



CONCESIÓN
**Rumichaca
Pasto**



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

AVISO No. A58 de fecha veintidós (22) de Diciembre de 2021.

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

En virtud de lo anterior y de conformidad con el inciso 2º del Artículo 69 de la Ley 1437 de 2011 (CPACA), la **Concesionaria Vial Unión del Sur S.A.S.**

HACE SABER

Que el día veintiuno (21) de julio 2021, se libró Oficio **DP-REVOFC-1445-01-21** que contiene la Revocatoria de la Oferta Formal de Compra No. **DP-OFC-1445-19**, dirigido a los señores **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DEL CAUSANTE LUCAS VICENTE RIASCOS RODRIGUEZ** y **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DEL CAUSANTE ANGEL FELIPE SARASTI MARTINEZ**, titulares del derecho real de dominio, en razón de la desafectación de una franja de terreno requerida para el Proyecto vial RUMICHACA – PASTO, cuyo contenido se transcribe a continuación:



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

OFICINA PRINCIPAL
Calle 99 No. 14 - 49 - Edificio EAR piso 4 Bogotá
Centro de Control de Operaciones - Sector el Porvenir - PR 40+400, Municipio de Iles
Contacto: +57 (2) 7377200, +57 (2) 7377129 - Iles - Nariño - Colombia

de la

DP-REVOFC-1445-01-21

San Juan de Pasto, 21 de julio de 2021.

Señores:

HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DEL CAUSANTE LUCAS VICENTE RIASCOS RODRIGUEZ.

HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DEL CAUSANTE ANGEL FELIPE SARASTI MARTINEZ.

Predio denominado "K 2 1 51", "CASA DE HABITACION" y/o "Tunal".

Vereda Pilcuán, Municipio de Imués.

Departamento de Nariño.

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

Asunto: Revocatoria Oferta Formal de Compra No. DP-OFC-1445-19 del veintidós (22) de mayo de 2019, por la cual se dispuso la adquisición de un área de terreno a segregarse del predio denominado "K 2 1 51", "CASA DE HABITACION" y/o "Tunal", ubicado en la Vereda Pilcuán, Municipio de Imués, Departamento de Nariño, identificado con Cédula Catastral No. 5235403000000001000400000000 y matrícula inmobiliaria No. 254-5433 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Túquerres (Nariño), requerida para la ejecución del proyecto vial, concesión Rumichaca – Pasto. RUPA-3-0206.

Cordial saludo,

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

En consecuencia, una de las actividades necesarias para la ejecución del proyecto consiste en la adquisición de las áreas físicas requeridas para la construcción del corredor vial, actividad que de acuerdo con lo establecido en el Capítulo 7, numeral 7.1, Literal (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



www.uniondelsur.co

[facebook.com/viauniondelsur](https://www.facebook.com/viauniondelsur)

[viauniondelsur](https://www.viauniondelsur.com)

Unión del Sur

OFICINA PRINCIPAL

Calle 99 No. 14 - 49 - Edificio EAR piso 4 Bogotá
Cra. 210 No. 12 sur - 137 San Miguel de Obando
Contacto: (+57) 27364584 - Pasto - Nariño - Colombia



www.uniondelsur.co

[facebook.com/viauniondelsur](https://www.facebook.com/viauniondelsur)

[viauniondelsur](https://www.viauniondelsur.com)

Unión del Sur

OFICINA PRINCIPAL

Calle 99 No. 14 - 49 - Edificio EAR piso 4 Bogotá
Centro de Control de Operaciones - Sector el Porvenir - PR 40+400, Municipio de Iles
Contacto: +57 (2) 7377200, +57 (2) 7377129 - Iles - Nariño - Colombia

DP-REVOFC-1445-01-21

contemplada en el artículo 34 de la Ley 105 de 1993, y que se surte mediante los procedimientos de adquisición de predios requeridos por motivos de utilidad pública contemplados en el Capítulo III de la Ley 9 de 1989, Capítulo VII de la Ley 388 de 1997 y Título IV de la Ley 1682 de 2013, Ley 1742 de 2014, arts. 8 y ss., de la Ley 1882 de 2018, en concordancia con las demás normas que regulan la materia y en complemento con lo reglamentado a través de la normatividad administrativa y de lo contencioso administrativo aplicable, respecto a la afectación predial del área de terreno a segregarse del inmueble "K 21 51", "CASA DE HABITACION" y/o "Tunal", ubicado en la Vereda Pilcuán, Municipio de Imués, Departamento de Nariño, identificado con Cédula Catastral No. 5235403000000001000400000000 y matrícula inmobiliaria No. 254-5433 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Túquerres (Nariño), se toma necesario proceder a revocar el acto administrativo contenido de la Oferta Formal de Compra No. DP-OFC-1445-19 del veintidós (22) de mayo de 2019, teniendo en cuenta la parte motiva que a continuación pasa a enunciarse:

El artículo 58 de la Constitución Política, modificado por el Acto Legislativo No. 01 de 1999, al referirse al derecho fundamental que garantiza la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las Leyes civiles, señaló:

"Cuando de la aplicación de una Ley expedida por motivos de utilidad pública o interés social, resultaren en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público o social".

Mediante la Ley 9ª de 1989 de Reforma Urbana, modificada por la Ley 388 de 1997, se regulan los Planes de Desarrollo Municipal, la adquisición de bienes y en general disposiciones relacionadas con la planificación del desarrollo municipal.

El artículo 58 de la Ley 388 de 1997, estableció por motivos de utilidad pública o interés social, la ejecución de programas y proyectos de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo.

A su vez el artículo 59 de la Ley 388 de 1997, facultó entre otros a las entidades territoriales y a los establecimientos públicos para adquirir por enajenación voluntaria directa o decretar la expropiación de bienes inmuebles, para destinarlos al desarrollo de obras de utilidad pública o interés social.

Por medio de la expedición de la Oferta Formal de Compra No. 1445-19 del veintidós (22) de mayo de 2019, la Concesionaria Vial Unión del Sur S.A.S., inició el proceso de adquisición de un área de terreno a segregarse de **VEINTIUNO COMA CINCUENTA METROS CUADRADOS (21,50 m²)**, junto con las construcciones anexas, mejoras y especies descritas en la ficha predial RUPA-3-0206, la cual fue dirigida a los **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DEL CAUSANTE LUCAS VICENTE RIASCOS RODRIGUEZ y HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DEL CAUSANTE ANGEL FELIPE SARASTI MARTINEZ.**



www.uniondelsur.co

 facebook.com/viauniondelsur
 [viauniondelsur](https://twitter.com/viauniondelsur)
 Unión del Sur

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



www.uniondelsur.co

 facebook.com/viauniondelsur
 [viauniondelsur](https://twitter.com/viauniondelsur)
 Unión del Sur

OFICINA PRINCIPAL

Calle 99 No. 14 - 49 - Edificio EAR piso 4 Bogotá
Centro de Control de Operaciones - Sector el Porvenir - PR 40+400, Municipio de Iles
Contacto: +57 (2) 7377200, +57 (2) 7377129 - Iles - Nariño - Colombia

CRON

DP-REVOFC-1445-01-21

No obstante lo anterior, ante la culminación y acta de entrega de la Unidad Funcional 3 del proyecto, se desafecta la franja de terreno requerida del predio que nos ocupa, toda vez que, no fue intervenida por las obras constructivas del corredor vial Rumichaca- Pasto, en razón a la optimización de la línea de afectación predial; así mismo, no es requerido el predio para la franja de seguridad vial.

La revocatoria directa de los actos administrativos de carácter particular y concreto tiene por objeto el restablecimiento del orden jurídico de conformidad con el interés público o social, es posible prever el derecho que tiene toda persona, para que se garanticen sus derechos y no se cause agravio injustificado alguno en el curso de las actuaciones y/o determinaciones administrativas, motivo por el cual se facultó a la administración para que revoque sus propios actos administrativos en consonancia con las causales expresamente señaladas en la ley.

De conformidad con lo establecido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, la figura jurídica de revocatoria directa, permite revocar los actos administrativos por las mismas autoridades que los hayan expedido, de acuerdo con los principios administrativos del debido proceso, igualdad, imparcialidad, buena fe, moralidad, transparencia, legalidad y eficacia, con el fin de evitar decisiones inhibitorias, dilaciones o retardos injustificados, procediendo a sanear de acuerdo con la legislación vigente, las irregularidades procedimentales que se presenten en el procedimiento en procura de la efectividad del derecho material.

De este modo, la figura de la revocatoria directa prevista en el artículo 93 del Código de procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, expresa lo siguiente:

"Artículo 93. Los actos administrativos deberán ser revocados por los mismos funcionarios que los hayan expedido o por sus inmediatos superiores, de oficio o a solicitud de parte, en cualquiera de los siguientes casos:

- 1. Cuando sea manifiesta su oposición a la Constitución Política o a la Ley.*
- 2. Cuando no estén conformes con el interés público o social, o atenten contra él.*
- 3. Cuando con ello se cause un agravio injustificado a una persona".*

Así las cosas, el Honorable Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Segunda, en sentencia con radicación número 25000- 25000-23-25-000-2006-00464-01(2166-07), Consejero Ponente GERARDO ARENAS MONSALVE, en cuanto a la revocatoria de los actos administrativos, consideró:

" Advierte la sala que, en punto de los efectos que trae consigo la revocatoria directa de actos administrativos de carácter particular, por ilegalidad, la doctrina y la jurisprudencia, nacional y extranjera, han sido escenario de diversos debates en los que se ha



www.uniondelsur.co

facebook.com/viauniondelsur
viauniondelsur
Unión del Sur

OFICINA PRINCIPAL
Calle 99 No. 14 - 49 - Edificio EAR piso 4 Bogotá
Cra. 22B No. 12 sur - 127 San Miguel de Obeso
Contacto: (+57) 27364584 - Pasto - Nariño - Colombia



www.uniondelsur.co

facebook.com/viauniondelsur
viauniondelsur
Unión del Sur

OFICINA PRINCIPAL

Calle 99 No. 14 - 49 - Edificio EAR piso 4 Bogotá
Centro de Control de Operaciones - Sector el Porvenir - PR 40+400, Municipio de Iles
Contacto: +57 (2) 7377200, +57 (2) 7377129 - Iles - Nariño - Colombia

Q 01/04

DP-REVOFC-1445-01-21

manifestado, de un lado, el hecho de que la revocatoria directa como expresión del principio de autotutela no trae consigo los efectos propios de la declaratoria de nulidad por ilegalidad o inconstitucionalidad, dado que la exclusión del ordenamiento jurídico de los efectos del acto administrativo objeto de dicha medida rigen únicamente hacia el futuro, esto es, ex nunc. De otra parte, se ha sostenido, aunque minoritariamente la posibilidad de que los efectos de la revocatoria de un acto administrativo no sólo se proyecten hacia el futuro, sino que los mismos se hagan retroactivos, esto es, desde el mismo momento en que éste fue expedido de tal forma que dichos efectos se asimilen a la declaratoria de ilegalidad, propia del control jurisdiccional".

Por consiguiente los actos administrativos pueden ser revocados por el funcionario que los expidió o por sus inmediatos superiores jerárquicos de oficio o a petición de parte cuando los mismos resulten manifiestamente contrarios a la Constitución o la Ley, o por no estar conformes con el interés público o social, o cuando con ellos se cause un agravio injustificado a una persona; proceder que se suscita con el fin de hacer desaparecer de la vida jurídica dicha decisión y sus efectos jurídicos.

El artículo 95 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, estableció que la revocatoria directa de los actos administrativos, podrá efectuarse en cualquier tiempo, inclusive en relación con actos en firme o aun cuando se haya acudido ante la Jurisdicción Contencioso Administrativa, siempre que en este último caso no se haya dictado auto admisorio de la demanda.

En virtud de lo expuesto, en los términos en comento y de conformidad con lo señalado en el numeral 2 del artículo 93 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, se torna viable proceder a revocar la oferta formal de compra contenida en el Oficio No. DP-OFC-1445-19 del veintidós (22) de mayo de 2019, considerando la obligación implícita que a la administración faculta en cuanto a examinar sus propios actos, cuando estos no estén conformes con el interés público o social, o atenten contra él, precaviendo que no se le ha causado daño, agravio o perjuicio de ninguna índole por parte de la Concesionaria Vial Unión del SUR S.A.S.

En mérito de lo anterior,

RESUELVE:

PRIMERO: REVOCAR la Oferta Formal de Compra No. DP-OFC-1445-19 del veintidós (22) de mayo de 2019, mediante la cual se dispuso la adquisición de un área de terreno a segregarse del predio denominado "K 2 1 51", "CASA DE HABITACION" y/o "Tunal", ubicado en la Vereda Pilcuán, Municipio de Imués, Departamento de Nariño, identificado con Cédula Catastral No. 5235403000000001000400000000 y matrícula inmobiliaria No. 254-5433 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Túquerres (Nariño), con destino al proyecto de infraestructura vial Rumichaca - Pasto, de conformidad con la argumentación esgrimida, dejando sin efectos los actos posteriores, presentes o futuros derivados de los efectos o en sustento de la misma.



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

OFICINA PRINCIPAL
Calle 99 No. 14 - 49 - Edificio EAR piso 4 Bogotá
Cra. 22B No. 12 sur - 127 San Miguel de Gébora
Contacto: (+57) 27364564 - Pasto - Nariño - Colombia



www.uniondelsur.co

facebook.com/viauniondelsur
viauniondelsur
Unión del Sur

OFICINA PRINCIPAL

Calle 99 No. 14 - 49 - Edificio EAR piso 4 Bogotá
Centro de Control de Operaciones - Sector el Porvenir - PR 40+400, Municipio de Iles
Contacto: +57 (2) 7377200, +57 (2) 7377129 - Iles - Nariño - Colombia

acelón



UNION DEL SUR

CONCESIÓN
Rumichaca
Pasto



VIGILADO
SuperTransporte

DP-REVOFC-1445-01-21

SEGUNDA: NOTIFICAR el contenido del presente documento a los HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DEL CAUSANTE LUCAS VICENTE RIASCOS RODRIGUEZ, quien en vida se identificó con cédula de ciudadanía No. 2.609.721 y HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DEL CAUSANTE ANGEL FELIPE SARASTI MARTINEZ, quien en vida se identificó con cédula de ciudadanía No. 5.265.4074, en la forma prevista en los artículos. 67, 68 y 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Atentamente,

GERMAN DE LA
TORRE LOZANO

GERMAN DE LA TORRE LOZANO
CALLE 99 No. 14 - 49 - Edificio EAR piso 4 Bogotá
Cra. 228 No. 12 sur - 197 San Miguel de Obando
CONTACTO: +57 (2) 7377200
DEL PASTO: +57 (2) 7377129
CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR S.A.S.
BOGOTÁ D.C. - COLOMBIA
RUMICHACA PASTO - COLOMBIA
CONCESIONARIA VIAL UNIÓN DEL SUR
www.viauniondelsur.co

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

Aprobó: E. Obando.
Revisó: N. Cadena.
Proyectó: C. Cisneros.



