

AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI.
CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR S.A.S.

AVISO No. 0120 de fecha 26 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 cuatro (04) de octubre de 2018, se libró Oficio de Oferta Formal de Compra No. DP-OFC-0722-01-18 dirigido a los señores **HEREDEREDOS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DEL CAUSANTE MESIAS GETIAL**, para la adquisición de un área de terreno a segregarse del inmueble requerido para el Proyecto Rumichaca – Pasto, cuyo contenido se transcribe a continuación:





DP-OFC-0722-01-18

San Juan de Pasto - 04 de octubre de 2018

Señores:

HEIREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DEL CAUSANTE MESIAS GETIAL
HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE LA CAUSANTE MARIA TERESA
MANDAR DE GETIAL

NOHEMY BERNARDITA PASUY DE MUÑOZ
Predio denominado "SAN FRANCISCO"
Vereda Pedregal, Municipio de Inzá
Departamento de Nariño

Referencia: Contrato de Concesión Bajo el Esquema de APP No. 15 de 2015 Suscrito el 11 de septiembre de 2016 Proyecto Rumichaca - Pasto.

Asunto: Oficio por el cual se dispone la adquisición de un área de terreno a segregarse del predio denominado "SAN FRANCISCO", ubicado en la Vereda Pedregal, Municipio de Inzá, Departamento de Nariño, identificado con Cédula Catastral 523540000000000150098000000000 y matrícula inmobiliaria número 254-15333 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Túquerres.

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 anteo INSTITUTO NACIONAL DE CONCESIONES – INCOP suscribió con la CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR S.A.S., identificada con NIT 900.880.848-3, el Contrato de Concesión APP No. 15 de 2015, cuyo objeto es el otorgamiento de una concesión para que el concesionario por su cuenta y riesgo lleve a cabo la financiación, construcción, rehabilitación, mejoramiento, operación, mantenimiento y reversión del Corredor Rumichaca-Pasto, celebrado bajo el esquema de Asociación Público Privada, conforme lo dispuesto en la Ley 1508 de 2012, reglamentada por el Decreto 1467 de 2012, este último modificado por el Decreto 2043 de 2014, en concordancia con lo dispuesto por la Ley 1753 de 2015 y el documento integrante de dicha Ley "Bases del Plan Nacional de Desarrollo 2014-2018 – Todos por un Nuevo País" donde se determinó el esquema de Asociaciones Público Privadas, en virtud del cual se desarrollará el proyecto en mención, como parte de la modernización de Infraestructura de Transporte en Colombia.

Una de las actividades necesarias para la ejecución del proyecto consiste en la adquisición de las áreas físicas requeridas para la construcción de la vía, actividad que de acuerdo con lo establecido en el Capítulo 7, numeral 7.1 (a) del Contrato de Concesión debe ser adelantada por el concesionario a favor de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI a través de la figura de delegación de la gestión predial contemplada en el artículo 34 de la Ley 105 de 1993, y se surte mediante los procedimientos de adquisición de predios requeridos por motivos de utilidad pública contemplados en el Capítulo III de la Ley 9 de 1989, Capítulo VII de la Ley 388 de 1997 y Título IV de la Ley 1682 de 2012 en concordancia con las demás normas que regulan la materia.



www.uniondelsur.co

- [Facebook](#)
- [Twitter](#)
- [Instagram](#)
- [YouTube](#)

UNIÓN DEL SUR
Calle 99 No. 14 - 49 - Edificio EAR piso 4 Bogotá
Carrera 30 A No. 12A - 24 - Barrio San Ignacio
Poblado - 11100000 - Pasto - Nariño - Colombia

Página 1 de 1

NL



www.uniondelsur.co

- [Facebook](#)
- [Twitter](#)
- [Instagram](#)
- [YouTube](#)

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



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 del predio identificado en el asunto, conforme con la afectación de la ficha predial RUPA-4-0023, cuya copia se anexa, la cual tiene un área de terreno a segregarse de MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y DOS COMA SETENTA Y OCHO DOS METROS CUADRADOS (1.472,78 m²), así como las construcciones, mejoras y especies descritas en la Ficha Predial. El área requerida a segregarse se encuentra debidamente delimitada y alinderada según los estudios y diseños del proyecto, dentro de las abscisas: Inicio Km 0+745,84 I-D y Final Km 0+802,04 I-D de la Unidad Funcional No. 4 del proyecto.

El valor de la presente oferta formal de compra asciende a la suma de CIENTO SESENTA Y OCHO MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS DIEZ PESOS CON CINCUENTA Y DOS CENTAVOS MONEDA CORRIENTE (\$168.875.810,52), discriminado conforme con el informe de avalúo RUPA-4-0023.

Adicionalmente a este valor en caso de adelantar el procedimiento de adquisición por vía de enajenación voluntaria, la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI a través de la CONCESSIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR S.A.S., cancelará los pasos de escrituración y registro respectivamente, de conformidad con lo reseñado en el informe de avalúo RUPA-4-0023.

Para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 13 de la Ley 9^a 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^o de la Ley 1742 de 2014, se anexa el informe técnico de Avalúo de fecha veinticuatro (24) de julio de 2018, elaborado por la Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo "FEDELONJAS", el cual incluye la explicación de la metodología utilizada para la determinación del valor.

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

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

Por otra parte, según el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 10 de la Ley 1682 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, contando 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) Dueran del plazo para aceptar o rechazar la oferta no se logre acuerdo, o c) No





Rumichaca
Pasto

UNIONDELSUR



DP-QFC-0722-01-18

suscibirán la escritura o la promesa de compraventa respectiva en los plazos fijados en la presente Ley por causas imputables a ellos mismos.

En caso de no llegarse a un acuerdo en la etapa de enajenación voluntaria, el pago del predio será cancelado dentro de la etapa de expropiación judicial o administrativa, de forma previa, teniendo en cuenta el avalúo catastral y la indemnización calculada al momento de la oferta de compra, según lo dispuesto por el inciso 3º del artículo 37 de la Ley 1632 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 9º de 1989.

De conformidad con lo dispuesto en el inciso 4º del artículo 61 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con el artículo 13 de la Ley 9º 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 9º de 1989, el presente oficio quedará inscrito en el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su notificación, a partir de entonces, el bien quedará fuera del comercio y ninguna autoridad podrá conceder licencia de construcción, de urbanización, o permiso de funcionamiento por primera vez, para cualquier establecimiento industrial o comercial sobre el inmueble objeto de la oferta de compra. Los que se expidan no obstante esta prohibición, serán nulos de pleno derecho.

Esperamos contar con su aceptación dentro del término legal contemplado, para lo cual podrán dirigir su respuesta a la Oficina de Gestión Predial de la CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR S.A.S., carrera 24 No. 20-58 Centro de Negocios Cisneros Rey, oficina 311, o contactar a nuestra Profesional del Área Jurídica Predial VANESSA SARRALDE GUERRERO en el teléfono 3108984473 o el correo electrónico vsgarralde@uniondelsur.co

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

Agradezco la atención que le brinden a la presente.

Cordialmente



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

Adjunto: 1. Oficio
2. Oficio
3. Oficio



www.uniondelsur.co

- [Facebook](#)
- [Twitter](#)
- [Instagram](#)
- [YouTube](#)

Oficina Principal:
Carrera 99 No. 14 - 49 - Edificio EAR piso 4 Bogotá
Carrera 30 A No. 12A - 24 - Barrio San Ignacio
Bogotá - Colombia
E-mail: info@uniondelsur.co

Página 3 de 3



www.uniondelsur.co

- [Facebook](#)
- [Twitter](#)
- [Instagram](#)
- [YouTube](#)

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. 0115 de fecha 19 de octubre de 2018, se publicó el Oficio de Citación No. DP-CIT-0722-01-18 de fecha cuatro (04) de octubre de 2018, dirigido a los **HEREDEREDOS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DEL CAUSANTE MESIAS GETIAL**, para efectos de surtir la notificación personal del Oficio de Oferta Formal de Compra No. DP-OFC-0722-01-18, 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 número siete (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 contenida en el Oficio No. DP-OFC-0722-01-18 de fecha cuatro (04) de octubre de 2018 y publicarlo en las páginas web www.ani.gov.co y www.uniondelsur.co y a fijarlo en la cartelera de la oficina de Gestión Predial de la Concesionaria Vial Unión del Sur S.A.S., ubicada en la Carrera 22 B No. 12 Sur - 137, San José de Obonuco, en la Ciudad de Pasto (N), por un término de cinco (5) días, notificación que se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro del aviso.

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

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

EL 26 de octubre de 2018 A LAS 8.00 A.M.

DESFIJADO EL _____ A LAS 6:00 P.M.



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

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

Proyectó: V. Sarralde
Revisó: Y. Ospina
Aprobó: E. Obando



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





Agencia Nacional de
Infraestructura



UNIÓN DEL SUR

SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN

Rumichaca Pasto	PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	CÓDIGO	GCSP-F-185
FORMATO	FICHA PREDIAL	VERSIÓN	001	
		FECHA	18/02/2015	

CONCESSIONARIA VIAL UNION DEL SUR PROYECTO RUMICHACA - PASTO

UNIDAD FUNCIONAL

4

CONTRATO N°:

PREDIO N°:

15 DEL 11 DE SEPTIEMBRE DE 2015

RUPA-4-0023

SECTOR O TRAMO

PEDREGAL - TANGUA

MARGEN

Izq-Der /
56,20 /

LONGITUD EFECTIVA

Km 0+745,84 /
Km 0+802,04 /

ABSC. INICIAL

N.R.

ABSC. FINAL

27.202.093
N.R.

DIRECCION / EMAIL.

NOHEMY BERNARDITA PASUY DE MUÑOZ Y OTROS /
SAN FRANCISCO /

DIRECCION DEL PREDIO

CEDULA

COLUNDANTES

RURAL /

NORTE /

SUR /

ORIENTE /

OCIDENTE /

AGROPECUARIO /

8-25% Ondulado

CLASIFICACION DEL SUELO

C1 PAÑETADOS Y PINTADO, PUERTAS Y VENTANAS METÁLICAS; PISO EN CONCRETO CON MINERAL DISTRIBUCIÓN 4 HABITACIONES, 1 SALA.

C2 CUBIERTA CON 1EA DE ASBESTO CEMENTO, SOBRE ESTRUCTURA METÁLICA, VIGAS Y COLUMNAS EN CONCRETO, Muros EN LADRILLO PANETADOS Y PINTADOS, PUERTAS VÍA PANAMERICANA (3 AL 6) /

C3 METÁLICAS PISO EN CONCRETO ENCHAPADO CON CERÁMICA, DISTRIBUCIÓN UNA HABITACIÓN, UN BÁRCO CON MOBILIAR Y SERVICIO.

TOTAL AREA CONSTRUIDA

92,11 /

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

ITEM

ENRAMADA: CUBIERTA CON 1EA DE ASBESTO CEMENTO, SOBRE ESTRUCTURA METÁLICA, VIGAS Y COLUMNAS EN CONCRETO, PISO EN CONCRETO, Muros Alero EN TEJA DE ASBESTO CEMENTO.

1 MURIO: EN PIEDRA SOBREPUESTA (3) 1,00 m DE ALTURA.

2 CORRAL: CON POSTES EN MADERA Y MALLA DE GAFFON, PISO EN TIERRA.

3 POZO SEPTICO EN LADRILLO Y CONCRETO DE 1,50 x 1,50 x h=0,50m.

4 ZONA DURA: EN CONCRETO DE 0,50 m DE ESPESOR DE FORMA IREGULAR.

5 ZONA DE JARDINERIAS: CON MURIOS A MEDIO ALTA EN LADRILLO A LA VISTA h=0,50m

6 LAVADERO: EN LADRILLO Y CONCRETO DE 0,80 x 1,20m x 1,00 m.

7 ESCALERAS: EN CONCRETO DE 10 PASOS CON PASAMANOS Y BALAUSTRAS EN CONCRETO DE (6,00 m X 1,40 m)

8 BANCA: EN LADRILLO Y CONCRETO A LA VISTA DE (2,25m x 0,50 m)

9 BANCA: EN LADRILLO Y CONCRETO A LA VISTA DE (2,25m x 0,50 m)

ITEM

ENRAMADA: CUBIERTA CON 1EA DE ASBESTO CEMENTO, SOBRE ESTRUCTURA METÁLICA, VIGAS Y COLUMNAS EN CONCRETO, PISO EN CONCRETO, Muros Alero EN TEJA DE ASBESTO CEMENTO.

1 MURIO: EN PIEDRA SOBREPUESTA (3) 1,00 m DE ALTURA.

2 CORRAL: CON POSTES EN MADERA Y MALLA DE GAFFON, PISO EN TIERRA.

3 POZO SEPTICO EN LADRILLO Y CONCRETO DE 1,50 x 1,50 x h=0,50m.

4 ZONA DURA: EN CONCRETO DE 0,50 m DE ESPESOR DE FORMA IREGULAR.

5 ZONA DE JARDINERIAS: CON MURIOS A MEDIO ALTA EN LADRILLO A LA VISTA h=0,50m

6 LAVADERO: EN LADRILLO Y CONCRETO DE 0,80 x 1,20m x 1,00 m.

7 ESCALERAS: EN CONCRETO DE 10 PASOS CON PASAMANOS Y BALAUSTRAS EN CONCRETO DE (6,00 m X 1,40 m)

8 BANCA: EN LADRILLO Y CONCRETO A LA VISTA DE (2,25m x 0,50 m)

9 BANCA: EN LADRILLO Y CONCRETO A LA VISTA DE (2,25m x 0,50 m)

ITEM

ENRAMADA: CUBIERTA CON 1EA DE ASBESTO CEMENTO, SOBRE ESTRUCTURA METÁLICA, VIGAS Y COLUMNAS EN CONCRETO, PISO EN CONCRETO, Muros Alero EN TEJA DE ASBESTO CEMENTO.

1 MURIO: EN PIEDRA SOBREPUESTA (3) 1,00 m DE ALTURA.

2 CORRAL: CON POSTES EN MADERA Y MALLA DE GAFFON, PISO EN TIERRA.

3 POZO SEPTICO EN LADRILLO Y CONCRETO DE 1,50 x 1,50 x h=0,50m.

4 ZONA DURA: EN CONCRETO DE 0,50 m DE ESPESOR DE FORMA IREGULAR.

5 ZONA DE JARDINERIAS: CON MURIOS A MEDIO ALTA EN LADRILLO A LA VISTA h=0,50m

6 LAVADERO: EN LADRILLO Y CONCRETO DE 0,80 x 1,20m x 1,00 m.

7 ESCALERAS: EN CONCRETO DE 10 PASOS CON PASAMANOS Y BALAUSTRAS EN CONCRETO DE (6,00 m X 1,40 m)

8 BANCA: EN LADRILLO Y CONCRETO A LA VISTA DE (2,25m x 0,50 m)

9 BANCA: EN LADRILLO Y CONCRETO A LA VISTA DE (2,25m x 0,50 m)

ITEM

ENRAMADA: CUBIERTA CON 1EA DE ASBESTO CEMENTO, SOBRE ESTRUCTURA METÁLICA, VIGAS Y COLUMNAS EN CONCRETO, PISO EN CONCRETO, Muros Alero EN TEJA DE ASBESTO CEMENTO.

1 MURIO: EN PIEDRA SOBREPUESTA (3) 1,00 m DE ALTURA.

2 CORRAL: CON POSTES EN MADERA Y MALLA DE GAFFON, PISO EN TIERRA.

3 POZO SEPTICO EN LADRILLO Y CONCRETO DE 1,50 x 1,50 x h=0,50m.

4 ZONA DURA: EN CONCRETO DE 0,50 m DE ESPESOR DE FORMA IREGULAR.

5 ZONA DE JARDINERIAS: CON MURIOS A MEDIO ALTA EN LADRILLO A LA VISTA h=0,50m

6 LAVADERO: EN LADRILLO Y CONCRETO DE 0,80 x 1,20m x 1,00 m.

7 ESCALERAS: EN CONCRETO DE 10 PASOS CON PASAMANOS Y BALAUSTRAS EN CONCRETO DE (6,00 m X 1,40 m)

8 BANCA: EN LADRILLO Y CONCRETO A LA VISTA DE (2,25m x 0,50 m)

9 BANCA: EN LADRILLO Y CONCRETO A LA VISTA DE (2,25m x 0,50 m)

ITEM

ENRAMADA: CUBIERTA CON 1EA DE ASBESTO CEMENTO, SOBRE ESTRUCTURA METÁLICA, VIGAS Y COLUMNAS EN CONCRETO, PISO EN CONCRETO, Muros Alero EN TEJA DE ASBESTO CEMENTO.

1 MURIO: EN PIEDRA SOBREPUESTA (3) 1,00 m DE ALTURA.

2 CORRAL: CON POSTES EN MADERA Y MALLA DE GAFFON, PISO EN TIERRA.

3 POZO SEPTICO EN LADRILLO Y CONCRETO DE 1,50 x 1,50 x h=0,50m.

4 ZONA DURA: EN CONCRETO DE 0,50 m DE ESPESOR DE FORMA IREGULAR.

5 ZONA DE JARDINERIAS: CON MURIOS A MEDIO ALTA EN LADRILLO A LA VISTA h=0,50m

6 LAVADERO: EN LADRILLO Y CONCRETO DE 0,80 x 1,20m x 1,00 m.

7 ESCALERAS: EN CONCRETO DE 10 PASOS CON PASAMANOS Y BALAUSTRAS EN CONCRETO DE (6,00 m X 1,40 m)

8 BANCA: EN LADRILLO Y CONCRETO A LA VISTA DE (2,25m x 0,50 m)

9 BANCA: EN LADRILLO Y CONCRETO A LA VISTA DE (2,25m x 0,50 m)

ITEM

ENRAMADA: CUBIERTA CON 1EA DE ASBESTO CEMENTO, SOBRE ESTRUCTURA METÁLICA, VIGAS Y COLUMNAS EN CONCRETO, PISO EN CONCRETO, Muros Alero EN TEJA DE ASBESTO CEMENTO.

1 MURIO: EN PIEDRA SOBREPUESTA (3) 1,00 m DE ALTURA.

2 CORRAL: CON POSTES EN MADERA Y MALLA DE GAFFON, PISO EN TIERRA.

3 POZO SEPTICO EN LADRILLO Y CONCRETO DE 1,50 x 1,50 x h=0,50m.

4 ZONA DURA: EN CONCRETO DE 0,50 m DE ESPESOR DE FORMA IREGULAR.

5 ZONA DE JARDINERIAS: CON MURIOS A MEDIO ALTA EN LADRILLO A LA VISTA h=0,50m

6 LAVADERO: EN LADRILLO Y CONCRETO DE 0,80 x 1,20m x 1,00 m.

7 ESCALERAS: EN CONCRETO DE 10 PASOS CON PASAMANOS Y BALAUSTRAS EN CONCRETO DE (6,00 m X 1,40 m)

8 BANCA: EN LADRILLO Y CONCRETO A LA VISTA DE (2,25m x 0,50 m)

9 BANCA: EN LADRILLO Y CONCRETO A LA VISTA DE (2,25m x 0,50 m)

ITEM

ENRAMADA: CUBIERTA CON 1EA DE ASBESTO CEMENTO, SOBRE ESTRUCTURA METÁLICA, VIGAS Y COLUMNAS EN CONCRETO, PISO EN CONCRETO, Muros Alero EN TEJA DE ASBESTO CEMENTO.

