

INFORME DE AVALUO DE PREDIOS Y/O MEJORAS RURALES

1. INFORMACIÓN BÁSICA

Documento solicitud de avalúo

Nombre del Predio:	Escritura: 3687, 354, 352	Fecha:
Macondo Paísandú Pirinola 2	Notaría: 4ª de Medellín 3ª de Sincelejo 3ª de Sincelejo	Matrícula inmobiliaria: 340-0002803 340-37537 340-39326
Departamento: Sucre	Municipio: Tolú Viejo	Corregimiento: Palmira
Nombre del Propietario: Agropecuaria Sierra Nevada S.A Nit: 811031066-0	Dirección: La Finca	Teléfono: 3104447806
Fecha de Visita: 07-03-2015		Fecha Informe: 12-03-2015

2. INFORMACIÓN DEL SECTOR:

2.1 Desarrollo: Sector dedicado principalmente a la explotación ganadera para la producción de carne, con ganados de razas Brahaman y algunos cruces con otras razas. En el sector se dan cultivos como el maíz, la yuca, el ñame, entre otros. Tiene buenas vías de acceso, buen servicio de transporte público y cuenta con energía eléctrica y acueducto. En la actualidad se está trabajando en la construcción de la doble calzada.
2.2 Nivel Socioeconómico: El Nivel Socioeconómico de los pobladores del sector, es bueno.
2.3. Comercialización: Los productos agropecuarios se comercializan en el área urbana del municipio de Sincelejo.
2.4 Vías de acceso y características: Partiendo del área urbana del municipio de Sincelejo, por la vía que conduce hacia el municipio de Tolú Viejo a 15 minutos de la cabecera municipal de Sincelejo.
2.5 Servicios Comunales: Asociaciones comunitarias, centros educativos, culturales, religiosos, de salud, transporte público.
2.6 Servicios Públicos: Energía eléctrica y acueducto.
2.7 situación de Orden Público: No hay problemas de orden público en la actualidad.
2.8 Perspectivas de valorización: Las perspectivas de valorización son muy buenas teniendo en cuenta la ubicación, las vías de acceso, las condiciones fisiográficas de los suelos del sector, el buen estado de las vías, la oferta y demanda de las tierras.

3. LINDEROS Y COLINDANTES (Plano – Levantamiento topográfico)

Linderos contenidos en las escrituras N° 3687, 354 y 352 de las Notarías 4ª de Medellín, 3ª de Sincelejo y 3ª de Sincelejo.

3.2 ÁREAS

Área total (has): 113.5 Has	Fuente: Escritura N° 3687, 354 y 352
-----------------------------	--------------------------------------

Macondo: 20 Has, Paisandú: 21 Has, Pirinola2: 73 Has

3.3. CONDICIONES CLIMÁTICAS Y METEREOLÓGICAS

Altitud (msnm): 30	Temperatura: 28	Precipitación año (mm): 2000
Clima: Cálido - Húmedo	Distribución luvias (meses): Marzo-Abril Septiembre -Octubre	

3.4 UBICACIÓN

Centro de Mercadeo: Municipio de Sincelejo	Medio de Transporte: Carro	Distancia Km: 12
		Tiempo de recorrido: 15:00 min
Población más cercana: Municipio de Sincelejo	Medio de Transporte: Carro	Distancia Km: 12
		Tiempo de recorrido: 15:00 min

4. CARACTERÍSTICAS DEL PREDIO

4.1 CONDICIONES AGROLÓGICAS, RELIEVE Y PENDIENTE

Clases Agrícolas	Relieve	Pendiente	Has	Limitantes
I	Ondulado	5-10%	113.5	No tiene

4.2 RECURSOS HÍDRICOS

Tipo de fuente	Calidad	Periodicidad	Restricciones para su uso
Naturales: Caños naturales	Buena	Según Lluvias	Para uso agropecuario
Artificiales: 8 Represas Sistema de Riego	Regular	Según Lluvias	Para uso agropecuario

4.3 VÍAS (Internas)

Clase	Observaciones
Jarillones carreteables	En buen estado

4.4 EXPLOTACIÓN ECONÓMICA Y POSIBILIDADES DE MECANIZACIÓN

Ganadería bovina de cría y levante. Su topografía ondulada, permite la mecanización total de la finca.

4.5 FRENTE SOBRE LAS VÍAS

La finca tiene frente sobre la vía principal (3 kilómetros) y sobre las vías secundarias y terciarias (12 kilómetros).

4.6 IRRIGACIÓN O POSIBILIDADES

Tiene sistema de riego

4.7 ADMINISTRACIÓN DE LA FINCA

Administrada por su propietario.