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

OFICINA PRINCIPAL
Calle 99 No. 14 - 49 - Edificio EAR piso 4 Bogotá
Cra. 228 No. 12 sur - 197 San Miguel de Obando
Contacto: (+57) 27364584 - Pasto - Nariño - Colombia



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

OFICINA PRINCIPAL
Calle 99 No. 14 - 49 - Edificio EAR piso 4 Bogotá
Centro de Control de Operaciones - Sector el Porvenir - PR 40+400, Municipio de Iles
Contacto: +57 (2) 7377200, +57 (2) 7377129 - Iles - Nariño - Colombia

Olivero

Que el día Quince (15) de Diciembre de 2021, se publicó el Oficio de Citación No. **DP-CITREV-1445-01-21** de diecinueve (19) de agosto de 2021, dirigido a los señores **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DEL CAUSANTE LUCAS VICENTE RIASCOS RODRIGUEZ y HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DEL CAUSANTE ANGEL FELIPE SARASTI MARTINEZ**, titulares del derecho real de dominio, para efectos de surtir la notificación personal del Oficio **DP-REVOFC-1445-01-21** de Revocatoria de la Oferta Formal de Compra No. **DP-OFC-1445-19** previendo garantizar que se efectuó la misma en relación con la totalidad de los destinatarios 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) se procede a realizar la notificación por aviso del Oficio **DP-REVOFC-1445-01-21** de fecha veintiuno (21) de julio de 2021, que contiene la Revocatoria de la Oferta Formal de Compra No. **DP-OFC-1445-19** y publicarlo en las páginas web www.ani.gov.co y www.uniondelsur.co y fijarlo en la cartelera de la Concesionaria Vial Unión del Sur S.A.S., ubicada en el Centro de Control y Operaciones, CCO PR 38+500 (km 38.5 Rumichaca – Pasto) Vereda el Capulí, Municipio de Iles, Departamento de Nariño, por un término de cinco (5) días, notificación que se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro del aviso.

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

EL Veintidós (22) de diciembre 2021 A LAS 8.00 A.M.

DESFIJADO EL Veintiocho (28) de diciembre 2021 A LAS 6:00 P.M.


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

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

Aprobó: E. Obando.
Revisó: A. Cerón 
Proyectó: C. Cisneros 



PROYECTO DE CONCESIÓN

CONCESIONARIA VIAL UNION DEL SUR PROYECTO RUMICHACA - PASTO

UNIDAD FUNCIONAL

3

CONTRATO No.:

15 DEL 11 DE SEPTIEMBRE DE 2015

PREDIO No.

RUPA-3-0206

ABSC. INICIAL

Km 43+093,07

ABSC. FINAL

Km 43+100,37

SECTOR O TRAMO

PILCUAN RECTA - PEDREGAL

MARGEN LONGITUD EFECTIVA

Izquierda
0,00

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO

ANGEL FELIPE SARASTI MARTINEZ Y OTRO

CEDULA DIRECCION / EMAIL.

N.R.

DIRECCION DEL PREDIO

K2 1 51

5.265.404 Y OTRA

MATRICULA INMOBILIARIA

254-5433

CEDULA CATASTRAL

523540300000000010004000000000

VEREDA/BARRIO:

PILCUAN

MUNICIPIO:

IMJES

DPTO:

NARIÑO

Predio requerido para:

FRANJA DE RETIRO

TOPOGRAFIA

CLASIFICACION DEL SUELO

URBANO

ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO

RESIDENCIAL

0 - 7 % Plana

LINDEROS

LONGITUD

0,80

NORTE

CARRETEABLE (1 AL 2)

SUR

4,81

ORIENTE

7,05

OCCIDENTE

8,40

PAOLA ANDREA CERON CARLOSAMA (3 AL 4)
VIA PANAMERICANA (2 AL 3)
CARMEN AMPARO SARASTY CAICEDO Y OTROS (4 AL 1)

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
LIMON MANDARINO	1	/	UN
ROSA	1	/	UN
AGUACATE	1	/	UN
ORNAMENTAL	14	/	UN
SABILA	1	/	UN
MAIZ	2	/	UN
CHIRIMOYA	1	/	UN

ITEM

N/A

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES

TOTAL AREA CONSTRUIDA

0,00

UNID

m²

ITEM

A1

ZONA DURA - EN CONCRETO DE FORMA IRREGULAR CON 0,15m DE ESPESOR

A2

CERRAMIENTO 1: EN TUBERIA METALICA CON MALLA ESLABONADA, SOBRE MURO EN LADRILLO PAÑETADO Y PINTADO DE 2,00m DE ALTURA.

A3

CERRAMIENTO 2: REJA METALICA CON MALLA ESLABONADA, SOBRE MURO EN LADRILLO PAÑETADO Y PINTADO DE 1,00m DE ALTURA CON COLUMNA DE CONCRETO REFORZADO DE DIMENSIONES 0,35m X 0,35m Y 2,90m DE ALTO.

A4

PORTADA: CUBIERTA CON PLACA DE CONCRETO DE DIMENSIONES 3,90m X 0,70m Y ESPESOR DE 0,10m, EN REJA METALICA A DOS HOJAS DE DIMENSIONES 1,50m X 3,00m CADA HOJA, EMPOTRADA EN COLUMNAS EN CONCRETO DE DIMENSIONES 0,35m X 0,35m Y 3,00m DE ALTURA.

A5

ENRAMADA: CUBIERTA EN TEJA DE ZINC SOBRE ESTRUCTURA EN GUADUA, PISO EN CONCRETO.

A6

HORNILLA EN LADRILLO PAÑETADO Y PINTADO. DE DIMENSIONES 0,80m X 1,00m Y 0,60m DE ALTURA

A7

JARINERA EN LADRILLO PAÑETADO Y PINTADO, DE DIMENSIONES 9,38m X 0,60m Y ALTURA DE 0,40m.

SI/NO

NO

NO

NO

NO

FECHA DE ELABORACION:

ene - 19

Elaboró:

ANDRES FELIPE BERNAL PEÑA - M.P. # 25222378589 GND

CONCESIONARIA VIAL UNION DEL SUR

Revisó y Aprobó:

JUAN DIEGO CIFUENTES - M.P. # 52202821581111

HMV CONSULTORIA S.A.S

OBSERVACIONES:

150,00 m²

AREA TOTAL TERRENO

21,50 m²

AREA REQUERIDA

0,00 m²

AREA REMANENTE

128,50 m²

AREA SOBRANTE

21,50 m²

AREA TOTAL REQUERIDA

COORDENADAS ÁREA REQUERIDA			
ID	NORTE	ESTE	DIST (m.)
1	605101.88	956675.20	0.80
2	605101.85	956676.00	7.05
3	605094.80	956676.02	4.81
4	605094.57	956671.21	1.17
5	605095.72	956671.41	7.23
1	605101.88	956675.20	
AREA REQUERIDA (m2):			21,50

PROYECTO RUMICHACA - PASTO		REVISIÓN: ENERO DE 2019	CONVENCIONES CARRIL VÍA PROYECTADA LINEA DE COMPRA EJE DE VÍA PROYECTADA AREA REQUERIDA EJE DE VÍA EXISTENTE AREA CONSTRUIDA REQUERIDA BERMA PROYECTADA AREA REMANENTE CALZADA VÍA EXISTENTE AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS CALZADA VÍA PROYECTADA ARBOL LINEA DE CHAFLANES CERCA CONSTRUCCIONES EXISTENTES LINDERO CUERPOS DE AGUA CULTIVOS	
 Agencia Nacional de Infraestructura		 UNION DEL SUR		
DISEÑO Y CALCULO: 		PROPIETARIO: ANGEL FELIPE SARASTI MARTINEZ Y OTRO		
CUADRO DE AREAS AREA REQUERIDA: 21,50 m2 AREA TOTAL: 150,00 m2 AREA CONST: 0,00 m2 AREA REMANENTE: 0,00 m2		FECHA ELAB.: ENERO 2019	TRAMO: UNIDAD FUNCIONAL 3	
		ESCALA: N/A	MUNICIPIO Y DEPARTAMENTO: IMUES-NARIÑO	
		No. CATASTRAL: 5235403000000001000400000000		
		FICHA GRAFICA No. RUPA-3-0206 NOMBRE ARCHIVO: RUPA-3-0206.dwg		



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-3-0206 ✓
RADICACION AVALUO No. 2019-20-03 – 1292
SOLICITANTE: CONCESIONARIA VIAL UNION DEL SUR
DIRECCION: K2 1 51 ✓
VEREDA: PILCUAN ✓
MUNICIPIO: IMUES ✓
DEPARTAMENTO: NARIÑO ✓
PROPIETARIO: ANGEL FELIPE SARASTI MARTINEZ Y OTRO ✓

SAN JUAN DE PASTO, MARZO DEL 2019



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

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



TABLA DE CONTENIDO

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

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
INFORME TECNICO DE AVALUO**

1. INFORMACION GENERAL

- 1.1. SOLICITUD:
CONCESIONARIA VIAL UNION DEL SUR – SAS NIT 900 880 846 3.
Fecha: 07 / 03 / 2019.
- 1.2. TIPO DE INMUEBLE
Urbano ✓
- 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
Pilcuán ✓
- 1.8. DIRECCIÓN O NOMBRE DEL BIEN INMUEBLE
K 2 1 51 ✓
- 1.9. ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA
ABSCISA INICIAL: Km 43+093,07 ✓
ABSCISA FINAL: Km 43+100,37 ✓
MARGEN: Izquierda ✓
LONGITUD EFECTIVA: 0,00 metros ✓
- 1.10. USO ACTUAL DEL INMUEBLE
Residencial ✓



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



2

AVALUO RUPA-3-0206

1.11. USO POR NORMA

De acuerdo con el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Imués, documento aprobado mediante el Acuerdo No. 012 del 26 de junio de 2004, se establece que el predio se clasifica de la siguiente manera:

SECTOR: Urbano

CATEGORIA GENERAL DE USO: RESIDENCIAL

Uso principal del suelo:	UR Uso residencial. Vivienda de Interés Social (V.I.S). Vivienda Unifamiliar Aislada (V.U.A.). Vivienda Bifamiliar (VB). ✓
Uso compatible	Comercio bajo impacto (C.B.I.). Industria doméstica artesanal (I.D.A.). Uso institucional bajo impacto (U.I.B.I.). Uso de protección bajo impacto (U.P.B.I.). ✓
Uso Condicionado	Ninguno ✓
Uso prohibido del suelo:	Comercio mediano impacto (C.M.I.). Comercio alto impacto urbanístico y ambiental (C.A.I.). Industria de mediano impacto ambiental (I.M.). Industria de alto impacto ambiental (I.A.I.A.). Uso institucional alto impacto (U.I.A.I.) ✓

1.12. INFORMACIÓN CATASTRAL

No predial: 523540300000000010004000000000
Área de Terreno: 310,00 m²
Áreas de Construcción: 148,00 m²
Avalúo Catastral: \$14.243.000 ✓

1.13. FECHA VISITA AL PREDIO

10 de marzo de 2019

1.14. FECHA DE INFORME DE AVALÚO

20 de marzo de 2019

2. DOCUMENTOS ENTREGADOS POR EL SOLICITANTE:

- Ficha predial elaborada por la Concesionaria Vial Unión del Sur.
- Estudio de Títulos Ficha Predial N° RUPA-3-0206.



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



3

AVALUO RUPA-3-0206

- Plano elaborado por la Concesionaria Vial Unión del Sur.
- Registro fotográfico.

3. INFORMACION JURIDICA

- 3.1. PROPIETARIO:
Ángel Felipe Sarasti Martínez y Otro. ✓
- 3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN
Escritura Pública No. 257 del 23 de marzo de 1981 de la Notaría Tercera de Pasto y Escritura Pública No. 704 del 18 de agosto de 1978 de la Notaría Segunda de Ipiales. ✓
- 3.3. MATRICULA INMOBILIARIA
254- 5433. ✓
- 3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS
Ninguna.

4. DESCRIPCION DEL SECTOR

- 4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR
La vereda Pilcuán se ubica en el sector rural, al sur oriente de la cabecera urbana del municipio de Imués, presenta vías de acceso vehiculares afirmadas en buen estado de conservación; sector que se puede delimitar de la siguiente manera:
- NORTE: Corregimiento del Pedregal.
SUR: Cabecera municipal de Iles
ORIENTE: Municipio de Funes
OCCIDENTE: Veredas Paramillo y San Isidro.
- 4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE
La mayoría de los predios del sector son pequeñas parcelas de tenencia propia, su economía está basada en la agricultura de cultivos de pan coger y actividades agropecuarias de pequeña escala, por su clima medio se presentan loteos o parcelaciones en los que se desarrollan actividades recreativas y de descanso. ✓
- 4.3. TOPOGRAFÍA
El sector se caracteriza por presentar topografías moderadamente escarpadas con pendientes entre los rangos del 8, 12 y 45% en su mayoría las zonas inclinadas son las que unen la zona de la vía con la zona baja hacia el Río Guátara.



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



4

AVALUO RUPA-3-0206

4.4. CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS

TEMPERATURA PROMEDIO: 18° y 24° C. Clima cálido seco.
PRECIPITACION: 500 A 1000 mm año
ALTURA SOBRE EL NIVEL DEL MAR: 1000 -2190 m.s.n.m.

4.5. CONDICIONES AGROLOGICAS

Asociación Pilcuán (PI)

FASE PIcd, PIde, PIde1, PIde2, PIe2

Suelos de vertiente de cordillera, con relieve fuertemente quebrado a escarpado y pendientes predominantes 25-50% y mayores, ubicados en alturas de los 2000 a los 2900 metros sobre el nivel del mar. Son suelos superficiales, originados a partir de tobas y cenizas volcánicas; de colores pardo muy oscuro y texturas moderadamente finas a finas. Presenta ligeras variaciones en color, textura y profundidad. Son fuerte a medianamente ácidos, alta capacidad de intercambio catiónico, regulares las bases totales, alta la saturación de bases totales, regular la de calcio, pobre a regular la de magnesio y pobre la de potasio; contenido normal de carbón orgánico en el primer horizonte, muy pobre el fósforo aprovechable. Drenaje externo muy rápido, interno medio y natural excesivo. Con pendientes 7-12% y 12-25%, suelos superficiales a moderadamente profundos, aptos para la explotación ganadera y la reforestación; pendientes 12-25 y 25-50%, suelos de relieve quebrado a fuertemente quebrado; superficiales; aptos para la reforestación y la ganadería; pendientes 12-25% y 25-50%; suelos con erosión ligera a moderada; relieve quebrado a fuertemente quebrado; aptos para la reforestación.

Estos suelos se localizan en las veredas de: Loma Alta, San Antonio, San Francisco, San Javier, Tamburán, Tablón Alto y Bajo, El Rosario y Villa Nueva.