1 MURIO: EN PIEDRA SOBREPUESTA (3) 1,00 m DE ALTURA.

2 CORRAL: CON POSTES EN MADERA Y MALLA DE GAFFON, PISO EN TIERRA.

3 POZO SEPTICO EN LADRILLO Y CONCRETO DE 1,50 x 1,50 x h=0,50m.

4 ZONA DURA: EN CONCRETO DE 0,50 m DE ESPESOR DE FORMA IREGULAR.

5 ZONA DE JARDINERIAS: CON MURIOS A MEDIO ALTA EN LADRILLO A LA VISTA h=0,50m

6 LAVADERO: EN LADRILLO Y CONCRETO DE 0,80 x 1,20m x 1,00 m.

7 ESCALERAS: EN CONCRETO DE 10 PASOS CON PASAMANOS Y BALAUSTRAS EN CONCRETO DE (6,00 m X 1,40 m)

8 BANCA: EN LADRILLO Y CONCRETO A LA VISTA DE (2,25m x 0,50 m)

9 BANCA: EN LADRILLO Y CONCRETO A LA VISTA DE (2,25m x 0,50 m)

ITEM

ENRAMADA: CUBIERTA CON 1EA DE ASBESTO CEMENTO, SOBRE ESTRUCTURA METÁLICA, VIGAS Y COLUMNAS EN CONCRETO, PISO EN CONCRETO, Muros Alero EN TEJA DE ASBESTO CEMENTO.

1 MURIO: EN PIEDRA SOBREPUESTA (3) 1,00 m DE ALTURA.

2 CORRAL: CON POSTES EN MADERA Y MALLA DE GAFFON, PISO EN TIERRA.

3 POZO SEPTICO EN LADRILLO Y CONCRETO DE 1,50 x 1,50 x h=0,50m.

4 ZONA DURA: EN CONCRETO DE 0,50 m DE ESPESOR DE FORMA IREGULAR.

5 ZONA DE JARDINERIAS: CON MURIOS A MEDIO ALTA EN LADRILLO A LA VISTA h=0,50m

6 LAVADERO: EN LADRILLO Y CONCRETO DE 0,80 x 1,20m x 1,00 m.

7 ESCALERAS: EN CONCRETO DE 10 PASOS CON PASAMANOS Y BALAUSTRAS EN CONCRETO DE (6,00 m X 1,40 m)

8 BANCA: EN LADRILLO Y CONCRETO A LA VISTA DE (2,25m x 0,50 m)

9 BANCA: EN LADRILLO Y CONCRETO A LA VISTA DE (2,25m x 0,50 m)

ITEM

ENRAMADA: CUBIERTA CON 1EA DE ASBESTO CEMENTO, SOBRE ESTRUCTURA METÁLICA, VIGAS Y COLUMNAS EN CONCRETO, PISO EN CONCRETO, Muros Alero EN TEJA DE ASBESTO CEMENTO.

1 MURIO: EN PIEDRA SOBREPUESTA (3) 1,00 m DE ALTURA.

2 CORRAL: CON POSTES EN MADERA Y MALLA DE GAFFON, PISO EN TIERRA.

3 POZO SEPTICO EN LADRILLO Y CONCRETO DE 1,50 x 1,50 x h=0,50m.

4 ZONA DURA: EN CONCRETO DE 0,50 m DE ESPESOR DE FORMA IREGULAR.

5 ZONA DE JARDINERIAS: CON MURIOS A MEDIO ALTA EN LADRILLO A LA VISTA h=0,50m

6 LAVADERO: EN LADRILLO Y CONCRETO DE 0,80 x 1,20m x 1,00 m.

7 ESCALERAS: EN CONCRETO DE 10 PASOS CON PASAMANOS Y BALAUSTRAS EN CONCRETO DE (6,00 m X 1,40 m)

8 BANCA: EN LADRILLO Y CONCRETO A LA VISTA DE (2,25m x 0,50 m)

9 BANCA: EN LADRILLO Y CONCRETO A LA VISTA DE (2,25m x 0,50 m)

ITEM

ENRAMADA: CUBIERTA CON 1EA DE ASBESTO CEMENTO, SOBRE ESTRUCTURA METÁLICA, VIGAS Y COLUMNAS EN CONCRETO, PISO EN CONCRETO, Muros Alero EN TEJA DE ASBESTO CEMENTO.

1 MURIO: EN PIEDRA SOBREPUESTA (3) 1,00 m DE ALTURA.

2 CORRAL: CON POSTES EN MADERA Y MALLA DE GAFFON, PISO EN TIERRA.

3 POZO SEPTICO EN LADRILLO Y CONCRETO DE 1,50 x 1,50 x h=0,50m.

4 ZONA DURA: EN CONCRETO DE 0,50 m DE ESPESOR DE FORMA IREGULAR.

5 ZONA DE JARDINERIAS: CON MURIOS A MEDIO ALTA EN LADRILLO A LA VISTA h=0,50m

6 LAVADERO: EN LADRILLO Y CONCRETO DE 0,80 x 1,20m x 1,00 m.

7 ESCALERAS: EN CONCRETO DE 10 PASOS CON PASAMANOS Y BALAUSTRAS EN CONCRETO DE (6,00 m X 1,40 m)

8 BANCA: EN LADRILLO Y CONCRETO A LA VISTA DE (2,25m x 0,50 m)

9 BANCA: EN LADRILLO Y CONCRETO A LA VISTA DE (2,25m x 0,50 m)

ITEM

ENRAMADA: CUBIERTA CON 1EA DE ASBESTO CEMENTO, SOBRE ESTRUCTURA METÁLICA, VIGAS Y COLUMNAS EN CONCRETO, PISO EN CONCRETO, Muros Alero EN TEJA DE ASBESTO CEMENTO.

1 MURIO: EN PIEDRA SOBREPUESTA (3) 1,00 m DE ALTURA.

2 CORRAL: CON POSTES EN MADERA Y MALLA DE GAFFON, PISO EN TIERRA.

3 POZO SEPTICO EN LADRILLO Y CONCRETO DE 1,50 x 1,50 x h=0,50m.

4 ZONA DURA: EN CONCRETO DE 0,50 m DE ESPESOR DE FORMA IREGULAR.

5 ZONA DE JARDINERIAS: CON MURIOS A MEDIO ALTA EN LADRILLO A LA VISTA h=0,50m

6 LAVADERO: EN LADRILLO Y CONCRETO DE 0,80 x 1,20m x 1,00 m.

7 ESCALERAS: EN CONCRETO DE 10 PASOS CON PASAMANOS Y BALAUSTRAS EN CONCRETO DE (6,00 m X 1,40 m)

8 BANCA: EN LADRILLO Y CONCRETO A LA VISTA DE (2,25m x 0,50 m)

9 BANCA: EN LADRILLO Y CONCRETO A LA VISTA DE (2,25m x 0,50 m)

ITEM

ENRAMADA: CUBIERTA CON 1EA DE ASBESTO CEMENTO, SOBRE ESTRUCTURA METÁLICA, VIGAS Y COLUMNAS EN CONCRETO, PISO EN CONCRETO, Muros Alero EN TEJA DE ASBESTO CEMENTO.

1 MURIO: EN PIEDRA SOBREPUESTA (3) 1,00 m DE ALTURA.

2 CORRAL: CON POSTES EN MADERA Y MALLA DE GAFFON, PISO EN TIERRA.

3 POZO SEPTICO EN LADRILLO Y CONCRETO DE 1,50 x 1,50 x h=0,50m.

4 ZONA DURA: EN CONCRETO DE 0,50 m DE ESPESOR DE FORMA IREGULAR.

5 ZONA DE JARDINERIAS: CON MURIOS A MEDIO ALTA EN LADRILLO A LA VISTA h=0,50m

6 LAVADERO: EN LADRILLO Y CONCRETO DE 0,80 x 1,20m x 1,00 m.

7 ESCALERAS: EN CONCRETO DE 10 PASOS CON PASAMANOS Y BALAUSTRAS EN CONCRETO DE (6,00 m X 1,40 m)

8 BANCA: EN LADRILLO Y CONCRETO A LA VISTA DE (2,25m x 0,50 m)

9 BANCA: EN LADRILLO Y CONCRETO A LA VISTA DE (2,25m x 0,50 m)

ITEM

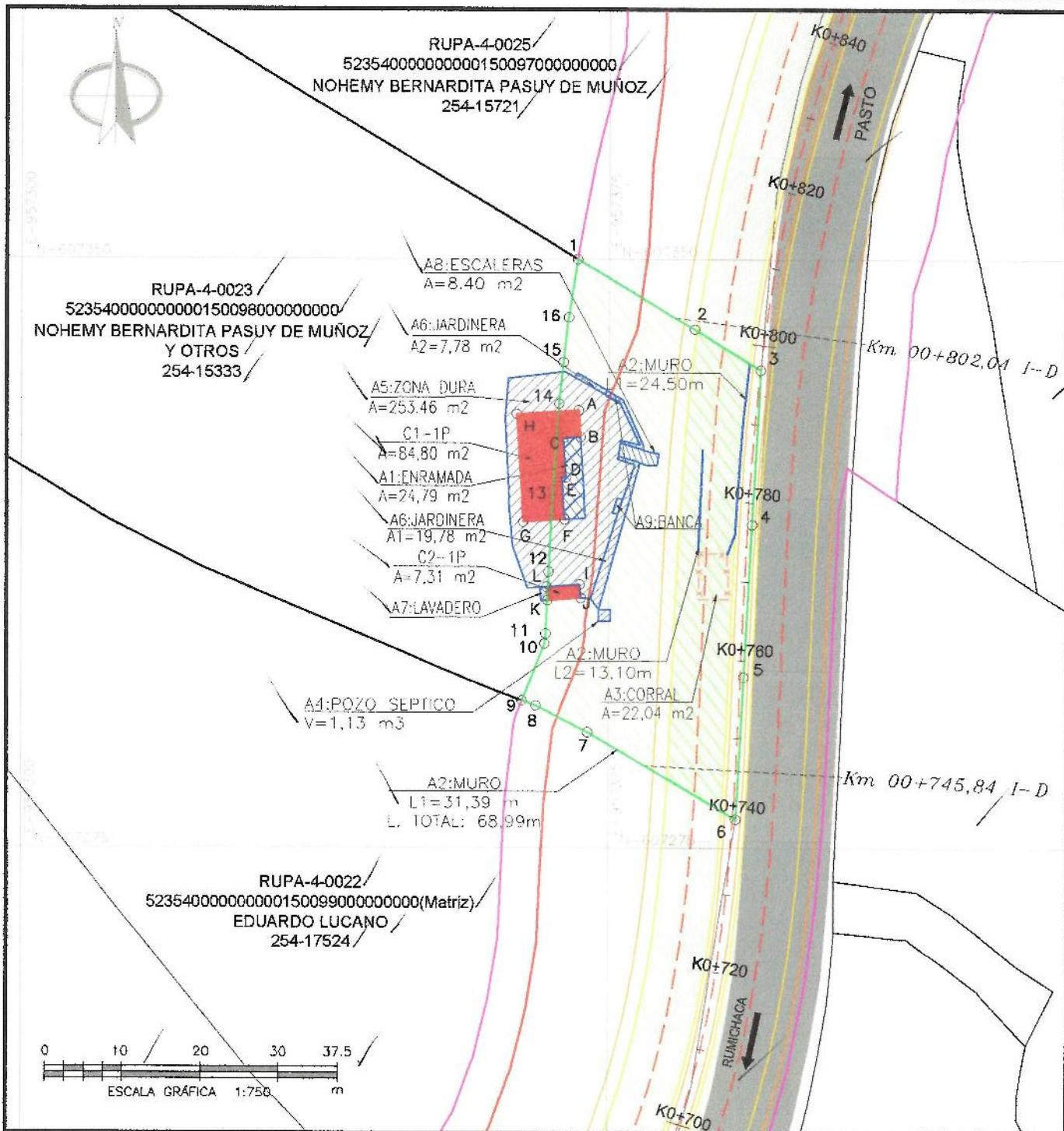
ENRAMADA: CUBIERTA CON 1EA DE ASBESTO CEMENTO, SOBRE ESTRUCTURA METÁLICA, VIGAS Y COLUMNAS EN CONCRETO, PISO EN CONCRETO, Muros Alero EN TEJA DE ASBESTO CEMENTO.

1 MURIO: EN PIEDRA SOBREPUESTA (3) 1,00 m DE ALTURA.

2 CORRAL: CON POSTES EN MADERA Y MALLA DE GAFFON, PISO EN TIERRA.

3 POZO SEPTICO EN LADRILLO Y CONCRETO DE 1,50 x 1,50 x h=0,50m.

4 ZONA DURA: EN CONCRETO DE 0,50 m DE ESPESOR DE FORMA IREGULAR.



CONCESIÓN RUMICHACA - PASTO

REVISIÓN:
JUNIO DE 2018

DISEÑO Y CALCULO:

CONSORCIO
SHPROPIETARIO:
NOHEMY BERNARDITA
PASUY DE MUÑOZ Y OTROS

CONVENCIONES

CARRIL VÍA PROYECTADA	LÍNEA DE COMPAÑIA
EJE DE VÍA PROYECTADA	ÁREA REQUERIDA
EJE DE VÍA EXISTENTE	ÁREA CONSTRUIDA REQUERIDA
BERMÍA PROYECTADA	ÁREA REMANENTE
CALZADA VÍA EXISTENTE	ÁREA CONSTRUCCIONES ANEXAS
CALZADA VÍA PROYECTADA	ÁRBOL
LÍNEA DE CHARPLANES	CERCA
CONSTRUCCIONES EXISTENTES	LINDEROS
CUERPOS DE AGUA	CULTIVOS

CUADRO DE ÁREAS

ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONST:	ÁREA REMANENTE:
1.472,78 m ²	50.000,00 m ²	92,11 m ²	0,00 m ²

FECHA ELAB.:

JUNIO 2018

ESCALA:

1:750

TRAMO:

UNIDAD FUNCIONAL 4 /

MUNICIPIO Y DEPARTAMENTO:

IMUES - NARIÑO /

Nº. CATASTRAL

523540000000001500980000000000 /

FECHA GRÁFICA N°:

RUPA-4-0023 /

NOMBRE ARCHIVO:

RUPA-4-0023.dwg /

JA



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

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



AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO

**NUMERO DE FICHA PREDIAL: RUPA-4-0023 ✓
RADICACION AVALUO No. 2018-07-24 – 0098
SOLICITANTE: CONCESIONARIA VIAL UNION DEL SUR
DIRECCION: SAN FRANCISCO ✓
VEREDA: PEDREGAL ✓
MUNICIPIO: IMUES ✓
DEPARTAMENTO: NARIÑO ✓
PROPIETARIO: NOHEMY BERNARDITA PASUY DE MUÑOZ Y
OTROS ✓**



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

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

TABLA DE CONTENIDO



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



LONJA DE PROPIEDAD 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: 13 / 10 / 2017.

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
Imués /

1.7. VEREDA O CORREGIMIENTO
Pedregal /

1.8. DIRECCIÓN O NOMBRE DEL BIEN INMUEBLE
San Francisco /

1.9. ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA
ABSCISA INICIAL: Km 0+745,84 ✓
ABSCISA FINAL: Km 0+802,04 ✓
MARGEN: Izquierda - Derecha ✓
LONGITUD EFECTIVA: 56,20 metros ✓

1.10. USO ACTUAL DEL INMUEBLE
Agropecuario ✓

1.11. USO POR NORMA
De acuerdo con el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Imués, documento aprobado mediante acuerdo No. 012 del 26 de junio de 2.004, en el



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



FEDELONJAS
FEDERACIÓN COLOMBIANA
DE LONJAS DE PROPIEDAD RAÍZ

AVALUO RUPA-4-0023
PREDIO SAN FRANCISCO SECTOR: PEDREGAL MUNICIPIO DE: IMUÉS DPTO DE: NARIÑO.

2

CAPITULO VII se establece para el predio 52354000000000001500980000000000
como uso del suelo propuesto el siguiente:

Sector: Rural. ✓

Uso principal: Agrícola Tradicional. ✓

Uso complementario: Agroforestal, agrosilvopastoril. ✓

Uso restringido: Forestal, pastoreo extensivo. ✓

Uso prohibido: Minería. ✓

1.12. INFORMACIÓN CATASTRAL

Número Predial: 52354000000000001500980000000000

Área de Terreno: 1 Ha. 8.000,00 m² ✓

Áreas de Construcción: 0,00 m² ✓

Avaluó Catastral: Sin información ✓

1.13. FECHA VISITA AL PREDIO

18 de julio de 2018

1.14. FECHA DE INFORME DE AVALÚO

24 de julio de 2018

2. DOCUMENTOS ENTREGADOS POR EL SOLICITANTE:

- Ficha predial elaborada por la Concesionaria Vial Unión del Sur.
- Estudio de Títulos Ficha Predial N° RUPA-4-0023
- Plano elaborado por la Concesionaria Vial Unión del Sur.
- Certificado de Norma de usos de Suelo
- Registro fotográfico.

3. INFORMACION JURIDICA

3.1. PROPIETARIO:

Nohemy Bernardita Pasuy De Muñoz y Otros. ✓

3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN

Escritura Pública No. 4957 del 13 de septiembre de 1988 de la Notaría Segunda de Pasto y otros. ✓

3.3. MATRICULA INMOBILIARIA

254-15333 ✓



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



AVALUO RUPA-4-0023
PREDIO SAN FRANCISCO SECTOR: PEDREGAL MUNICIPIO DE: IMUÉS DPTO DE: NARIÑO.

3

3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS

Ninguna.

4. DESCRIPCION DEL SECTOR

4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR

La vereda Pedregal se ubica al Nor-oriente del Municipio de Imués y se delimita de la siguiente manera:

NORTE: Sector Urbano Pedregal

SUR: Vereda Pilcuán

ORIENTE: Rio Guáitara

OCCIDENTE: Vereda Pedregal

4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE

La mayoría de los predios del sector son pequeñas parcelas de tenencia propia, su economía está basada en Comercio tipo cafeterías, restaurantes, hoteles de mediano impacto, aprovechado como punto estratégico por la convergencia de la Vía Panamericana Pasto - Ipiales y la Vía Pasto - Túquerres -Tumaco ✓

4.3. TOPOGRAFÍA

El sector, se caracteriza por presentar un relieve variado, con terrazas de pendientes planas y zonas inclinadas que unen la zona de la vía con la zona residencial baja hacia el Rio Guáitara. La zona rural presenta topografías moderadamente escarpadas con pendientes entre los rangos del 8 y 25%.

4.4. CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS

TEMPERATURA PROMEDIO: 18° y 25° C. Clima cálido seco.

PRECIPITACION: 500 A 1000 mm año

ALTURA SOBRE EL NIVEL DEL MAR: 1700 - 1900 m.s.n.m.

4.5. CONDICIONES AGROLOGICAS

AA1 - Terrazas Aluviales. Suelos de terrazas formados por los ríos Sapuyes y Guáitara, entre los 1.600 y 2.000 m.s.n.m., con piedra en la superficie.

Han sido originadas a partir de sedimentos y cenizas volcánicas depositadas sobre aluviones y cantos rodados; el relieve es plano a ligeramente ondulado con pendientes predominantes 7-12%, presentan abundante cascajo y piedra tanto en la superficie como en el perfil, dificultando notoriamente las labores agrícolas e



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



FEDELONJAS
FEDERACIÓN COLOMBIANA
DE LONJAS DE PROPIEDAD RAÍZ

AVALUO RUPA-4-0023

PREDIO SAN FRANCISCO SECTOR: PEDREGAL MUNICIPIO DE: IMUÉS DPTO DE: NARIÑO.

4

influyendo en el normal desarrollo de los cultivos, ya que en los sectores donde es mayor el contenido de fragmentos gruesos muestran un bajo rendimiento.

Las tierras de esta unidad presentan baja aptitud para cultivos, debido a la escasa precipitación, mala distribución de la misma, erosión ligera y la presencia de piedra tanto en superficie como en el perfil.

Desde el punto de vista químico presenta deficiencias por bajo contenido de fósforo y materia orgánica.

Actualmente en esta unidad se siembra maíz, frijol, café y algunos frutales de seguir con esta actividad. Es conveniente implementar sistemas de riego y poner en práctica algunas medidas de conservación de suelos como sembrar en curvas de nivel, construir pequeñas acequias con el fin de disminuir la velocidad del agua de escorrentía, mejorar la infiltración del agua en los suelos y conducirla a lugares seguros donde no erosionen.

