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO"

Corresponde a los derechos notariales, exceptuando el impuesto de retención en la fuente, derivados de la legalización de la escritura pública de compra venta a favor de la entidad adquiriente.

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

NOTA: CALCULO DEL LUCRO CESANTE: Dejamos constancia que el presente estudio valuatorio, no incorpora el cálculo del lucro Cesante, en virtud de que la documentación suministrada por la Concesionaria no contiene información que permita determinar la estimación del cálculo de dicha indemnización, de conformidad con lo establecido en la Resolución **2684 del 6 agosto de 2015** en su artículo 7.

Artículo 7: ENTREGA OPORTUNA DE LA DOCUMENTACIÓN: La carga de la prueba documental soporte del reconocimiento de los elementos de daño emergente y lucro cesante antes expuestos, estarán a cargo del beneficiario de la indemnización y deben ser entregados en la etapa de identificación del inmueble, entendida esta, como el momento de elaboración de la correspondiente ficha predial"

AVALUO DEFINITIVO ADOPTADO	
ITEM	**VALOR**
AVALUO DEL PREDIO	$ 11.663.908,05
INDEMNIZACIONES LUCRO CESANTE	$ -
TOTAL	**$ 11.663.908,05**

SON: ONCE MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS OCHO CON 05/100 PESOS M/CTE. ($11.663.908,05)

Ing. CESAR A. VALLEJO FRANCO
DIRECTOR EJECUTIVO

ING. LUIS ALBERTO MENESES M.
PERITO AVALUADOR COMISIONADO

ZOOC. ORLANDO CAICEDO RUEDA
COORDINADOR DE AVALUOS

COMITE CORPORATIVO
ACTA No. 0409 del 2.018

FECHA: San Juan de Pasto, 21 de mayo del 2018
LUGAR: Lonja Propiedad Raíz Nariño y Putumayo

ASISTENTES
TOP. ALVARO HIDALGO HIDALGO
ZOOT. ORLANDO CAICEDO RUEDA
ING. LIVIO N. BOLAÑOS NARVAEZ
MIEMBROS DEL COMITÉ TECNICO

REPRESENTANTE LEGAL DE LA LONJA	CARGO
ING. CESAR AUGUSTO VALLEJO FRANCO	DIRECTOR EJECUTIVO

COORDINADOR COMITÉ

COMISIONADO
Ing. LUIS ALBERTO MENESES M.

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

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

DESARROLLO ORDEN DEL DIA
1. Verificación del Quórum:

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

2. Presentación avalúo:

El Ing. Luis Alberto Meneses M., rinde ponencia del avalúo solicitado por la Concesión Unión Vial del Sur al predio RUPA – 4 – 0326 Predio denominado La Piedra, vereda Vergel – Municipio de Tangua-Nariño.

No.	NUMERO DE FICHA	MUNICIPIO	NUMERO PREDIAL – MATRICULA INMOBILIARIA
1	RUPA – 4 - 0326	TANGUA	527880001000000020232000000000 /240-95258

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

ÍTEM	UND	ÁREA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO				
Terreno	m²	665,00	$ 15.000,00	**$ 9.975.000,00**
Ronda de cuerpo de agua	m²	79,08	$ 7.900,00	**$ 624.732,00**
ANEXOS				
Cerramiento con piedra superpuesta	ml	7,43	$ 23.461,00	$ 174.315,23
Cerca viva	ml	39,57	$ 11.816,00	$ 467.559,12
Total anexos				**$ 641.874,35**
ESPECIES VEGETALES				
Especies Vegetales	Gl	1,00	$ 422.301,70	$ 422.301,70
VALOR TOTAL				**$ 11.663.908,05**

AVALUO DEFINITIVO ADOPTADO	
ITEM	**VALOR**
AVALUO DEL PREDIO	$ 11.663.908,05
INDEMNIZACIONES LUCRO CESANTE	$ -
TOTAL	**$ 11.663.908,05**

Siendo las 7:00 p.m. se termina la reunión

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

COMITÉ AVALUOS

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

ZOOT. ORLANDO CAICEDO RUEDA
R.A.A. No. AVAL 12960418

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

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

ANEXOS

Carrera 25 No. 19 - 12 Of. 300 Celular: 3154680764 Telefax: 7292026
E-mail: lonja_pasto@yahoo.es info@lonjanarinoyputumayo.org
www.lonjanarinoyputumayo.org
PASTO - NARIÑO

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE NARIÑO Y PUTUMAYO
AVALUO COMERCIAL - POR AFECTACION VIAL
CONCESION "RUMICHACA - PASTO".
PREDIO: RUPA-4 0326
MAYO DE 2018

VISTA PARCIAL DEL PREDIO

VISTA PARCIAL DEL PREDIO CON PRESENCIA DE ARBOL DE CIRUELO

VISTA PARCIAL DEL PREDIO CON PRESENCIA DE CULTIVO MIXTO DE MAIZ Y FRIJOL

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE NARIÑO Y PUTUMAYO
AVALUO COMERCIAL - POR AFECTACION VIAL
CONCESION "RUMICHACA - PASTO".
PREDIO: RUPA-4 0326
MAYO DE 2018

