

## DICTAMEN PRICIAL Y AVALUO COMERCIAL MEJORAS

Fernando Acosta <fernandoacostaavaluos@gmail.com>

Mar 18/07/2023 8:45

Para: Juzgado 01 Promiscuo Municipal - Cundinamarca - Quipile  
<jprmpalquipile@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 3 archivos adjuntos (4 MB)

QUIPILE AVALUO MEJORAS JOSE ALEJO GAHONA VS AFRANIO DUARTE.pdf; QUIPILE DICTAMEN JOSE ALEJO GAHONA.pdf; AVAL-11429967-20230701.pdf;

Señores

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL QUIPILE -CUNDINAMARCA

E.

S.

D.

Respetado Doctor

De la manera más atenta me permito adjuntar dictamen pericial y avalúo comercial del predio Buena Vista demandante Alejo Gahona proceso pertenencia 2021 - 0072.

Respetuosamente



**JOSÉ FERNANDO ACOSTA VÁSQUEZ**

*Cel: 3103060285 - 3013556752*

*Perito evaluador R.A.A - Agrimensor*

**INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL**

<b>1. INFORMACIÓN BÁSICA</b>			
<b>SOLICITADO POR</b>		EDGAR AFRANIO DUARTE – JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL QUIPILE	
<b>DEPARTAMENTO:</b>		CUNDINAMARCA	
<b>MUNICIPIO:</b>		QUIPILE - CUNDINAMARCA	
<b>VEREDA:</b>		LA BOTICA	
<b>NOMBRE DEL PREDIO:</b>		BUENA VISTA	
<b>MATRICULA INMOBILIARIA:</b>		Folio 156 – 109692 Oficina de instrumentos publicos de Facatativa - Cundinamarca	
<b>CODIGO CATASTRAL:</b>		2559600000000000080025000000000	
<b>TIPO DE AVALÚO:</b>	Comercial – En suelo rural	<b>FECHA DE INFORME</b>	Febrero 21 de 202
<b>TIPO INMUEBLE:</b>	Predio rural.	<b>FECHA VISITA:</b>	Marzo 16 de 2023
<b>DOCUMENTOS SOPORTE:</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Certificado de tradicion Folio 156 – 109692 Oficina de instrumentos publicos de Facatativa – Cundinamarca</li> <li>- Escritura 6.130 Septiembre 9 de 1.950 Notaria 2 de Bogota</li> <li>- Escritura 797 12 de Julio 2.013 Notaria 55 de Bogota.</li> <li>- Recibos pago impuesto predial.</li> <li>- Acuerdos 050 diciembre de 2.000 Esquema de Ordenamiento territorial municipio de Quipile.</li> <li>- Resolucion IGAC 620 de 2018.</li> </ul>	
<b>ENCARGO VALUATORIO</b>		Avaluó comercial de mejoras, agrícolas y vivienda.	
<b>METODOLOGIA:</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- METODO DE COSTOS DE REPOSICION: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula: <math>Vc = \{Ct - D\} + Vt</math>. donde: Vc = Valor comercial Ct = Costo total de la construcción D = Depreciación”.</li> <li>- MÉTODO DE RENTA: Consiste en capitalizar la renta líquida del periodo que se esté avaluando, tomando como los periodos, la vida útil que tenga el cultivo y descontándola a una tasa que está compuesta por: la tasa de interés de rendimiento o la tasa de costo, la tasa de inflación y la tasa de impuestos, como también el factor de incertidumbre.</li> </ul>	