Estos suelos también se pueden utilizar en ganadería con pastos naturales resistentes a la sequía.

Esta unidad se localiza a lo largo de la carretera panamericana en los sectores bajos de las veredas: Pedregal, Pilcuán y Silamag.

Unidad de Paisaje AA2 Coluvios. Esta unidad se caracteriza por presentar un relieve fuertemente ondulado, con pendientes dominantes 12-25%; corresponde a los resaltos o descansos de ladera, originados de material coluvial, constituidos por cenizas, lapillis, tobas, fragmentos de andesitas y diabasas; comprende áreas de las veredas Pedregal Alto, Pilcuán (parte alta), Silamag y San José.

Los suelos son superficiales, limitados por un horizonte argílico, de texturas finas, bien drenadas; son ricos en calcio y potasio su fertilidad se puede considerar como moderada; actualmente están utilizados con cultivos de maíz, frijol, algunos frutales y muy marginal café.

El principal factor limitante para el uso agropecuario es la baja precipitación durante la mayor parte del año; por otra parte, el uso de este suelo con cultivos limpios sin ninguna práctica de conservación ha causado erosión hídrica laminar y en surquillos en grado ligero.

Para que los nutrientes presentes en los suelos de esta unidad sean mejor aprovechados por las plantas es necesario implementar sistemas de riego; por

AVALUO RUPA-4-0023

PREDIO SAN FRANCISCO SECTOR: PEDREGAL MUNICIPIO DE: IMUÉS DPTO DE: NARIÑO.

5

ahora los moradores de estos lugares están sujetos a los meses húmedos de marzo y abril en el primer semestre y octubre y noviembre en el segundo para explotar cultivos de período vegetativo corto como frijol, alverja, tomate, cebolla y habichuela.

Formas Denudacionales

Unidad de Paisaje AD1 - Valles en V, Escarpes y Taludes. Esta unidad corresponde a los Valles en forma de V, taludes y escarpes de los ríos Sapuyes y Guáitara, además de las cárcavas formadas por las quebradas: La Chorrera, Seca y la Rastra.

Se caracteriza por presentar una intensa actividad erosiva de las corrientes y consecuente desgaste de los taludes, sus pendientes son mayores del 75%. Comprende áreas de las veredas: San Pedro, Chirristes, San José, Silamag, Pilcuán, El Pedregal, Santa Rosa, El Tablón y el Carmen.

Los suelos se han originado de tobas, andesitas y coluvios de diferente mineralogía, son superficiales, muy escarpados, con alto porcentaje de afloramiento rocoso, excesivamente drenados, de texturas moderadamente gruesas con gravilla, ricos en calcio y magnesio, regular contenido de potasio y muy pobres en fósforo.

Por sus características edáficas, climáticas y topográficas esta unidad no es apta para cultivos ni pastoreo; el uso más adecuado es la conservación de la vegetación natural y vida silvestre, en áreas erodadas es conveniente restablecer la cobertura vegetal.

En cuanto a las cárcavas los principales métodos para corregirlos y evitar su crecimiento son: emparejamiento del terreno, suavización de taludes y construcción de defensas. En ocasiones es necesario cercar el área para evitar la entrada o el paso de personas y ganado.

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, acueducto, alcantarillado y telefonía celular.

4.7. SERVICIOS COMUNALES

El Corregimiento El Pedregal cuenta con instituciones de educación básica y media, localizadas en el centro poblado, así como los servicios básicos de salud. La



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



AVALUO RUPA-4-0023

PREDIO SAN FRANCISCO SECTOR: PEDREGAL MUNICIPIO DE: IMUÉS DPTO DE: NARIÑO.

6

asistencia técnica, administrativa y financiera es ofrecida por las entidades públicas que se encuentran establecidas en la cabecera municipal de Imués. ✓

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: Buses, taxis, camperos, buses escaleras, de igual forma es realizado a través del transporte informal realizado por el mototaxismo. El transporte masivo que se realiza entre el Corregimiento El Pedregal (Municipio de Imués) y los municipios de Pasto, Ipiales, Túquerres y Tumaco entre otros, es realizado por las Empresas Organizadas. En términos generales se puede establecer que el servicio de transporte presenta regularidad en su frecuencia a nivel interverederal, pero sobre la vía Panamericana presenta una actividad permanente.✓

5. REGLAMENTACION URBANISTICA

De acuerdo con el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Imués, documento aprobado mediante acuerdo No. 012 del 26 de junio de 2.004, en el CAPITULO VII se establece para el predio 5235400000000001500980000000000, con uso del suelo propuesto el siguiente:

Sector: Rural.

Uso principal: Agrícola Tradicional.

Uso complementario: Agroforestal, agrosilvopastoril.

Uso restringido: Forestal, pastoreo extensivo.

Uso prohibido: Minería.

6. DESCRIPCION DEL INMUEBLE O PREDIO

6.1. UBICACIÓN

El inmueble está ubicado en la vereda El Pedregal del municipio de Imués; iniciando en la abscisa K0+745,84 y terminando con la abscisa K0+802,04 sobre la vía Panamericana, margen Izquierda – Derecha, Sector Pedregal - Tangua.

6.2. ÁREA DEL TERRENO.

Las áreas del predio son:

Área total del predio: 50.000,00 m² ✓

Área requerida: 1.472,78 m² ✓



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



FEDELONJAS
FEDERACIÓN COLOMBIANA
DE LONJAS DE PROPIEDAD RAÍZ

AVALUO RUPA-4-0023
PREDIO SAN FRANCISCO SECTOR: PEDREGAL MUNICIPIO DE: IMUÉS DPTO DE: NARIÑO.

7

Área remanente: 0,00 m²

Área sobrante: 48.527,22 m² ✓

Área total requerida: 1.472,78 m² ✓

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

6.3. LINDEROS

LINDEROS GENERALES: Según Escritura Pública No. 524 del 25 de julio de 1968 de la Notaria Primera de Pasto, son los siguientes:

Por el pie con la carretera que esta ciudad conduce (sic) de esta ciudad a Pasto y con propiedades de Enrique Lucano, Lucio Huertas, Feliz Arteaga, propiedades del vendedor, Francisco Tello, Jesús Getial, Marcos Zambrano, Alfonso Pérez, cimiento de piedra por medio; por el costado derecho, con terrenos del Dr, Lucio Coral Angulo, peñón al medio; por la cabecera con terrenos del vendedor señor Arcesio Nandar, cuchilla y cerco de alambre por medio; y por el costado izquierdo con propiedades del mismo vendedor, cerco de alambre y cuchilla de peña por medio a dar a la Carretera Panamericana que conduce a Ipiales. ✓

LINDEROS ESPECIFICOS: Tomados de la Ficha predial RUPA-4-0023 y son los siguientes:

NORTE: En longitud de 27,40 m' con Nohemy Bernardita Pasuy De Muñoz (1 al 3) ✓

SUR: En longitud de 31,39 m' con Eduardo Lucano (6 al 9) ✓

ORIENTE: En longitud de 57,26 m' con Vía Panamericana (3 al 6) ✓

OCCIDENTE: En longitud de 56,94 m' con Nohemy Bernardita Pasuy De Muñoz (9 al 1). ✓

6.4. VÍAS DE ACCESO AL PREDIO

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

6.5. SERVICIOS PUBLICOS:

Cuenta con acceso a redes de los servicios de acueducto veredal, energía eléctrica, telefonía móvil.

6.6. UNIDADES FISIOGRÁFICAS

UNIDAD FISIOGRAFICA	TOPOGRAFIA	USO ACTUAL	NORMA
1	8-25% ✓	Agropecuario ✓	Agrícola Tradicional ✓



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

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



FEDELONJAS
FEDERACIÓN COLOMBIANA
DE LONJAS DE PROPIEDAD RAÍZ

AVALUO RUPA-4-0023
PREDIO SAN FRANCISCO SECTOR: PEDREGAL MUNICIPIO DE: IMUÉS DPTO DE: NARIÑO.

8

6.7. ÁREAS CONSTRUIDAS:

Construcción	Uso	Área (m ²)	Edad-Años	Estado de conservación	Vida Útil Años
Construcción 1	Vivienda unifamiliar	84,80	30	Bueno	100 ✓
Construcción 2	Habitación baño	7,31	20	Bueno	70 ✓

6.8. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS:

ITEM	CONSTRUCCION C1 VIVIENDA	CONSTRUCCION C2 VIVIENDA - BAÑO
	DESCRIPCIÓN	DESCRIPCIÓN
CIMENTACIÓN	Concreto Ciclópeo, zapatas, viga de cimentación.	Concreto Ciclópeo, sin estructura
ESTRUCTURA	Columnas, vigas. ✓	Sin estructura ✓
FACHADA	Muro en ladrillo común pañetado y pintado en vinilo.	Muro en ladrillo común pañetado y pintado en vinilo.
CUBIERTA	Teja de asbesto cemento, sobre estructura metálica.	Teja de asbesto cemento, sobre estructura metálica
CIELO RASO	No Aplica.	No Aplica.
MUROS	En ladrillo común pañetado y pintado en vinilo.	En ladrillo común pañetado y pintado en vinilo.
PISOS	En concreto con mineral.	Concreto enchapado en cerámica
CARPINTERIA METALICA	Puertas, ventanas	Puertas
ILUMINACIÓN	Natural, artificial bombillos comunes.	Natural, artificial bombillos comunes
BAÑO	Sin baño.	Enchapado en cerámica, aparatos sanitarios de porcelana en color.
NÚMERO DE PISOS	Uno (1).	Uno (1)
VETUSTEZ	30 años.	20 años.
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno	Bueno
USO	Vivienda	Vivienda - baño



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

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



FEDELONJAS
FEDERACIÓN COLOMBIANA
DE LONJAS DE PROPIEDAD RAÍZ

AVALUO RUPA-4-0023
PREDIO SAN FRANCISCO SECTOR: PEDREGAL MUNICIPIO DE: IMUÉS DPTO DE: NARIÑO.

9

6.9. ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES

Ítem	Descripción	Cant	Unid	Edad (Años)	Estado de conservación
Enramada	Cubierta con teja de asbesto sobre estructura metálica, vigas y columnas en concreto con mineral más alero en teja de asbesto cemento.	24,79	m ²	30	Bueno
Muro	En piedra sobrepuesta (3).	68,99	m	20	Bueno
Corral	Con postes de madera y de galpón, piso en tierra.	22,04	m ²	10	Bueno
Pozo séptico	En ladrillo y concreto de 1.50*1.50*0.50	1,13	m ³	30	Bueno
Zona Dura	En concreto de 0.50m de espesor de forma irregular	253,46	m ²	30	Bueno
2 Jardineras	Con muros a media altura en ladrillo visto de h= 0.50m	27,56	m ²	20	Bueno
Lavadero	En concreto de 0.80*1.70m	1,00	Und	20	Bueno
Escaleras	En concreto de 10 pasos con pasamanos en concreto (6m*1.4)	8,40	m ²	20	Bueno
Banca	En ladrillo a la vista de (2.25*0.50m)	2,00	Und	20	Bueno

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

6.10. CULTIVOS Y ESPECIES

	Descripción	Cantidad	Unidad
Café	Buen estado fitosanitario	200	Und
Limón	Buen estado fitosanitario	10	Und
Naranja	Buen estado fitosanitario	5	Und
Cedro	Buen estado fitosanitario	3	Und
Plátano	Buen estado fitosanitario	20	Und
Aguacate	Buen estado fitosanitario	5	Und
Ciruelo	Buen estado fitosanitario	2	Und
Pino espátula	Buen estado fitosanitario	10	Und
Guayabo	Buen estado fitosanitario	4	Und
Platanillo	Buen estado fitosanitario	2	Und
Bálsamo	Buen estado fitosanitario	1	Und



AVALUO RUPA-4-0023

PREDIO SAN FRANCISCO SECTOR: PEDREGAL MUNICIPIO DE: IMUÉS DPTO DE: NARIÑO.

10

Guayacán	Buen estado fitosanitario	2 ✓	Und
Tomate	Buen estado fitosanitario	4 ✓	Und
Palma pie de elefante	Buen estado fitosanitario	20 ✓	Und
Veraneras	Buen estado fitosanitario	100 ✓	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 evaluador debe informar con toda claridad sobre la normatividad urbanística del inmueble. En el caso de terrenos sin construir, en desarrollo o condición similar, se debe aportar al encuestado los cálculos previos realizados de la potencialidad urbanística y de desarrollo del predio. Las encuestas solo se podrán realizar cuando el perito no haya podido obtener datos (ofertas o transacciones recientes) o cuando tenga dudas de los resultados encontrados.



Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales

Lonja de Propiedad Raíz /
de Nariño y Putumayo

AVALUO RUPA-4-0023

PREDIO SAN FRANCISCO SECTOR: PEDREGAL MUNICIPIO DE: IMUÉS DPTO DE: NARIÑO.



11

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 assignable 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.



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



AVALUO RUPA-4-0023

PREDIO SAN FRANCISCO SECTOR: PEDREGAL MUNICIPIO DE: IMUÉS DPTO DE: NARIÑO.

12

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

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

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

Dónde:

V.A. = Valor Árbol

T = Tiempo de levante o desarrollo

P = Producción promedia por árbol Kilo

V = Valor Actual Promedio por Kilo

C = Costo de Producción V.A.

D = Demérito (depreciación) % = (D = ----- E.C.)
V.U

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



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



AVALUO RUPA-4-0023

PREDIO SAN FRANCISCO SECTOR: PEDREGAL MUNICIPIO DE: IMUÉS DPTO DE: NARIÑO.

13

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

Consultado el mercado inmobiliario del sector encontramos 10 ofertas que relacionamos a continuación:

No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCION	VALOR PEDIDO	ÁREA DE TERRENO M2	CONSTRUCCIÓN AREA EN M2	OBSERVACIONES	NOMBRE FUENTE	TELÉFONO ▶ FUENTE
1	LOTE	CRA 3 CALLE 3A PEDREGAL	\$ 80.000.000	120	\$ 0	Uso residencial	MÓDESTO ZAMBRANO	315 2705697
2	LOTE	URB. CHIRIMÓYAL	\$ 65.000.000	98	\$ 0	Uso residencial (7 X 14)	ROSA AMELIA TOBAR	320 3723899
3	LOTE	MZ E L 54 URB. CHIRIMÓYAL	\$ 65.000.000	115	\$ 0	Uso residencial	MARÍA IMELDA ROSERO LAGOS	310 3978335
4	LOTE	MZ B L 13 URB. CHIRIMÓYAL	\$ 65.000.000	117	\$ 0	Uso residencial	MARÍSOL YOLIMA ROSERO	310 3978335
5	LOTE	MZ A L 6 URB. CHIRIMÓYAL	\$ 60.000.000	95	\$ 0	Uso residencial	MARÍA DEL CARMEN ROSERO	310 3978335
6	LOTE	MZ F L 64 URB. CHIRIMÓYAL	\$ 60.000.000	98	\$ 0	Uso residencial	LÍBIA LUCIA TELLO	310 3978335
7	LOTE	PEDREGAL TRAS DEL ESTADIO	\$ 70.000.000	100	\$ 0	Uso residencial	DAVID GETIAL NANDAR	311 7386209
8	LOTE	100 MTS VIA TUQUERRES	\$ 50.000.000	150	\$ 0	(Frente 8.5 - Resp 5) X 22 de fondo	FERNANDO LOPEZ	315 5302371
9	LOTE	PEDREGAL	\$ 220.000.000	400	\$ 0			311 3542142
10	LOTE	1 KM DEL PUENTE DEL GUITARA	\$ 15.000.000	500	\$ 0	Acceso a pie, parqueo en la parte de arriba	CARLOS	311 3390198

8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO

No.	UBICACIÓN	VALOR PEDIDO	% NEG.	VALOR DEPURADO	ÁREA DE TERRENO M2	VALOR TERRENO M2	VALOR CONSTRUC	OBSERVACIONES
10	1 KM DEL PUENTE DEL GUITARA	15000000	0%	\$ 15.000.000	500	\$ 30.000		Urb. en proyecto - acceso a lotes a pie, hay parqueo en la parte de arriba - clima medio.



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



FEDELONJAS
FEDERACIÓN COLOMBIANA
DE LONJAS DE PROPIEDAD RAÍZ

AVALUO RUPA-4-0023
PREDIO SAN FRANCISCO SECTOR: PEDREGAL MUNICIPIO DE: IMUÉS DPTO DE: NARIÑO.

14

En la investigación económica, no se encontraron suficientes ofertas o transacciones sobre predios similares al área objeto de estudio que permitieran la aplicación de la metodología comparativa del mercado.

9. INVESTIGACION DIRECTA (ENCUESTAS)

9.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO (INVESTIGACIÓN DIRECTA):

NOMBRE	RAA No.	CELULAR	PROFESIÓN	VALOR /m ²
Jose Luis Montero	87452354 - AVAL	312 2859314	Perito Lonja Nariño y Putumayo	\$ 45.000,00
Orlando Caicedo	12960418 - AVAL	320 7262656	Tecnico Bco Agrario	\$ 40.000,00
Jimena Castro	59813831 - AVAL	315 5202137	Perito Lonja Nariño y Putumayo	\$ 38.000,00
Luis Meneses	12950353 - AVAL	317 5464654	Perito Lonja Nariño y Putumayo	\$ 40.000,00
Francisco Arteaga	12970308 - AVAL	300 4042471	Perito Lonja Nariño y Putumayo	\$ 40.000,00
PROMEDIO				\$ 40.600,00
DESVIACIÓN ESTÁNDAR				\$ 2.607,68
COEFICIENTE DE VARIACIÓN				6,42%
LIMITE SUPERIOR				\$ 43.207,68
LIMITE INFERIOR				\$ 37.992,32

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 que permitieran la aplicación de la metodología comparativa del mercado.

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 suficientes lotes en oferta que tengan las mismas características del área valorada, los datos obtenidos muestran que, se trata de un terreno rural, ubicado sobre una vía de primer nivel y en una zona donde está establecido el uso rural agropecuario combinado con el de vivienda campesina.



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



FEDELONJAS
FEDERACIÓN COLOMBIANA
DE LONJAS DE PROPIEDAD RAÍZ

AVALUO RUPA-4-0023

PREDIO SAN FRANCISCO SECTOR: PEDREGAL MUNICIPIO DE: IMUÉS DPTO DE: NARIÑO.

15

nivel y en una zona donde está establecido el uso rural agropecuario combinado con el de vivienda campesina.

Por lo anterior se realizó la consulta a expertos Avaluadores a los cuales se le evidencio las características particulares en cuanto a área, uso y ubicación para la determinación del valor; dicha consulta arrojo unos valores, de los cuales, teniendo en cuenta las características del predio, determino la consulta que el más probable valor del metro cuadrado del área valorada es por aproximación el promedio obtenido en la encuesta equivalente a **CUARENTA MIL PESOS (\$40.000)** por metro cuadrado.

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

10.3. EJERCICIOS RESIDUALES.

No Aplica.

11. CALCULOS VALOR CONSTRUCCION

11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN

Para los costos de construcción en el municipio de Imués 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 Imués 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.

11.2. DEPRECIACIÓN (FITTO Y CORVINNI)

ITEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACION	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
Construcción 1	30	100	30,00%	2	21,53%	\$ 890.368,62	\$ 191.729,31	\$ 698.639,31	\$ 698.639,00
Construcción 2	20	70	28,57%	2	20,43%	\$ 1.125.468,47	\$ 229.925,01	\$ 895.543,46	\$ 895.543,00



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



AVALUO RUPA-4-0023
PREDIO SAN FRANCISCO SECTOR: PEDREGAL MUNICIPIO DE: IMUÉS DPTO DE: NARIÑO.