VISTA PARCIAL DEL PREDIO CON CERCA DE PIEDRA SOBREPUESTA Y CERCA VIVA

VISTA PARCIAL DEL PREDIO Y DEL SECTOR

CERRAMIENTO CON PIEDRA SOBREPUESTA						
Item	Descripcion	Un	Cantidad	V/Unitario	V/Parcial	Total Capitulo
1.	**PRELIMINARES**					
1,1	Localización y Replanteo	M	7,43	$ 2.930,00	$ 21.769,90	
1,2	Descapote y Limpieza	M	7,43	$ 2.939,00	$ 21.836,77	
1,3	Excavacion en material comun	M3	1,95	$ 20.500,00	$ 39.975,00	
1,4	Retiro de Sobrantes	M3	2,60	$ 18.000,00	$ 46.800,00	
	TOTAL CAPITULO					**$ 130.381,67**
2.	**CERRAMIENTO**					
2.1	Piedra Rajon	M3	0,67	$ 65.000,00	$ 43.550,00	
	TOTAL CAPITULO					**$ 43.550,00**
	COSTO DIRECTO					$ 173.931,67
	A.U.I. % 25					$ 43.482,92
	UTILIDAD 5%					$ 8.696,58
	IVA SOBRE UTILIDAD 19%					$ 1.652,35
	COSTO TOTAL					$ 219.066,94
	VALOR ML DE CONSTRUCCION					**$ 29.484,11**

Cerca viva con especies nativas				**39,57**
DESCRIPCION	**UND**	**CANT**	**V/UNIT**	**V/TOTAL**
Materiales				
Especies Nativas - Chilca	Und	27,00	11.700,00	315.900,00
Equipo				
Herramientas				
Herramientas menores	Gbl	1,51	7.500,00	11.325,00
Transporte				
Transporte	HM	1,00	1.013,16	1.013,16
Mano de Obra				
Cuadrilla	H/C	16,50	2.604,67	42.977,06
COSTO DIRECTO				**371.215,22**
A.U.I. % 25				92.803,80
UTILIDAD 5%				18.560,76
IVA SOBRE UTILIDAD 19%				3.526,54
COSTO TOTAL				**467.545,56**
			VALOR ML	**$ 11.815,66**