<b>2. DESCRIPCIÓN GENERAL</b>	
<b>2.1.LOCALIZACIÓN CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- El Municipio de Quipile está ubicado en el Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, a 88 km. al Occidente de la capital de la república.</li> <li>- El municipio se encuentra localizado al sur-occidente del Departamento, situado a 4° 45` de latitud norte y 74° 32` de longitud al oeste del meridiano de Greenwich, en una extensión de, 12.760 Has de las cuales 35.1 Has, corresponden a los centros urbanos así: Quipile 13.24 Has, La Botica 2.36 Has, La Sierra 10.07 Has, La Virgen 6.79 Has y Santa Marta con 2.62 Has.</li> <li>- Distancia de referencia: 83 (km) Distancia a Bogotá</li> <li>- Se encuentra entre los 2.012 msnm por lo que tiene pisos térmicos templados a una temperatura de 20°. Su economía es variada incluye la agricultura café, banano, frutales (mango, guayaba), principalmente. La ganadería de vacunos, caballares, entre otros.</li> <li>- El Municipio tiene construida una red de 274.60 kilómetros (aprox), de los cuales solo 4 Kilómetros están pavimentados y los 270.60 Kilómetros restantes en afirmado. Se tiene una red vial que en su mayoría se puede clasificar como una red de carácter local en la que el 100% de esta red se encuentra sin pavimentar y con normas mínimas de construcción vial</li> <li>- Los Municipios limítrofes están en su orden así: al norte, con los Municipios de Bituima con una longitud de 12.54 kilómetros, y Viani con una longitud de .80 Kilómetros, AL Sur, con los Municipios de Jerusalén con una longitud de 6.01 Kilómetros y Anapoima con una longitud 6.40 Kilómetros, por el Oriente, con los Municipios de Anolaima con una longitud de 9.70 Kilómetros, Cachipay con una longitud de 9.15 Kilómetros, y La Mesa con una longitud de 10.57 Kilómetros, y por el Occidente, con los Municipios de San Juan de Rioseco con una longitud de 7.30 Kilómetros ,y pulí con una longitud de 12.54 Kilómetros.</li> <li>- El municipio de Quipile pertenece a la provincia del Tequendama. Esta provincia esta la conforman diez municipios, Anapoima, Anolaima, Apulo, Cachipay El Colegio, La Mesa, Quipile, San Antonio del Tequendama Tena y Viotá.</li> <li>- Sus tierras tienen la mayoría de los pisos térmicos pero prevalecen los templados, aptos para la producción de frutas. Su capital es <a href="#">La Mesa</a>, su economía esencialmente agropecuaria, aunque presenta algunas industrias.</li> </ul>

<p><b>CARACTERISTICAS DEL PREDIO</b></p>	<p>Las principales características con que cuenta el predio donde se hubican las mejoras:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Se trata predio rural de uso agrícola.</li> <li>✓ Hace parte de predio Buena Vista en mayor extensión.</li> <li>✓ El inmueble objeto del estudio se encuentra localizado en la vereda La Botica.</li> <li>✓ La parte cultivable corresponde a suelo con pendientes que van del 9% al 15%,</li> <li>✓ Su acceso se realiza por vía veredal pública, que del centro poblado La Botica conduce a Palestina antes sobre la margen derecha de la vía antes de pasar la quebrada La Tigresa se desprende carretable veredal y de esta por carretable servidumbre al predio objeto de estudio.</li> <li>✓ Cuenta con vivienda de una planta, construida en bloque, parte pañete y parte bloque a la vista, teja de zinc, piso mortero, puertas y ventanas externas metálicas, con servicios públicos de energía eléctrica y acueducto veredal, dividida en dos partes la primera habitaciones sala corredor y la segunda cocina, baño cuarto de herramientas y sobre esta secador de café.</li> <li>✓ Beneficiadero de café zona húmeda donde se encuentra alberca-lavadero y secado de ropas.</li> <li>✓ Los suelos del predio objeto de estudio se clasifican en la clase agroológica IV, Pendientes inclinadas, poca profundidad, fertilidad muy baja, erosión moderada, drenaje pobre limitaciones.</li> <li>✓ El predio no cuenta con acceso vehicular hasta la vivienda.</li> <li>✓ Cultivo de café tecnificado en diferentes etapas de siembra.</li> </ul>		
<p><b>ÁREA DEL PREDIO</b></p>	<p><b>TIPO</b></p>	<p><b>MEDIDA</b></p>	<p><b>ÁREA</b></p>
	<p>Rural</p>	<p>Hectáreas</p>	<p>1.3049</p>
	<p>Ronda de quebrada</p>	<p>Hectáreas</p>	<p>0.3254</p>
<p><b>AREA CONSTRUIDA</b></p>	<p>Casa habitaciones</p>	<p>Metros cuadrados</p>	<p>59.00</p>
	<p>Cocina, baño, cuarto</p>	<p>Metros cuadrados</p>	<p>16.00</p>
	<p>Beneficiadero de café, zona húmeda</p>	<p>Metros cuadrados</p>	<p>8.00</p>
<p>FUENTE: Demanda y visita técnica</p>			