Asociación Funes (FF)

FASE FFab, FFbc, FFc, FFab1, FFbc1, FFcd

A esta asociación corresponde un conjunto de pequeñas terrazas escalonadas de origen fluvio volcánico, disectadas por profundas cárcavas angostas. Estas terrazas están influidas por materiales coluviales en muchos sectores; así los suelos se han formado tanto de coluviones finos, como de tobas y algo de cenizas volcánicas. Tienen un relieve fuertemente ondulado a moderadamente inclinado con pendientes predominantes de 3-7% y 7-12%; están a alturas comprendidas entre los 1500 y 2700 metros sobre el nivel del mar. Estos suelos presentan limitantes en su profundidad efectiva, ya sea por la presencia de capas duras o de tobas superficiales, sobre rocas diversas, vertientes escarpadas y materiales más o menos sueltos. Con pendientes 1-3, 3-7 y 7-12%. Suelos moderadamente profundos a superficiales, relieve plano a ondulado; pendientes 3-7, 7-12 y 12-25%, ligera a moderadamente erosionados, superficiales, fuertemente ondulados, aptos para la ganadería;



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

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



5

AVALUO RUPA-3-0206

pendientes 7-12 y 12-25%; superficiales, en planos inclinados; aptos para la ganadería.

Este tipo de suelos se encuentra en las veredas de: Urbano, La Esperanza, Tablón Alto y Bajo, El Rosario y Loma Alta

Asociación Guáitara (GS)

FASE GSf3

Suelos ubicados en los cañones del río Guáitara, donde se aprecian escarpes de 800 a 1000 metros de altura y un alto porcentaje de afloramientos rocosos constituidos principalmente por andesitas y tobas alglomeráticas con fragmentos de diabasas, andesitas y granitos. Se presentan en alturas entre 1900 y 2900 metros sobre el nivel del mar, de relieve escarpado y pendientes mayores del 50%. Estos suelos no son aptos para actividades agropecuarias; su uso más adecuado es la reforestación y la conservación de la vegetación nativa existente que impida la erosión y contribuya a conservar las aguas.

Con pendientes mayores del 50% y erosión severa. Suelos muy superficiales y muy escarpados, con alto porcentaje de afloramientos rocosos; no aptos para actividades agropecuarias.

Este tipo de suelo se encuentra en las veredas: El Rosario, El Porvenir, El Capulí, Tablón Alto y Bajo, La Esperanza y Urbano.

Clases agrológicas por capacidad de uso del suelo

Clase III

Son suelos apropiados para cultivos permanente utilizando métodos intensivos. Estos suelos presentan severas limitaciones que reducen la elección de plantas o requieren prácticas especiales de conservación, o ambas a la vez. Pueden ser utilizados para cultivos agrícolas, pastos, pastoreo extensivo, producción forestal, mantenimiento de la vida silvestre, etc.

Las limitaciones de los suelos de esta clase pueden resultar del efecto de uno o más de los siguientes factores: pendiente moderadamente elevadas, alta susceptibilidad a la erosión por agua o viento, o efectos adversos severos de pasadas erosiones, frecuentes inundaciones, fertilidad del subsuelo muy baja, humedad o condiciones de hidromorfía que continúan después del drenaje, poco espesor hasta la roca madre, baja capacidad de retención de agua, baja fertilidad.



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



6

AVALUO RUPA-3-0206

En el municipio de Iles la clase III cubre una extensión de 390.82 ha, y representan el 4.65 % del total de hectáreas del municipio; encontrándose en las siguientes veredas: San Francisco, Villa Nueva, Tablón Alto, Urbano y Tamburán.

Clase IV

Son suelos apropiados para cultivos ocasionales o muy limitados con métodos intensivos. Estos presentan limitaciones muy severas que restringen la elección de la clase de cultivos o requieren un manejo cuidadoso, o ambos a la vez. Pueden ser usados para cultivos agrícolas, pastos, producción forestal, mantenimiento de la vida silvestre, etc.

El uso de cultivos agronómicos viene limitado por uno o más de los efectos de características permanentes tales como: pendiente muy pronunciada, susceptibilidad severa a la erosión por agua o viento, severos efectos de erosiones pasadas, suelos superficiales de poco espesor, baja capacidad de retención de agua, frecuentes inundaciones, humedad excesiva, salinidad o alcalinidad.

Los suelos de esta clase cubren una extensión de 2446.08 ha, que representan el 29.12 % del total del territorio de Iles, y se encuentra en las siguientes veredas: El Común, San Francisco, Urbano, Tablón Bajo, San Antonio, El Mirador, El Rosario Occidente, Bolívar, Villa Nueva, Loma de Argote, Iscuazán, Yarqui, Tablón Alto, La Esperanza, El Porvenir, Loma Alta, Capulí.

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 veredal y telefonía celular. ✓

4.7. SERVICIOS COMUNALES

La Vereda Pilcuán cuenta con instituciones de educación básica y media, localizadas en el centro poblado, así como los servicios básicos de salud. La 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 principal vía de acceso al sector es 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,

AVALUO RUPA-3-0206

de igual forma es realizado a través del transporte informal realizado por el mototaxismo. El transporte masivo que se realiza entre el Municipio de Iles 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 interveredal, 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 el Acuerdo No. 012 del 26 de junio de 2004, se establece que el predio Identificado con cedula catastral No. 523540300000000010004000000000 se clasifica de la siguiente manera:

SECTOR: Urbano

CATEGORIA GENERAL DE USO: RESIDENCIAL

Uso principal del suelo: UR Uso residencial.
Vivienda de Interés Social (V.I.S).
Vivienda Unifamiliar Aislada (V.U.A.).
Vivienda Bifamiliar (VB). ✓

Uso compatible Comercio bajo impacto (C.B.I.).
Industria doméstica artesanal (I.D.A.).
Uso institucional bajo impacto (U.I.B.I.).
Uso de protección bajo impacto (U.P.B.I.). ✓

Uso Condicionado Ninguno ✓

Uso prohibido del suelo: Comercio mediano impacto (C.M.I.).
Comercio alto impacto urbanístico y ambiental (C.A.I.).
Industria de mediano impacto ambiental (I.M.).
Industria de alto impacto ambiental (I.A.I.A.).
Uso institucional alto impacto (U.I.A.I.) ✓

6. DESCRIPCION DEL INMUEBLE O PREDIO

6.1. UBICACIÓN

El inmueble está ubicado en la vereda Pilcuán del municipio de Imués; iniciando en la abscisa Km 43+093,07 y terminando con la abscisa Km 43+100,37 sobre la margen izquierda, Tramo Pilcuán Recta - Pedregal. ✓



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-3-0206

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

- Área total del predio: 150,00 m² ✓
- Área requerida: 21,50 m² ✓
- Área remanente: 0,00 m² ✓
- Área sobrante: 128,50 m² ✓
- Área total requerida: 150,00 m²

Fuente: Ficha predial elaborada por la Concesionaria Vila Unión del Sur.

6.3. **LINDEROS**

LINDEROS GENERALES: Son los contenidos en la Escritura Pública No. 87 del 11 de febrero de 1972 de la Notaría Primera de Ipiales, y son:

Oriente – con propiedades o la Carretera Panamericana; Norte, con las propiedades de Teófila P. de Cerón, pared al medio; Occidente, con las de Juan Bonilla, matas de fique al medio; y Sur, con las de – mismo Juan Bonilla, pared al medio. ✓

LINDEROS ESPECIFICOS: Son los consignados en la Ficha Predial No. RUPA-3-0206 y son los siguientes:

- Norte: En longitud de 0,80 m con Carreteable (1 Al 2). ✓
- Sur: En longitud de 4,81 m con Paola Andrea Cerón Carlosama (3 Al 4). ✓
- Oriente: En longitud de 7,05 m con Vía Panamericana (2 Al 3). ✓
- Occidente: En longitud de 8,40 m con Carmen Amparo Sarasty Caicedo Y Otros (4 Al 1). ✓

6.4. **VÍAS DE ACCESO AL PREDIO**

La vía de acceso al predio objeto de avalúo es la vía Panamericana Tipo 1.

6.5. **SERVICIOS PUBLICOS:**

Cuenta con disponibilidad de acceso a redes de los servicios de acueducto veredal, energía eléctrica, telefonía móvil. (Actualmente Activos).

6.6. **UNIDADES FISIOGRAFICAS**

UNIDAD FISIOGRAFICA	TOPOGRAFIA	USO ACTUAL	NORMA
1	0-7% ✓	Residencial ✓	Residencial. ✓



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

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



9

AVALUO RUPA-3-0206

6.7. ÁREAS CONSTRUIDAS:
No Aplica.

6.8. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS:
No Aplica.

6.9. ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES

Ítem	Descripción	Cant.	Unid	Edad años	Estado de conservación
A1	Zona dura: en concreto de forma irregular con 0,15m de espesor	6,63	M2	20	Bueno
A2	Cerramiento 1: en tubería metálica con malla eslabonada, sobre muro en ladrillo pañetado y pintado de 2,00m de altura.	10,89	M	20	Bueno
A3	Cerramiento 2: reja metálica con malla eslabonada, sobre muro en ladrillo pañetado y pintado de 1,00m de altura con columna de concreto reforzado de dimensiones 0,35m x 0,35m y 2,90m de alto.	3,50	M	20	Bueno
A4	Portada: cubierta con placa de concreto de dimensiones 3,90m x 0,70m y espesor de 0,10m, en reja metálica a dos hojas de dimensiones 1,50m x 3,00m cada hoja, empotrada en columnas en concreto de dimensiones 0,35m x 0,35m y 3,00m de altura.	1	Und	20	Bueno
A5	Enramada: cubierta en teja de zinc sobre estructura en guadua, piso en concreto.	36,00	M2	10	Bueno
A6	Hornilla en ladrillo pañetado y pintado. de dimensiones 0,80m x 1,00m y 0,60m de altura	1	Und	20	Bueno
A7	Jardinera en ladrillo pañetada y pintada, de dimensiones 9,38m x 0,60m y altura de 0,40m.	1	Und	20	Bueno

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

6.10. CULTIVOS Y ESPECIES



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-3-0206

DESCRIPCION	DESCRIPCION	CTD	UND
LIMON MANDARINO	Buen estado fitosanitario	1 /	UND
ROSA	Buen estado fitosanitario	1 /	UND
AGUACATE	Buen estado fitosanitario	1 /	UND
ORNAMENTAL	Buen estado fitosanitario	14 /	UND
SABILA	Buen estado fitosanitario	1 /	UND
MAIZ	Buen estado fitosanitario	2 /	UND
CHIRIMOYA	Buen estado fitosanitario	1 /	UND

7. METODOS VALUATORIOS

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

"ARTÍCULO 1o. MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial".

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

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

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

El perito 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



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



11

AVALUO RUPA-3-0206

aportar al encuestado los cálculos previos realizados de la potencialidad urbanística y de desarrollo del predio. Las encuestas solo se podrán realizar cuando el perito no haya podido obtener datos (ofertas o transacciones recientes) o cuando tenga dudas de los resultados encontrados.

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

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

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

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

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

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

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

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

CALCULO DE VALOR DE LAS ESPECIES VEGETALES

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

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



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



12

AVALUO RUPA-3-0206

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

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

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

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

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

Dónde:

VA = Valor Árbol

T = Tiempo de levante o desarrollo

P = Producción promedia por árbol Kilo

V = Valor Actual Promedio por Kilo

C = Costo de Producción

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

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,



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



13

AVALUO RUPA-3-0206

donde se plasman las investigaciones adelantadas, en cada caso, que forman parte de los estudios valuatorios que se elaboran, pero que considerando lo voluminoso de las investigaciones, no se incorporan en su totalidad, si no las especies que sean requeridas, en cada caso. Los costos de producción de las especies vegetales forman parte de las investigaciones adelantadas, y permiten la aplicación de la ecuación propuesta para la adopción de los valores individuales.

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

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

8. INVESTIGACION ECONOMICA INDIRECTA (OFERTAS)

8.1. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS

Consultado el mercado inmobiliario del sector encontramos 11 ofertas que relacionamos a continuación:



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



14

AVALUO RUPA-3-0206

No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCION	VALOR PEDIDO	ÁREA DE TERRENO M2	CONSTRUCCION AREA EN M2	OBSERVACIONES	NOMBRE FUENTE	TELÉFONO FUENTE
1	LOTE	Barrio Porvenir Pilcuan lles	\$ 90.000.000	240,00	N.A.	Uso suelo Urbano, Conjunto Campestre, topografía plana, vías de acceso vehicular.	victor Aguirre	316 463 6637
2	CASA	Remansos del Porvenir lles	\$ 240.000.000	231,00	120	Uso suelo Urbano, Condominio con todos los servicios comunales, topografía plana, vías de acceso vehicular.	Luis Potosi	312 825 3085
4	CASA	Pilcuan La Recta	\$ 280.000.000	170,00	200	Uso suelo Urbano, Conjunto cerrado, topografía plana, vía de acceso vehicular.	Carlos Garzon	315 522 9822
6	CASA	Pilcuan La Recta	\$ 250.000.000	300,00	81	Uso suelo Urbano, casa independiente, topografía plana, vía de acceso vehicular.	Luis Eduardo Chilama	311 762 0687
7	CASA	Pilcuan La Recta	\$ 95.000.000	72,00	50	Uso suelo Urbano, Urbanización Pilcuan topografía plana, vía de acceso vehicular.	Alexander Pantoja	310 450 0020
8	CASA	Los Guayacanes Pilcuan	\$ 230.000.000	210,00	150	Uso suelo Urbano, Urbanización Pilcuan topografía plana, vía de acceso vehicular.	Ali Ortega	300 641 4838
9	LOTE *	VDA EL PALMAS	\$ 55.000.000	216,00	N.A.	Uso suelo Urbano de Protección Frente sobre vía Panamericana, topografía ondulada	Edgar Burbano	317 308 3698
10	CASA AMARILLA *	Pilcuan Viejo	\$ 90.000.000	272,00	100	Uso suelo Urbano de Protección vivienda frente a vía Panamericana, topografía ondulada	Miguel Angel	321 242 9144
12	LOTE	Pilcuan Viejo	\$ 696.000.000	1.740,00		Uso suelo Urbano de Protección Entrada antigua vía lles, vía de acceso vehicular, topografía plana	Alejandro Moran	314 872 2234
13	LOTE	Pilcuan Viejo Vía a Funes	\$ 38.000.000	78,00	N.A.	Uso suelo Urbano de Protección Sector consolidado, topografía plana, vía de acceso vehicular	Henry	312 359 0447
16	LOTE	Pilcuan Viejo El Palmar	\$ 40.000.000	100,00	N.A.	Uso suelo Urbano de Protección vía de acceso vehicular, mismo Ingreso Bañeano el Palmar, áreas comunes incluye alcantarillado	Alfonso Estrella	315 528 2131 - 317 681 8256 - 312 815 1667

8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO

No.	UBICACIÓN	VALOR PEDIDO	% NEG.	VALOR DEPURADO	ÁREA DE TERRENO M2	VALOR TERRENO M2	CONSTRUCCION AREA EN M2	VALOR M2 DE LAS CONSTRUCCIONES	OBSERVACIONES	NOMBRE FUENTE	TELÉFONO FUENTE
6	Pilcuan La Recta	\$ 250.000.000	10%	\$ 225.000.000	300,00	\$ 433.333,33	81	95.000.000	Uso suelo Urbano, casa independiente, topografía plana, vía de acceso vehicular.	Luis Eduardo Chilama	311 762 0687
7	Pilcuan La Recta	\$ 95.000.000	12%	\$ 83.600.000	72,00	\$ 397.222,22	50	55.000.000	Uso suelo Urbano, Urbanización Pilcuan topografía plana, vía de acceso vehicular.	Alexander Pantoja	310 450 0020
8	Los Guayacanes Pilcuan	\$ 230.000.000	2%	\$ 225.400.000	210,00	\$ 406.666,67	150	140.000.000	Uso suelo Urbano, Urbanización Pilcuan topografía plana, vía de acceso vehicular	Ali Ortega	300 641 4838

9. INVESTIGACION DIRECTA (ENCUESTAS)

9.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO (INVESTIGACIÓN DIRECTA)

No Aplica.