16

12. CALCULOS VALOR ANEXOS

12.1. COSTOS DE REPOSICIÓN

Para los costos de construcción de los anexos en el municipio de Imués 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 Imués 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)

ITEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
Enramada	30	70	42,86%	2	32,37%	\$ 365.093,85	\$ 118.193,87	\$ 246.899,98	\$ 246.900,00
Muro en piedra sobreuesta	20	70	28,57%	2	20,43%	\$ 53.333,27	\$ 10.895,60	\$ 42.437,67	\$ 42.438,00
Corral	10	20	50,00%	2	39,10%	\$ 29.083,40	\$ 11.370,36	\$ 17.713,04	\$ 17.713,00
Pozo Septico	30	70	42,86%	2	32,37%	\$ 463.533,06	\$ 150.062,14	\$ 313.470,92	\$ 313.471,00
Zona dura	30	70	42,86%	2	32,37%	\$ 129.528,16	\$ 41.932,87	\$ 87.595,29	\$ 87.595,00
Jardinera	20	70	28,57%	2	20,43%	\$ 40.783,87	\$ 8.331,85	\$ 32.452,02	\$ 32.452,00
Lavadero	20	70	28,57%	2	20,43%	\$ 420.926,18	\$ 85.992,15	\$ 334.934,03	\$ 334.934,00
Escaleras	20	70	28,57%	2	20,43%	\$ 434.358,68	\$ 88.736,31	\$ 345.622,37	\$ 345.622,00
Banca	20	50	40,00%	2	29,82%	\$ 245.729,58	\$ 73.288,11	\$ 172.441,47	\$ 172.441,00

13. CALCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

13.1. SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES



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

Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo



AVALUO RUPA-4-0023
PREDIO SAN FRANCISCO SECTOR: PEDREGAL MUNICIPIO DE: IMUÉS DPTO DE: NARIÑO.

17

CALCULO DE ESPECIES VEGETALES						
DESCRIPCION DE ESPECIES		UNIDAD	ESTADO	CONSERVACION	VALOR UNIDAD	VALOR FINAL
DESCRIPCION	CANTIDAD					
Café	200	UND	Producción	Tipo A	✓ \$ 5.200,00	\$ 1.040.000,00
Limon	10	UND	Producción	Tipo B	✓ \$ 48.600,00	\$ 486.000,00
Naranja	5	UND	Producción	Tipo C	✓ \$ 62.500,00	\$ 312.500,00
Cedro	3	UND	Producción	Tipo B	✓ \$ 138.600,00	\$ 415.800,00
Platano	20	UND	Producción	Tipo B	✓ \$ 25.900,00	\$ 518.000,00
Aguacate	5	UND	Producción	Tipo B	✓ \$ 178.200,00	\$ 891.000,00
Ciruelo	2	UND	Producción	Tipo A	✓ \$ 69.400,00	\$ 138.800,00
Pino Espatula	10	UND	Producción	Tipo B	✓ \$ 41.400,00	\$ 414.000,00
Guayabo	4	UND	Producción	Tipo B	✓ \$ 48.600,00	\$ 194.400,00
Platanillo	2	UND	Desarrollo	Tipo A	✓ \$ 13.900,00	\$ 27.800,00
Balsamo	1	UND	Producción	Tipo B	✓ \$ 48.600,00	\$ 48.600,00
Guayacan	2	UND	Producción	Tipo A	✓ \$ 116.000,00	\$ 232.000,00
Tomate	4	UND	Producción	Tipo A	✓ \$ 5.800,00	\$ 23.200,00
Palma pie de elefante	20	UND	Producción	Tipo B	✓ \$ 29.400,00	\$ 588.000,00
Veraneras	100	UND	Producción	Tipo B	✓ \$ 6.350,00	\$ 635.000,00
						\$ 5.965.100,00 ✓

14. CONSIDERACIONES GENERALES

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

- El predio se encuentra ubicado en la zona rural de la Vereda Pedregal del municipio de Imués, sobre la vía Panamericana Ipiales - Pasto a la altura del kilómetro 43.
- Es un sector rural donde existe la presencia de vivienda campesina y en menor escala la vivienda campestre debido a que cuenta con clima agradable para veraneo.
- Debido a su ubicación sobre la vía Panamericana goza de excelente servicio de transporte público.
- El sector cuenta con disponibilidad de servicios públicos básicos de acueducto veredal y energía eléctrica y servicios comunales básicos de educación, salud y religiosos.
- 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.



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

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



FEDERACIÓN COLOMBIANA
DE LONJAS DE PROPIEDAD RAÍZ

AVALUO RUPA-4-0023
PREDIO SAN FRANCISCO SECTOR: PEDREGAL MUNICIPIO DE: IMUÉS DPTO DE: NARIÑO.

18

FACTORES DETERMINANTES EN EL VALOR DEL INMUEBLE

- Es un predio rural de mediana extensión, con un frente sobre la vía Panamericana de 57 metros, su uso es residencial campestre.
- El predio tiene topografía levemente inclinada y presenta forma de un polígono rectangular según el levantamiento realizado por el Consorcio Gerencia Sociopredial 4G.
- Tiene disponibilidad de agua de acueducto veredal y energía eléctrica.
- Se encuentra aproximadamente equidistante entre las ciudades de Pasto e Ipiales, aproximadamente a 40 kilómetros y a unos 30 kilómetros de la ciudad de Túquerres, principales centros de consumo y mercadeo, por vías de acceso de primer orden, pavimentadas y en buen estado de conservación y mantenimiento.

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				
Área requerida	m ²	1472,78	\$ 40.000,00	\$ 58.911.200,00
Sub total terreno				\$ 58.911.200,00
CONSTRUCCIONES				
Construcción 1	m ²	84,80	\$ 698.639,00	\$ 59.244.587,20
Construcción 2	m ²	7,31	\$ 895.543,00	\$ 6.546.419,33
Sub total construcciones				\$ 65.791.006,53
ANEXOS				
Enramada	m ²	24,79	\$ 246.900,00	\$ 6.120.651,00
Muro en piedra sobrepuesta	m	68,99	\$ 42.438,00	\$ 2.927.797,62
Corral	m ²	22,04	\$ 17.713,00	\$ 390.394,52
Pozo septico	m ³	1,13	\$ 313.471,00	\$ 354.222,23
Zona Dura	m ²	253,16	\$ 87.595,00	\$ 22.201.828,70
Jardinera	m ²	27,56	\$ 32.452,00	\$ 894.377,12
Lavadero	Und	1,00	\$ 334.934,00	\$ 334.934,00
Escaleras	m ²	8,40	\$ 345.622,00	\$ 2.903.224,80
Banca en ladrillo a la vista	Und	2,00	\$ 172.441,00	\$ 344.882,00
Sub total Anexos				\$ 36.472.311,99
ESPECIES VEGETALES	Glb	1.00	\$ 5.965.100,00	\$ 5.965.100,00
Sub total especies vegetales				\$ 167.139.618,52
VALOR TOTAL				

**SON: CIENTO SESENTA Y SIETE MILLONES CIENTO TREINTA Y NUEVE MIL
SEISCIENTOS DIECIOCHO CON 52/100 PESOS M/CTE. (\$167.139.618,52) //**



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



AVALUO RUPA-4-0023

PREDIO SAN FRANCISCO SECTOR: PEDREGAL MUNICIPIO DE: IMUÉS DPTO DE: NARIÑO.

19

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

16. CLAUSULA DE PROHIBICION DE PUBLICACION DEL INFORME

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

17. DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

18. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR

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



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

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



AVALUO RUPA-4-0023

PREDIO SAN FRANCISCO SECTOR: PEDREGAL MUNICIPIO DE: IMUÉS DPTO DE: NARIÑO.

20

19. NOMBRE, CUALIFICACIÓN PROFESIONAL Y FIRMA DEL AVALUADOR

19.1 NOMBRE DEL VALUADOR:

INGENIERO LIVIO NESTOR BOLAÑOS NARVAEZ

19.2 REGISTRO DE ACREDITACIÓN PÚBLICA O PRIVADA DEL VALUADOR

R.A.A. AVAL No. 12961630

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. LIVIO NESTOR BOLAÑOS NARVAEZ
PERITO COMISIONADO, RESPONSABLE Y SOLIDARIO.
RAA AVAL- No. 12961630
Especialidades Avalúos Urbanos y Rurales

ZOOC. ORLANDO CAICEDO RUEDA
COORDINADOR DE AVALUOS
RAA AVAL - No. 12960418

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE NARIÑO Y PUTUMAYO
NIT. 814.000.496-2
Ing. CESAR AUGUSTO VALLEJO FRANCO
RAA AVAL - No. 98383321
Especialidades Avalúos Urbanos y Rurales
DIRECTOR EJECUTIVO



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



AVALUO RUPA-4-0023

PREDIO SAN FRANCISCO SECTOR: PEDREGAL MUNICIPIO DE: IMUÉS DPTO DE: NARIÑO.

21

20. ANEXOS

Para complementar el presente informe valuatorio se anexan informe fotográfico.

Anexo técnico- Presupuestos

Ficha predial y plano

Acta de aprobación de Comité Técnico.



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

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



METODOLOGIA PARA EL CÁLCULO DEL LUCRO CESANTE Y DAÑO EMERGENTE.

• CRITERIOS, PARÁMETROS Y PROCEDIMIENTOS.

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

DETERMINACIÓN DE COMPENSACIONES Y/O INDEMNIZACIONES.

El avaluador encargado de fijar los valores deberá:

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

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

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

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

CONSULTA DE INFORMACIÓN.

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



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

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



FEDELONJAS
FEDERACIÓN COLOMBIANA
DE LONJAS DE PROPIEDAD RAÍZ

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

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

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

INVESTIGACIÓN DE MERCADO.

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

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

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

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

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

CÁLCULOS MATEMÁTICOS ESTADÍSTICOS.

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



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



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

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

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

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

• CONCEPTOS GENERALES.

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

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



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

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



ANEXO CALCULOS INDEMNIZACIONES.

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

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

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

ITEM	SUBTOTAL \$
Gastos de Notariado y Registro por venta a CUVS	\$ -
Gastos de Notariado y Registro por compra nuevo inmueble	\$ -
Gastos por desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$ 800.000,00
Gastos de Desconexión y/o Traslado de Servicios Públicos	\$ -
Gastos de Bodegaje y/o Almacenamiento temporal o provisional	\$ -
Gastos por Impuesto Predial - Ponderado	\$ -
Gastos por Adecuación de áreas remanentes	\$ -
Gastos por Perjuicios derivados de terminación de contratos (Clausulas Penales)	\$ -
AVALUO DAÑO EMERGENTE	\$ 800.000,00

Notas:

1. La entidad contratante y/o el comprador procederá a sufragar las expensas de notariado y registro, para lo cual el propietario procederá a presentar los comprobantes de cobro emitidos por la notaría.
2. No se aplica el cálculo correspondiente al impuesto predial ponderado teniendo en cuenta que el propietario no presentó el recibo del impuesto predial actualizado.
3. El municipio de Imués es el encargado de la prestación del servicio de acueducto y alcantarillado
4. El municipio de Imués, no tiene reglamentado el cobro por desconexión del servicio público de agua potable.



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales

Rupa 4-0023

5



FEDELONJAS
FEDERACIÓN COLOMBIANA
DE LONJAS DE PROPIEDAD RAÍZ

CALCULO DE LUCRO CESANTE

El presente caso corresponde a la pérdida de utilidad por actividades económicas que depende del inmueble objeto de adquisición.

1. El propietario del predio adjunta certificación del Contador Público Sandra Mónica Quenguan Díaz con tarjeta profesional No. 180423-T, por desarrollo de actividad avícola (cría y comercialización de gallos finos), desarrolladas en el predio afectado por el proyecto vial.

Lo anterior indica que el ingreso mensualmente es de **\$2.650.000** mensuales; considerando la infraestructura y la posible cantidad de aves que se pueden confinar y comercializar, se estima que el margen de **utilidad** probable es del 40% del total de los ingresos, equivalentes a **\$1.060.000** por mes, como el proyecto vial afecta el 14,72% del área útil productiva, los ingresos dejados de percibir correspondientes al área afectada serían de **\$156.032,00** mensuales; el análisis anterior está de acuerdo a la consulta realizada a técnicos y planificadores de proyectos agropecuarios vinculados con el Banco Agrario de Colombia.

CALCULO DEL LUCRO CESANTE

INGRESOS MENSUALES POR ACTIVIDAD ECONOMICA	\$	156.032,00
GASTOS O DESCUENTOS	\$	-
RENTA NETA	\$	156.032,00
PERIODOS A RECONOCER		6,00
RECONOCIMIENTO LUCRO CESANTE 6 MESES	\$	936.192,00 ✓

VALOR TOTAL DEL RECONOCIMIENTO POR LUCRO CESANTE= \$ 936.192,00

AVALUO DEFINITIVO ADOPTADO	
AVALUO DEL PREDIO	\$167.139.618,52
INDEMNAZIONES DAÑO EMERGENTE	\$800.000,00
INDEMNAZIONES LUCRO CESANTE	\$936.192,00
TOTAL	\$168.875.810,52
SON: CIENTO SESENTA Y OCHO MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS DIEZ CON 52/100 PESOS M/CTE. (\$168.875.810,52)	

ING. LIVIO NESTOR BOLAÑOS
PERITO AVALUADOR COMISIONADO

Ing. CESAR A. VALLEJO FRANCO
REPRESENTANTE LEGAL



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

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



ORLANDO CAICEDO RUEDA
COORDINADOR DE AVALUOS

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

ANEXOS

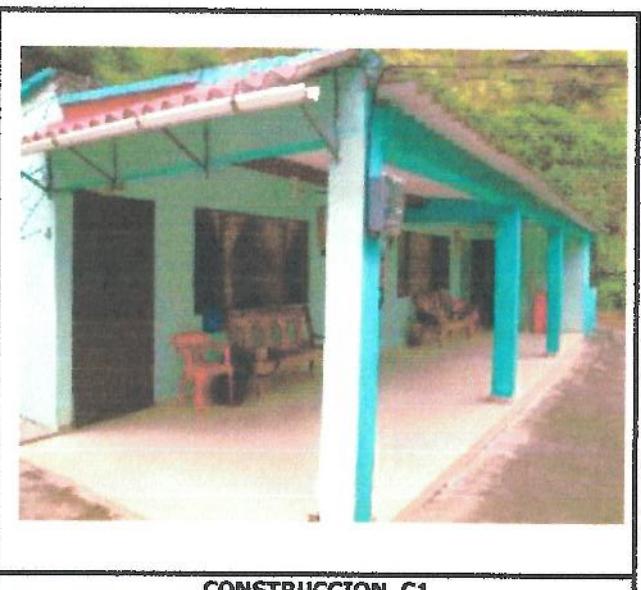
LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE NARIÑO Y PUTUMAYO
AVALUO COMERCIAL - POR AFECTACION VIAL
CONCESION "RUMICHACA - PASTO".
U.F: 4 - RUPA-4-0023
PROPIETARIO: NOHEMI BERNARDITA PASUY DE MUÑOZ
MUNICIPIO DE IMUES



FACHADA DE CASA



VIA PANAMERICANA KM 43

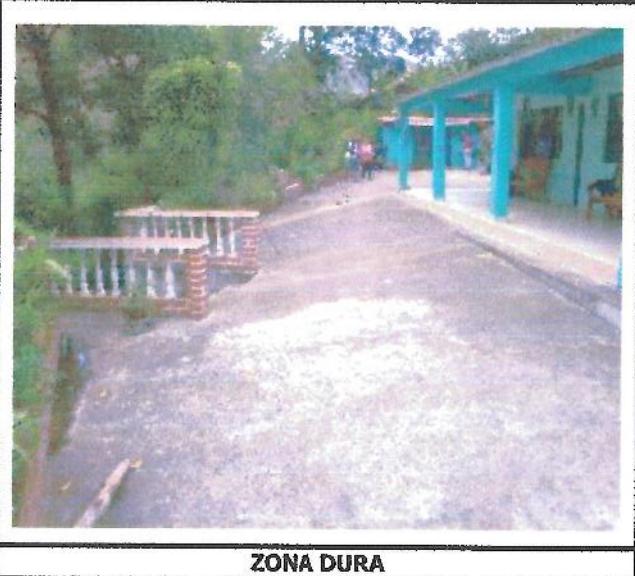


CONSTRUCCION C1

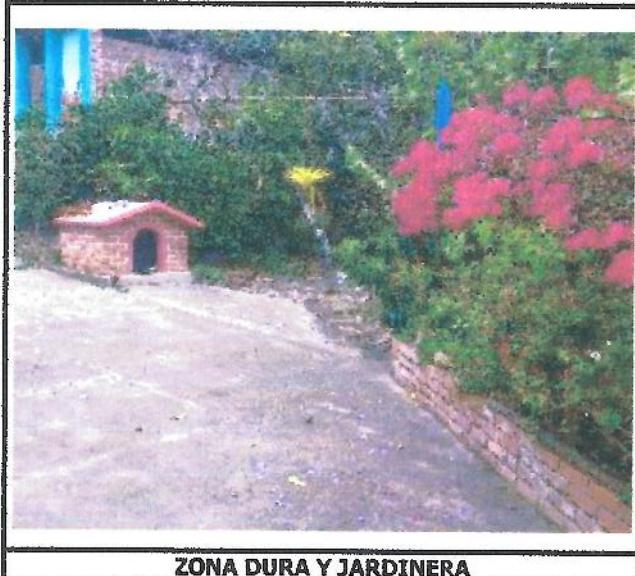


ESCALERAS EN CONCRETO

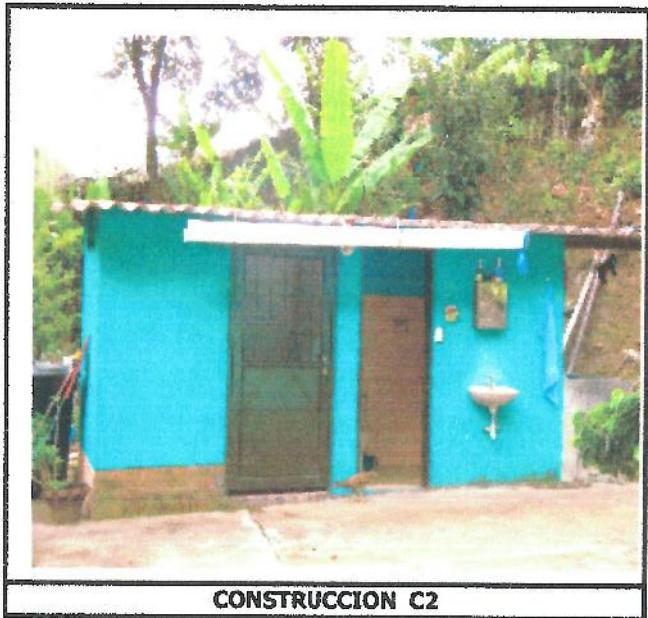
LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE NARIÑO Y PUTUMAYO
AVALUO COMERCIAL - POR AFECTACION VIAL
CONCESION "RUMICHACA - PASTO".
U.F: 4 - RUPA-4-0023
PROPIETARIO: NOHEMI BERNARDITA PASUY DE MUÑOZ
MUNICIPIO DE IMUES



ZONA DURA



ZONA DURA Y JARDINERA



CONSTRUCCION C2



MURO EN PIEDRA PUESTA

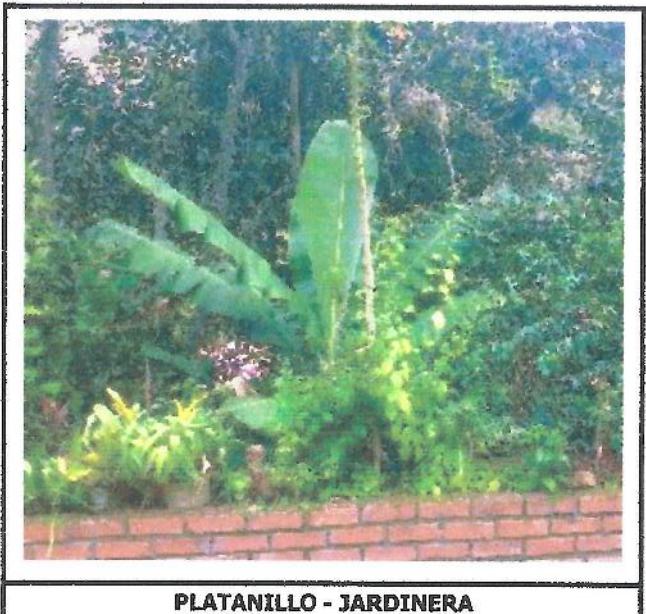
LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE NARIÑO Y PUTUMAYO
AVALUO COMERCIAL - POR AFECTACION VIAL
CONCESION "RUMICHACA - PASTO".
U.F: 4 - RUPA-4-0023
PROPIETARIO: NOHEMI BERNARDITA PASUY DE MUÑOZ
MUNICIPIO DE IMUES