### 3. NORMATIVIDAD URBANÍSTICA

La reglamentación urbanística que rige para la fecha del avalúo (Junio de 2020) en el municipio de Quipile está contenida en el Acuerdo 050 del año 2.000 Esquema Ordenamiento territorial E.O.T.

El 100% predio se encuentra en ZONA RURAL  
 Grupo: Zona de desarrollo rural  
 Sub grupo: Zona de desarrollo agropecuario.  
 Zona forestal protectora de corriente natural.

Fuente: Mapa uso de suelos propuesto para el municipio de Quipile- Gobernación de Cundinamarca.

### 4. METODOLOGÍA VALUATORIA – AVALÚO COMERCIAL

Enmarcados en la Resolución 620 de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi a continuación se enuncia el método valuatorio aplicado para la determinación del valor de terreno:

- MÉTODO DE COSTOS DE REPOSICION:

Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:  $Vc = \{Ct - D\} + Vt$ .

donde:  $Vc$  = Valor comercial  $Ct$  = Costo total de la construcción  $D$  = Depreciación”.

- MÉTODO DE RENTA:

Consiste en capitalizar la renta líquida del periodo que se esté evaluando, tomando como los periodos, la vida útil que tenga el cultivo y descontándola a una tasa que está compuesta por: la tasa de interés de rendimiento o la tasa de costo, la tasa de inflación y la tasa de impuestos, como también el factor de incertidumbre.

### 5. LINDEROS

De acuerdo al plano levantado el predio donde se localizan las mejoras objeto de estudio cuenta con los siguientes linderos:

“POR EL NORTE: Con predio 255960000000000080025000000000 o mayor extensión.

Lindero 1: Partiendo del punto 1 en las coordenadas E 4825085.97 N 2077939.82 en línea recta, sentido suroeste, hasta el punto 2, en las coordenadas E 4825194.97 N 2077866.96 distancia de Ciento treinta y un metros (131 m), y linda en este trayecto con el predio con numero catastral 255960000000000080025000000000 o resto mayor extensión.

POR EL ESTE: Con predio 255960000000000080028000000000

Lindero 2: Partiendo del punto 2 en línea recta sentido Sur, hasta el punto 3 a treinta metros (30) antes de margen izquierda de la quebrada La Tigresa en las coordenadas E 4825165,36 N 2077780.20 distancia de Noventa y cuatro metros (94 m) linda en todo este costado el predio identificado como El Espinal La Libertad Altamira identificado con el código catastral 255960000000000080028000000000

POR EL SUR: Con la zona de ronda hídrica de la quebrada La Tigresa.

Lindero 3 : Inicia en el punto 3 a treinta metros de la quebrada La Tigresa, en las 51 en sentido Noroeste, línea curva por la ronda hídrica de la margen izquierda de la quebrada La Tigresa, hasta el punto 4 en las coordenadas E 4825080.29 N 2077853.06 con en longitud de Ciento catorce metros (114 m), lindando en este trayecto con ronda

hídrica de la quebrada La Aguilita.

OESTE: Con predio 2559600000000008000900000000

Lindero 4: Del punto 4 línea recta sentido Noroeste hasta el punto 1 punto de partida donde cierra el polígono, en longitud de Ochenta y siete metros (87 m), linda en todo este trayecto con predio La Esperanza con código catastral 2559600000000008000900000000.

Nota: La descripción de los linderos se hace teniendo en cuenta plano levantado durante la visita técnica .