10. CALCULOS VALOR TERRENO

10.1. PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)

OFERTA	DIRECCION	VALOR TERRENO m2
6	Pilcuan La Recta	433.333,33
7	Pilcuan La Recta	397.222,22
8	Los Guayacanes Pilcuan	406.666,66
PROMEDIO		\$ 412.407,40
DESVIACIÓN ESTÁNDAR		\$ 18.727,52
COEFICIENTE DE VARIACIÓN		4,54% ✓
LIMITE SUPERIOR		\$ 431.134,93
LIMITE INFERIOR		\$ 393.679,88

10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE

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

El análisis anterior arrojó que el más probable valor del metro cuadrado del área valorada es la aproximación a la MEDIA obtenida en la investigación aproximado a **CUATROCIENTOS DOCE MIL QUINIENTOS PESOS M/CTE (\$412.500)** por metro cuadrado, por su ubicación en vía principal. ✓

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



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-3-0206

11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN.
No Aplica.

11.2. DEPRECIACIÓN (FITTO Y CORVINNI)
No Aplica.

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
A1	Zona dura	20	70	28,57%	2	20,43%	\$ 154.429,98	\$ 31.548,92	\$ 122.881,06	\$ 122.881,00 ✓
A2	Cerramiento 1	20	70	28,57%	2	20,43%	\$ 394.599,16	\$ 80.613,73	\$ 313.985,43	\$ 313.985,00 ✓
A3	Cerramiento 2	20	70	28,57%	2	20,43%	\$ 504.163,76	\$ 102.996,98	\$ 401.166,78	\$ 401.167,00 ✓
A4	Portada	20	70	28,57%	2	20,43%	\$ 3.155.714,36	\$ 644.689,45	\$ 2.511.024,90	\$ 2.511.025,00 ✓
A5	Enramada	10	30	33,33%	2	24,19%	\$ 182.890,74	\$ 44.238,49	\$ 138.652,25	\$ 138.652,00 ✓
A6	Hornilla	20	70	28,57%	2	20,43%	\$ 279.895,81	\$ 57.180,67	\$ 222.715,14	\$ 222.715,00 ✓
A7	Jardinera	20	70	28,57%	2	20,43%	\$ 1.114.725,22	\$ 227.730,24	\$ 886.994,98	\$ 886.995,00 ✓

13. CALCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

13.1. SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

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



17

AVALUO RUPA-3-0206

CALCULO DE ESPECIES VEGETALES						
DESCRIPCION DE ESPECIES						
DESCRIPCION	CTD	UND	ESTADO	CONSERVACION	VR, UND	VR. FINAL
✓ LIMON MANDARINO	1	UND	Desarrollo	Tipo A	✓ 69.450,00	69.450,00
✓ ROSA	1	UND	Producción	Tipo C	✓ 13.900,00	13.900,00
✓ AGUACATE	1	UND	Desarrollo	Tipo A	✓ 76.400,00	76.400,00
✓ ORNAMENTAL	14	UND	Producción	Tipo B	✓ 15.800,00	221.200,00
✓ SABILA	1	UND	Desarrollo	Tipo A	✓ 6.500,00	6.500,00
✓ MAIZ	2	UND	Producción	Tipo A	✓ 250,00	500,00
✓ CHIRIMOYA	1	UND	Desarrollo	Tipo B	✓ 50.400,00	50.400,00
						438.350,00 //

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 urbana de la Vereda Pilcuán del municipio de Imués, con frente sobre la vía Panamericana Ipiales - Pasto. ✓
- Es un sector urbano donde existe la presencia de vivienda campesina y vivienda de descanso 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. ✓

FACTORES DETERMINANTES EN EL VALOR DEL INMUEBLE

- Es un predio urbano de un área de 150,00 m2 y su uso actual es de residencial.
- El predio tiene topografía plana y presenta forma de un polígono regular.
- Tiene disponibilidad de agua de acueducto veredal y energía eléctrica.

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



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

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



18

AVALUO RUPA-3-0206

comercial del inmueble en las condiciones actuales, encontrándose en consecuencia la siguiente liquidación:

ITEM	UND	ÁREA	VR. UNITARIO	VR. TOTAL
TERRENO				
Área Requerida	m2	21,50	\$ 412.500,00	\$ 8.868.750,00
Sub total terreno				\$ 8.868.750,00
ANEXOS				
Zona dura	M2	6,63	\$ 122.881,00	\$ 814.701,03
Cerramiento 1	M	10,89	\$ 313.985,00	\$ 3.419.296,65
Cerramiento 2	M	3,50	\$ 401.167,00	\$ 1.404.084,50
Portada	Und	1	\$ 2.511.025,00	\$ 2.511.025,00
Entramada	M2	36,00	\$ 138.652,00	\$ 4.991.472,00
Hornilla	Und	1	\$ 222.715,00	\$ 222.715,00
Jardinera	Und	1	\$ 886.995,00	\$ 886.995,00
Subtotal Anexos				\$ 14.250.289,18
ESPECIES VEGETALES				
Subtotal Especies Vegetales	Global	1,00	\$ 438.350,00	\$ 438.350,00
VALOR TOTAL				\$ 23.557.389,18 //

SON: VEINTITRES MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS COHENTA Y NUEVE CON 18/100 PESOS M.CTE. (\$23.557.389,18)

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

16. CLAUSULA DE PROHIBICION DE PUBLICACION DEL INFORME

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

17. DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

- Las descripciones de hecho presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.
- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.
- El valuador no tiene intereses en el bien inmueble objeto de estudio.



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



19

AVALUO RUPA-3-0206

- Los honorarios del valuador no dependen de aspectos del informe.
- La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
- El valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.
- El valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.
- El valuador ha realizado una visita o verificación personal al bien inmueble objeto de valuación.
- Nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe

18. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR

- El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el 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.

19. NOMBRE, CUALIFICACIÓN PROFESIONAL Y FIRMA DEL AVALUADOR

19.1 NOMBRE DEL VALUADOR:

Top. ALVARO HIDALGO HIDALGO

19.2 REGISTRO DE ACREDITACIÓN PÚBLICA O PRIVADA DEL VALUADOR

Registro Abierto de Avaluadores RAA número de avaluador AVAL-12952438

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.

JJD



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

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



20

AVALUO RUPA-3-0206

19.4 FIRMA DEL RESPONSABLE

Alvaro Hidalgo
Top. ALVARO HIDALGO HIDALGO
PERITO COMISIONADO, RESPONSABLE Y SOLIDARIO.
Registro Abierto de Avaluadores RAA número de evaluador AVAL-12952438
Especialidades Avalúos Urbanos y Rurales

Orlando Caicedo
ZOOC. ORLANDO CAICEDO RUEDA
COORDINADOR DE AVALUOS
Registro Abierto de Avaluadores RAA número de evaluador AVAL-12960418
Especialidades Avalúos Urbanos y Rurales

Cesar Augusto Vallejo Franco
LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE NARIÑO Y PUTUMAYO
NIT. 814.000.496-2
Ing. CESAR AUGUSTO VALLEJO FRANCO
Registro Abierto de Avaluadores RAA número de evaluador AVAL-98383321
Especialidades Avalúos Urbanos – Rurales – Especiales – Maquinaria e
Infraestructura
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



21

AVALUO RUPA-3-0206

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
RUPA 3-0206

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 evaluador encargado de fijar los valores deberá:

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

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

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

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

CONSULTA DE INFORMACIÓN.

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



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo
RUPA 3-0206

Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo

Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



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

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

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

INVESTIGACIÓN DE MERCADO.

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

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

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

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

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

CÁLCULOS MATEMÁTICOS ESTADÍSTICOS.

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



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo
RUPA 3-0206

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 pérdida misma de elementos patrimoniales, los desembolsos que hayan sido menester, y el advenimiento de pasivos objeto del procedimiento administrativo de incorporación al dominio público. Se debe entender por daño emergente la sustracción del bien o parte del debido a la destinación para el proyecto vial; en todo caso comprenderá el monto o valor necesario para restablecer el estado anterior de las cosas. A título de daño emergente se deberán cancelar las obras de adecuación para la utilización de las áreas construidas remanentes, en caso de ser requerido.



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo
RUPA 3-0206

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	\$ -
Gastos de Desconexión y/o Traslado de Servicios Públicos	\$ -
Gastos de Bodegaje y/o Almacenamiento temporal o provisional	\$ -
Gastos por Impuesto Predial - Ponderado	\$ -
Gastos por Perjuicios derivados de terminación de contratos (Clausulas Penales)	\$ -
AVALUO DAÑO EMERGENTE	\$ -

- **NOTA 1:** La entidad contratante y/o el comprador procederá a sufragar las expensas de notariado y registro, para lo cual el propietario procederá a presentar los comprobantes de cobro emitidos por la notaria.
- **NOTA 2:** El municipio de Imués es el encargado de la prestación del servicio de acueducto, alcantarillado y Energía Eléctrica.
- **NOTA 3:** El municipio de Imués, no contempla el cobro por desconexión y cancelación del servicio de acueducto, alcantarillado y Energía Eléctrica.

CALCULO DE LUCRO CESANTE

No se presentaron actividades o contratos a contemplar.

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



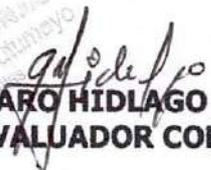
Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo
RUPA 3-0206

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



AVALUO DEFINITIVO ADOPTADO	
AVALUO DEL PREDIO	\$23.557.389,18
INDEMNIZACIONES DAÑO EMERGENTE	\$0,00
INDEMNIZACIONES LUCRO CESANTE	\$0,00
TOTAL	\$23.557.389,18 ✓
SON: VEINTITRES MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS COHENTA Y NUEVE CON 18/100 PESOS M.CTE. (\$23.557.389,18) ✓	


ING. CESAR A. VALLEJO FRANCO
REPRESENTANTE LEGAL


TOP. ALVARO HIDLAGO HIDALGO
PERITO AVALUADOR COMISIONADO


ORLANDO CAICEDO RUEDA
COORDINADOR DE AVALUOS



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo
RUPA 3-0206

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



CALCULO ITEM IMPUESTO PREDIAL

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

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

6. Impuesto predial:

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

1o Trimestre: del 1o de enero hasta el 31 de marzo, se reconocerá el 75%

2o Trimestre: del 1o de abril hasta el 30 de junio, se reconocerá el 50%

3o. Trimestre: del 1o de julio al 30 de septiembre, se reconocerá el 25%

4o Trimestre: del 1o de octubre al 31 de diciembre, se reconocerá el 0%".

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

JF



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

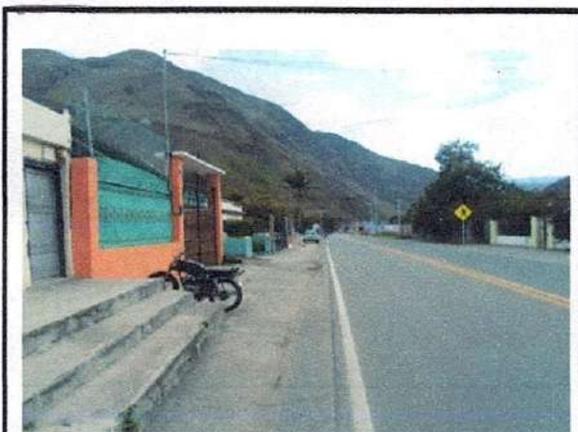
Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo
Avalúos Técnicos de Bienes Urbanos y Rurales



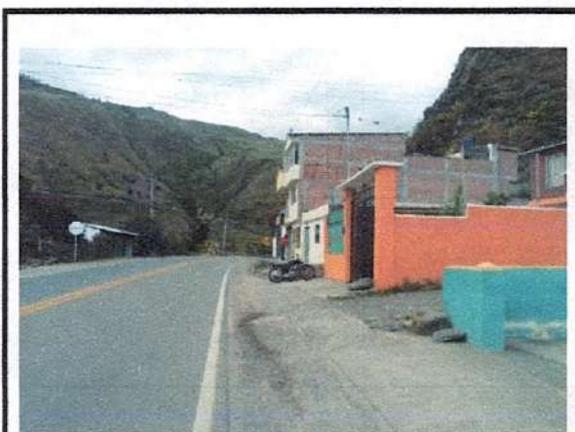
FEDELONJAS
FEDERACIÓN COLOMBIANA
DE LONJAS DE PROPIEDAD RAÍZ

ANEXOS

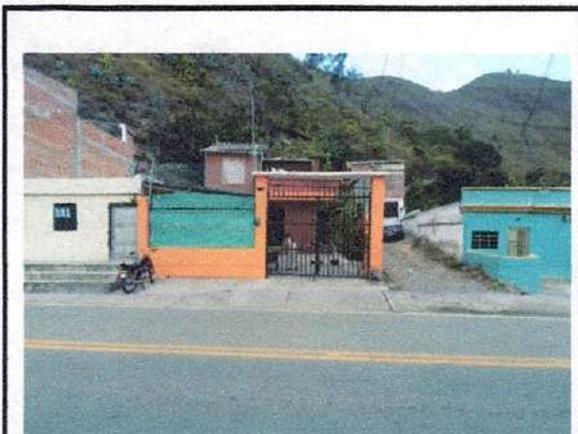
**LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE NARIÑO Y PUTUMAYO
AVALUO COMERCIAL - POR AFECTACION VIAL
CONCESION "RUMICHACA - PASTO",
RUPA-3-0206
PROPIETARIO: CARMEN AMPARO SARASTY CAICEDO Y OTROS
MUNICIPIO DE IMUES**



LOCALIZACION DEL SECTOR - VISTA SUR NORTE



LOCALIZACION DEL SECTOR - VISTA NORTE SUR



FACHADA



A 1 - ZONA DURA

G

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE NARIÑO Y PUTUMAYO
AVALUO COMERCIAL - POR AFECTACION VIAL
CONCESION "RUMICHACA - PASTO",
RUPA-3-0206
PROPIETARIO: CARMEN AMPARO SARASTY CAICEDO Y OTROS
MUNICIPIO DE IMUES