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

Nombre FRUTALES Y HORTALIZAS	DESARROLLO			PRODUCCION			DECADENCIA		
	TIPO A	TIPO B	TIPO C	TIPO A	TIPO B	TIPO C	TIPO A	TIPO B	TIPO C
ABICHUELO	$ 6.300,00	$ 3.800,00	$ 1.900,00	$ 21.000,00	$ 12.600,00	$ 6.300,00	$ 10.500,00	$ 6.300,00	$ 3.150,00
ACELGA	$ 400,00	$ 250,00	$ 100,00	$ 1.300,00	$ 800,00	$ 400,00	$ 650,00	$ 400,00	$ 200,00
ONOTILLO,ACHIOTE SILVESTRE	$ 13.200,00	$ 7.920,00	$ 3.960,00	$ 44.000,00	$ 26.400,00	$ 13.200,00	$ 22.000,00	$ 13.200,00	$ 6.600,00
AGUACATE	$ 76.400,00	$ 45.850,00	$ 22.900,00	$ 254.600,00	$ 178.200,00	$ 76.400,00	$ 127.300,00	$ 76.400,00	$ 38.200,00
PIMENTON	$ 6.300,00	$ 3.800,00	$ 1.900,00	$ 21.000,00	$ 12.600,00	$ 6.300,00	$ 10.500,00	$ 6.300,00	$ 3.150,00
AJI	$ 6.300,00	$ 3.800,00	$ 1.900,00	$ 21.000,00	$ 12.600,00	$ 6.300,00	$ 10.500,00	$ 6.300,00	$ 3.150,00
AJO	$ 30,00	$ 20,00	$ 10,00	$ 100,00	$ 60,00	$ 30,00	$ 50,00	$ 30,00	$ 20,00
ALMENDRA	$ 19.800,00	$ 11.900,00	$ 5.950,00	$ 66.000,00	$ 39.600,00	$ 19.800,00	$ 33.000,00	$ 19.800,00	$ 9.900,00
ALVERJA - ARVEJA - ARBEJA - ALBERJA	$ 30,00	$ 20,00	$ 10,00	$ 300,00	$ 180,00	$ 90,00	$ 150,00	$ 90,00	$ 50,00
ARRACACHA	$ 90,00	$ 50,00	$ 30,00	$ 500,00	$ 300,00	$ 150,00	$ 250,00	$ 150,00	$ 80,00
BABACO	$ 2.450,00	$ 1.450,00	$ 750,00	$ 8.100,00	$ 4.850,00	$ 2.450,00	$ 4.050,00	$ 2.450,00	$ 1.200,00
BANANO (A)	$ 11.100,00	$ 6.650,00	$ 3.350,00	$ 37.000,00	$ 25.900,00	$ 11.100,00	$ 18.500,00	$ 11.100,00	$ 5.550,00
BREVA (O)	$ 1.900,00	$ 1.150,00	$ 550,00	$ 6.300,00	$ 3.800,00	$ 1.900,00	$ 3.150,00	$ 1.900,00	$ 950,00
CAFÉ - CATURRA (O) - CASTILLA (O)	$ 1.550,00	$ 950,00	$ 450,00	$ 5.200,00	$ 3.650,00	$ 1.550,00	$ 2.600,00	$ 1.550,00	$ 800,00
CALABAZA	$ 6.950,00	$ 4.150,00	$ 2.100,00	$ 23.100,00	$ 16.150,00	$ 6.950,00	$ 11.550,00	$ 6.950,00	$ 3.450,00
CAÑA - CAÑA BRAVA	$ 1.050,00	$ 650,00	$ 300,00	$ 3.500,00	$ 2.100,00	$ 1.050,00	$ 1.750,00	$ 1.050,00	$ 550,00
CAPULI	$ 9.500,00	$ 5.700,00	$ 2.850,00	$ 31.600,00	$ 18.950,00	$ 9.500,00	$ 15.800,00	$ 9.500,00	$ 4.750,00
CEBOLLA	$ 60,00	$ 40,00	$ 20,00	$ 200,00	$ 120,00	$ 60,00	$ 100,00	$ 60,00	$ 30,00
CEREZA, CIRUELA (O)	$ 20.800,00	$ 12.500,00	$ 6.250,00	$ 69.400,00	$ 48.600,00	$ 20.800,00	$ 34.700,00	$ 20.800,00	$ 10.400,00
CHACHAFRUTO	$ 20.800,00	$ 12.500,00	$ 6.250,00	$ 69.400,00	$ 41.650,00	$ 20.800,00	$ 34.700,00	$ 20.800,00	$ 10.400,00
CHILACUAN	$ 11.050,00	$ 6.650,00	$ 3.300,00	$ 36.800,00	$ 22.100,00	$ 11.050,00	$ 18.400,00	$ 11.050,00	$ 5.500,00
CHIRIMOYA (O)	$ 13.900,00	$ 8.350,00	$ 4.150,00	$ 46.300,00	$ 27.800,00	$ 13.900,00	$ 23.150,00	$ 13.900,00	$ 6.950,00
CIDRA - SIDRA	$ 5.200,00	$ 3.100,00	$ 1.550,00	$ 17.400,00	$ 10.450,00	$ 5.200,00	$ 8.700,00	$ 5.200,00	$ 2.600,00
CIRUBA	$ 1.750,00	$ 1.050,00	$ 550,00	$ 5.800,00	$ 3.500,00	$ 1.750,00	$ 2.900,00	$ 1.750,00	$ 850,00
COL	$ 400,00	$ 250,00	$ 100,00	$ 1.300,00	$ 800,00	$ 400,00	$ 650,00	$ 400,00	$ 200,00
DURAZNO	$ 8.700,00	$ 5.200,00	$ 2.600,00	$ 29.000,00	$ 17.400,00	$ 8.700,00	$ 14.500,00	$ 8.700,00	$ 4.350,00