## 6 CONSIDERACIONES GENERALES

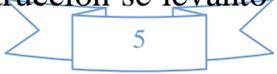
Adicionalmente a los aspectos expuestos en los capítulos anteriores, para la determinación del valor comercial del inmueble materia del presente informe, se han analizado y considerado los siguientes aspectos:

- ✓ Para el presente trabajo se tubo en cuenta la literatura especializada existente.
- ✓ La normatividad a tener en cuenta es la que esta reglamentada el Acuerdo 050 Diciembre de 2.000 Esquema Ordenamiento territorial E.O.T.
- ✓ El sector donde se ubica el predio en estudio corresponde a Zona rural de uso agropecuario, con zona protectora de corriente natural.
- ✓ La información y documentacion física y jurídica fue suminsrtrada por Jose Alejo Gahona, expediente de proceso pertenencia y visita tecnica ralizada al predio se hace la salvedad que cualquier diferencia en la información, de la cual no se haya tenido conocimiento, el documento estaría sujeto verificación.
- ✓ El valor del presente avalúo no es aplicable a inmuebles vecinos o con características similares, dado que el presente informe se realiza única y exclusivamente para este predio en particular.

## 7. VALOR DEL AVALUO

El encargo valuatorio corresponde a valorar mejoras realizadas en predio objeto de pertenencia solicitado por el demandante, corresponden a:

### CONSTRUCCIONES:

- Se encontró casa de habitación de una planta construida en bloque parte pañetado y parte a la vista, piso concreto, cubierta teja de zinc soportada sobre madera, puertas y ventanas metálicas, consta de tres (3) cuartos sala comedor, corredor, lavadero y/o zona húmeda.
- Contigua a la construcción descrita fue levantada otra construcción en bloque pañetado conde se encuentra cocina, baño enchapado en baldosa tipo cerámica, cuarto de herramientas, sobre esta construcción se levantó secador de café tipo túnel en plástico y guadua.  

- Beneficiadero de café.
- Cerca perimetral en alambre de púas soportada sobre postes de madera y arboles nativos.

**CULTIVOS :**

- En el lote objeto de la pertenencia encuentran plantados 1.000 plantas renovadas de aproximadamente un año, 1.200 plantas de soca de aproximadamente 3 años y las restantes 1800 de 12 años de plantada para un total de CUATRO MIL (4.000) plantas de café utilizando sobrio de 400 plantas de plátano de cuatro años de edad, algunos cítricos como mandarina, naranja y limón.

Teniendo en cuenta las consideraciones contenidas en el presente estudio el suscrito evaluador presenta el valor de las mejoras adelantadas en el predio identificado con Matricula inmobiliaria 156 – 109692 oficina de registro de instrumentos públicos de Facatativá y cedula catastral 255960000000000080025000000000 denominado LOTE BUENA VISTA.

LA MESETA	UNIDAD	VALOR TOTAL
CONSTRUCCIONES	M2	\$ 34.515.705, 00
CERCA PERIMETRAL		\$ 5.000.000, 00
CULTIVOS DE CAFÉ	4.000	20.513.497, 00
OTROS CULTIVOS		2.500.000, 00
		\$ 62.529.202,00

**Valor total mejoras encontradas en el predio BUENA VISTA SESENTA Y DOS MILLONES QUINIENTOS VEINTINUEVE MIL DOSCIENTOS DOS PESOS (\$62.529.202,00)**

Cordialmente:



**JOSE FERNANDO ACOSTA VASQUEZ**  
 Avaluador R.A.A. y R.N.A.

### 1. MEMORIA DE CÁLCULO

De acuerdo con la visita técnica se presentan las siguientes consideraciones:

#### APLICACIÓN METODO COSTOS DE REPOSICION:

Metodología aplicada: Método de costo de reposición: Según la Resolución 620 del 2008, "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 y restarle la depreciación acumulada. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:

$$Vc = \{Ct - D\}$$

Donde: Vc = Valor comercial Ct = Costo total de la construcción D = Depreciación.