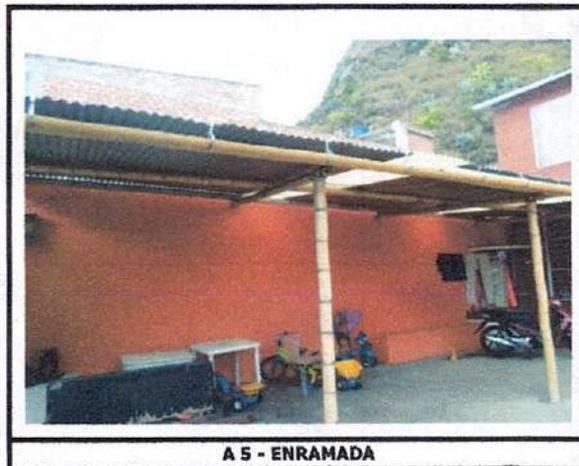
A 2 - CERRAMIENTO 1



A 3 - CERRAMIENTO 2

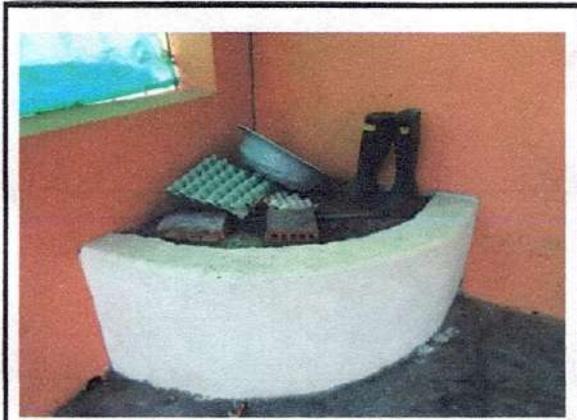


A 4 - PORTADA



A 5 - ENRAMADA

**LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE NARIÑO Y PUTUMAYO
AVALUO COMERCIAL - POR AFECTACION VIAL
CONCESION "RUMICHACA - PASTO".
RUPA-3-0206
PROPIETARIO: CARMEN AMPARO SARASTY CAICEDO Y OTROS
MUNICIPIO DE IMUES**



A 6 - HORNILLA



A 7 - JARDINERA

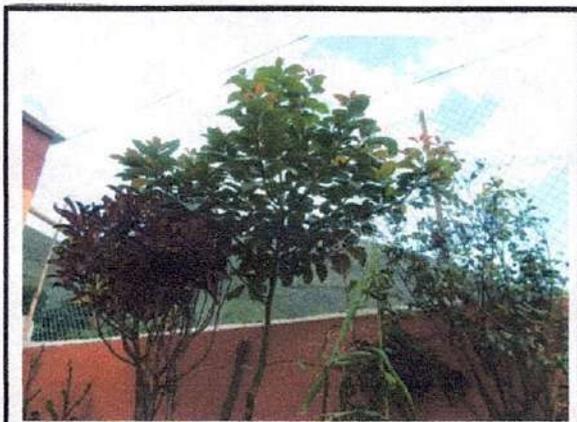


LIMON MANDARINO

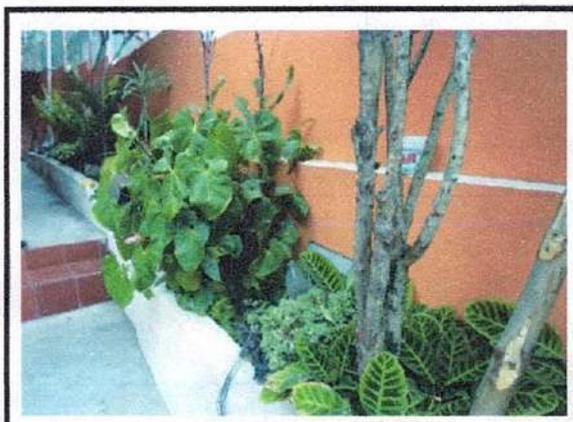


ROSA

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE NARIÑO Y PUTUMAYO
AVALUO COMERCIAL - POR AFECTACION VIAL
CONCESION "RUMICHACA - PASTO",
RUPA-3-0206
PROPIETARIO: CARMEN AMPARO SARASTY CAICEDO Y OTROS
MUNICIPIO DE IMUES



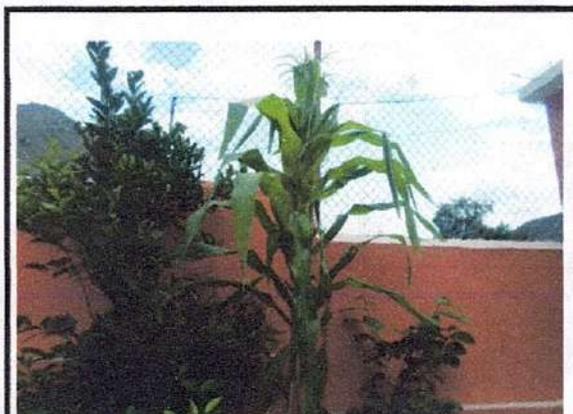
AGUACATE



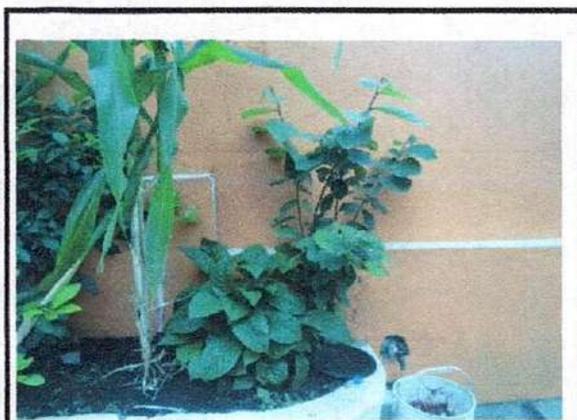
ORNAMENTAL



SABILA



MAIZ



CHIRIMOYA

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

Nombre FRUTALES Y HORTALIZAS	DESARROLLO			PRODUCCION			DECADENCIA		
	TIPO A	TIPO B	TIPO C	TIPO A	TIPO B	TIPO C	TIPO A	TIPO B	TIPO C
ABRICHUELO	6.300,00	3.800,00	1.900,00	21.000,00	12.600,00	6.300,00	10.500,00	6.300,00	3.150,00
ACELGA	400,00	250,00	100,00	1.300,00	800,00	400,00	1.300,00	800,00	400,00
ALFAFA	390,00	234,00	117,00	1.300,00	780,00	390,00	650,00	390,00	195,00
ONOTILLO, ACHOTE SILVESTRE	13.200,00	7.920,00	3.960,00	44.000,00	26.400,00	13.200,00	22.000,00	13.200,00	6.600,00
AGUACATE	76.400,00	45.850,00	22.925,00	254.600,00	178.200,00	76.400,00	177.300,00	76.400,00	38.200,00
PIMENTON	6.300,00	3.800,00	1.900,00	21.000,00	12.600,00	6.300,00	10.500,00	6.300,00	3.150,00
AIT	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	20,00	10,00	5,00
ALGODON	150,00	100,00	50,00	500,00	300,00	150,00	250,00	150,00	75,00
AL MENDRA (O)	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
ALBERGIA - ARVEJA - ALBERGIA	30,00	20,00	10,00	300,00	180,00	90,00	150,00	90,00	45,00
ARRACACHA	90,00	50,00	25,00	300,00	180,00	90,00	150,00	90,00	45,00
BARACO	2.450,00	1.470,00	735,00	8.100,00	4.860,00	2.450,00	4.050,00	2.450,00	1.225,00
BARRANO (A)	11.100,00	6.650,00	3.325,00	37.000,00	22.500,00	11.100,00	18.500,00	11.100,00	5.550,00
BATATA - CAMOTE	90,00	50,00	25,00	300,00	180,00	90,00	150,00	90,00	45,00
BREVA (O)	1.900,00	1.150,00	575,00	6.300,00	3.800,00	1.900,00	3.150,00	1.900,00	950,00
CAFE - CATURRA (O) - CASTILLA (O)	1.550,00	950,00	475,00	5.200,00	3.150,00	1.575,00	2.600,00	1.575,00	787,50
CALABAZA	3.500,00	2.100,00	1.050,00	11.500,00	6.900,00	3.450,00	11.500,00	6.900,00	3.450,00
CANA - CANA BRAVA	1.050,00	650,00	325,00	3.500,00	2.100,00	1.050,00	1.750,00	1.050,00	525,00
CAPULI	9.500,00	5.700,00	2.850,00	31.600,00	18.960,00	9.500,00	15.800,00	9.500,00	4.750,00
CARAMBOLLO	11.050,00	6.650,00	3.325,00	36.800,00	22.100,00	11.050,00	18.400,00	11.050,00	5.525,00
CASTAÑO	20.800,00	12.500,00	6.250,00	69.400,00	41.400,00	20.800,00	34.700,00	20.800,00	10.400,00
CEBOLLA	60,00	40,00	20,00	200,00	120,00	60,00	100,00	60,00	30,00
CEREZA, CIRUELA (O) - GUINDO	20.800,00	12.500,00	6.250,00	69.400,00	41.400,00	20.800,00	34.700,00	20.800,00	10.400,00
CHACHAFRUTO	20.800,00	12.500,00	6.250,00	69.400,00	41.400,00	20.800,00	34.700,00	20.800,00	10.400,00
CHILACUAN	11.050,00	6.650,00	3.325,00	36.800,00	22.100,00	11.050,00	18.400,00	11.050,00	5.525,00
CHIRIMOYA (O)	84.000,00	50.400,00	25.200,00	280.000,00	168.000,00	84.000,00	140.000,00	84.000,00	42.000,00
CIDRA - SIBRA - CIDRAYOTA	5.200,00	3.100,00	1.550,00	17.400,00	10.450,00	5.225,00	8.700,00	5.225,00	2.612,50
CURUBA	1.750,00	1.050,00	525,00	5.800,00	3.500,00	1.750,00	2.900,00	1.750,00	875,00
COL	400,00	250,00	125,00	1.300,00	800,00	400,00	1.300,00	800,00	400,00
DURAZNO	8.700,00	5.200,00	2.600,00	29.000,00	17.400,00	8.700,00	14.500,00	8.700,00	4.350,00
ESPARRAGO	1.600,00	950,00	475,00	5.300,00	3.200,00	1.600,00	2.650,00	1.600,00	800,00
ESPINACA	400,00	250,00	125,00	1.300,00	800,00	400,00	1.300,00	800,00	400,00
FREDOA - FELDIA	20.800,00	12.500,00	6.250,00	69.400,00	41.400,00	20.800,00	34.700,00	20.800,00	10.400,00
FRESA	6.950,00	4.150,00	2.075,00	23.100,00	13.850,00	6.950,00	11.550,00	6.950,00	3.475,00
FRAMBUESA	6.950,00	4.150,00	2.075,00	23.100,00	13.850,00	6.950,00	11.550,00	6.950,00	3.475,00
FRUJOL - LIMA - BOLONI	90,00	50,00	25,00	300,00	180,00	90,00	150,00	90,00	45,00
GRANADA	6.950,00	4.150,00	2.075,00	23.100,00	13.850,00	6.950,00	11.550,00	6.950,00	3.475,00
GRANADILLA	9.500,00	5.700,00	2.850,00	31.600,00	18.960,00	9.500,00	15.800,00	9.500,00	4.750,00
GUABO (A)	27.800,00	16.700,00	8.350,00	92.600,00	55.550,00	27.800,00	46.300,00	27.800,00	13.900,00
GUAMO, GUAMA, CHURIMO	27.800,00	16.700,00	8.350,00	92.600,00	55.550,00	27.800,00	46.300,00	27.800,00	13.900,00
GUANABANA (O)	82.500,00	49.500,00	24.750,00	275.000,00	165.000,00	82.500,00	137.500,00	82.500,00	41.250,00
GUAYABA (O)	900,00	550,00	275,00	3.000,00	1.800,00	900,00	1.500,00	900,00	450,00
GUAYABA (O)	82.500,00	49.500,00	24.750,00	275.000,00	165.000,00	82.500,00	137.500,00	82.500,00	41.250,00
GUAYABA PIANZANA	82.500,00	49.500,00	24.750,00	275.000,00	165.000,00	82.500,00	137.500,00	82.500,00	41.250,00
GUAYABA PERA	82.500,00	49.500,00	24.750,00	275.000,00	165.000,00	82.500,00	137.500,00	82.500,00	41.250,00
GUAYABA PERUANA	82.500,00	49.500,00	24.750,00	275.000,00	165.000,00	82.500,00	137.500,00	82.500,00	41.250,00
GUAYABA CARAMILA	20.800,00	12.500,00	6.250,00	69.400,00	41.400,00	20.800,00	34.700,00	20.800,00	10.400,00
GUAYABILLA	20.800,00	12.500,00	6.250,00	69.400,00	41.400,00	20.800,00	34.700,00	20.800,00	10.400,00
GUINEO	11.100,00	6.650,00	3.325,00	37.000,00	22.500,00	11.100,00	18.500,00	11.100,00	5.550,00