ESPARRAGO	$ 1.600,00	$ 950,00	$ 500,00	$ 5.300,00	$ 3.200,00	$ 1.600,00	$ 2.650,00	$ 1.600,00	$ 800,00
ESPINACA	$ 400,00	$ 250,00	$ 100,00	$ 1.300,00	$ 800,00	$ 400,00	$ 650,00	$ 400,00	$ 200,00
FREIJOA - FEIJOA	$ 20.800,00	$ 12.500,00	$ 6.250,00	$ 69.400,00	$ 48.600,00	$ 20.800,00	$ 34.700,00	$ 20.800,00	$ 10.400,00
FRESA	$ 6.950,00	$ 4.150,00	$ 2.100,00	$ 23.100,00	$ 16.150,00	$ 6.950,00	$ 11.550,00	$ 6.950,00	$ 3.450,00
FRIJOL - (LIMA - BOLON)	$ 90,00	$ 50,00	$ 30,00	$ 300,00	$ 180,00	$ 90,00	$ 150,00	$ 90,00	$ 50,00
GRANADA	$ 6.950,00	$ 4.150,00	$ 2.100,00	$ 23.100,00	$ 13.850,00	$ 6.950,00	$ 11.550,00	$ 6.950,00	$ 3.450,00
GRANADILLA	$ 1.750,00	$ 1.050,00	$ 550,00	$ 5.800,00	$ 3.500,00	$ 1.750,00	$ 2.900,00	$ 1.750,00	$ 850,00
GUABO (A)	$ 27.800,00	$ 16.700,00	$ 8.350,00	$ 92.600,00	$ 55.550,00	$ 27.800,00	$ 46.300,00	$ 27.800,00	$ 13.900,00
GUAMO, GUAMA CHURIMO	$ 27.800,00	$ 16.700,00	$ 8.350,00	$ 92.600,00	$ 55.550,00	$ 27.800,00	$ 46.300,00	$ 27.800,00	$ 13.900,00
GUANABANA (O)	$ 82.500,00	$ 49.500,00	$ 24.750,00	$ 275.000,00	$ 192.500,00	$ 82.500,00	$ 137.500,00	$ 82.500,00	$ 41.250,00
GUAYABA (O)	$ 20.800,00	$ 12.500,00	$ 6.250,00	$ 69.400,00	$ 48.600,00	$ 20.800,00	$ 34.700,00	$ 20.800,00	$ 10.400,00
GUAYABA MANZANA	$ 20.800,00	$ 12.500,00	$ 6.250,00	$ 69.400,00	$ 48.600,00	$ 20.800,00	$ 34.700,00	$ 20.800,00	$ 10.400,00
GUAYABILLA	$ 20.800,00	$ 12.500,00	$ 6.250,00	$ 69.400,00	$ 48.600,00	$ 20.800,00	$ 34.700,00	$ 20.800,00	$ 10.400,00
GUINEO	$ 11.100,00	$ 6.650,00	$ 3.350,00	$ 37.000,00	$ 22.200,00	$ 11.100,00	$ 18.500,00	$ 11.100,00	$ 5.550,00
HABA - ABA (POROZO)	$ 6.300,00	$ 3.800,00	$ 1.900,00	$ 21.000,00	$ 12.600,00	$ 6.300,00	$ 10.500,00	$ 6.300,00	$ 3.150,00
HOBO	$ 27.800,00	$ 16.700,00	$ 8.350,00	$ 92.600,00	$ 55.550,00	$ 27.800,00	$ 46.300,00	$ 27.800,00	$ 13.900,00
LECHUGA	$ 100,00	$ 50,00	$ 50,00	$ 250,00	$ 150,00	$ 100,00	$ 150,00	$ 100,00	$ 50,00
LIMA	$ 62.500,00	$ 37.500,00	$ 18.750,00	$ 208.300,00	$ 145.800,00	$ 62.500,00	$ 104.150,00	$ 62.500,00	$ 31.250,00
LIMON - (COMUN - DULCE - TAHITI)	$ 20.800,00	$ 12.500,00	$ 6.250,00	$ 69.400,00	$ 48.600,00	$ 20.800,00	$ 34.700,00	$ 20.800,00	$ 10.400,00
LIMONCILLO	$ 1.050,00	$ 650,00	$ 300,00	$ 3.500,00	$ 2.100,00	$ 1.050,00	$ 1.750,00	$ 1.050,00	$ 550,00
LULO	$ 17.350,00	$ 10.400,00	$ 5.200,00	$ 57.900,00	$ 34.750,00	$ 17.350,00	$ 28.950,00	$ 17.350,00	$ 8.700,00
MAIZ	$ 80,00	$ 50,00	$ 20,00	$ 250,00	$ 150,00	$ 80,00	$ 130,00	$ 80,00	$ 40,00
MAIZ Y FRIJOL (50-50)	$ 70,00	$ 40,00	$ 20,00	$ 220,00	$ 130,00	$ 70,00	$ 110,00	$ 70,00	$ 30,00
MAMONCILLO - MAMON - MACO	$ 77.550,00	$ 46.550,00	$ 23.250,00	$ 258.500,00	$ 155.100,00	$ 77.550,00	$ 129.250,00	$ 77.550,00	$ 38.800,00
MANDARINA	$ 69.450,00	$ 41.650,00	$ 20.850,00	$ 231.500,00	$ 138.900,00	$ 69.450,00	$ 115.750,00	$ 69.450,00	$ 34.750,00
MANGO	$ 73.500,00	$ 44.100,00	$ 22.050,00	$ 245.000,00	$ 171.500,00	$ 73.500,00	$ 122.500,00	$ 73.500,00	$ 36.750,00