ITEM	CONSTRUCCIONES	VETUSTEZ APROX.	CANTIDAD M2	VALOR M2 DEPRECIA	TOTAL DEPRECIAD.
1	Casa de habitación de una planta construida en bloque parte pañetado y parte a la vista, piso concreto, cubierta teja de zinc soportada sobre madera, puertas y ventanas metálicas, consta de tres (3) cuartos sala comedor, corredor.	30 años	59.00	369.675	21.810.825
2	Construcción donde funciona cocina, baño cuarto de herramientas y sobre esta secador de café.	6 años	16.00	671.055	10.736.880
3	Beneficiadero de café zona húmeda donde se encuentra alberca-lavadero y secado de ropas.	8 años	8.00	246.000	1.968.000
TOTAL CONSTRUCCIONES					34.515.705

Calculo casa construcción 1:

#### CÁLCULO DE M2 CONSTRUCCIÓN USADA

Base Tabla Fitto y Covini		
TIPO CONSTRUCCIÓN	CASA	
VETUSTEZ	30	AÑOS
VIDA TÉCNICA	80	AÑOS
% DE EDAD		38%
ESTADO DE CONSERVACIÓN		3,5
<ul style="list-style-type: none"> <li>•Clase 1: Nuevo, sin reparaciones</li> <li>•Clase 2: Estado regular con conservación de poca importancia.</li> <li>•Clase 3: Necesita reparaciones sencillas.</li> <li>•Clase 4: Necesita reparaciones importantes.</li> <li>•Clase 5: Sin valor.</li> </ul>		
		VIDA REMANENTE
		50
VALOR M2 CONST. NUEVA	CONSTRUDATA	\$750.000
% RESIDUO (Salvamento)		0%
DEPRECIACIÓN Fitto y Corvini	50,71	50,71%
VALOR M2 CONSTRUCCIÓN		\$369.675

Construcción 2:

#### CÁLCULO DE M2 CONSTRUCCIÓN USADA

Base Tabla Fitto y Covini		
TIPO CONSTRUCCIÓN	CONSTRUCCION CON ACABADOS	
VETUSTEZ	6	AÑOS
VIDA TÉCNICA	80	AÑOS
% DE EDAD		8%
ESTADO DE CONSERVACIÓN		3,5
<ul style="list-style-type: none"> <li>•Clase 1: Nuevo, sin reparaciones</li> <li>•Clase 2: Estado regular con conservación de poca importancia.</li> <li>•Clase 3: Necesita reparaciones sencillas.</li> <li>•Clase 4: Necesita reparaciones importantes.</li> <li>•Clase 5: Sin valor.</li> </ul>		
		VIDA REMANENTE
		74
VALOR M2 CONST. NUEVA	CONSTRUDATA	\$1.050.000
% RESIDUO (Salvamento)		0%
DEPRECIACIÓN Fitto y Corvini	36,09	36,09%
VALOR M2 CONSTRUCCIÓN		\$671.055

**Beneficiario de café y zona húmeda:**

CÁLCULO DE M2 CONSTRUCCIÓN USADA	
Base Tabla Fitto y Covini	
TIPO CONSTRUCCIÓN	ALMACENAMIENTO DE AGUA
VETUSTEZ	8 AÑOS
VIDA TÉCNICA	80 AÑOS
% DE EDAD	10%
ESTADO DE CONSERVACIÓN	4
<ul style="list-style-type: none"> <li>•Clase 1: Nuevo, sin reparaciones</li> <li>•Clase 2: Estado regular con conservación de poca importancia.</li> <li>•Clase 3: Necesita reparaciones sencillas.</li> <li>•Clase 4: Necesita reparaciones importantes.</li> <li>•Clase 5: Sin valor.</li> </ul>	
	VIDA
	REMANENTE
	72
VALOR M2 CONST. NUEVA	CONSTRUDATA \$550.000
% RESIDUO (Salvamento)	0%
DEPRECIACIÓN Fitto y Corvini	55,21 55,21%
VALOR M2 CONSTRUCCIÓN	\$246.345