Handwritten signature

Nombre FRUTALES Y HORTALIZAS	DESARROLLO			PRODUCCION			DECADENCIA		
	TIPO A	TIPO B	TIPO C	TIPO A	TIPO B	TIPO C	TIPO A	TIPO B	TIPO C
	TIPO A	TIPO B	TIPO C	TIPO A	TIPO B	TIPO C	TIPO A	TIPO B	TIPO C
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 (OBO - OVO)	27,800.00	16,700.00	8,350.00	92,600.00	55,550.00	27,800.00	46,300.00	27,800.00	13,900.00
LECHUGA	100.00	50.00	50.00	250.00	150.00	100.00	150.00	100.00	50.00
LIMA (LIMA LIMON)	82,500.00	49,500.00	24,750.00	275,000.00	192,500.00	82,500.00	137,500.00	82,500.00	41,250.00
LIMON - (COMUN - DULCE)	62,500.00	37,500.00	18,750.00	208,300.00	145,800.00	62,500.00	104,150.00	62,500.00	31,250.00
LIMON - (TARHI)	87,550.00	52,550.00	26,275.00	291,767.00	204,250.00	87,550.00	145,900.00	87,550.00	43,750.00
LIMONCILLO	1,050.00	650.00	300.00	3,500.00	2,100.00	1,050.00	1,750.00	1,050.00	550.00
LIMONARIA	1,000.00	600.00	300.00	3,000.00	2,000.00	1,000.00	1,500.00	1,000.00	500.00
LUCUMA	34,700.00	20,800.00	10,400.00	115,700.00	69,400.00	34,700.00	57,850.00	34,700.00	17,350.00
LULO	17,350.00	10,400.00	5,200.00	57,900.00	34,750.00	17,350.00	28,950.00	17,350.00	8,700.00
MAICILLO	300.00	180.00	90.00	1,000.00	600.00	300.00	500.00	300.00	150.00
MAIZ	80.00	40.00	20.00	250.00	150.00	80.00	130.00	80.00	40.00
MAIZ Y FRIJOL (50-50)	70.00	40.00	20.00	220.00	130.00	70.00	110.00	70.00	30.00
MAIZ - FRIJOL - TOMATE (m2)	900.00	300.00	150.00	1,670.00	1,000.00	300.00	800.00	500.00	250.00
MANDARINILLO - MAMON - MACO	77,550.00	46,550.00	23,275.00	258,500.00	155,100.00	77,550.00	129,250.00	77,550.00	38,800.00
MANDARINILLO (O)	69,450.00	41,650.00	20,825.00	231,500.00	138,900.00	69,450.00	115,750.00	69,450.00	34,750.00
MANDARINA LIMON	69,450.00	41,650.00	20,825.00	231,500.00	138,900.00	69,450.00	115,750.00	69,450.00	34,750.00
MANCAGO	73,500.00	44,100.00	22,050.00	245,000.00	171,500.00	73,500.00	122,500.00	73,500.00	36,750.00
MANZANA (O)	8,650.00	5,200.00	2,600.00	28,900.00	17,350.00	8,650.00	14,450.00	8,650.00	4,325.00
MANCAYIA	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 - OMBLIGONA - DULA	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
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
NARANJA TANGILO	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 - NISPERO	20,800.00	12,500.00	6,250.00	69,400.00	48,600.00	20,800.00	34,700.00	20,800.00	10,400.00
OPHAROSO POMA ROSA	20,800.00	12,500.00	6,250.00	69,400.00	48,600.00	20,800.00	34,700.00	20,800.00	10,400.00
PAPA	90.00	50.00	30.00	300.00	180.00	90.00	150.00	90.00	50.00
PLANTIA 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	5,650.00	2,450.00	4,050.00	2,450.00	1,200.00
PEPINO - PEPINILLO	34,700.00	20,800.00	10,400.00	115,700.00	69,400.00	34,700.00	57,850.00	34,700.00	17,350.00
PERA - MEMBRILLO	20,800.00	12,500.00	6,250.00	69,400.00	48,600.00	20,800.00	34,700.00	20,800.00	10,400.00
PIÑA	1,980.00	1,188.00	594.00	6,600.00	4,620.00	1,980.00	3,300.00	1,980.00	990.00
PIYAYA	13,900.00	8,350.00	4,175.00	46,300.00	27,800.00	13,900.00	23,150.00	13,900.00	6,950.00
PLATANO O CACHACO (GUINEO)	11,100.00	6,650.00	3,325.00	37,000.00	25,900.00	11,100.00	18,500.00	11,100.00	5,550.00
POROTO	6,300.00	3,800.00	1,900.00	21,000.00	12,600.00	6,300.00	10,500.00	6,300.00	3,150.00
REINA CLAUDIA - PENDIENTES	26,800.00	16,100.00	8,050.00	89,400.00	53,650.00	26,800.00	44,700.00	26,800.00	13,400.00
REPOLLO	400.00	250.00	100.00	1,300.00	800.00	400.00	650.00	400.00	200.00
REMOLACHA	400.00	250.00	100.00	1,300.00	800.00	400.00	650.00	400.00	200.00
SAPAYO	6,950.00	4,150.00	2,100.00	23,100.00	16,150.00	6,950.00	11,550.00	6,950.00	3,450.00
SOYA	1,050.00	650.00	300.00	3,500.00	2,450.00	1,050.00	1,750.00	1,050.00	550.00
TOMATE CHONTO	2,750.00	1,650.00	850.00	9,100.00	5,850.00	2,750.00	4,550.00	2,750.00	1,350.00
TOMATE DE ARIOL	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
TORONJA	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
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 - UGHUVA	5,200.00	3,100.00	1,550.00	17,400.00	10,450.00	5,200.00	8,700.00	5,200.00	2,600.00
YUCA	1,050.00	650.00	300.00	3,500.00	2,450.00	1,050.00	1,750.00	1,050.00	550.00
YACON	1,050.00	650.00	300.00	3,500.00	2,450.00	1,050.00	1,750.00	1,050.00	550.00
ZANAHORIA	350.00	200.00	100.00	1,160.00	800.00	350.00	600.00	350.00	200.00
ZAPALLO - AHUYAMA	6,950.00	4,150.00	2,100.00	23,100.00	16,150.00	6,950.00	11,550.00	6,950.00	3,450.00
ZAROTE	77,550.00	46,550.00	23,275.00	258,500.00	155,100.00	77,550.00	129,250.00	77,550.00	38,800.00

Nombre ORNAMENTALES	DESARROLLO			PRODUCCION			DECADENCIA		
	TIPO A	TIPO B	TIPO C	TIPO A	TIPO B	TIPO C	TIPO A	TIPO B	TIPO C
HELECHO CHINO	\$ 3.500,00	\$ 2.100,00	\$ 1.050,00	\$ 11.600,00	\$ 6.950,00	\$ 3.500,00	\$ 5.800,00	\$ 3.500,00	\$ 1.750,00
HIGHERON (HIGO)	\$ 27.800,00	\$ 16.700,00	\$ 8.350,00	\$ 92.600,00	\$ 55.500,00	\$ 27.800,00	\$ 46.300,00	\$ 27.800,00	\$ 13.900,00
HOJA ORNAMENTALES	\$ 7.900,00	\$ 4.750,00	\$ 2.350,00	\$ 26.300,00	\$ 15.800,00	\$ 7.900,00	\$ 13.150,00	\$ 7.900,00	\$ 3.950,00
HOJA ROSA	\$ 2.400,00	\$ 1.450,00	\$ 700,00	\$ 4.800,00	\$ 2.400,00	\$ 1.200,00	\$ 2.400,00	\$ 2.400,00	\$ 1.200,00
HORTENCIA	\$ 9.900,00	\$ 5.950,00	\$ 2.950,00	\$ 19.800,00	\$ 9.900,00	\$ 4.950,00	\$ 16.500,00	\$ 9.900,00	\$ 4.950,00
IRACA	\$ 2.800,00	\$ 1.700,00	\$ 850,00	\$ 3.500,00	\$ 2.000,00	\$ 1.000,00	\$ 4.500,00	\$ 2.800,00	\$ 1.400,00
JAZMIN	\$ 2.800,00	\$ 1.700,00	\$ 850,00	\$ 3.500,00	\$ 2.000,00	\$ 1.000,00	\$ 4.500,00	\$ 2.800,00	\$ 1.400,00
JAZMIN (DE CARO)	\$ 2.800,00	\$ 1.700,00	\$ 850,00	\$ 3.500,00	\$ 2.000,00	\$ 1.000,00	\$ 4.500,00	\$ 2.800,00	\$ 1.400,00
JAZMIN (DE CIELO)	\$ 2.800,00	\$ 1.700,00	\$ 850,00	\$ 3.500,00	\$ 2.000,00	\$ 1.000,00	\$ 4.500,00	\$ 2.800,00	\$ 1.400,00
JAZMIN (DE NOCHE)	\$ 2.800,00	\$ 1.700,00	\$ 850,00	\$ 3.500,00	\$ 2.000,00	\$ 1.000,00	\$ 4.500,00	\$ 2.800,00	\$ 1.400,00
LENGUA DE SUFRA	\$ 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
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 SWIRKLE	\$ 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
LIRIO	\$ 3.500,00	\$ 2.100,00	\$ 1.050,00	\$ 11.600,00	\$ 6.950,00	\$ 3.500,00	\$ 5.800,00	\$ 3.500,00	\$ 1.750,00
LLAMARADA	\$ 6.950,00	\$ 4.150,00	\$ 2.100,00	\$ 23.100,00	\$ 13.850,00	\$ 6.950,00	\$ 11.550,00	\$ 6.950,00	\$ 3.450,00
LOBELIA	\$ 3.500,00	\$ 2.100,00	\$ 1.050,00	\$ 11.600,00	\$ 6.950,00	\$ 3.500,00	\$ 5.800,00	\$ 3.500,00	\$ 1.750,00
MAGNOLIA	\$ 3.200,00	\$ 1.900,00	\$ 950,00	\$ 10.600,00	\$ 6.300,00	\$ 3.200,00	\$ 5.300,00	\$ 3.200,00	\$ 1.600,00
MANO DE DIOS	\$ 7.900,00	\$ 4.750,00	\$ 2.350,00	\$ 26.300,00	\$ 15.800,00	\$ 7.900,00	\$ 13.150,00	\$ 7.900,00	\$ 3.950,00
MANO DE TIGRE - BALAZO - MONSTERA	\$ 9.900,00	\$ 5.950,00	\$ 2.950,00	\$ 19.800,00	\$ 9.900,00	\$ 4.950,00	\$ 16.500,00	\$ 9.900,00	\$ 4.950,00
MANO DE MARIÁ - MANTO VIRGEN	\$ 3.500,00	\$ 2.100,00	\$ 1.050,00	\$ 11.600,00	\$ 6.950,00	\$ 3.500,00	\$ 5.800,00	\$ 3.500,00	\$ 1.750,00
MANO DE TIGRE - BALAZO - MONSTERA	\$ 9.900,00	\$ 5.950,00	\$ 2.950,00	\$ 19.800,00	\$ 9.900,00	\$ 4.950,00	\$ 16.500,00	\$ 9.900,00	\$ 4.950,00
MARGARITA	\$ 350,00	\$ 200,00	\$ 100,00	\$ 1.100,00	\$ 650,00	\$ 350,00	\$ 550,00	\$ 350,00	\$ 150,00
MANZANITA	\$ 3.700,00	\$ 2.200,00	\$ 1.100,00	\$ 12.300,00	\$ 7.400,00	\$ 3.700,00	\$ 6.150,00	\$ 3.700,00	\$ 1.850,00
MIRRA	\$ 3.500,00	\$ 2.100,00	\$ 1.050,00	\$ 11.600,00	\$ 6.950,00	\$ 3.500,00	\$ 5.800,00	\$ 3.500,00	\$ 1.750,00
MORADA (O) FLOR MORADA	\$ 26.400,00	\$ 15.850,00	\$ 7.900,00	\$ 88.000,00	\$ 52.800,00	\$ 26.400,00	\$ 44.000,00	\$ 26.400,00	\$ 13.200,00
MARCSIO	\$ 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
MARIDO	\$ 3.950,00	\$ 2.350,00	\$ 1.200,00	\$ 13.200,00	\$ 7.900,00	\$ 3.950,00	\$ 6.600,00	\$ 3.950,00	\$ 2.000,00
OREJA DE ALICE	\$ 12.600,00	\$ 7.550,00	\$ 3.800,00	\$ 42.000,00	\$ 25.200,00	\$ 12.600,00	\$ 21.000,00	\$ 12.600,00	\$ 6.300,00
ORQUIDEA	\$ 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
ORQUIDEA PLATANILLO	\$ 54.000,00	\$ 32.400,00	\$ 16.200,00	\$ 180.000,00	\$ 126.000,00	\$ 54.000,00	\$ 90.000,00	\$ 54.000,00	\$ 27.000,00
PALMA - PALMILLA - PALMERA	\$ 18.000,00	\$ 10.800,00	\$ 5.400,00	\$ 60.000,00	\$ 36.000,00	\$ 18.000,00	\$ 30.000,00	\$ 18.000,00	\$ 9.000,00
PALMA - COCA DE GANZO	\$ 18.000,00	\$ 10.800,00	\$ 5.400,00	\$ 60.000,00	\$ 36.000,00	\$ 18.000,00	\$ 30.000,00	\$ 18.000,00	\$ 9.000,00
PALMA DE LA FELICIDAD	\$ 18.000,00	\$ 10.800,00	\$ 5.400,00	\$ 60.000,00	\$ 36.000,00	\$ 18.000,00	\$ 30.000,00	\$ 18.000,00	\$ 9.000,00
PALMA JARDIN - ORNAMENTAL - PALMITA (O) - ORNAMENTAL	\$ 18.000,00	\$ 10.800,00	\$ 5.400,00	\$ 60.000,00	\$ 36.000,00	\$ 18.000,00	\$ 30.000,00	\$ 18.000,00	\$ 9.000,00
PALMA PIE DE ELEFANTE - PALMA DE ELEFANTE - PALMA DE COCO	\$ 54.000,00	\$ 32.400,00	\$ 16.200,00	\$ 180.000,00	\$ 126.000,00	\$ 54.000,00	\$ 90.000,00	\$ 54.000,00	\$ 27.000,00
PENSAMIENTO	\$ 4.750,00	\$ 2.850,00	\$ 1.450,00	\$ 15.800,00	\$ 9.500,00	\$ 4.750,00	\$ 7.900,00	\$ 4.750,00	\$ 2.350,00
PLANTA NAVIDENA - FLOR DE NAVIDAD - POINSETIA - POISETIA	\$ 13.900,00	\$ 8.350,00	\$ 4.150,00	\$ 46.300,00	\$ 27.800,00	\$ 13.900,00	\$ 23.150,00	\$ 13.900,00	\$ 6.950,00
PLANTA DE ENSUENO	\$ 7.900,00	\$ 4.750,00	\$ 2.350,00	\$ 26.300,00	\$ 15.800,00	\$ 7.900,00	\$ 13.150,00	\$ 7.900,00	\$ 3.950,00
PLANTA DE ESPIGAS	\$ 10.500,00	\$ 6.300,00	\$ 3.150,00	\$ 35.000,00	\$ 21.000,00	\$ 10.500,00	\$ 17.500,00	\$ 10.500,00	\$ 5.250,00
PLANTAS DE IBILAN - IVILAN (IBILAN AZUL)	\$ 7.900,00	\$ 4.750,00	\$ 2.350,00	\$ 26.300,00	\$ 15.800,00	\$ 7.900,00	\$ 13.150,00	\$ 7.900,00	\$ 3.950,00
PLANTITA DE PODER	\$ 4.500,00	\$ 2.700,00	\$ 1.350,00	\$ 15.000,00	\$ 9.000,00	\$ 4.500,00	\$ 7.500,00	\$ 4.500,00	\$ 2.250,00
POMPON (POMPON DE NOYVA)	\$ 2.800,00	\$ 1.700,00	\$ 850,00	\$ 3.500,00	\$ 2.000,00	\$ 1.000,00	\$ 4.500,00	\$ 2.800,00	\$ 1.400,00
PAPICO	\$ 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
QUINDE	\$ 3.500,00	\$ 2.100,00	\$ 1.050,00	\$ 11.600,00	\$ 6.950,00	\$ 3.500,00	\$ 5.800,00	\$ 3.500,00	\$ 1.750,00
RESUCITADA (O) - CAYENO	\$ 3.200,00	\$ 1.900,00	\$ 950,00	\$ 10.600,00	\$ 6.300,00	\$ 3.200,00	\$ 5.300,00	\$ 3.200,00	\$ 1.600,00
ROSA BLANCA	\$ 13.900,00	\$ 8.350,00	\$ 4.150,00	\$ 46.300,00	\$ 27.800,00	\$ 13.900,00	\$ 23.150,00	\$ 13.900,00	\$ 6.950,00
ROSA NEGRA	\$ 13.900,00	\$ 8.350,00	\$ 4.150,00	\$ 46.300,00	\$ 27.800,00	\$ 13.900,00	\$ 23.150,00	\$ 13.900,00	\$ 6.950,00
ROSA - ROSA DE ALIANDRIA	\$ 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 ALABASTRO	\$ 2.800,00	\$ 1.700,00	\$ 850,00	\$ 3.500,00	\$ 2.000,00	\$ 1.000,00	\$ 4.500,00	\$ 2.800,00	\$ 1.400,00
RUELLA	\$ 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 BELLA	\$ 650,00	\$ 400,00	\$ 200,00	\$ 1.100,00	\$ 650,00	\$ 325,00	\$ 500,00	\$ 650,00	\$ 325,00
SIEMPRE VIVA	\$ 2.500,00	\$ 1.500,00	\$ 750,00	\$ 4.500,00	\$ 2.500,00	\$ 1.250,00	\$ 3.750,00	\$ 2.500,00	\$ 1.250,00
TIJIA	\$ 3.700,00	\$ 2.200,00	\$ 1.100,00	\$ 12.300,00	\$ 7.400,00	\$ 3.700,00	\$ 6.150,00	\$ 3.700,00	\$ 1.850,00
TOTORA	\$ 8.700,00	\$ 5.200,00	\$ 2.600,00	\$ 17.400,00	\$ 8.700,00	\$ 4.350,00	\$ 14.500,00	\$ 8.700,00	\$ 4.350,00
TULIPAN - AVIFLOR (A)	\$ 2.500,00	\$ 1.500,00	\$ 750,00	\$ 4.500,00	\$ 2.500,00	\$ 1.250,00	\$ 3.750,00	\$ 2.500,00	\$ 1.250,00
MENTUCOSA	\$ 3.200,00	\$ 1.900,00	\$ 950,00	\$ 10.600,00	\$ 6.300,00	\$ 3.200,00	\$ 5.300,00	\$ 3.200,00	\$ 1.600,00
VERANERA	\$ 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
VERANERA - VERANERA ROJA	\$ 2.400,00	\$ 1.450,00	\$ 700,00	\$ 4.800,00	\$ 2.400,00	\$ 1.200,00	\$ 2.400,00	\$ 2.400,00	\$ 1.200,00
VICUNDO (VICUNDO FOSTOR)	\$ 2.400,00	\$ 1.450,00	\$ 700,00	\$ 4.800,00	\$ 2.400,00	\$ 1.200,00	\$ 2.400,00	\$ 2.400,00	\$ 1.200,00
ZARCILLO DE MORTE	\$ 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
ZACHAPANCA	\$ 7.900,00	\$ 4.750,00	\$ 2.350,00	\$ 26.300,00	\$ 15.800,00	\$ 7.900,00	\$ 13.150,00	\$ 7.900,00	\$ 3.950,00