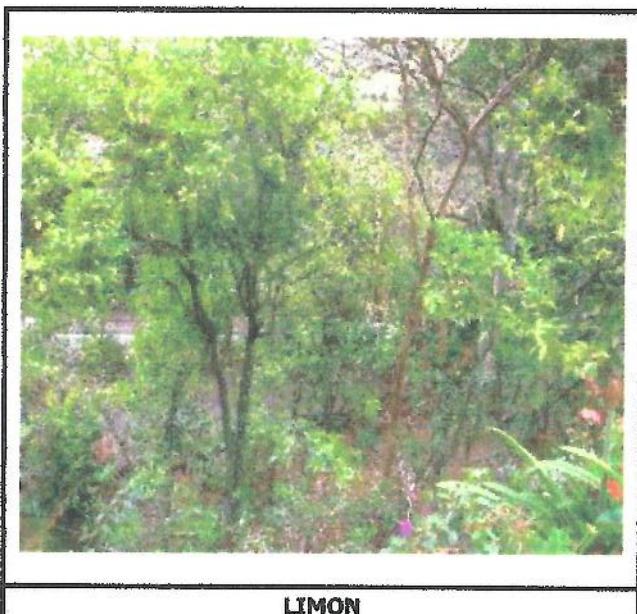
GUAYABO



CIRUELO

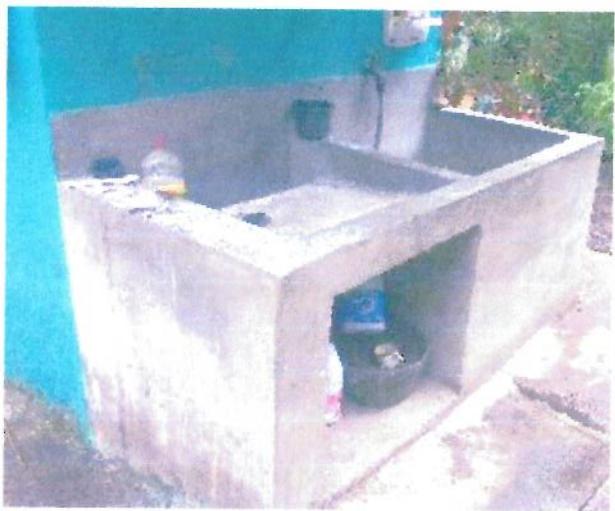


PLATANILLO - JARDINERA



LIMON

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE NARIÑO Y PUTUMAYO
AVALUO COMERCIAL - POR AFECTACION VIAL
CONCESSION "RUMICHACA - PASTO".
U.F: 4 - RUPA-4-0023
PROPIETARIO: NOHEMI BERNARDITA PASUY DE MUÑOZ
MUNICIPIO DE IMUES



LAVADERO



PINO ESPATULA

PALMA PIE DE ELEFANTE

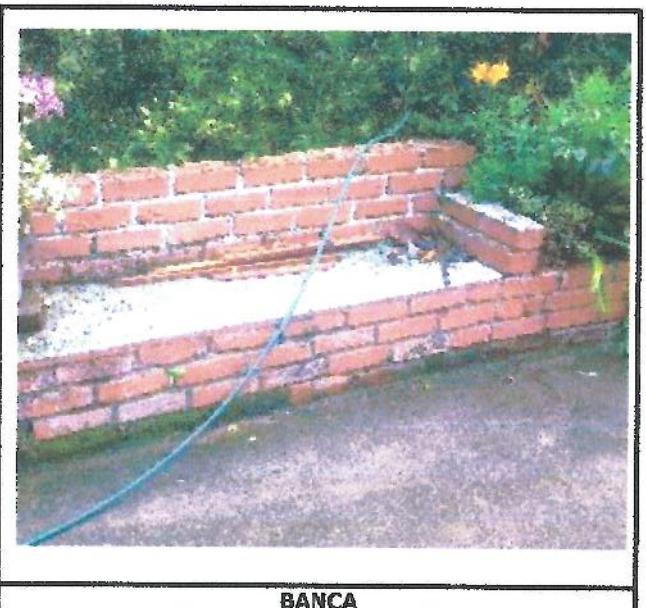
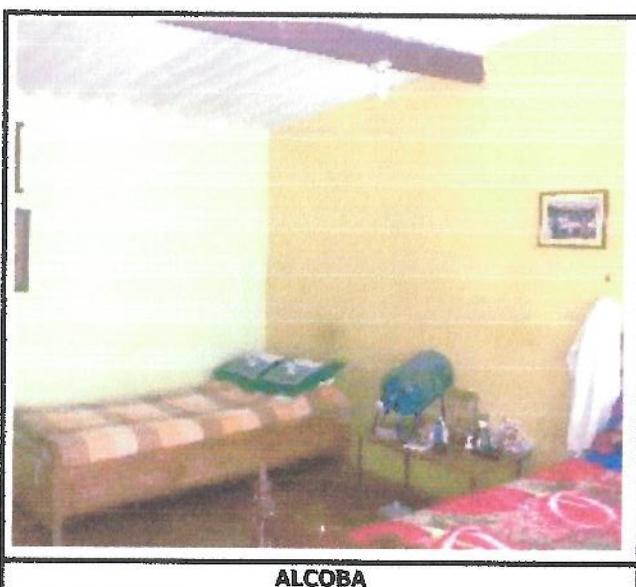


CORRAL



JARDINERA - VERANERAS

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE NARIÑO Y PUTUMAYO
AVALUO COMERCIAL - POR AFECTACION VIAL
CONCESION "RUMICHACA - PASTO".
U.F: 4 - RUPA-4-0023
PROPIETARIO: NOHEMI BERNARDITA PASUY DE MUÑOZ
MUNICIPIO DE IMUES



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)	\$ 4,724,000,00	\$ 2,840,400,00	\$ 1,420,200,00	\$ 15,760,000,00	\$ 9,468,000,00	\$ 4,724,000,00	\$ 7,830,000,00	\$ 4,724,000,00	\$ 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
ACELGAS (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	\$ 150,00	\$ 260,00	\$ 160,00	\$ 80,00
CAFE - (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
CAFE - (CATURRO - CASTILLO) (m2)	\$ 620,00	\$ 370,00	\$ 190,00	\$ 2,050,00	\$ 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	\$ 32,962,000,00	\$ 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	\$ 3,200,00	\$ 1,650,00	\$ 2,750,00	\$ 1,650,00	\$ 830,00
CERBOLLA (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
CERBOLLA PLANO (m2)	\$ 320,00	\$ 190,00	\$ 100,00	\$ 1,050,00	\$ 630,00	\$ 320,00	\$ 520,00	\$ 320,00	\$ 160,00
CERBOLLA LADERA (m2)	\$ 630,00	\$ 380,00	\$ 190,00	\$ 2,100,00	\$ 1,260,00	\$ 630,00	\$ 1,050,00	\$ 630,00	\$ 320,00
CERBOLLA 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	\$ 5,310,000,00	\$ 3,286,000,00	\$ 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)	\$ 26,920,000,00	\$ 17,352,000,00	\$ 8,676,000,00	\$ 96,400,000,00	\$ 57,840,000,00	\$ 26,920,000,00	\$ 46,200,000,00	\$ 26,920,000,00	\$ 14,460,000,00
LULO (m2)	\$ 250,00	\$ 1730,00	\$ 870,00	\$ 9,640,00	\$ 5,780,00	\$ 250,00	\$ 2,890,00	\$ 2,890,00	\$ 1,450,00
MAIZ (Ha)	\$ 1,692,000,00	\$ 1,125,600,00	\$ 567,300,00	\$ 6,310,000,00	\$ 3,786,000,00	\$ 1,692,000,00	\$ 3,155,000,00	\$ 1,692,000,00	\$ 946,500,00
MAIZ (m2)	\$ 190,00	\$ 110,00	\$ 50,00	\$ 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	\$ 15,226,000,00	\$ 7,638,000,00	\$ 12,730,000,00	\$ 7,638,000,00	\$ 3,819,000,00
MORA (m2)	\$ 770,00	\$ 452,00	\$ 230,00	\$ 2,550,00	\$ 1,520,00	\$ 770,00	\$ 1,780,00	\$ 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)	\$ 7,526,000,00	\$ 1,515,600,00	\$ 757,800,00	\$ 9,420,000,00	\$ 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 CAPRA (Ha)	\$ 1,693,000,00	\$ 1,135,800,00	\$ 567,300,00	\$ 5,310,000,00	\$ 3,786,000,00	\$ 1,693,000,00	\$ 3,155,000,00	\$ 1,693,000,00	\$ 946,500,00
PAPA CAPRA (m2)	\$ 190,00	\$ 110,00	\$ 50,00	\$ 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 - AMARELLA (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
ULLUCO - OULLUCO - OULLOCO (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
ULLUCO - OULLUCO - OULLOCO (m2)	\$ 220,00	\$ 130,00	\$ 70,00	\$ 730,00	\$ 440,00	\$ 220,00	\$ 370,00	\$ 220,00	\$ 110,00
ARVERIA Y MAIZ (m2)	\$ 390,00	\$ 230,00	\$ 120,00	\$ 1,315,00	\$ 790,00	\$ 390,00	\$ 650,00	\$ 400,00	\$ 200,00
PEREJIL Y MAIZ (m2)	\$ 390,00	\$ 230,00	\$ 120,00	\$ 1,315,00	\$ 790,00	\$ 390,00	\$ 650,00	\$ 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 ARVERIA 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
ALCACHOPA	\$ 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	\$ 7,200,00	\$ 31,000,00	\$ 19,600,00	\$ 24,300,00	\$ 40,300,00	\$ 24,300,00	\$ 12,150,00
BOLUDO	\$ 350,00	\$ 250,00	\$ 300,00	\$ 3,200,00	\$ 1,930,00	\$ 950,00	\$ 1,600,00	\$ 950,00	\$ 500,00
CALENDULA	\$ 950,00	\$ 550,00	\$ 300,00	\$ 3,700,00	\$ 2,300,00	\$ 1,900,00	\$ 1,600,00	\$ 950,00	\$ 500,00
CEROTE	\$ 6,990,00	\$ 4,150,00	\$ 2,100,00	\$ 23,100,00	\$ 13,680,00	\$ 6,990,00	\$ 11,550,00	\$ 6,990,00	\$ 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
ESCANTEL	\$ 1,600,00	\$ 950,00	\$ 500,00	\$ 5,260,00	\$ 3,150,00	\$ 1,600,00	\$ 2,650,00	\$ 1,600,00	\$ 600,00
ENELO	\$ 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
PAICO	\$ 6,950,00	\$ 4,150,00	\$ 2,100,00	\$ 23,100,00	\$ 13,650,00	\$ 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 RUY	\$ 17,359,00	\$ 10,400,00	\$ 5,200,00	\$ 57,900,00	\$ 34,750,00	\$ 17,359,00	\$ 28,950,00	\$ 17,359,00	\$ 8,700,00
PUSCALA	\$ 17,359,00	\$ 10,400,00	\$ 5,200,00	\$ 57,900,00	\$ 34,750,00	\$ 17,359,00	\$ 28,950,00	\$ 17,359,00	\$ 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	\$ 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	\$ 260,00	\$ 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	\$

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

Nombre FRUTALES Y MORTALIZAS	DESEARROLLO			PRODUCCION			DECADENCIA		
	TIPO A	TIPO B	TIPO C	TIPO A	TIPO B	TIPO C	TIPO A	TIPO B	TIPO C
ABICUELO	\$ 6,300.00	\$ 3,000.00	\$ 1,900.00	\$ 23,000.00	\$ 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	\$ 45,880.00	\$ 22,900.00	\$ 254,600.00	\$ 176,200.00	\$ 76,400.00	\$ 127,320.00	\$ 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 - ALBESA	\$ 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	\$ 2,150.00	\$ 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	\$ 8,300.00	\$ 3,800.00	\$ 1,900.00	\$ 3,150.00	\$ 1,900.00	\$ 950.00
CAFE - CATTURA (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
CARA - CANA 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
CARULI	\$ 2,500.00	\$ 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	\$ 34,200.00	\$ 20,800.00	\$ 10,400.00
CHACHAPRUTO	\$ 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	\$ 27,200.00	\$ 13,900.00	\$ 23,150.00	\$ 13,900.00	\$ 6,950.00
CIDRA - SIDRA	\$ 5,200.00	\$ 3,100.00	\$ 1,550.00	\$ 17,400.00	\$ 10,450.00	\$ 5,200.00	\$ 8,700.00	\$ 5,200.00	\$ 2,600.00
CURUBA	\$ 1,750.00	\$ 1,050.00	\$ 550.00	\$ 5,800.00	\$ 3,500.00	\$ 1,750.00	\$ 2,900.00	\$ 1,750.00	\$ 850.00
COL	\$ 400.00	\$ 250.00	\$ 100.00	\$ 1,300.00	\$ 800.00	\$ 400.00	\$ 650.00	\$ 400.00	\$ 200.00
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
ESPARASCO	\$ 1,600.00	\$ 950.00	\$ 500.00	\$ 3,200.00	\$ 1,800.00	\$ 400.00	\$ 650.00	\$ 400.00	\$ 200.00
ESPINACA	\$ 400.00	\$ 250.00	\$ 100.00	\$ 1,300.00	\$ 800.00	\$ 400.00	\$ 650.00	\$ 400.00	\$ 200.00
FREJOA - FEJOA	\$ 20,800.00	\$ 12,500.00	\$ 6,250.00	\$ 69,400.00	\$ 48,600.00	\$ 20,800.00	\$ 34,200.00	\$ 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	\$ 160.00	\$ 30.00	\$ 150.00	\$ 30.00	\$ 15.00
GRANADA	\$ 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
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
GUARO (A)	\$ 27,800.00	\$ 16,700.00	\$ 8,350.00	\$ 92,600.00	\$ 55,550.00	\$ 27,800.00	\$ 45,300.00	\$ 27,800.00	\$ 13,900.00
GUAMO_GUMA 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)	\$ 62,500.00	\$ 49,500.00	\$ 24,750.00	\$ 275,000.00	\$ 192,500.00	\$ 62,500.00	\$ 132,500.00	\$ 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	\$ 34,200.00	\$ 20,800.00	\$ 10,400.00
GUAYABERA MANZANA	\$ 20,800.00	\$ 12,500.00	\$ 6,250.00	\$ 69,400.00	\$ 48,600.00	\$ 20,800.00	\$ 34,200.00	\$ 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	\$ 34,200.00	\$ 20,800.00	\$ 10,400.00
GUINEO	\$ 11,100.00	\$ 6,650.00	\$ 3,350.00	\$ 32,000.00	\$ 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
JICHIJUGA	\$ 100.00	\$ 50.00	\$ 25.00	\$ 150.00	\$ 100.00	\$ 50.00	\$ 150.00	\$ 100.00	\$ 50.00
LIMA	\$ 62,500.00	\$ 37,500.00	\$ 18,750.00	\$ 206,300.00	\$ 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	\$ 34,200.00	\$ 20,800.00	\$ 10,400.00
LIMONCILLO	\$ 1,050.00	\$ 550.00	\$ 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	\$ 37,900.00	\$ 24,750.00	\$ 17,350.00	\$ 28,950.00	\$ 17,350.00	\$ 8,700.00
MAIZ	\$ 90.00	\$ 50.00	\$ 20.00	\$ 250.00	\$ 150.00	\$ 80.00	\$ 130.00	\$ 80.00	\$ 40.00
MAIZ Y FRIJOL (SD-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	\$ 138,800.00	\$ 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	\$ 29,900.00	\$ 17,390.00	\$ 6,650.00	\$ 14,450.00	\$ 6,650.00	\$ 4,350.00
MARACUYA	\$ 2,450.00	\$ 1,450.00	\$ 750.00	\$ 8,100.00	\$ 5,650.00	\$ 2,450.00	\$ 4,050.00	\$ 2,450.00	\$ 1,200.00
MORA - (SILVESTRE) - CASTILLA (O)	\$ 6,950.00	\$ 4,150.00	\$ 2,100.00	\$ 23,100.00	\$ 16,150.00	\$ 6,950.00	\$ 11,550.00	\$ 6,950.00	\$ 3,450.00
MORON	\$ 6,950.00	\$ 4,150.00	\$ 2,100.00	\$ 23,100.00	\$ 16,150.00	\$ 6,950.00	\$ 11,550.00	\$ 6,950.00	\$ 3,450.00
MORTINO	\$ 13,800.00	\$ 8,280.00	\$ 4,140.00	\$ 46,000.00	\$ 27,600.00	\$ 13,800.00	\$ 23,000.00	\$ 13,800.00	\$ 6,900.00
NARANJA - NARANJO	\$ 62,500.00	\$ 37,500.00	\$ 18,750.00	\$ 208,300.00	\$ 145,800.00	\$ 62,500.00	\$ 104,150.00	\$ 62,500.00	\$ 31,250.00
NISPERO, MISPERO	\$ 20,800.00	\$ 12,500.00	\$ 6,250.00	\$ 69,400.00	\$ 46,600.00	\$ 20,800.00	\$ 34,200.00	\$ 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	\$ 34,200.00	\$ 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	\$ 34,200.00	\$ 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	\$ 57,650.00	\$ 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	\$ 34,200.00	\$ 20,800.00	\$ 10,400.00
PLATANO O CACHACO (GUINEO)	\$ 11,000.00	\$ 6,650.00	\$ 3,350.00	\$ 37,000.00	\$ 25,900.00	\$ 11,000.00	\$ 18,500.00	\$ 11,000.00	\$ 5,550.00
POQUITO	\$ 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	\$ 500.00	\$ 400.00	\$ 650.00	\$ 400.00	\$ 200.00
SARAYO	\$ 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 ARBO	\$ 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 - UCHUWA	\$ 5,200.00	\$ 3,100.00	\$ 1,550.00	\$ 17,400.00	\$ 12,600.00	\$ 5,200.00	\$ 9,500.00	\$ 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								