**CULTIVO DE CAFÉ:**

**MÉTODO CAPITALIZACION O RENTA:**

Artículo 17.-El método de capitalización de ingresos para aplicarlo a cultivos deberá referirse a ingresos netos del cálculo de flujo de caja, traídos a valor presente. Debe mejorarse, haciendo claridad respecto a la inversión o costo de instalación y los costos de mantenimiento del cultivo de su etapa improductiva, lo mismo que al arrendamiento

En el predio se encontró cultivo de café variedad Castilla, tecnificado tradicional, con distancia de siembra de 1.40 x 1,40, con una densidad de siembra de 4.000 plantas/ Ha.

La densidad de siembra se define como el número de plantas por unidad de área terreno tiene un marcado efecto sobre la producción del cultivo

Año de siembra 2022, cantidad 1.000 variedad castilla con sombrío.

Año de siembra 2.015, cantidad 1.800 variedad castilla con sombrío, soca para año 2.023.

Café de soca (2022) cantidad 1.200 plantas, con sombra.

**Año de siembra 2022**

Cantidad	Año	Producción	Valor carga	Valor año	Proyecciones %	Valor Costos	Resultado \$
1.000						4.080.000	
	1.5 (2024)	2,8 cargas	\$1.500.000	4.200.000	4.385.745	3.070.021	\$ 1.315.723
	2 (2025)	2,8 cargas	\$ 1.400.000	3.920.000	3.456.734	2.246.877	1.209.857
	3 (2026)	2,8 cargas	\$ 1.400.000	3.920.000	3.456.734	2.246.877	1.209.857
	4 (2027)	2,8cargas	\$1.350.000	3.780.000	4.163.065	2.497.839	1.665.226
	5 (2028)	2,8cargas	\$1.350.000	3.780.000	4.163.065	2.497.839	1.665.226
	6 (2029)	2,8cargas	\$ 1.350.000	3.780.000	4.163.065	2.497.839	1.665.226
	7 (2030)	2,8cargas	\$ 1.400.000	3.920.000	3.456.734	2.246.877	1.209.857
	8 (2031)	2,8cargas	\$1.400.000	3.920.000	3.456.734	2.246.877	1.209.857
							\$ 8.275.746

**Año de soca 2022**

Cantidad	Año	Producción	Valor carga	Valor año	Proyecciones %	Valor Costos	Resultado \$
1.200						2.040.000	
	1.5 (2024)	2,8 cargas	\$1.500.000	4.200.000	4.385.745	3.070.021	\$ 1.315.723
	2 (2025)	2,8 cargas	\$ 1.400.000	3.920.000	3.456.734	2.246.877	1.209.857
	3 (2026)	2,8 cargas	\$ 1.400.000	3.920.000	3.456.734	2.246.877	1.209.857
	4 (2027)	2,8cargas	\$1.350.000	3.780.000	4.163.065	2.497.839	1.665.226
	5 (2028)	2,8cargas	\$1.350.000	3.780.000	4.163.065	2.497.839	1.665.226
							7.065.889



**Siembra 2015 (para soca 2023)**

Cantidad	Año	Producción	Valor carga	Valor año	Proyecciones %	Valor Costos	Resultado \$
1.800						3.950.000	
	2 (2025)	5,7 cargas	\$1.400.000	7.980.000	7.152.010	5.364.007	\$ 1.788.002
	3 (2026)	5,7 cargas	1.400.000	7.980.000	7.235.100	5.426.325	1.808.775
	4 (2027)	5,7cargas	1.350.000	7.695.000	7.890.200	5.523.140	2.367.060
	5 (2028)	5,7cargas	1.350.000	7.695.000	7.152.120	5.364.030	1.788.030
	6 (2029)	5,7cargas	1.350.000	7.695.000	5.479.978	1.546.106	1.369.994
							\$ 5.171.862

Valor total de plantaciones de café en la utilización del método capitalización de ingresos:

**VEINTE MILLONES QUINIENTOS TRECE MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y SIETE PESOS (\$20.513.497,00).**