Nombre Ornamentales	DESARROLLO			PRODUCCION			DECADENCIA		
	TIPO A	TIPO B	TIPO C	TIPO A	TIPO B	TIPO C	TIPO A	TIPO B	TIPO C
	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
AGAVE O PITA	6,300.00	3,800.00	1,900.00	21,000.00	12,600.00	6,300.00	10,500.00	6,300.00	3,150.00
ALA DE ANGEL	3,700.00	2,200.00	1,100.00	12,300.00	7,400.00	3,700.00	6,150.00	3,700.00	1,850.00
ARBOL ORNAMENTALES	7,900.00	4,750.00	2,350.00	26,300.00	15,800.00	7,900.00	13,150.00	7,900.00	3,950.00
ARBOL FLOR DE PLASTICO	82,500.00	49,500.00	24,750.00	275,000.00	165,000.00	82,500.00	137,500.00	82,500.00	41,250.00
PLANTAS ORNAMENTALES	7,900.00	4,750.00	2,350.00	26,300.00	15,800.00	7,900.00	13,150.00	7,900.00	3,950.00
PLANTAS ORNAMENTALES (GERANIO, COLEGIALA, CARTUCHO)	7,900.00	4,750.00	2,350.00	26,300.00	15,800.00	7,900.00	13,150.00	7,900.00	3,950.00
PLANTAS ORNAMENTALES DE CERRAMIENTO	7,900.00	4,750.00	2,350.00	26,300.00	15,800.00	7,900.00	13,150.00	7,900.00	3,950.00
AMAPOLA	13,900.00	8,350.00	4,150.00	46,300.00	27,800.00	13,900.00	23,150.00	13,900.00	6,950.00
ACACIA AMARILLA - NEGRA - PALO BRASIL	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
ACHIRA	1,600.00	950.00	500.00	5,300.00	3,200.00	1,600.00	2,850.00	1,600.00	800.00
ALELI	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
ARTURO	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
ARTURO COLA DE MARRANO	7,900.00	4,750.00	2,350.00	26,300.00	15,800.00	7,900.00	13,150.00	7,900.00	3,950.00
ABALIA - MILLONARIA	4,500.00	2,700.00	1,350.00	15,000.00	9,000.00	4,500.00	7,500.00	4,500.00	2,250.00
ARBOL REINA DE LAS FLORES - PLANTA	3,200.00	1,900.00	950.00	10,600.00	6,350.00	3,200.00	5,300.00	3,200.00	1,600.00
ARBOL	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
ARBUJO	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	5,750.00	2,850.00	4,750.00	2,850.00	1,450.00
AJE 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
BALABINA (ZARCILLO)	350.00	200.00	100.00	1,100.00	650.00	350.00	550.00	350.00	150.00
BAMBU - GUADIA	13,500.00	8,100.00	4,050.00	45,000.00	27,000.00	13,500.00	22,500.00	13,500.00	6,750.00
BATATILLA	350.00	200.00	100.00	1,100.00	650.00	350.00	550.00	350.00	150.00
BARBAS DE GATO	3,500.00	2,100.00	1,050.00	11,600.00	6,950.00	3,500.00	5,800.00	3,500.00	1,750.00
REGONIA	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
BUGAMBILIA	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
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
CAJETO	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
CAMARON - CAMARON ROJO	900.00	550.00	250.00	3,000.00	1,800.00	900.00	1,500.00	900.00	450.00
CAMPANITA - CAMPANILLA	4,600.00	2,750.00	1,400.00	15,300.00	9,200.00	4,600.00	7,650.00	4,600.00	2,300.00
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
CAREYA	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
CARTUCHO	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
CAUCHILLO - CAUCHO	5,700.00	3,400.00	1,700.00	19,000.00	11,400.00	5,700.00	9,500.00	5,700.00	2,850.00
CHIFLERA - CHEFLERA	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
CHUSQUERA	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 (O) - CHUPAYA	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
CINTA - CINTA DE NOVIA - CINTA NOVIA	900.00	550.00	250.00	3,000.00	1,800.00	900.00	1,500.00	900.00	450.00
CLAVEL (CHIMO)	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 - COLEGIALA	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
CRISANTERO	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
CRISPO ORNAMENTAL	7,900.00	4,750.00	2,350.00	26,300.00	15,800.00	7,900.00	13,150.00	7,900.00	3,950.00
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
CUINA DE MOISES	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
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
DIURANTA	350.00	200.00	100.00	1,100.00	650.00	350.00	550.00	350.00	150.00
ENREDADERA - PLANTA TREPADORA	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
BLANCA - PATO	3,700.00	2,200.00	1,100.00	12,300.00	7,400.00	3,700.00	6,150.00	3,700.00	1,850.00
ESCORBITA	7,900.00	4,750.00	2,350.00	26,300.00	15,800.00	7,900.00	13,150.00	7,900.00	3,950.00
ESPINIA DE CRISTO	7,900.00	4,750.00	2,350.00	26,300.00	15,800.00	7,900.00	13,150.00	7,900.00	3,950.00
EUGENIA	7,900.00	4,750.00	2,350.00	26,300.00	15,800.00	7,900.00	13,150.00	7,900.00	3,950.00
FLORES DE MAYO - SIETE CUEROS - ARBOL	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
FLORES DE MAYO - MALLO	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
FLORES DE UN DIA	7,900.00	4,750.00	2,350.00	26,300.00	15,800.00	7,900.00	13,150.00	7,900.00	3,950.00
FRATELON (ESPELETA)	7,900.00	4,750.00	2,350.00	26,300.00	15,800.00	7,900.00	13,150.00	7,900.00	3,950.00
GERANIO	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
GIKASOL	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
GIKASOL	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
GIKASOL	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
GLADIOLLO - GLADIOLLO DE JARDIN -	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
GLADIA	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
GONGORA	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
HELECHO - HELECHILLO	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
HELECHO ROMERO	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

Nombre Medicinales - Aromaticas	DESARROLLO			PRODUCCION			DECADENCIA		
	TIPO A	TIPO B	TIPO C	TIPO A	TIPO B	TIPO C	TIPO A	TIPO B	TIPO C
ALBENO	950.00	550.00	300.00	3.200.00	1.900.00	950.00	1.600.00	950.00	950.00
ALBAHACA	950.00	550.00	300.00	3.200.00	1.900.00	950.00	1.600.00	950.00	950.00
ALYSSUM	950.00	550.00	300.00	3.200.00	1.900.00	950.00	1.600.00	950.00	950.00
ALCACHOFA	950.00	550.00	300.00	3.200.00	1.900.00	950.00	1.600.00	950.00	950.00
ANANAJ	3.200.00	1.900.00	950.00	10.600.00	6.350.00	3.200.00	5.300.00	3.200.00	1.600.00
APIO	100.00	50.00	50.00	250.00	150.00	100.00	150.00	100.00	50.00
BALSAMO	24.300.00	14.600.00	7.300.00	81.000.00	48.600.00	24.300.00	40.900.00	24.300.00	12.150.00
BOLDO	950.00	550.00	300.00	3.200.00	1.900.00	950.00	1.600.00	950.00	950.00
CALENDULA	950.00	550.00	300.00	3.200.00	1.900.00	950.00	1.600.00	950.00	950.00
CEROTE	6.950.00	4.150.00	2.100.00	23.100.00	13.850.00	6.950.00	11.550.00	6.950.00	3.450.00
CIDRÓN - CEDRÓN	950.00	550.00	300.00	3.200.00	1.900.00	950.00	1.600.00	950.00	950.00
CILANTRO	150.00	100.00	50.00	500.00	300.00	150.00	250.00	150.00	100.00
COLA DE CABALLO	6.950.00	4.150.00	2.100.00	23.100.00	13.850.00	6.950.00	11.550.00	6.950.00	3.450.00
DULCAMARA	1.600.00	950.00	500.00	5.260.00	3.150.00	1.600.00	2.650.00	1.600.00	800.00
ESCANSEL	1.600.00	950.00	500.00	5.260.00	3.150.00	1.600.00	2.650.00	1.600.00	800.00
ENELDO - INEIDO	950.00	550.00	300.00	3.200.00	1.900.00	950.00	1.600.00	950.00	950.00
FLOR DE JAMAICA	950.00	550.00	300.00	3.200.00	1.900.00	950.00	1.600.00	950.00	950.00
HERBABUENA - YERBABUENA	950.00	550.00	300.00	3.200.00	1.900.00	950.00	1.600.00	950.00	950.00
GUINICO - GUINIKO BILOBA	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
INSULINA	1.600.00	950.00	500.00	5.260.00	3.150.00	1.600.00	2.650.00	1.600.00	800.00
LAUREL	950.00	550.00	300.00	3.200.00	1.900.00	950.00	1.600.00	950.00	950.00
LLANTÉN	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
MALVA - MALVA ALTA (MALBA)	950.00	550.00	300.00	3.200.00	1.900.00	950.00	1.600.00	950.00	950.00
MANZANO	950.00	550.00	300.00	3.200.00	1.900.00	950.00	1.600.00	950.00	950.00
MANZANILLA	950.00	550.00	300.00	3.200.00	1.900.00	950.00	1.600.00	950.00	950.00
MENTA	950.00	550.00	300.00	3.200.00	1.900.00	950.00	1.600.00	950.00	950.00
OREGANO	950.00	550.00	300.00	3.200.00	1.900.00	950.00	1.600.00	950.00	950.00
PALCO	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
PACUJNSA (m2)	1.980.00	950.00	470.00	5.260.00	3.150.00	1.980.00	2.650.00	1.980.00	790.00
PEREJIL	150.00	100.00	50.00	500.00	300.00	150.00	250.00	150.00	100.00
helech	4.150.00	2.500.00	1.250.00	13.900.00	8.350.00	4.150.00	6.950.00	4.150.00	2.100.00
PLANTA CASCO DE BUEY	17.350.00	10.400.00	5.200.00	57.900.00	34.750.00	17.350.00	28.950.00	17.350.00	8.700.00
PUSCALA	17.350.00	10.400.00	5.200.00	57.900.00	34.750.00	17.350.00	28.950.00	17.350.00	8.700.00
ROMERO	950.00	550.00	300.00	3.200.00	1.900.00	950.00	1.600.00	950.00	950.00
RUBIA	950.00	550.00	300.00	3.200.00	1.900.00	950.00	1.600.00	950.00	950.00
RUDA	950.00	550.00	300.00	3.200.00	1.900.00	950.00	1.600.00	950.00	950.00
SALVIA	6.500.00	3.900.00	1.950.00	21.600.00	12.950.00	6.500.00	10.800.00	6.500.00	3.250.00
SALVIA (SABILON) ALOE	3.750.00	2.250.00	1.150.00	12.500.00	7.500.00	3.750.00	6.250.00	3.750.00	1.900.00
SALVARRIAL - SALVIA REAL	6.600.00	3.950.00	2.000.00	22.000.00	13.200.00	6.600.00	11.000.00	6.600.00	3.300.00
SANTO	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
TABACO	950.00	550.00	300.00	3.200.00	1.900.00	950.00	1.600.00	950.00	950.00
TOMILLO	950.00	550.00	300.00	3.200.00	1.900.00	950.00	1.600.00	950.00	950.00
TORONJIL	960.00	600.00	300.00	3.200.00	1.900.00	960.00	1.600.00	950.00	500.00
UNA DE GATO - PEZUNA DE GATO	960.00	600.00	300.00	3.200.00	1.900.00	960.00	1.600.00	950.00	500.00
SEGUDORA - VERONICA	960.00	600.00	300.00	3.200.00	1.900.00	960.00	1.600.00	950.00	500.00
VALERIANA	960.00	600.00	300.00	3.200.00	1.900.00	960.00	1.600.00	950.00	500.00
YAUZA	1.600.00	950.00	500.00	5.260.00	3.150.00	1.600.00	2.650.00	1.600.00	800.00

ANEXO 1 - ZONA DURA						
Item	Descripcion	Un	Cantidad	V/Unitario	V/Parcial	Total Capitulo
1	PRELIMINARES					
1.1	Localización y replanteo	m2	6,63	\$ 3.028,00	\$ 20.075,64	
1.2	Descapote	m2	6,63	\$ 2.939,00	\$ 19.485,57	
1.3	Excavación manual y retiro de sobrantes	m3	1,86	\$ 20.500,00	\$ 38.130,00	
1.4	Recebo compactado	m2	6,63	\$ 17.174,00	\$ 113.863,62	
	Total Capitulo					\$ 191.554,83
2	CONCRETOS					
2.2	Placa de contrapiso e=0,15m	m2	6,63	\$ 71.305,00	\$ 472.752,15	
	Total Capitulo					\$ 472.752,15
8	ENCHAPES, ESTUCO Y PINTURA					
8.1	Repello de pisos	m2	6,63	\$ 18.915,00	\$ 125.406,45	
	Total Capitulo					\$ 125.406,45
11	ASEO GENERAL					
11.1	Limpieza y aseo general	m2	6,63	\$ 3.500,00	\$ 23.205,00	
	Total Capitulo					\$ 23.205,00
	COSTO DIRECTO					\$ 812.918,43
	A.U.I. % 25					\$ 203.229,61
	UTILIDAD 5%					\$ 40.645,92
	IVA SOBRE UTILIDAD 19%					\$ 7.722,73
	COSTO TOTAL					\$ 1.023.870,76
	VALOR M2 DE CONSTRUCCION					\$ 154.429,98