Nombre MADERABLES	DESARROLLO			PRODUCCION			DECADENCIA		
	TIPO A	TIPO B	TIPO C	TIPO A	TIPO B	TIPO C	TIPO A	TIPO B	TIPO C
ALISO - CEREZO	\$ 20,700,00	\$ 12,400,00	\$ 6,200,00	\$ 69,000,00	\$ 41,400,00	\$ 20,700,00	\$ 34,500,00	\$ 20,700,00	\$ 10,350,00
ACACIO (A)	\$ 20,700,00	\$ 12,400,00	\$ 6,200,00	\$ 69,000,00	\$ 41,400,00	\$ 20,700,00	\$ 34,500,00	\$ 20,700,00	\$ 10,350,00
ALCAPARRO	\$ 34,800,00	\$ 20,900,00	\$ 10,450,00	\$ 116,000,00	\$ 59,600,00	\$ 34,800,00	\$ 58,000,00	\$ 34,800,00	\$ 17,400,00
AMARILLO	\$ 69,300,00	\$ 41,600,00	\$ 20,800,00	\$ 231,000,00	\$ 138,600,00	\$ 69,300,00	\$ 115,500,00	\$ 69,300,00	\$ 34,650,00
ARALUCARIA	\$ 31,500,00	\$ 18,500,00	\$ 9,450,00	\$ 105,000,00	\$ 63,000,00	\$ 31,500,00	\$ 52,500,00	\$ 31,500,00	\$ 15,750,00
ARBOL DE TE	\$ 20,700,00	\$ 12,400,00	\$ 6,200,00	\$ 69,000,00	\$ 41,400,00	\$ 20,700,00	\$ 34,500,00	\$ 20,700,00	\$ 10,350,00
ARRAYAN - MIRT	\$ 41,700,00	\$ 25,000,00	\$ 12,500,00	\$ 139,000,00	\$ 63,400,00	\$ 41,700,00	\$ 69,500,00	\$ 41,700,00	\$ 20,850,00
BALSO - BALSO BOBO	\$ 20,700,00	\$ 12,400,00	\$ 6,200,00	\$ 69,000,00	\$ 41,400,00	\$ 20,700,00	\$ 34,500,00	\$ 20,700,00	\$ 10,350,00
CEDRILLO	\$ 20,700,00	\$ 12,400,00	\$ 6,200,00	\$ 69,000,00	\$ 41,400,00	\$ 20,700,00	\$ 34,500,00	\$ 20,700,00	\$ 10,350,00
CEDRO	\$ 59,300,00	\$ 41,600,00	\$ 20,800,00	\$ 231,000,00	\$ 138,600,00	\$ 69,300,00	\$ 115,500,00	\$ 69,300,00	\$ 34,650,00
CIPRE - CIPRES - CIPRE ENANO	\$ 7,900,00	\$ 4,750,00	\$ 2,350,00	\$ 26,300,00	\$ 15,600,00	\$ 7,900,00	\$ 13,150,00	\$ 7,900,00	\$ 3,950,00
ENCINO - ENCINA	\$ 7,900,00	\$ 4,750,00	\$ 2,350,00	\$ 26,300,00	\$ 15,600,00	\$ 7,900,00	\$ 13,150,00	\$ 7,900,00	\$ 3,950,00
EUCALIPTO	\$ 34,800,00	\$ 20,900,00	\$ 10,450,00	\$ 116,000,00	\$ 63,600,00	\$ 34,800,00	\$ 58,000,00	\$ 34,800,00	\$ 17,400,00
EUCALIPTO (m2)	\$ 4,180,00	\$ 2,510,00	\$ 1,220,00	\$ 13,920,00	\$ 8,350,00	\$ 4,180,00	\$ 6,960,00	\$ 4,180,00	\$ 2,090,00
FIQUE - CABUYA (O) - CABULLA	\$ 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
GRANADILLO	\$ 69,300,00	\$ 41,600,00	\$ 20,800,00	\$ 231,000,00	\$ 138,600,00	\$ 69,300,00	\$ 115,500,00	\$ 69,300,00	\$ 34,650,00
GUALANDAY	\$ 34,800,00	\$ 20,900,00	\$ 10,450,00	\$ 116,000,00	\$ 63,600,00	\$ 34,800,00	\$ 58,000,00	\$ 34,800,00	\$ 17,400,00
GUAYACAN	\$ 31,500,00	\$ 20,900,00	\$ 10,450,00	\$ 116,000,00	\$ 63,600,00	\$ 34,800,00	\$ 58,000,00	\$ 34,800,00	\$ 17,400,00
JUNCIO - JUCO (M2)	\$ 4,700,00	\$ 2,800,00	\$ 1,400,00	\$ 15,700,00	\$ 9,400,00	\$ 4,700,00	\$ 7,850,00	\$ 4,700,00	\$ 2,350,00
JUNCO - JUCO	\$ 4,700,00	\$ 2,800,00	\$ 1,400,00	\$ 15,700,00	\$ 9,400,00	\$ 4,700,00	\$ 7,850,00	\$ 4,700,00	\$ 2,350,00
NEEM - NIM	\$ 20,700,00	\$ 12,400,00	\$ 6,200,00	\$ 69,000,00	\$ 41,400,00	\$ 20,700,00	\$ 34,500,00	\$ 20,700,00	\$ 10,350,00
NOGAL	\$ 20,700,00	\$ 12,400,00	\$ 6,200,00	\$ 69,000,00	\$ 41,400,00	\$ 20,700,00	\$ 34,500,00	\$ 20,700,00	\$ 10,350,00
(OLIVO) OLIVO DE CERA	\$ 16,500,00	\$ 9,900,00	\$ 4,950,00	\$ 55,000,00	\$ 33,000,00	\$ 16,500,00	\$ 27,500,00	\$ 16,500,00	\$ 8,250,00
(OLIVO) OLIVO DE CERA (M2)	\$ 660,00	\$ 396,00	\$ 198,00	\$ 2,200,00	\$ 1,320,00	\$ 660,00	\$ 1,100,00	\$ 660,00	\$ 330,00
PANDALO	\$ 20,700,00	\$ 12,400,00	\$ 6,200,00	\$ 69,000,00	\$ 41,400,00	\$ 20,700,00	\$ 34,500,00	\$ 20,700,00	\$ 10,350,00
PENCA	\$ 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
PINO - (ESPATULA - PATULA - CIPRES)	\$ 20,700,00	\$ 12,400,00	\$ 6,200,00	\$ 69,000,00	\$ 41,400,00	\$ 20,700,00	\$ 34,500,00	\$ 20,700,00	\$ 10,350,00
PINO - (ESPATULA - PATULA - CIPRES) M2	\$ 2,500,00	\$ 1,500,00	\$ 750,00	\$ 8,280,00	\$ 4,950,00	\$ 2,500,00	\$ 4,150,00	\$ 2,500,00	\$ 1,250,00
PINO LIMON	\$ 12,600,00	\$ 7,550,00	\$ 3,800,00	\$ 42,000,00	\$ 25,200,00	\$ 12,600,00	\$ 21,000,00	\$ 12,600,00	\$ 6,300,00
ROBLE	\$ 69,300,00	\$ 41,600,00	\$ 20,800,00	\$ 231,000,00	\$ 138,600,00	\$ 69,300,00	\$ 115,500,00	\$ 69,300,00	\$ 34,650,00
ROSO	\$ 20,700,00	\$ 12,400,00	\$ 6,200,00	\$ 69,000,00	\$ 41,400,00	\$ 20,700,00	\$ 34,500,00	\$ 20,700,00	\$ 10,350,00
SAUCE	\$ 13,900,00	\$ 8,250,00	\$ 4,150,00	\$ 45,300,00	\$ 27,500,00	\$ 13,900,00	\$ 23,150,00	\$ 13,900,00	\$ 6,350,00
URAPAN	\$ 20,700,00	\$ 12,400,00	\$ 6,200,00	\$ 69,000,00	\$ 41,400,00	\$ 20,700,00	\$ 34,500,00	\$ 20,700,00	\$ 10,350,00
EUCALIPTO - PINO - OLIVO m2	\$ 2,450,00	\$ 1,450,00	\$ 750,00	\$ 8,130,00	\$ 4,900,00	\$ 2,450,00	\$ 4,050,00	\$ 2,450,00	\$ 1,200,00

BOSQUES NATURALES

El valor promedio de bosque natural de acuerdo con las condiciones y características típicas de árboles y especies vegetales que se encuentran en un bosque nativo de la zona se define en \$ 2.000,000,00 Ha. O \$ 200 m2, para etapa de desarrollo, \$ 5.500,000,00 Ha. o \$ 550 m2, para etapa de producción y \$ 350,000,00 Ha. o \$ 350 m2 para etapa de decadencia.

Nombre PASTOS	DESARROLLO			PRODUCCION			DECADENCIA		
	TIPO A	TIPO B	TIPO C	TIPO A	TIPO B	TIPO C	TIPO A	TIPO B	TIPO C
SEMILLAS PASTO (m2)	\$ 160,00	\$ 100,00	\$ 50,00	\$ 526,00	\$ 320,00	\$ 160,00	\$ 260,00	\$ 160,00	\$ 80,00
PASTO AZUL (Ha)	\$ 1,578,000,00	\$ 946,800,00	\$ 473,400,00	\$ 5,260,000,00	\$ 3,156,000,00	\$ 1,578,000,00	\$ 2,630,000,00	\$ 1,578,000,00	\$ 789,000,00
PASTO AZUL (m2)	\$ 160,00	\$ 100,00	\$ 50,00	\$ 526,00	\$ 320,00	\$ 160,00	\$ 260,00	\$ 160,00	\$ 80,00
PASTO BRASILERO (Ha)	\$ 1,578,000,00	\$ 945,800,00	\$ 473,400,00	\$ 5,260,000,00	\$ 3,156,000,00	\$ 1,578,000,00	\$ 2,630,000,00	\$ 1,578,000,00	\$ 789,000,00
PASTO BRASILERO (m2)	\$ 160,00	\$ 100,00	\$ 50,00	\$ 526,00	\$ 320,00	\$ 160,00	\$ 260,00	\$ 160,00	\$ 80,00
PASTO BEST FORD (Ha)	\$ 1,578,000,00	\$ 946,800,00	\$ 473,400,00	\$ 5,260,000,00	\$ 3,156,000,00	\$ 1,578,000,00	\$ 2,630,000,00	\$ 1,578,000,00	\$ 789,000,00
PASTO BEST FORD (m2)	\$ 160,00	\$ 100,00	\$ 50,00	\$ 526,00	\$ 320,00	\$ 160,00	\$ 260,00	\$ 160,00	\$ 80,00
PASTO KING (Ha)	\$ 30,00	\$ 20,00	\$ 10,00	\$ 105,00	\$ 60,00	\$ 30,00	\$ 50,00	\$ 30,00	\$ 20,00
PASTO KING GRASS (Ha)	\$ 1,578,000,00	\$ 946,800,00	\$ 473,400,00	\$ 5,260,000,00	\$ 3,156,000,00	\$ 1,578,000,00	\$ 2,630,000,00	\$ 1,578,000,00	\$ 789,000,00
PASTO KING GRASS (m2)	\$ 160,00	\$ 100,00	\$ 50,00	\$ 526,00	\$ 320,00	\$ 160,00	\$ 260,00	\$ 160,00	\$ 80,00
PASTO RAYGRAS (m2)	\$ 160,00	\$ 100,00	\$ 50,00	\$ 526,00	\$ 320,00	\$ 160,00	\$ 260,00	\$ 160,00	\$ 80,00
PASTO MEJORADO (m2)	\$ 60,00	\$ 40,00	\$ 20,00	\$ 200,00	\$ 120,00	\$ 60,00	\$ 100,00	\$ 60,00	\$ 30,00
PASTO MEJORADO (m2)	\$ 160,00	\$ 100,00	\$ 50,00	\$ 526,00	\$ 320,00	\$ 160,00	\$ 260,00	\$ 160,00	\$ 80,00
SABOYA - TREBOL	\$ 315,600,00	\$ 189,360,00	\$ 94,680,00	\$ 1,052,000,00	\$ 631,200,00	\$ 315,600,00	\$ 526,000,00	\$ 315,600,00	\$ 157,800,00
PASTO NATURAL (m2)	\$ 30,00	\$ 20,00	\$ 10,00	\$ 105,00	\$ 60,00	\$ 30,00	\$ 50,00	\$ 30,00	\$ 20,00
PASTO ROJO (Ha)	\$ 1,578,000,00	\$ 945,800,00	\$ 473,400,00	\$ 5,260,000,00	\$ 3,156,000,00	\$ 1,578,000,00	\$ 2,630,000,00	\$ 1,578,000,00	\$ 789,000,00
PASTO SABOYA (Ha)	\$ 1,578,000,00	\$ 945,800,00	\$ 473,400,00	\$ 5,260,000,00	\$ 3,156,000,00	\$ 1,578,000,00	\$ 2,630,000,00	\$ 1,578,000,00	\$ 789,000,00
PASTO SABOYA (m2)	\$ 160,00	\$ 100,00	\$ 50,00	\$ 526,00	\$ 320,00	\$ 160,00	\$ 260,00	\$ 160,00	\$ 80,00
PASTO UBADE (Ha)	\$ 1,578,000,00	\$ 946,800,00	\$ 473,400,00	\$ 5,260,000,00	\$ 3,156,000,00	\$ 1,578,000,00	\$ 2,630,000,00	\$ 1,578,000,00	\$ 789,000,00
PASTO UBADE (m2)	\$ 160,00	\$ 100,00	\$ 50,00	\$ 526,00	\$ 320,00	\$ 160,00	\$ 260,00	\$ 160,00	\$ 80,00
PASTO BOXER (Ha)	\$ 1,578,000,00	\$ 946,800,00	\$ 473,400,00	\$ 5,260,000,00	\$ 3,156,000,00	\$ 1,578,000,00	\$ 2,630,000,00	\$ 1,578,000,00	\$ 789,000,00
PASTO MIXTO (m2)	\$ 160,00	\$ 100,00	\$ 50,00	\$ 526,00	\$ 320,00	\$ 160,00	\$ 260,00	\$ 160,00	\$ 80,00
PASTO EN 3 VARIEDADES AZUL - ROJO - BESTPORT (m2)	\$ 160,00	\$ 100,00	\$ 50,00	\$ 526,00	\$ 320,00	\$ 160,00	\$ 260,00	\$ 160,00	\$ 80,00
PASTO 3 VARIEDADES AZUL, BIOSIL Y COMUN (m2)	\$ 160,00	\$ 100,00	\$ 50,00	\$ 526,00	\$ 320,00	\$ 160,00	\$ 260,00	\$ 160,00	\$ 80,00
PASTO 4 VARIEDADES: RAY-GRASS, AZUL, TREBOL ROJO Y ALFAFLA	\$ 160,00	\$ 100,00	\$ 50,00	\$ 526,00	\$ 320,00	\$ 160,00	\$ 260,00	\$ 160,00	\$ 80,00
PASTO 4 VARIEDADES: AZUL, BESTFORD, BOXER, CARRETON ROJO (M2)	\$ 160,00	\$ 100,00	\$ 50,00	\$ 526,00	\$ 320,00	\$ 160,00	\$ 260,00	\$ 160,00	\$ 80,00
PLANTA VALLA	\$ 160,00	\$ 100,00	\$ 50,00	\$ 526,00	\$ 320,00	\$ 160,00	\$ 260,00	\$ 160,00	\$ 80,00
PLASTO ALFA - ALFA ALFA	\$ 160,00	\$ 100,00	\$ 50,00	\$ 526,00	\$ 320,00	\$ 160,00	\$ 260,00	\$ 160,00	\$ 80,00