PROYECCIONES ECONOMICAS SUGUN BANCO DE LA REPUBLICA y CORFICOLOMBIANA

	IPC	Tasa inter.	Incertidumbre
2023	7,1%	7.5%	0,90
2024	4.59%	6.5%	0,80
2025	3.5%	6.2%	0,70
2026	3.8%	6.0%	0,60
2027	3.9%	6.0%	0,50
2028	3.5%	4.5%	0,40
2029	3.2%	4.3%	0,40
2030	3.0%	4,2%	0,40

Referencias:

[https://investigaciones.corficolombiana.com/documents/38211/0/informe-semanal-actualizacion-proyecciones-economicas-190922%20\(1\).pdf/be621bae-15ee-6631-363d-ba4fbf1da6e3](https://investigaciones.corficolombiana.com/documents/38211/0/informe-semanal-actualizacion-proyecciones-economicas-190922%20(1).pdf/be621bae-15ee-6631-363d-ba4fbf1da6e3)

<https://www.elpais.com.co/economia/analistas-aumentaron-a-11-22-su-proyeccion-de-inflacion-para-este-ano.html>

<https://www.elespectador.com/economia/macroeconomia/banco-de-la-republica-fijo-en-7-la-meta-de-inflacion-para-2023/>

<https://www.larepublica.co/economia/estimaciones-del-banco-de-la-republica-muestran-una-inflacion-al-alza-en-corto-plazo-3416730>

De acuerdo con investigación de literatura especializada (Libro Sistemas Producción Capítulo 6. Tabla 6.1. Densidad de siembra y producción de las variedades de café sembradas en Colombia (Federación Nacional de Cafeteros de Colombia, 2004).)

Las densidades de siembra optimas se investigó en documentos especializados como es el libro “Sistemas de producción de café capítulo 6 Densidad de Siembra y productividad de los cafetales autor Jaime Arcila Pulgarin.”

Documento “Densidad de siembra y producción de las variedades de café sembradas en Colombia (Federación Nacional de Cafeteros de Colombia, 2004).”

Una planta de café en las condiciones actuales del cultivo y con las respectivas labores culturales como fertilización, deshierbe, produce aproximadamente a los 18 meses un promedio de 400 gramos de café pergamino cada año.

Es necesario considerar la edad del cafetal y el estado de deterioro e improductividad en que se encuentra la plantación. El cafeto es una planta perenne y se considera que alcanza sus valores máximos de crecimiento y productividad entre los 6 y 8 años. Después, la planta se deteriora paulatinamente y su productividad disminuye a niveles de poca rentabilidad.

[https://www.cenicafe.org/es/publications/sistemas\\_de\\_produccion.pdf](https://www.cenicafe.org/es/publications/sistemas_de_produccion.pdf)

Proyección de precio del café 2023 y 2024 según diario LA PATRIA.

Aunque los precios de los fertilizantes se incrementaron en un 30% los precios de grano se mantendrán por el precio y el clima permitirá que el grano en Colombia madure incrementando las cosechas.

“el mejor panorama para Brasil podría llegar solo en un par de años, pues hoy tienen

unas 340 mil hectáreas en levante”

<https://archivo.lapatria.com/economia/precios-del-cafe-se-podrian-mantener-hasta-el-2024-488024>

Aunque para los años posteriores la incertidumbre del precio se incrementa, los fertilizantes e insumos su tendencia es a disminuir.

Los primeros 18 meses de establecida la plantación se requiere de mantenimiento periódico consiste en limpieza de arvenses, fertilización, fumigación.

Menos el 70% que corresponde a recolección, transporte, empaque, control fitosanitario, gastos administrativos, manejos de arvenses, beneficio entre otros.

La soca se realiza a los 8 años de plantado y su producción alcanza su máximo rendimiento a los 5 años donde la producción decrece, donde se hace necesario la renovación.

Cordialmente:

  
**JOSE FERNANDO ACOSTA VASQUEZ**  
Avaluador R.A.A. y R.N.A.

**REGISTRO FOTOGRAFICO**