MANZANA (O)	$ 8.650,00	$ 5.200,00	$ 2.600,00	$ 28.900,00	$ 17.350,00	$ 8.650,00	$ 14.450,00	$ 8.650,00	$ 4.350,00
MARACUYA	$ 2.450,00	$ 1.450,00	$ 750,00	$ 8.100,00	$ 5.650,00	$ 2.450,00	$ 4.050,00	$ 2.450,00	$ 1.200,00
MORA - (SILVESTRE - CASTILLA (O))	$ 6.950,00	$ 4.150,00	$ 2.100,00	$ 23.100,00	$ 16.150,00	$ 6.950,00	$ 11.550,00	$ 6.950,00	$ 3.450,00
MORON	$ 6.950,00	$ 4.150,00	$ 2.100,00	$ 23.100,00	$ 16.150,00	$ 6.950,00	$ 11.550,00	$ 6.950,00	$ 3.450,00
MORTIÑO	$ 13.800,00	$ 8.280,00	$ 4.140,00	$ 46.000,00	$ 27.600,00	$ 13.800,00	$ 23.000,00	$ 13.800,00	$ 6.900,00
NARANJA - NARANJO	$ 62.500,00	$ 37.500,00	$ 18.750,00	$ 208.300,00	$ 145.800,00	$ 62.500,00	$ 104.150,00	$ 62.500,00	$ 31.250,00
NISPERO, MISPERO	$ 20.800,00	$ 12.500,00	$ 6.250,00	$ 69.400,00	$ 48.600,00	$ 20.800,00	$ 34.700,00	$ 20.800,00	$ 10.400,00
POMARROSO POMA ROSA	$ 20.800,00	$ 12.500,00	$ 6.250,00	$ 69.400,00	$ 48.600,00	$ 20.800,00	$ 34.700,00	$ 20.800,00	$ 10.400,00
OVO	$ 20.800,00	$ 12.500,00	$ 6.250,00	$ 69.400,00	$ 48.600,00	$ 20.800,00	$ 34.700,00	$ 20.800,00	$ 10.400,00
PAPA	$ 90,00	$ 50,00	$ 30,00	$ 300,00	$ 180,00	$ 90,00	$ 150,00	$ 90,00	$ 50,00
PLANTA PAPA	$ 90,00	$ 50,00	$ 30,00	$ 300,00	$ 180,00	$ 90,00	$ 150,00	$ 90,00	$ 50,00
PAPAYA (O), PAPAYUELA (O)	$ 2.450,00	$ 1.450,00	$ 750,00	$ 8.100,00	$ 4.850,00	$ 2.450,00	$ 4.050,00	$ 2.450,00	$ 1.200,00
PEPINO - PEPINILLO	$ 34.700,00	$ 20.800,00	$ 10.400,00	$ 115.700,00	$ 69.400,00	$ 34.700,00	$ 57.850,00	$ 34.700,00	$ 17.350,00
PERA	$ 20.800,00	$ 12.500,00	$ 6.250,00	$ 69.400,00	$ 41.650,00	$ 20.800,00	$ 34.700,00	$ 20.800,00	$ 10.400,00
PLATANO O CACHACO (GUINEO)	$ 11.100,00	$ 6.650,00	$ 3.350,00	$ 37.000,00	$ 25.900,00	$ 11.100,00	$ 18.500,00	$ 11.100,00	$ 5.550,00
POROTO	$ 6.300,00	$ 3.800,00	$ 1.900,00	$ 21.000,00	$ 12.600,00	$ 6.300,00	$ 10.500,00	$ 6.300,00	$ 3.150,00
REINA CLAUDIA	$ 26.800,00	$ 16.100,00	$ 8.050,00	$ 89.400,00	$ 53.650,00	$ 26.800,00	$ 44.700,00	$ 26.800,00	$ 13.400,00
REPOLLO	$ 400,00	$ 250,00	$ 100,00	$ 1.300,00	$ 800,00	$ 400,00	$ 650,00	$ 400,00	$ 200,00
SAPAYO	$ 6.950,00	$ 4.150,00	$ 2.100,00	$ 23.100,00	$ 16.150,00	$ 6.950,00	$ 11.550,00	$ 6.950,00	$ 3.450,00
TOMATE CHONTO	$ 2.750,00	$ 1.650,00	$ 850,00	$ 9.100,00	$ 5.450,00	$ 2.750,00	$ 4.550,00	$ 2.750,00	$ 1.350,00
TOMATE DE ARBOL	$ 1.750,00	$ 1.050,00	$ 550,00	$ 5.800,00	$ 3.500,00	$ 1.750,00	$ 2.900,00	$ 1.750,00	$ 850,00
UVA CASTILLA	$ 6.950,00	$ 4.150,00	$ 2.100,00	$ 23.100,00	$ 16.150,00	$ 6.950,00	$ 11.550,00	$ 6.950,00	$ 3.450,00
UVILLA - UCHUVA	$ 5.200,00	$ 3.100,00	$ 1.550,00	$ 17.400,00	$ 10.450,00	$ 5.200,00	$ 8.700,00	$ 5.200,00	$ 2.600,00
YUCA	$ 2.100,00	$ 1.250,00	$ 650,00	$ 7.000,00	$ 4.900,00	$ 2.100,00	$ 3.500,00	$ 2.100,00	$ 1.050,00
ZANAHORIA	$ 350,00	$ 200,00	$ 100,00	$ 1.160,00	$ 800,00	$ 350,00	$ 600,00	$ 350,00	$ 200,00
ZAPALLO - AHUYAMA	$ 6.950,00	$ 4.150,00	$ 2.100,00	$ 23.100,00	$ 16.150,00	$ 6.950,00	$ 11.550,00	$ 6.950,00	$ 3.450,00