Nombre ORNAMENTALES	DESARROLLO			PRODUCCION			DECADENCIA		
	TIPO A	TIPO B	TIPO C	TIPO A	TIPO B	TIPO C	TIPO A	TIPO B	TIPO C
AGAVE O PITA	\$ 6,300.00	\$ 3,900.00	\$ 1,900.00	\$ 21,000.00	\$ 12,600.00	\$ 6,300.00	\$ 10,500.00	\$ 6,300.00	\$ 3,150.00
ARBOL ORNAMENTALES	\$ 7,900.00	\$ 4,750.00	\$ 2,350.00	\$ 26,300.00	\$ 15,800.00	\$ 7,900.00	\$ 13,150.00	\$ 7,900.00	\$ 3,950.00
PLANTAS ORNAMENTALES	\$ 7,900.00	\$ 4,750.00	\$ 2,350.00	\$ 26,300.00	\$ 15,800.00	\$ 7,900.00	\$ 13,150.00	\$ 7,900.00	\$ 3,950.00
PLANTAS ORNAMENTALES DE CERRAMIENTO	\$ 7,900.00	\$ 4,750.00	\$ 2,350.00	\$ 26,300.00	\$ 15,800.00	\$ 7,900.00	\$ 13,150.00	\$ 7,900.00	\$ 3,950.00
AMAPOLA	\$ 13,900.00	\$ 8,350.00	\$ 4,150.00	\$ 46,300.00	\$ 27,800.00	\$ 13,500.00	\$ 23,150.00	\$ 13,900.00	\$ 6,950.00
ACACIA AMARILLA - NEGRA - PALO BRASIL	\$ 13,900.00	\$ 8,350.00	\$ 4,150.00	\$ 46,300.00					
ACHITRA	\$ 1,600.00	\$ 950.00	\$ 500.00	\$ 5,300.00	\$ 3,200.00	\$ 1,600.00	\$ 2,650.00	\$ 1,600.00	\$ 800.00
ALFIT	\$ 2,800.00	\$ 1,700.00	\$ 850.00	\$ 9,300.00	\$ 5,600.00	\$ 2,800.00	\$ 4,650.00	\$ 2,800.00	\$ 1,400.00
ALOCASIA	\$ 7,900.00	\$ 4,750.00	\$ 2,350.00	\$ 26,300.00	\$ 15,800.00	\$ 7,900.00	\$ 13,150.00	\$ 7,900.00	\$ 3,950.00
ANTURIO	\$ 7,900.00	\$ 4,750.00	\$ 2,350.00	\$ 26,300.00	\$ 15,800.00	\$ 7,900.00	\$ 13,150.00	\$ 7,900.00	\$ 3,950.00
ARBOL REINA DE LAS FLORES	\$ 3,200.00	\$ 1,900.00	\$ 950.00	\$ 10,600.00	\$ 6,350.00	\$ 3,200.00	\$ 5,300.00	\$ 3,200.00	\$ 1,600.00
ARCADIA	\$ 12,600.00	\$ 7,550.00	\$ 3,800.00	\$ 42,000.00	\$ 28,400.00	\$ 12,600.00	\$ 21,000.00	\$ 12,600.00	\$ 6,300.00
ARUPO	\$ 20,700.00	\$ 12,400.00	\$ 6,200.00	\$ 69,000.00	\$ 41,400.00	\$ 20,700.00	\$ 34,500.00	\$ 20,700.00	\$ 10,350.00
ASTROMELIA	\$ 2,850.00	\$ 1,700.00	\$ 850.00	\$ 9,500.00	\$ 5,700.00	\$ 2,850.00	\$ 4,750.00	\$ 2,850.00	\$ 1,400.00
AVE DEL PARAISO	\$ 3,500.00	\$ 2,100.00	\$ 1,050.00	\$ 11,600.00	\$ 6,950.00	\$ 3,500.00	\$ 5,800.00	\$ 3,500.00	\$ 1,750.00
AZUCENA	\$ 7,900.00	\$ 4,750.00	\$ 2,350.00	\$ 26,300.00	\$ 15,800.00	\$ 7,900.00	\$ 13,150.00	\$ 7,900.00	\$ 3,950.00
BAMBÚ	\$ 13,500.00	\$ 8,100.00	\$ 4,050.00	\$ 45,000.00	\$ 27,000.00	\$ 13,500.00	\$ 22,500.00	\$ 13,500.00	\$ 6,750.00
BEGONIA	\$ 2,200.00	\$ 1,300.00	\$ 650.00	\$ 7,400.00	\$ 4,450.00	\$ 2,200.00	\$ 3,700.00	\$ 2,200.00	\$ 1,100.00
CABALLERO DE LA NOCHE	\$ 3,200.00	\$ 1,900.00	\$ 950.00	\$ 10,600.00	\$ 6,350.00	\$ 3,200.00	\$ 5,300.00	\$ 3,200.00	\$ 1,600.00
CAJITO	\$ 21,000.00	\$ 12,600.00	\$ 6,300.00	\$ 70,000.00	\$ 42,000.00	\$ 21,000.00	\$ 35,000.00	\$ 21,000.00	\$ 10,500.00
CAMPANITA - CAMPANILLA	\$ 1,600.00	\$ 950.00	\$ 500.00	\$ 5,300.00	\$ 3,200.00	\$ 1,600.00	\$ 2,650.00	\$ 1,600.00	\$ 800.00
CARBONERO	\$ 13,200.00	\$ 7,900.00	\$ 3,950.00	\$ 44,000.00	\$ 26,400.00	\$ 13,200.00	\$ 22,000.00	\$ 13,200.00	\$ 6,600.00
CAREY	\$ 2,500.00	\$ 1,500.00	\$ 750.00	\$ 8,400.00	\$ 5,050.00	\$ 2,500.00	\$ 4,200.00	\$ 2,500.00	\$ 1,250.00
CARTUCHO	\$ 5,700.00	\$ 3,400.00	\$ 1,700.00	\$ 19,000.00	\$ 11,400.00	\$ 5,700.00	\$ 9,500.00	\$ 5,700.00	\$ 2,850.00
CAUCHILLO	\$ 5,700.00	\$ 3,400.00	\$ 1,700.00	\$ 19,000.00	\$ 11,400.00	\$ 5,700.00	\$ 9,500.00	\$ 5,700.00	\$ 2,850.00
CHUSCUCHA	\$ 5,700.00	\$ 3,400.00	\$ 1,700.00	\$ 19,000.00	\$ 11,400.00	\$ 5,700.00	\$ 9,500.00	\$ 5,700.00	\$ 2,850.00
CHUPALLA	\$ 3,950.00	\$ 2,350.00	\$ 1,200.00	\$ 13,200.00	\$ 7,900.00	\$ 3,950.00	\$ 6,600.00	\$ 3,950.00	\$ 2,000.00
CLAVEL (CHINO)	\$ 6,300.00	\$ 3,800.00	\$ 1,900.00	\$ 21,000.00	\$ 12,600.00	\$ 6,300.00	\$ 10,500.00	\$ 6,300.00	\$ 3,150.00
COLEGIAL	\$ 7,900.00	\$ 4,750.00	\$ 2,350.00	\$ 26,300.00	\$ 15,800.00	\$ 7,900.00	\$ 13,150.00	\$ 7,900.00	\$ 3,950.00
COLOMBIANA	\$ 6,300.00	\$ 3,800.00	\$ 1,900.00	\$ 21,000.00	\$ 12,600.00	\$ 6,300.00	\$ 10,500.00	\$ 6,300.00	\$ 3,150.00
CROTON	\$ 7,900.00	\$ 4,750.00	\$ 2,350.00	\$ 26,300.00	\$ 15,800.00	\$ 7,900.00	\$ 13,150.00	\$ 7,900.00	\$ 3,950.00
DALIA	\$ 2,800.00	\$ 1,700.00	\$ 850.00	\$ 9,300.00	\$ 5,600.00	\$ 2,800.00	\$ 4,650.00	\$ 2,800.00	\$ 1,400.00
ENREDADERA	\$ 7,900.00	\$ 4,750.00	\$ 2,350.00	\$ 26,300.00	\$ 15,800.00	\$ 7,900.00	\$ 13,150.00	\$ 7,900.00	\$ 3,950.00
FLOR DE MAYO - SIETE CUEROS	\$ 13,900.00	\$ 8,350.00	\$ 4,150.00	\$ 46,300.00	\$ 27,800.00	\$ 13,900.00	\$ 23,150.00	\$ 13,900.00	\$ 6,950.00
FRAILEJON	\$ 2,800.00	\$ 1,700.00	\$ 850.00	\$ 9,300.00	\$ 5,600.00	\$ 2,800.00	\$ 4,650.00	\$ 2,800.00	\$ 1,400.00
GERANIO	\$ 7,900.00	\$ 4,750.00	\$ 2,350.00	\$ 26,300.00	\$ 15,800.00	\$ 7,900.00	\$ 13,150.00	\$ 7,900.00	\$ 3,950.00
GRASOL	\$ 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
GLADIOLO - GLADIOLO DE JARDIN - GLADIA	\$ 3,200.00	\$ 1,900.00	\$ 950.00	\$ 10,600.00	\$ 6,350.00	\$ 3,200.00	\$ 5,300.00	\$ 3,200.00	\$ 1,600.00
HELECHO - HELECHITULO	\$ 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
HIGUEROBON (Higo)	\$ 27,500.00	\$ 16,700.00	\$ 8,350.00	\$ 92,600.00	\$ 55,550.00	\$ 27,800.00	\$ 45,300.00	\$ 27,800.00	\$ 13,500.00
HOJA ORNAMENTALES	\$ 7,900.00	\$ 4,750.00	\$ 2,350.00	\$ 26,300.00	\$ 15,800.00	\$ 7,900.00	\$ 13,150.00	\$ 7,900.00	\$ 3,950.00
IRACA	\$ 9,900.00	\$ 5,950.00	\$ 2,950.00	\$ 33,000.00	\$ 19,800.00	\$ 9,900.00	\$ 16,500.00	\$ 9,900.00	\$ 4,950.00
JAZMIN	\$ 2,800.00	\$ 1,700.00	\$ 850.00	\$ 9,300.00	\$ 5,600.00	\$ 2,800.00	\$ 4,650.00	\$ 2,800.00	\$ 1,400.00
LIBERAL	\$ 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
LIMON SWINGLE	\$ 2,600.00	\$ 1,700.00	\$ 850.00	\$ 9,300.00	\$ 5,600.00	\$ 2,800.00	\$ 4,650.00	\$ 2,800.00	\$ 1,400.00
TRITIO	\$ 2,800.00	\$ 1,700.00	\$ 850.00	\$ 9,300.00	\$ 5,600.00	\$ 2,800.00	\$ 4,650.00	\$ 2,800.00	\$ 1,400.00
LLAMA	\$ 3,500.00	\$ 2,100.00	\$ 1,050.00	\$ 11,600.00	\$ 6,950.00	\$ 3,500.00	\$ 5,800.00	\$ 3,500.00	\$ 1,750.00
MANO DE TIGRE - BALAZO - MONASTERIO	\$ 9,900.00	\$ 5,950.00	\$ 2,950.00	\$ 33,000.00	\$ 13,800.00	\$ 9,900.00	\$ 16,500.00	\$ 9,900.00	\$ 4,950.00
MARGARITA	\$ 350.00	\$ 200.00	\$ 100.00	\$ 1,100.00	\$ 650.00	\$ 350.00	\$ 550.00	\$ 350.00	\$ 150.00
MIRRA	\$ 3,500.00	\$ 2,100.00	\$ 1,050.00	\$ 11,600.00	\$ 6,950.00	\$ 3,500.00	\$ 5,800.00	\$ 3,500.00	\$ 1,750.00
NARCISO	\$ 3,500.00	\$ 2,100.00	\$ 1,050.00	\$ 11,600.00	\$ 6,950.00	\$ 3,500.00	\$ 5,800.00	\$ 3,500.00	\$ 1,750.00
OBROJIDEA	\$ 14,800.00	\$ 7,550.00	\$ 3,800.00	\$ 42,000.00	\$ 25,200.00	\$ 12,600.00	\$ 21,000.00	\$ 12,600.00	\$ 6,300.00
PALMA - PALMILLA - PALMERA	\$ 12,600.00	\$ 7,550.00	\$ 3,800.00	\$ 42,000.00	\$ 29,400.00	\$ 12,600.00	\$ 21,000.00	\$ 12,600.00	\$ 6,300.00
PALMA JARDIN	\$ 6,950.00	\$ 4,150.00	\$ 2,100.00	\$ 23,100.00	\$ 13,850.00	\$ 6,950.00	\$ 11,550.00	\$ 6,950.00	\$ 3,450.00
PALMA PIE DE ELEFANTE - PALMA DE ELEFANTE	\$ 12,600.00	\$ 7,550.00	\$ 3,800.00	\$ 42,000.00	\$ 29,400.00	\$ 12,600.00	\$ 21,000.00	\$ 12,600.00	\$ 6,300.00
PENSAMIENTO	\$ 4,750.00	\$ 2,850.00	\$ 1,450.00	\$ 15,800.00	\$ 9,500.00	\$ 4,750.00	\$ 7,900.00	\$ 4,750.00	\$ 2,350.00
PLANTA NAVIDENA - FLOR DE NAVIDAD - PINTSETTIA	\$ 13,900.00	\$ 8,350.00	\$ 4,150.00	\$ 46,300.00					
PONSETIA	\$ 7,900.00	\$ 4,750.00	\$ 2,350.00	\$ 26,300.00	\$ 15,800.00	\$ 7,900.00	\$ 13,150.00	\$ 7,900.00	\$ 3,950.00
PLANTA DE ENSUEÑO	\$ 10,500.00	\$ 6,300.00	\$ 3,150.00	\$ 35,000.00	\$ 21,000.00	\$ 10,500.00	\$ 17,500.00	\$ 10,500.00	\$ 5,250.00
PLANTAS DE IBILAN (IBILAN AZUL)	\$ 7,900.00	\$ 4,750.00	\$ 2,350.00	\$ 26,300.00	\$ 15,800.00	\$ 7,900.00	\$ 13,150.00	\$ 7,900.00	\$ 3,950.00
PAPIRO	\$ 4,500.00	\$ 2,700.00	\$ 1,350.00	\$ 15,000.00	\$ 9,000.00	\$ 4,500.00	\$ 7,500.00	\$ 4,500.00	\$ 2,250.00
PLATANILLO, HELICONIA	\$ 13,900.00	\$ 8,350.00	\$ 4,150.00	\$ 46,300.00	\$ 27,800.00	\$ 13,900.00	\$ 23,150.00	\$ 13,900.00	\$ 6,950.00
RESUCITADA (O) - CAYENO	\$ 3,200.00	\$ 1,900.00	\$ 950.00	\$ 16,600.00	\$ 6,350.00	\$ 3,200.00	\$ 5,300.00	\$ 3,200.00	\$ 1,600.00
ROSA NEGRA	\$ 13,900.00	\$ 8,350.00	\$ 4,150.00	\$ 46,300.00	\$ 27,800.00	\$ 13,900.00	\$ 23,150.00	\$ 13,900.00	\$ 6,950.00
ROSA - ROSA DE ALEXANDRIA	\$ 13,900.00	\$ 8,350.00	\$ 4,150.00	\$ 46,300.00	\$ 27,800.00	\$ 13,900.00	\$ 23,150.00	\$ 13,900.00	\$ 6,950.00
SIEMPRE BELLA	\$ 7,900.00	\$ 4,750.00	\$ 2,350.00	\$ 26,300.00	\$ 15,800.00	\$ 7,900.00	\$ 13,150.00	\$ 7,900.00	\$ 3,950.00
SIEMPRE VIVA	\$ 650.00	\$ 400.00	\$ 200.00	\$ 2,100.00	\$ 1,250.00	\$ 650.00	\$ 1,050.00	\$ 650.00	\$ 200.00
TILA	\$ 2,500.00	\$ 1,500.00	\$ 750.00	\$ 8,400.00	\$ 5,050.00	\$ 2,500.00	\$ 4,200.00	\$ 2,500.00	\$ 1,250.00
TULIPAN	\$ 8,700.00	\$ 5,200.00	\$ 2,600.00	\$ 29,800.00	\$ 17,400.00	\$ 8,700.00	\$ 14,500.00	\$ 8,700.00	\$ 4,350.00
VENTUROSA	\$ 2,500.00	\$ 1,500.00	\$ 750.00	\$ 8,400.00	\$ 5,050.00	\$ 2,500.00	\$ 4,200.00	\$ 2,500.00	\$ 1,250.00
VERANERA - VERANERA ROJA	\$ 3,200.00	\$ 1,900.00	\$ 950.00	\$ 10,600.00	\$ 6,250.00	\$ 3,200.00	\$ 5,300.00	\$ 3,200.00	\$ 1,600.00

CONSTRUCCION C1

ITEM		UNID	CANTID	VR. UNIT.	VR. PARCIAL	VR. TOTAL
1. PRELIMINARES						
1.1 Localización y Replanteo		m2	84,80	\$ 2.930,00	\$ 248.464,00	
1.2 Descapote y Limpieza		m2	84,80	\$ 3.000,00	\$ 254.400,00	
1.3 Excavacion en material comun		m3	34,00	\$ 20.500,00	\$ 697.000,00	
1.4 Retiro de Sobrantes		m3	34,00	\$ 18.000,00	\$ 612.000,00	
1.5 Relleno en recebo compactado meca/te		m3	40,00	\$ 68.171,00	\$ 2.726.840,00	
						\$ 4.538.704,00
2. CIMENTOS						
2.1 Cimiento Corrido Concreto Ciclopeo		m3	57,00	\$ 307.454,00	\$ 17.524.878,00	
						\$ 17.524.878,00
3 ESTRUCTURA						
3.1 Zapatas		Und	6,00	\$ 154.040,00	\$ 924.240,00	
3.2 Viga de cimentacion 30*30		m	40,00	\$ 63.363,00	\$ 2.534.520,00	
3.3 Columnas 20*15		m	14,00	\$ 48.017,00	\$ 672.238,00	
3.4 Vigas 20*15		m	40,00	\$ 47.920,00	\$ 1.916.800,00	
						\$ 6.047.798,00
3. MAMPOSTERIA						
3.1 Muro en soga ladrillo comun		m2	132,00	\$ 45.902,00	\$ 6.059.064,00	
3.2 Pafete sobre muros 1:4		m2	264,00	\$ 18.915,00	\$ 4.993.560,00	
						\$ 11.052.624,00
6. INSTALACIONES ELECTRICAS						
6.1 Tablero de 4 circuitos Monofasico		Und	1,00	\$ 457.000,00	\$ 457.000,00	
6.2 Punto electrico hasta (5 mts).		Und	10,00	\$ 89.215,00	\$ 892.150,00	
						\$ 1.349.150,00
7. ZONAS DURAS						
7.1 Placa de piso E=0,10 3000 PSI		m2	84,00	\$ 47.535,00	\$ 3.992.940,00	
7.2 Afinado de piso con cemento y mineral		m2	84,00	\$ 34.081,00	\$ 2.862.804,00	
						\$ 6.855.744,00
8. CUBIERTAS						
8.1 Teja de asbesto		m2	87,00	\$ 36.416,00	\$ 3.168.192,00	
8.2 Estructura de madera		m2	87,00	\$ 44.512,00	\$ 3.872.544,00	
						\$ 7.040.736,00
9 ENCHAPES Y OTROS						
9.1 Tanque ajover 500 lts		Und	1,00	\$ 631.310,00	\$ 631.310,00	
						\$ 631.310,00
10 PINTURAS Y ACABADOS						
10.4 Vinilo Tipo 1 lavable tres manos		m2	264,00	\$ 9.170,00	\$ 2.420.880,00	
						\$ 2.420.880,00
11 CARPINTERIA METALICA Y MADERA						
11.1 Ventaneria con vidrios		m2	8,00	\$ 163.488,00	\$ 1.307.904,00	
11.4 Puerta metalica		Und	3,00	\$ 163.494,00	\$ 490.482,00	
11.5 Antepechos metalico		Und	3,00	\$ 130.000,00	\$ 390.000,00	
						\$ 2.188.386,00
12 ASEO GENERAL						
12.1 Limpieza y aseo general		m2	84,80	\$ 3.500,00	\$ 296.800,00	
Total Capitulo						\$ 296.800,00
COSTO DIRECTO						\$ 59.947.010,00
A.U.I. % 25						\$ 14.986.752,50
UTILIDAD 5%						\$ 2.997.350,50
IVA SOBRE UTILIDAD 19%						\$ 569.496,60
COSTO TOTAL						\$ 75.503.259,10
VALOR M2 CONSTRUCCION						\$ 890.368,62

CONSTRUCCION C2					
ITEM	UNID	CANTID	VR. UNIT.	VR. PARCIAL	VR. TOTAL
1. PRELIMINARES					
1.1 Localización y Replanteo	m2	7,31	\$ 2.930,00	\$ 21.418,30	
1.2 Descapote y Limpieza	m2	7,31	\$ 3.000,00	\$ 21.930,00	
1.3 Excavacion en material comun	m3	3,00	\$ 20.500,00	\$ 61.500,00	
1.4 Retiro de Sobrantes	m3	3,00	\$ 18.000,00	\$ 54.000,00	
1.5 Relleno en recebo compactado meca/te	m3	1,50	\$ 68.171,00	\$ 102.256,50	
					\$ 261.104,80
2. CIMIENTOS					
2.1 Cimiento Corrido Concreto Ciclopeo	m3	1,50	\$ 307.454,00	\$ 461.181,00	
					\$ 461.181,00
3. MAMPOSTERIA					
3.1 Muro en soga ladrillo comun	m2	21,00	\$ 45.902,00	\$ 963.942,00	
3.2 Papiete sobre muros	m2	42,00	\$ 18.915,00	\$ 794.430,00	
					\$ 1.758.372,00
5. INSTALACIONES SANITARIA/ HIDRAULICA					
5.4 Baño encapado pisos, pared, aparatos sanit.	Und	1,00	\$ 1.500.000,00	\$ 1.500.000,00	
5.1 Punto sanitario	Und	2,00	\$ 57.547,00	\$ 115.094,00	
5.2 Punto Hidráulico	Und	2,00	\$ 88.555,00	\$ 177.110,00	
5.3 Caja de Inspección 60x50x57	Und	1,00	\$ 232.657,00	\$ 232.657,00	
					\$ 2.024.861,00
6. INSTALACIONES ELECTRICAS					
6.2 Punto electrico hasta (5 mts).	Und	2,00	\$ 89.215,00	\$ 178.430,00	
					\$ 178.430,00
7. ZONAS DURAS					
7.1 Placa de piso E=0,10 3000 PSI	m2	7,31	\$ 47.535,00	\$ 347.480,85	
7.3 Enchape de piso	m2	7,31	\$ 46.126,00	\$ 337.181,06	
					\$ 684.661,91
8. CUBIERTAS					
8.1 Teja de asbesto sobre estructura mad.	m2	8,00	\$ 36.416,00	\$ 291.328,00	
8.2 Estructura de madera	m2	8,00	\$ 44.512,00	\$ 356.096,00	
					\$ 647.424,00
11. CARPINTERIA METALICA Y MADERA					
11.1 Ventanería con vidrios	m2	1,00	\$ 163.488,00	\$ 163.488,00	
11.2 Puertas metálicas	Und	2,00	\$ 163.494,00	\$ 326.988,00	
					\$ 490.476,00
12. ASEO GENERAL					
12.1 Limpieza y aseo general	m2	7,31	\$ 3.500,00	\$ 25.585,00	
Total Capítulo					\$ 25.585,00
COSTO DIRECTO					\$ 6.532.095,71
A.U.I. % 25					\$ 1.633.023,93
UTILIDAD 5%					\$ 326.604,79
IVA SOBRE UTILIDAD 19%					\$ 62.054,91
COSTO TOTAL					\$ 8.227.174,55
VALOR M2 CONSTRUCCION					\$ 1.125.468,47
ENRAMADA M2					
ITEM	DESCRIPCION	UND	CANT	V/UNIT	V/PARCIAL
1 PRELIMINARES					VALOR TOTAL
1.1 Localización y replanteo	m2	24,79	\$ 2.930,00	\$ 72.634,70	
1.2 Excavacion	m3	10,00	\$ 20.500,00	\$ 205.000,00	
1.3 Retiro de sobrantes	m3	13,00	\$ 18.000,00	\$ 234.000,00	
Total Capítulo					\$ 511.634,70
2 ESTRUCTURAS					
2.1 Zapatas de concreto de 3000psi	Und	4,00	\$ 154.040,00	\$ 616.160,00	
2.2 Columnas de 0,25*0,25	m	12,50	\$ 68.457,00	\$ 855.712,50	
2.5 Viga de amarre	m2	15,15	\$ 68.457,00	\$ 1.037.123,55	
Total Capítulo					\$ 2.508.996,05
3 CUBIERTA					
3.1 Cubierta en teja de asbesto cemento	m2	28,52	\$ 36.416,00	\$ 1.038.584,32	
3.2 Estructura de cubierta	m2	24,79	\$ 44.512,00	\$ 1.103.452,48	
Total capítulo					\$ 2.142.036,80
7. ZONAS DURAS					
7.1 Placa de piso E=0,10 3000 PSI	m2	24,79	\$ 47.535,00	\$ 1.178.392,65	
7.2 Afinado de piso con cemento y mineral	m2	24,79	\$ 34.081,00	\$ 844.867,99	
Total Capítulo					\$ 2.023.260,64
COSTO DIRECTO					\$ 7.185.928,19
A.U.I. % 25					\$ 1.796.482,05
UTILIDAD 5%					\$ 359.296,41
IVA SOBRE UTILIDAD 19%					\$ 68.266,32
COSTO TOTAL					\$ 9.050.676,56
VALOR M2 CONSTRUCCION					\$ 365.093,86