ANEXO 2 CERRAMIENTO 1						
ITEM	DESCRIPCIÓN	UNID	CANTID	VR. UNIT.	VR. PARCIAL	VR. TOTAL
1	PRELIMINARES					
1.1	Localización y replanteo	m2	10,89	\$ 3.028,00	\$ 32.974,92	
1.2	Descapote	m2	10,89	\$ 2.939,00	\$ 32.005,71	
1.3	Excavación manual y retiro de sobrantes	m3	0,44	\$ 20.500,00	\$ 9.020,00	
	Total Capitulo					\$ 74.000,63
2	CONCRETOS					
2.2	Cimentacion en Concreto ciclópeo	m3	0,55	\$ 307.454,00	\$ 169.099,70	
	Total Capitulo					\$ 169.099,70
3	MAMPOSTERIA					
3.1	Muros en ladrillo comun	m2	21,78	\$ 45.902,00	\$ 999.745,56	
3.2	Repellos	m2	43,56	\$ 18.915,00	\$ 823.937,40	
3.3	Vinilo Tipo 1 sobre pañete	M2	43,56	\$ 9.170,00	\$ 399.445,20	
	Total Capitulo					\$ 2.223.128,16
4	CARPINTERÍA METÁLICA					
4.1	Malla esalbonada sobre angulos	m2	16,34	\$ 55.537,00	\$ 907.474,58	
	Total Capitulo					\$ 907.474,58
6	ASEO GENERAL					
6.1	Limpieza y aseo general	m2	10,89	\$ 3.500,00	\$ 38.115,00	
	Total Capitulo					\$ 38.115,00
	COSTO DIRECTO					\$ 3.411.818,07
	A.U.I. % 25					\$ 852.954,52
	UTILIDAD 5%					\$ 170.580,90
	IVA SOBRE UTILIDAD 19%					\$ 32.412,27
	COSTO TOTAL					\$ 4.297.184,86
	VALOR m DE CONSTRUCCION					\$ 394.599,16

ANEXO 3 CERRAMIENTO 2

ITEM	DESCRIPCIÓN	UNID	CANTID	VR. UNIT.	VR. PARCIAL	VR. TOTAL
1 PRELIMINARES						
1.1	Localización y replanteo	m2	3,50	\$ 3.028,00	\$ 10.598,00	
1.2	Descapote	m2	3,50	\$ 2.939,00	\$ 10.286,50	
1.3	Excavación manual y retiro de sobrantes	m3	0,15	\$ 20.500,00	\$ 3.075,00	
	Total Capítulo					\$ 23.959,50
2 CONCRETOS						
2.2	Cimentación en Concreto ciclópeo	m3	0,25	\$ 307.454,00	\$ 76.863,50	
2.4	Columnas	ml	2,90	\$ 79.667,00	\$ 230.744,30	
	Total Capítulo					\$ 307.607,80
3 MAMPOSTERIA						
3.1	Muros en ladrillo comun	m2	3,50	\$ 45.902,00	\$ 160.657,00	
3.2	Repellos	m2	7,00	\$ 18.915,00	\$ 132.405,00	
3.3	Vinilo Tipo 1 sobre pañete	M2	7,00	\$ 9.170,00	\$ 64.190,00	
	Total Capítulo					\$ 357.252,00
4 CARPINTERÍA METÁLICA						
4.1	Malla esalbonada sobre angulos	m2	3,15	\$ 55.537,00	\$ 174.941,55	
4.1	Reja metalica	m2	3,50	\$ 150.000,00	\$ 525.000,00	
	Total Capítulo					\$ 699.941,55
6 ASEO GENERAL						
6.1	Limpieza y aseo general	m2	3,50	\$ 3.500,00	\$ 12.250,00	
	Total Capítulo					\$ 12.250,00
COSTO DIRECTO						\$ 1.401.010,85
A.U.I. % 25						\$ 350.252,71
UTILIDAD 5%						\$ 70.050,54
IVA SOBRE UTILIDAD 19%						\$ 13.309,80
COSTO TOTAL						\$ 1.764.573,17
VALOR m DE CONSTRUCCION						\$ 504.163,76

ANEXO 4 - PORTADA

Item	Descripcion	Un	Cantidad	V/Unitario	V/Parcial	Total Capitulo
1 PRELIMINARES						
1.1	Localización y replanteo	m2	2,73	\$ 3.028,00	\$ 8.266,44	
1.2	Descapote	m2	2,73	\$ 2.939,00	\$ 8.023,47	
1.3	Excavación manual y retiro de sobrantes	m3	0,16	\$ 20.500,00	\$ 3.280,00	
	Total Capítulo					\$ 19.569,91
2 CONCRETOS						
2.1	Zapatas	un	2,00	\$ 154.040,00	\$ 308.080,00	
2.2	Columnas en concreto reforzado	ml	6,00	\$ 97.015,00	\$ 582.090,00	
	Total Capítulo					\$ 890.170,00
3 CARPINTERIA METALICA Y MADERA						
3.1	Reja metalica a dos hojas	m2	9,00	\$ 135.122,00	\$ 1.216.098,00	
	Total Capítulo					\$ 1.216.098,00
3 PAÑETES T PINTURAS						
3.2	Repellos columnas	m2	8,40	\$ 18.915,00	\$ 158.886,00	
3.2	Pintura sobre pañete	m2	8,40	\$ 9.700,00	\$ 81.480,00	
	Total Capítulo					\$ 240.366,00
10 CUBIERTA						
10.1	Placa de concreto E=0,10	m2	2,73	\$ 47.535,00	\$ 129.770,55	
	Total capitulo					\$ 129.770,55
11 ASEO GENERAL						
11.1	Limpieza y aseo general	m2	2,73	\$ 3.500,00	\$ 9.555,00	
	Total Capítulo					\$ 9.555,00
COSTO DIRECTO						\$ 2.505.529,46
A.U.I. % 25						\$ 626.382,37
UTILIDAD 5%						\$ 125.276,47
IVA SOBRE UTILIDAD 19%						\$ 23.802,53
COSTO TOTAL						\$ 3.155.714,35
VALOR UN DE CONSTRUCCION						\$ 3.155.714,35

ANEXO 5 ENRAMADA						
ITEM	DESCRIPCIÓN	UNID	CANTID	VR. UNIT.	VR. PARCIAL	VR. TOTAL
1 PRELIMINARES						
1.1	Localización y replanteo	m2	36,00	\$ 3.028,00	\$ 109.008,00	
1.2	Descapote	m2	36,00	\$ 2.939,00	\$ 105.804,00	
1.3	Excavación manual y retiro de sobrantes	m3	7,20	\$ 20.500,00	\$ 147.600,00	
1.4	Recebo compactado	m2	36,00	\$ 17.174,00	\$ 618.264,00	
	Total Capítulo					\$ 980.676,00
8 ENCHAPES, ESTUCO Y PINTURA						
8.3	Piso en concreto	m2	36,00	\$ 47.535,00	\$ 1.711.280,00	
	Total Capítulo					\$ 1.711.280,00
10 CUBIERTA						
10.1	Cubierta en teja de ZINC	m2	37,00	\$ 25.500,00	\$ 943.500,00	
10.2	Estructura en guadua	m2	36,00	\$ 38.808,00	\$ 1.397.088,00	
10.3	Postes en guadua	ml	6,00	\$ 11.500,00	\$ 69.000,00	
	Total capítulo					\$ 2.409.588,00
12 ASEO GENERAL						
12.1	Limpieza y aseo general	M2	36,00	\$ 3.500,00	\$ 126.000,00	
	Total Capítulo					\$ 126.000,00
COSTO DIRECTO						\$ 5.227.524,00
A.U.I. % 25						\$ 1.306.881,00
UTILIDAD 5%						\$ 281.376,20
IVA SOBRE UTILIDAD 19%						\$ 49.661,48
COSTO TOTAL						\$ 6.584.066,48
VALOR m2 DE CONSTRUCCION						\$ 182.890,74

A6 HORNILLA						
Item	Descripción	Un	Cantidad	V/Unitario	V/Parcial	Total Capítulo
1 PRELIMINARES						
1.1	Localización y replanteo	m2	0,80	\$ 3.028,00	\$ 2.422,40	
1.2	Descapote	m2	0,80	\$ 2.939,00	\$ 2.351,20	
1.3	Excavación manual y retiro de sobrantes	m3	0,15	\$ 20.500,00	\$ 3.075,00	
1.4	Recebo compactado	m2	0,80	\$ 17.174,00	\$ 13.739,20	
	Total Capítulo					\$ 21.587,80
2 CONCRETOS						
2.6	Placa de contrapiso	m2	0,80	\$ 47.535,00	\$ 38.028,00	
	Total Capítulo					\$ 38.028,00
3 MAMPOSTERIA						
3.1	Muros en ladrillo común e,= .15 m.	m2	2,16	\$ 45.902,00	\$ 99.148,32	
3.2	Repello muros	m2	2,16	\$ 18.915,00	\$ 40.856,40	
3.3	Pintura de muros	m2	2,16	\$ 9.170,00	\$ 19.807,20	
	Total Capítulo					\$ 159.811,92
12 ASEO GENERAL						
12.1	Limpieza y aseo general	m2	0,80	\$ 3.500,00	\$ 2.800,00	
	Total Capítulo					\$ 2.800,00
COSTO DIRECTO						\$ 222.227,72
A.U.I. % 25						\$ 55.556,93
UTILIDAD 5%						\$ 11.111,39
IVA SOBRE UTILIDAD 19%						\$ 2.111,16
COSTO TOTAL						\$ 279.895,81
VALOR m2 DE CONSTRUCCION						\$ 279.895,81

A7 JARDINERA						
Item	Descripción	Un	Cantidad	V/Unitario	V/Parcial	Total Capítulo
1 PRELIMINARES						
1.1	Localización y replanteo	m2	5,63	\$ 3.028,00	\$ 17.047,64	
1.2	Descapote	m2	5,63	\$ 2.939,00	\$ 16.546,57	
1.3	Excavación manual y retiro de sobrantes	m3	0,84	\$ 20.500,00	\$ 17.220,00	
	Total Capítulo					\$ 50.814,21
3 MAMPOSTERIA						
3.1	Muros en ladrillo común e. = .15 m.	m2	7,98	\$ 45.902,00	\$ 366.297,96	
3.2	Repello muros	m2	15,96	\$ 18.915,00	\$ 301.883,40	
3.3	Pintura de muros	m2	15,96	\$ 9.170,00	\$ 146.353,20	
	Total Capítulo					\$ 814.534,56
12 ASEO GENERAL						
12.1	Limpieza y aseo general	m2	5,63	\$ 3.500,00	\$ 19.705,00	
	Total Capítulo					\$ 19.705,00
COSTO DIRECTO						\$ 885.053,77
A.U.I. % 25						\$ 221.263,44
UTILIDAD 5%						\$ 44.252,69
IVA SOBRE UTILIDAD 19%						\$ 8.408,01
COSTO TOTAL						\$ 1.114.725,22
VALOR m2 DE CONSTRUCCION						\$ 1.114.725,22



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

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



RUPA 3 - 0206

1

COMITE CORPORATIVO
ACTA No. 1292 del 2.019

FECHA: San Juan de Pasto, 19 de marzo del 2019

LUGAR: Lonja Propiedad Raíz Nariño y Putumayo

ASISTENTES

FRANCISCO ARTEAGA CERON
ZOOT. ORLANDO CAICEDO RUEDA
ING. LIVIO N. BOLAÑOS NARVAEZ
MIEMBROS DEL COMITÉ TECNICO

REPRESENTANTE LEGAL DE LA LONJA
ING. CESAR AUGUSTO VALLEJO FRANCO

CARGO
DIRECTOR EJECUTIVO

COORDINADOR COMITÉ

COMISIONADO

TOP. ALVARO HIDALGO HIDALGO

La sesión fue presidida por el Ingeniero CESAR AUGUSTO VALLEJO FRANCO, quien fue nombrado para esta reunión como Coordinador del Comité Corporativo y actuó como secretario el ING. LIVIO BOLAÑOS NARVÁEZ.

ORDEN DEL DIA

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

DESARROLLO ORDEN DEL DIA

1. Verificación del Quórum:

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

2. Presentación avalúo:

El Top. Álvaro Hidalgo Hidalgo, rinde ponencia del avalúo solicitado por la Concesión Unión Vial del Sur al predio RUPA - 3-0206 Predio ubicado en la K 2 1 51, vereda Pilcuán- Municipio de Imués - Nariño.

No.	NUMERO DE FICHA	MUNICIPIO	NUMERO PREDIAL - MATRICULA INMOBILIARIA
1	RUPA - 3 -0206	IMUES	523540000000000010004000000000 /254-5433

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

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



Lonja de Propiedad Raíz
de Nariño y Putumayo

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



RUPA 3 - 0206

2

ITEM	UND	ÁREA	VR. UNITARIO	VR. TOTAL
TERRENO				
Área Requerida	m2	21,50	\$ 412.500,00	\$ 8.868.750,00
Sub total terreno				\$ 8.868.750,00
ANEXOS				
Zona dura	M2	6,63	\$ 122.881,00	\$ 814.701,03
Cerramiento 1	M	10,89	\$ 313.985,00	\$ 3.419.296,65
Cerramiento 2	M	3,50	\$ 401.167,00	\$ 1.404.084,50
Portada	Und	1	\$ 2.511.025,00	\$ 2.511.025,00
Entramada	M2	36,00	\$ 138.652,00	\$ 4.991.472,00
Hornilla	Und	1	\$ 222.715,00	\$ 222.715,00
Jardinera	Und	1	\$ 886.995,00	\$ 886.995,00
Subtotal Anexos				\$ 14.250.289,18
ESPECIES VEGETALES				
Subtotal Especies Vegetales	Global	1,00	\$ 438.350,00	\$ 438.350,00
VALOR TOTAL				\$ 23.557.389,18

AVALUO DEFINITIVO ADOPTADO	
AVALUO DEL PREDIO	\$23.557.389,18
INDEMNIZACIONES DAÑO EMERGENTE	\$0,00
INDEMNIZACIONES LUCRO CESANTE	\$0,00
TOTAL	\$23.557.389,18
SON: VEINTITRES MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS COHENTA Y NUEVE CON 18/100 PESOS M.CTE. (\$23.557.389,18)	

TOP. ALVARO HIDALGO HIDALGO
AVALUADOR DESIGNADO RESPONSABLE Y SOLIDARIO
R.A.A. No. 12952438- AVAL
COMITÉ AVALUOS

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

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

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

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