Nombre CULTIVOS	DESARROLLO			PRODUCCION			DECADENCIA		
	TIPO A	TIPO B	TIPO C	TIPO A	TIPO B	TIPO C	TIPO A	TIPO B	TIPO C
AJO (Ha)	$ 4.734.000,00	$ 2.840.400,00	$ 1.420.200,00	$ 15.780.000,00	$ 9.468.000,00	$ 4.734.000,00	$ 7.890.000,00	$ 4.734.000,00	$ 2.367.000,00
AJO (m2)	$ 480,00	$ 290,00	$ 140,00	$ 1.600,00	$ 960,00	$ 480,00	$ 800,00	$ 480,00	$ 240,00
ACELGA (m2)	$ 320,00	$ 190,00	$ 100,00	$ 1.050,00	$ 630,00	$ 320,00	$ 530,00	$ 320,00	$ 160,00
APIO (m2)	$ 600,00	$ 360,00	$ 180,00	$ 2.000,00	$ 1.200,00	$ 600,00	$ 1.000,00	$ 600,00	$ 300,00
ARVEJA (Ha)	$ 2.052.000,00	$ 1.231.200,00	$ 615.600,00	$ 6.840.000,00	$ 4.104.000,00	$ 2.052.000,00	$ 3.420.000,00	$ 2.052.000,00	$ 1.026.000,00
ARVEJA (m2)	$ 210,00	$ 130,00	$ 60,00	$ 685,00	$ 410,00	$ 210,00	$ 340,00	$ 200,00	$ 100,00
ALFALFA (Ha)	$ 867.900,00	$ 520.740,00	$ 260.370,00	$ 2.893.000,00	$ 1.735.800,00	$ 867.900,00	$ 1.446.500,00	$ 867.900,00	$ 433.950,00
ALFALFA (m2)	$ 90,00	$ 50,00	$ 30,00	$ 290,00	$ 170,00	$ 90,00	$ 150,00	$ 90,00	$ 50,00
ARRACACHA (Ha)	$ 1.560.000,00	$ 936.000,00	$ 468.000,00	$ 5.200.000,00	$ 3.120.000,00	$ 1.560.000,00	$ 2.600.000,00	$ 1.560.000,00	$ 780.000,00
ARRACACHA (m2)	$ 160,00	$ 100,00	$ 50,00	$ 520,00	$ 310,00	$ 160,00	$ 260,00	$ 160,00	$ 80,00
CAFÉ - (CATURRO - CASTILLO) (Ha)	$ 6.249.000,00	$ 3.749.400,00	$ 1.874.700,00	$ 20.830.000,00	$ 12.498.000,00	$ 6.249.000,00	$ 10.415.000,00	$ 6.249.000,00	$ 3.124.500,00
CAFÉ - (CATURRO - CASTILLO) (m2)	$ 620,00	$ 370,00	$ 190,00	$ 2.080,00	$ 1.248,00	$ 620,00	$ 1.040,00	$ 620,00	$ 310,00
CAÑA (Ha)	$ 16.491.000,00	$ 9.894.600,00	$ 4.947.300,00	$ 54.970.000,00	$ 32.982.000,00	$ 16.491.000,00	$ 27.485.000,00	$ 16.491.000,00	$ 8.245.500,00
CAÑA (m2)	$ 1.650,00	$ 990,00	$ 500,00	$ 5.500,00	$ 3.300,00	$ 1.650,00	$ 2.750,00	$ 1.650,00	$ 830,00
CEBOLLA (Ha)	$ 3.156.000,00	$ 1.893.600,00	$ 946.800,00	$ 10.520.000,00	$ 6.312.000,00	$ 3.156.000,00	$ 5.260.000,00	$ 3.156.000,00	$ 1.578.000,00
CEBOLLA PLANO (m2)	$ 320,00	$ 190,00	$ 100,00	$ 1.050,00	$ 630,00	$ 320,00	$ 530,00	$ 320,00	$ 160,00
CEBOLLA LADERA (m2)	$ 630,00	$ 380,00	$ 190,00	$ 2.100,00	$ 1.260,00	$ 630,00	$ 1.050,00	$ 630,00	$ 320,00
CEBOLLA CABEZONA (Lb)	$ 150,00	$ 90,00	$ 50,00	$ 500,00	$ 300,00	$ 150,00	$ 250,00	$ 150,00	$ 80,00
FRIJOL (LIMA-BOLON) (Ha)	$ 2.052.000,00	$ 1.231.200,00	$ 615.600,00	$ 6.840.000,00	$ 4.104.000,00	$ 2.052.000,00	$ 3.420.000,00	$ 2.052.000,00	$ 1.026.000,00
FRIJOL (LIMA-BOLON) (m2)	$ 210,00	$ 130,00	$ 60,00	$ 685,00	$ 410,00	$ 210,00	$ 340,00	$ 200,00	$ 100,00
HABA (Ha)	$ 1.893.000,00	$ 1.135.800,00	$ 567.900,00	$ 6.310.000,00	$ 3.786.000,00	$ 1.893.000,00	$ 3.155.000,00	$ 1.893.000,00	$ 946.500,00