MURO EN PIEDRA SOBREPUESTA						
Item	Descripcion	Un	Cantidad	V/Unitario	V/Parcial	Total Capítulo
1 PRELIMINARES						
1.1 Localización y replanteo	m	68,99	\$ 2.930,00	\$ 202.140,70		
1.2 Descapote	m	68,99	\$ 2.939,00	\$ 202.761,61		
1.3 Excavación en material común	m³	13,80	\$ 20.500,00	\$ 282.900,00		
Total Capítulo						\$ 687.802,31
2 PIEDRA						
2.1 Piedra tipo rajón o similar	m³	36,22	\$ 55.000,00	\$ 1.992.100,00		
Total capítulo						\$ 1.992.100,00
3 ASEO GENERAL						
3.1 Limpieza y aseo general	m	68,99	\$ 3.500,00	\$ 241.465,00		
Total Capítulo						\$ 241.465,00
COSTO DIRECTO						\$ 2.921.367,31
A.U.I. % 25						\$ 730.341,83
UTILIDAD 5%						\$ 146.068,37
IVA SOBRE UTILIDAD 19%						\$ 27.752,99
COSTO TOTAL						\$ 3.679.462,13
VALOR M CONSTRUCCION						\$ 53.333,27

CORRAL						
Item	Descripcion	Un	Cantidad	V/Unitario	V/Parcial	Total Capítulo
1 PRELIMINARES						
1.1 Localización y replanteo	m²	22,04	\$ 2.930,00	\$ 64.577,20		
1.2 Descapote	m²	22,04	\$ 2.939,00	\$ 64.775,56		
1.3 Piso en tierra	m²	22,04	\$ 8.174,00	\$ 180.154,96		
Total Capítulo						\$ 309.507,72
2 MAMPOSTERIA						
2.1 Postes en madera	Und	8,00	\$ 6.750,00	\$ 54.000,00		
2.1 Malla tipo gallinero	m²	27,00	\$ 2.529,00	\$ 68.283,00		
Total capítulo						\$ 122.283,00
3 ASEO GENERAL						
3.1 Limpieza y aseo general	m²	22,04	\$ 3.500,00	\$ 77.140,00		
Total Capítulo						\$ 77.140,00
COSTO DIRECTO						\$ 508.930,72
A.U.I. % 25						\$ 127.232,68
UTILIDAD 5%						\$ 25.446,54
IVA SOBRE UTILIDAD 19%						\$ 4.834,84
COSTO TOTAL						\$ 640.998,24
VALOR M2 CONSTRUCCION						\$ 29.083,40

CONSTRUCCION POZO SEPTICO 1,13 M3						
Item	Descripcion	Un	Cantidad	V/Unitario	V/Parcial	Total Capítulo
1 PRELIMINARES						
1.1 Localización y Replanteo	m²	2,25	\$ 2.930,00	\$ 6.592,50		
1.2 Descapote y Limpieza	m²	2,25	\$ 3.000,00	\$ 6.750,00		
1.3 Excavacion en material comun	m³	1,13	\$ 20.500,00	\$ 23.165,00		
1.4 Retiro de Sobrantes	m³	1,50	\$ 18.000,00	\$ 27.000,00		
Total Capítulo						\$ 63.507,50
2 MATERIALES						
2.1 Muro en ladrillo	m²	3,00	\$ 45.902,00	\$ 137.706,00		
2.2 Piso en concreto	m²	2,25	\$ 47.535,00	\$ 106.953,75		
2.3 Tapa en concreto	Un	1,00	\$ 99.831,00	\$ 99.831,00		
Total Capítulo						\$ 344.490,75
3 ASEO GENERAL						
3.1 Limpieza y aseo general	m²	2,25	\$ 3.500,00	\$ 7.875,00		
Total Capítulo						\$ 7.875,00
COSTO DIRECTO						\$ 415.873,25
A.U.I. % 25						\$ 103.968,31
UTILIDAD 5%						\$ 20.793,66
IVA SOBRE UTILIDAD 19%						\$ 3.950,80
COSTO TOTAL						\$ 523.792,36
VALOR m³ DE CONSTRUCCION						\$ 463.533,06

ZONA DURA					M2	
ITEM	DESCRIPCION	UNID	CANT	V/UNIT	V/PPARCIAL	VALOR TOTAL
1 PRELIMINARES						
1.1 Localización y replanteo	m2	253,46	\$ 2.930,00	\$ 742.637,80		
1.2 Descapote	m2	253,46	\$ 10.250,00	\$ 2.597.965,00		
1.3 Excavación	m3	63,37	\$ 20.500,00	\$ 1.299.085,00		
1.4 Retiro de sobrantes	m3	70,97	\$ 18.000,00	\$ 1.277.460,00		
1.5 Recebo compactado	m3	35,49	\$ 68.171,00	\$ 2.419.388,79		
Total Capítulo						\$ 8.336.536,59
2 ZONAS DURAS						
2.1 Placa de piso E=0,10 3000 PSI	m2	253,46	\$ 47.535,00	\$ 12.048.221,10		
2.2 Repello de piso	m2	253,46	\$ 18.915,00	\$ 4.794.195,90		
Total Capítulo						\$ 16.842.417,00
3 ASEO GENERAL						
3.1 Limpieza y aseo general	m2	253,46	\$ 3.500,00	\$ 887.110,00		
Total Capítulo						\$ 887.110,00
COSTO DIRECTO						\$ 26.066.063,59
A.U.I. % 25						\$ 6.516.515,90
UTILIDAD 5%						\$ 1.303.303,18
IVA SOBRE UTILIDAD 19%						\$ 247.627,60
COSTO TOTAL						\$ 32.830.207,09
VALOR m2 DE CONSTRUCCION						\$ 129.528,16
JARDINERAS						
ITEM	DESCRIPCIÓN	UNID	CANTID	VR. UNIT.	VR. PARCIAL	VR. TOTAL
1. PRELIMINARES						
1.1 Localización y Replanteo	M2	27,56	\$ 2.930,00	\$ 80.750,80		
1.2 Descapote y Limpieza	M2	27,56	\$ 3.000,00	\$ 82.680,00		
Total Capítulo						\$ 163.430,80
2 MAMPOSTERIA						
2.1 Muro en soga ladrillo común	M2	13,78	\$ 45.902,00	\$ 632.529,56		
Total Capítulo						\$ 632.529,56
3 ASEO GENERAL						
3.1 Limpieza y aseo general	m2	27,56	\$ 3.500,00	\$ 96.460,00		
Total Capítulo						\$ 96.460,00
COSTO DIRECTO						\$ 892.420,36
A.U.I. % 25						\$ 223.105,09
UTILIDAD 5%						\$ 44.621,02
IVA SOBRE UTILIDAD 19%						\$ 8.477,99
COSTO TOTAL						\$ 1.124.003,44
VALOR m2 DE CONSTRUCCION						\$ 40.783,87
ANEXO (LAVADERO) 1 UND						
ITEM	DESCRIPCIÓN	UNID	CANTID	VR. UNIT.	VR. PARCIAL	VR. TOTAL
1. PRELIMINARES						
1.1 Localización y Replanteo	M2	1,36	\$ 2.930,00	\$ 3.984,80		
1.2 Descapote y Limpieza	M2	1,36	\$ 3.000,00	\$ 4.080,00		
1.3 Excavación en material comun	M2	0,27	\$ 20.500,00	\$ 5.535,00		
1.4 Retiro de Sobrantes	M3	0,35	\$ 18.000,00	\$ 6.300,00		
TOTAL CAPITULO						\$ 19.899,80
2. BASE						
2.1 Recebo compactado	M2	1,36	\$ 17.174,00	\$ 23.356,64		
TOTAL CAPITULO						\$ 23.356,64
3 MAMPOSTERIA						
3.1 Muro en soga ladrillo común	M2	3,02	\$ 45.902,00	\$ 138.624,04		
3.2 Pañete sobre muros	M2	3,02	\$ 18.915,00	\$ 57.123,30		
TOTAL CAPITULO						\$ 195.747,34
4 INSTALACIONES SANITARIA / HIDRAULICA						
4.1 Punto Hidráulico	UND	1,00	\$ 88.555,00	\$ 88.555,00		
4.2 Punto Sanitario	UND	1,00	\$ 57.547,00	\$ 57.547,00		
TOTAL CAPITULO						\$ 146.102,00
6 ZONAS DURAS						
6.1 placa de piso e=0,10	M2	1,36	\$ 47.535,00	\$ 64.647,60		
TOTAL CAPITULO						\$ 64.647,60
7 ASEO GENERAL						
7.1 Limpieza y aseo general	m2	1,36	\$ 3.500,00	\$ 4.760,00		
Total Capítulo						\$ 4.760,00
COSTO DIRECTO						\$ 454.513,38
A.U.I. % 25						\$ 113.628,35
UTILIDAD 5%						\$ 22.725,67
IVA SOBRE UTILIDAD 19%						\$ 4.317,66
COSTO TOTAL						\$ 572.459,60
VALOR m2 DE CONSTRUCCION						\$ 120.926,19

ESCALERAS						
ITEM	DESCRIPCION	UND	CANT	V/UNIT	V/PARCIAL	VALOR TOTAL
1 PRELIMINARES						
1.1 Localización y replanteo	M2	8,40	\$ 2.930,00	\$ 24.612,00		
1.2 Descapote	M2	8,40	\$ 10.250,00	\$ 86.100,00		
1.3 Excavacion	M3	1,68	\$ 20.500,00	\$ 34.440,00		
1.4 Retiro de sobrantes	M3	2,00	\$ 18.000,00	\$ 36.000,00		
1.5 Recebo compactado	M2	8,40	\$ 17.174,00	\$ 144.261,60		
Total Capítulo						\$ 325.413,60
2 MAMPOSTERIA						
2.1 Escalones en concreto	M3	2,10	\$ 1.134.845,00	\$ 2.383.174,50		
2.2 Repello	M2	8,40	\$ 18.915,00	\$ 158.886,00		
Total capítulo						\$ 2.542.060,50
7 ASEO GENERAL						
7.1 Limpieza y aseo general	m2	8,40	\$ 3.500,00	\$ 29.400,00		
Total Capítulo						\$ 29.400,00
COSTO DIRECTO						\$ 2.896.874,10
A.U.I. % 25						\$ 724.218,53
UTILIDAD 5%						\$ 144.843,71
IVA SOBRE UTILIDAD 19%						\$ 27.520,30
COSTO TOTAL						\$ 3.648.612,93
VALOR M2 CONSTRUCCION						\$ 434.358,68
BANCAS EN LADRILLO 2 UNDS						
Item	Descripcion	Un	Cantidad	V/Unitario	V/Parcial	Total Capítulo
1 PRELIMINARES						
1.1 Localización y replanteo	M2	2,26	\$ 2.930,00	\$ 6.621,80		
1.2 Descapote	M2	2,26	\$ 3.000,00	\$ 6.780,00		
1.4 Retiro de sobrantes	M3	0,50	\$ 18.000,00	\$ 9.000,00		
Total Capítulo						\$ 22.401,80
2 CONCRETO						
2.1 Banca en ladrillo común	M2	5,50	\$ 45.902,00	\$ 252.461,00		
2.3 placa de piso e=0.10	M2	2,26	\$ 47.535,00	\$ 107.429,00		
Total Capítulo						\$ 359.890,00
3 ASEO GENERAL						
3.1 Limpieza y aseo general	M2	2,26	\$ 3.500,00	\$ 7.910,00		
Total Capítulo						\$ 7.910,00
COSTO DIRECTO						\$ 390.201,80
A.U.I. % 25						\$ 97.550,45
UTILIDAD 5%						\$ 19.510,09
IVA SOBRE UTILIDAD 19%						\$ 3.706,92
COSTO TOTAL						\$ 491.459,17
VALOR UND CONSTRUCCION						\$ 245.729,58



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

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



COMITE CORPORATIVO
ACTA No. 0098 del 2.018

FECHA: San Juan de Pasto, 23 de julio del 2.018

LUGAR: Lonja Propiedad Raíz Nariño y Putumayo

ASISTENTES

ARQ. MARIA JIMENA CASTRO ZARAMA

TOP. ALVARO HIDALGO HIDALGO

ZOOT. ORLANDO CAICEDO RUEDA

MIEMBROS DEL COMITÉ TECNICO

PRESIDENTE DE LA LONJA

ING. CESAR AUGUSTO VALLEJO

CARGO

COORDINADOR COMITE

COMISIONADO

ING. LIVIO NESTOR BOLAÑOS N.

La sesión fue presidida por el Ingeniero Cesar A. Vallejo, quien fue nombrado para esta reunión como Coordinador del Comité Corporativo y actuó como secretaria la Arq. María Jimena Castro Z.

ORDEN DEL DIA

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

DESARROLLO ORDEN DEL DIA

1. Verificación del Quórum:

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

2. Presentación avalúo:

El Ing. Livio Bolaños rinde ponencia del avalúo solicitado por la Concesión Unión Vial del Sur al predio RUPA – 4 – 0023, denominado San Francisco, ubicado en la Vereda Pedregal – Municipio de Imués - Nariño.

No.	NUMERO DE FICHA	MUNICIPIO	NUMERO PREDIAL – MATRICULA INMOBILIARIA
1	RUPA – 4 - 0023	IMUES	523540000000000150098000000000/25 4-15333 ✓

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:



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



FEDELONJAS
FEDERACIÓN COLOMBIANA
DE LONJAS DE PROPIEDAD RAÍZ

ÍTEM	UND	ÁREA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO				
Área requerida	m ²	1472,78	\$ 40.000,00	\$ 58.911.200,00
Sub total terreno				\$ 58.911.200,00
CONSTRUCCIONES				
Construcción 1	m ²	84,80	\$ 698.639,00	\$ 59.244.587,20
Construcción 2	m ²	7,31	\$ 895.543,00	\$ 6.546.419,33
Sub total construcciones				\$ 65.791.006,53
ANEXOS				
Enramada	m ²	24,79	\$ 246.900,00	\$ 6.120.651,00
Muro en piedra sobrepuesta	m	68,99	\$ 42.438,00	\$ 2.927.797,62
Corral	m ²	22,04	\$ 17.713,00	\$ 390.394,52
Pozo septicó	m ³	1,13	\$ 313.471,00	\$ 354.222,23
Zona Dura	m ²	253,46	\$ 87.595,00	\$ 22.201.828,70
Jardinera	m ²	27,56	\$ 32.452,00	\$ 894.377,12
Lavadero	Und	1,00	\$ 334.934,00	\$ 334.934,00
Escaleras	m ²	8,40	\$ 345.622,00	\$ 2.903.224,80
Banca en ladrillo a la vista	Und	2,00	\$ 172.441,00	\$ 344.882,00
Sub total Anexos				\$ 36.472.311,99
ESPECIES VEGETALES				
Sub total especies vegetales	Gib	1,00	\$ 5.965.100,00	\$ 5.965.100,00
VALOR TOTAL				\$ 167.139.618,52

AVALUO DEFINITIVO ADOPTADO	
AVALUO DEL PREDIO	\$ 167.139.618,52
INDEMNAZIONES DAÑO EMERGENTE	\$ 800.000,00
INDEMNAZIONES LUCRO CESANTE	\$ 936.192,00
TOTAL	\$ 168.875.810,52
SON: CIENTO SESENTA Y OCHO MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS DIEZ CON 52/100 PESOS M/CTE. (\$168.875.810,52)	

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

ING. LIVIO NESTOR BOLÁNOS N.
R.A.A. No. 12961630 - AVAL

AVALUADOR DESIGNADO RESPONSABLE Y SOLIDARIO

COMITÉ AVALUOS

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

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

ARQ. MARÍA JIMENA CASTRO
R.A.A. No. 59813831 - AVAL

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

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

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

www.lonjanarinoyputumayo.org

PASTO - NARIÑO



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



ANI		Rumichaca Pasto	FORMATO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE		VERSIÓN	001
Agencia Nacional de Infraestructura		UNION DEL SUR		FICHA PREDIAL		FECHA	18/02/2015
PROYECTO DE CONCESIÓN		CONCESSIONARIA VIAL UNION DEL SUR PROYECTO RUMICHACA - PASTO		UNIDAD FUNCIONAL		4	
CONTRATO No.		15 DEL 11 DE SEPTIEMBRE DE 2015		SECTOR O TRAMO		PEDREGAL - TANGUA	
PREDIO No.		RUPA-4-0023		MARGEN LONGITUD Efectiva		Izq-Der 56,20	
ABSC. INICIAL		Km 0+745,84		CEDULA		27.202.093	
ABSC. FINAL		Km 0+802,04		DIRECCION / EMAIL		N.R	
NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO		NOHEMY BERNARDITA PASUY DE MUÑOZ Y OTROS		DIRECCION DEL PREDIO		SAN FRANCISCO	
VEREDA/BARRIO:		PEDREGAL		CLASIFICACION DEL SUELO		MATRICULA INMOBILIARIA 254-15333	
MUNICIPIO:		INUES		RURAL		CEDULA CATASTRAL 5205000000000150088000000000	
DPTO:		NARIÑO		UNDEROS		COUDANTES	
Predio requerido para:		OBRA		NORTE	27,40	NOHEMY BERNARDITA PASUY DE MUÑOZ (1 AL 3)	
		TOPOGRAFIA		SUR	31,39	EDUARDO LUCANO (6 AL 9)	
				ORIENTE	57,26	VÍA PANAMERICANA (3 AL 6)	
				OCIDENTE	56,94	NOHEMY BERNARDITA PASUY DE MUÑOZ (9 AL 1)	
INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES				ITEM DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES			
DESCRIPCION	CANT	DENS	UN	C2	CUBIERTA CON TEJA DE ASBESTO CEMENTO, SOBRE ESTRUCTURA METALICA; VIGAS Y COLUMNAS EN CONCRETO; Muros EN LADRILLO PARETADOS Y PINTADO; PUERTAS Y VENTANAS METALICAS; PISO EN CONCRETO CON MINERAL. DISTRIBUCIÓN: 4 HABITACIONES, 1 SALA.		
CAFÉ	200		UN	C2	CUBIERTA CON TEJA DE ASBESTO CEMENTO, SOBRE ESTRUCTURA METALICA, Muros EN LADRILLO PARETADOS Y PINTADOS; PUERTAS METALICAS PISO EN CONCRETO ENCHAPADO CON CERAMICA. DISTRIBUCIÓN: UNA HABITACION, UN BAÑO CON MOBILIARIO SENCILLO.		
LIMON	10		UN		TOTAL AREA CONSTRUIDA		
NARANJA	5		UN		84,80 m ²		
CEDRO	3		UN		7,31 m ²		
PLATANO	20		UN		92,11 m ²		
AGUACATE	5		UN				
CIRUELO	2		UN				
PINO ESPATULADA	10		UN				
GIMBALHO	4		UN				
PLATANILLO			UN				
ITEM DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS							
3	ENRAMADA: CUBIERTA CON TEJA DE ASBESTO CEMENTO, SOBRE ESTRUCTURA METALICA, VIGAS Y COLUMNAS EN CONCRETO, PISO EN CONCRETO, MASA ALBICO LIN, LIA DE ASBESTO CEMENTO				24,79 m ²		
2	SALVO EN PIEDRA SOBREPUESTA 0,150 M DE ALTURA				58,99 m ²		
1	CORRAL CON POSTES EN MADERA Y MAMA DE GATO, PISO EN TIERRA				22,04 m ²		
4	PISO SEPICEN EN LADRILLO Y CONCRETO DE 1,00 x 2,50 x=0,50m				1,13 m ²		