HABA (m2)	$ 190,00	$ 110,00	$ 60,00	$ 630,00	$ 380,00	$ 190,00	$ 320,00	$ 190,00	$ 100,00
LULO (Ha)	$ 28.920.000,00	$ 17.352.000,00	$ 8.676.000,00	$ 96.400.000,00	$ 57.840.000,00	$ 28.920.000,00	$ 48.200.000,00	$ 28.920.000,00	$ 14.460.000,00
LULO (m2)	$ 2.890,00	$ 1.730,00	$ 870,00	$ 9.640,00	$ 5.780,00	$ 2.890,00	$ 4.820,00	$ 2.890,00	$ 1.450,00
MAIZ (Ha)	$ 1.893.000,00	$ 1.135.800,00	$ 567.900,00	$ 6.310.000,00	$ 3.786.000,00	$ 1.893.000,00	$ 3.155.000,00	$ 1.893.000,00	$ 946.500,00
MAIZ (m2)	$ 190,00	$ 110,00	$ 60,00	$ 630,00	$ 380,00	$ 190,00	$ 320,00	$ 190,00	$ 100,00
MORA (Ha)	$ 7.638.000,00	$ 4.582.800,00	$ 2.291.400,00	$ 25.460.000,00	$ 15.276.000,00	$ 7.638.000,00	$ 12.730.000,00	$ 7.638.000,00	$ 3.819.000,00
MORA (m2)	$ 770,00	$ 462,00	$ 230,00	$ 2.550,00	$ 1.530,00	$ 770,00	$ 1.280,00	$ 770,00	$ 380,00
LECHUGA (m2)	$ 600,00	$ 360,00	$ 180,00	$ 2.000,00	$ 1.200,00	$ 600,00	$ 1.000,00	$ 600,00	$ 300,00
PAPA (Ha)	$ 2.526.000,00	$ 1.515.600,00	$ 757.800,00	$ 8.420.000,00	$ 5.052.000,00	$ 2.526.000,00	$ 4.210.000,00	$ 2.526.000,00	$ 1.263.000,00
PAPA (m2)	$ 250,00	$ 150,00	$ 80,00	$ 840,00	$ 500,00	$ 250,00	$ 420,00	$ 250,00	$ 130,00
PAPA CAPIRA (Ha)	$ 1.893.000,00	$ 1.135.800,00	$ 567.900,00	$ 6.310.000,00	$ 3.786.000,00	$ 1.893.000,00	$ 3.155.000,00	$ 1.893.000,00	$ 946.500,00
PAPA CAPIRA (m2)	$ 190,00	$ 110,00	$ 60,00	$ 630,00	$ 380,00	$ 190,00	$ 320,00	$ 190,00	$ 100,00
PAPA CRIOLLA - AMARILLA (Ha)	$ 1.893.000,00	$ 1.135.800,00	$ 567.900,00	$ 6.310.000,00	$ 3.786.000,00	$ 1.893.000,00	$ 3.155.000,00	$ 1.893.000,00	$ 946.500,00
PAPA CRIOLLA - AMARILLA (m2)	$ 190,00	$ 110,00	$ 60,00	$ 630,00	$ 380,00	$ 190,00	$ 320,00	$ 190,00	$ 100,00
TOMATE (Ha)	$ 4.350.000,00	$ 2.610.000,00	$ 1.305.000,00	$ 14.500.000,00	$ 8.700.000,00	$ 4.350.000,00	$ 7.250.000,00	$ 4.350.000,00	$ 2.175.000,00
TOMATE (m2)	$ 440,00	$ 260,00	$ 130,00	$ 1.450,00	$ 870,00	$ 440,00	$ 730,00	$ 440,00	$ 220,00
ULLOCO - OLLUCO - OLLOCO (Ha)	$ 2.208.000,00	$ 1.324.800,00	$ 662.400,00	$ 7.360.000,00	$ 4.416.000,00	$ 2.208.000,00	$ 3.680.000,00	$ 2.208.000,00	$ 1.104.000,00
ULLOCO - OLLUCO - OLLOCO (m2)	$ 220,00	$ 130,00	$ 70,00	$ 730,00	$ 440,00	$ 220,00	$ 370,00	$ 220,00	$ 110,00
ARVERJA y MAIZ (m2)	$ 390,00	$ 230,00	$ 120,00	$ 1.315,00	$ 790,00	$ 390,00	$ 660,00	$ 400,00	$ 200,00
FRIJOL y MAIZ (m2)	$ 390,00	$ 230,00	$ 120,00	$ 1.315,00	$ 790,00	$ 390,00	$ 660,00	$ 400,00	$ 200,00
MAIZ, CEBOLLA Y ACELGA	$ 270,00	$ 160,00	$ 80,00	$ 910,00	$ 550,00	$ 270,00	$ 460,00	$ 280,00	$ 140,00
HUERTA CASERA (m2)	$ 1.100,00	$ 660,00	$ 330,00	$ 3.680,00	$ 2.210,00	$ 1.100,00	$ 1.840,00	$ 1.100,00	$ 550,00
CILANTRO ACELGA HABAS ARVERJA Y PAPA	$ 1.100,00	$ 660,00	$ 330,00	$ 3.680,00	$ 2.210,00	$ 1.100,00	$ 1.840,00	$ 1.100,00	$ 550,00

Nombre MEDICINALES - AROMATICAS	DESARROLLO			PRODUCCION			DECADENCIA		
	TIPO A	TIPO B	TIPO C	TIPO A	TIPO B	TIPO C	TIPO A	TIPO B	TIPO C
ALTAMIRA	$ 950,00	$ 550,00	$ 300,00	$ 3.200,00	$ 1.900,00	$ 950,00	$ 1.600,00	$ 950,00	$ 500,00
ALCACHOFA	$ 950,00	$ 550,00	$ 300,00	$ 3.200,00	$ 1.900,00	$ 950,00	$ 1.600,00	$ 950,00	$ 500,00
ANAMU	$ 3.200,00	$ 1.900,00	$ 950,00	$ 10.600,00	$ 6.350,00	$ 3.200,00	$ 5.300,00	$ 3.200,00	$ 1.600,00
APIO	$ 100,00	$ 50,00	$ 50,00	$ 250,00	$ 150,00	$ 100,00	$ 150,00	$ 100,00	$ 50,00
BALSAMO	$ 24.300,00	$ 14.600,00	$ 7.300,00	$ 81.000,00	$ 48.600,00	$ 24.300,00	$ 40.500,00	$ 24.300,00	$ 12.150,00
BOLDO	$ 950,00	$ 550,00	$ 300,00	$ 3.200,00	$ 1.900,00	$ 950,00	$ 1.600,00	$ 950,00	$ 500,00
CALENDULA	$ 950,00	$ 550,00	$ 300,00	$ 3.200,00	$ 1.900,00	$ 950,00	$ 1.600,00	$ 950,00	$ 500,00
CEROTE	$ 6.950,00	$ 4.150,00	$ 2.100,00	$ 23.100,00	$ 13.850,00	$ 6.950,00	$ 11.550,00	$ 6.950,00	$ 3.450,00
CIDRON - CEDRON	$ 950,00	$ 550,00	$ 300,00	$ 3.200,00	$ 1.900,00	$ 950,00	$ 1.600,00	$ 950,00	$ 500,00
CILANTRO	$ 150,00	$ 100,00	$ 50,00	$ 500,00	$ 300,00	$ 150,00	$ 250,00	$ 150,00	$ 100,00
ESCANCEL	$ 1.600,00	$ 950,00	$ 500,00	$ 5.260,00	$ 3.150,00	$ 1.600,00	$ 2.650,00	$ 1.600,00	$ 800,00
ENELDO - INELDO	$ 950,00	$ 550,00	$ 300,00	$ 3.200,00	$ 1.900,00	$ 950,00	$ 1.600,00	$ 950,00	$ 500,00
HIERBABUENA - YERBABUENA	$ 950,00	$ 550,00	$ 300,00	$ 3.200,00	$ 1.900,00	$ 950,00	$ 1.600,00	$ 950,00	$ 500,00
LAUREL	$ 950,00	$ 550,00	$ 300,00	$ 3.200,00	$ 1.900,00	$ 950,00	$ 1.600,00	$ 950,00	$ 500,00
MALVA - MALVA ALTA (MALBA)	$ 950,00	$ 550,00	$ 300,00	$ 3.200,00	$ 1.900,00	$ 950,00	$ 1.600,00	$ 950,00	$ 500,00
MANZANO	$ 950,00	$ 550,00	$ 300,00	$ 3.200,00	$ 1.900,00	$ 950,00	$ 1.600,00	$ 950,00	$ 500,00
MANZANILLA	$ 950,00	$ 550,00	$ 300,00	$ 3.200,00	$ 1.900,00	$ 950,00	$ 1.600,00	$ 950,00	$ 500,00
MENTA	$ 950,00	$ 550,00	$ 300,00	$ 3.200,00	$ 1.900,00	$ 950,00	$ 1.600,00	$ 950,00	$ 500,00
OREGANO	$ 950,00	$ 550,00	$ 300,00	$ 3.200,00	$ 1.900,00	$ 950,00	$ 1.600,00	$ 950,00	$ 500,00
PAICO	$ 6.950,00	$ 4.150,00	$ 2.100,00	$ 23.100,00	$ 13.850,00	$ 6.950,00	$ 11.550,00	$ 6.950,00	$ 3.450,00
PEREJIL	$ 4.150,00	$ 2.500,00	$ 1.250,00	$ 13.900,00	$ 8.350,00	$ 4.150,00	$ 6.950,00	$ 4.150,00	$ 2.100,00
PLANTA CASCO DE BUEY	$ 17.350,00	$ 10.400,00	$ 5.200,00	$ 57.900,00	$ 34.750,00	$ 17.350,00	$ 28.950,00	$ 17.350,00	$ 8.700,00
PUSCALA	$ 17.350,00	$ 10.400,00	$ 5.200,00	$ 57.900,00	$ 34.750,00	$ 17.350,00	$ 28.950,00	$ 17.350,00	$ 8.700,00
ROMERO	$ 950,00	$ 550,00	$ 300,00	$ 3.200,00	$ 1.900,00	$ 950,00	$ 1.600,00	$ 950,00	$ 500,00
RUBIA	$ 950,00	$ 550,00	$ 300,00	$ 3.200,00	$ 1.900,00	$ 950,00	$ 1.600,00	$ 950,00	$ 500,00
RUDA	$ 950,00	$ 550,00	$ 300,00	$ 3.200,00	$ 1.900,00	$ 950,00	$ 1.600,00	$ 950,00	$ 500,00
SABILA (SABILON)	$ 3.500,00	$ 2.100,00	$ 1.050,00	$ 11.600,00	$ 6.950,00	$ 3.500,00	$ 5.800,00	$ 3.500,00	$ 1.750,00
TABACO	$ 6.300,00	$ 3.800,00	$ 1.900,00	$ 21.000,00	$ 12.600,00	$ 6.300,00	$ 10.500,00	$ 6.300,00	$ 3.150,00
TOMILLO	$ 950,00	$ 550,00	$ 300,00	$ 3.200,00	$ 1.900,00	$ 950,00	$ 1.600,00	$ 950,00	$ 500,00
TORONJIL	$ 960,00	$ 600,00	$ 300,00	$ 3.200,00	$ 1.900,00	$ 960,00	$ 1.600,00	$ 950,00	$ 500,00
UÑA DE GATO	$ 960,00	$ 600,00	$ 300,00	$ 3.200,00	$ 1.900,00	$ 960,00	$ 1.600,00	$ 950,00	$ 500,00
YAUZA	$ 1.600,00	$ 950,00	$ 500,00	$ 5.260,00	$ 3.150,00	$ 1.600,00	$ 2.650,00	$ 1.600,00	$ 800,00