4.8 INVESTIGACIÓN ECONÓMICA Y CÁLCULOS

4.8.1 DIRECTA: Método comparativo de mercado

4.8.2 INDIRECTA: Otros avalúos realizados en la zona

4.8.3 VALOR INTRINSICO EL TERRENO:

Clase agrológica	Áreas (has)	Valor \$ Hectárea	Valor \$ por clase agrológica
I	113.5	\$30.000.000	\$3.405.000.000
		SUBTOTAL 1	\$3.405.000.000

5. MEJORAS

5.1 CERCAS

Clase	Metros	Materiales	Estado Actual	\$Metro lineal	Valor total
Cercas eléctricas	\$40.000	Madera y alambre	Bueno	\$5.000	\$200.000.000
				SUBTOTAL	\$200.000.000

5.2 JAGUEYES: 8 Profundidad 3.3 metros Materiales y Mano de obra 900 horas x \$120.000 Valor total \$108.000.000

5.3 USO ACTUAL DEL SUELO

Cultivo	Descripción	Estado	Área has	\$ Por has	\$ Cultivo
Permanentes:	No hay				
Semipermanentes:	No hay				
Pastos:	Angleton, brachiaria	Bueno	113.5	\$2.000.000	\$227.000.000
Otros:	No hay				
				SUBTOTAL	\$227.000.000

SUBTOTAL: \$535.000.000

5.4 CONSTRUCCIONES Y ANEXOS


Destilación		Materiales	Servicios	Estado y Conservación	M	\$M	\$ TOTAL
Tipo	Unidades						
Residencia	1	Adobe	Acueducto y energía	Regular	200	\$150.000	\$30.000.000
Campamento	1	Adobe	"	Regular	100	\$100.000	\$10.000.000
Corrales	12	Madera	"	Buena			\$100.000.000
Ramadas	3	Madera	"	Buena			\$30.000.000
Sistema de Riego							\$110.000.000
						SUBTOTAL	\$280.000.000

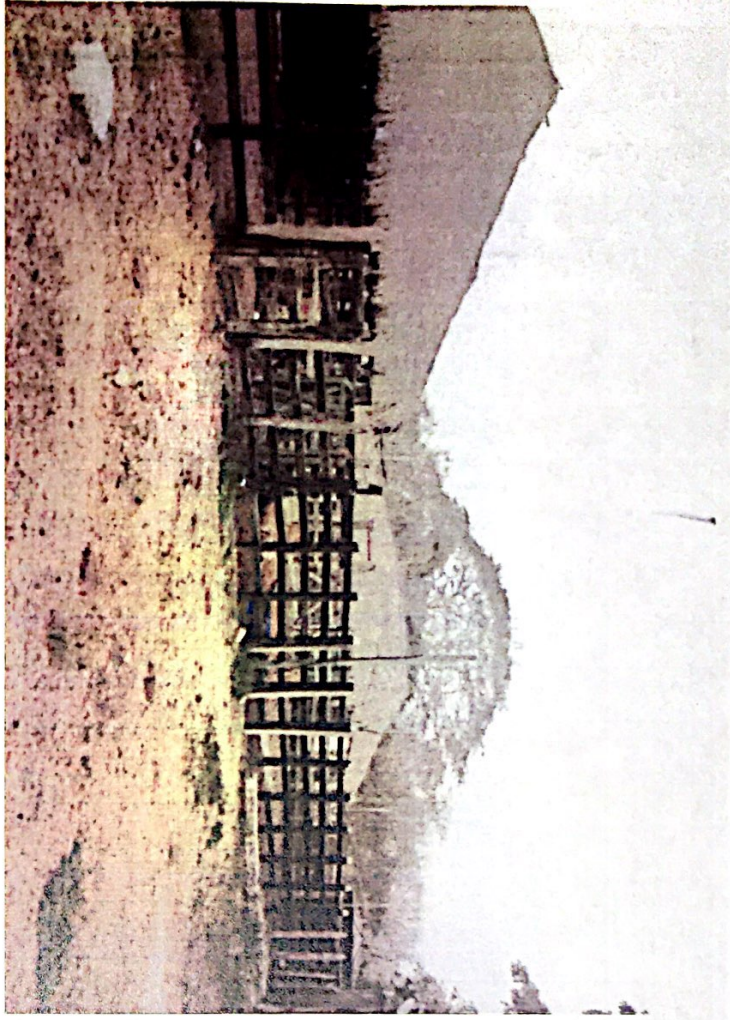
RESUMEN VALORES PARCIALES

Valor terreno (subtotal 1)	\$3.405.000.000
Valor cercas, jagueyes y cultivos (subtotal 2)	\$535.000.000
Valor construcciones y anexos (subtotal 3)	\$280.000.000
Valor maquinaria y equipos (subtotal 4)	
VALOR TOTAL	\$4.220.000.000

Son: CUATRO MIL DOSCIENTOS VEINTE MILLONES DE PESOS M.L.

FIRMA PERITO:


CARLOS MARIO GÓMEZ MESA
 Ing. Agrónomo T,P, 14225
 Especialista en
 Mercadeo Agropecuario
 Lonja Nacional de Avaluadores
 Profesionales
 Registro nacional de Avaluadores
 03-040.





El Presidente de la Junta Directiva, con base en las matrículas de la **CORPORACIÓN NACIONAL DE LONJAS Y REGISTROS "CORPOLONJAS Y LONJANAP"**

CERTIFICA QUE:

CARLOS MARIO GOMEZ MESA

C. C. 71.642.689

Presentó solicitud de inscripción en esta Lonja, la cual fue estudiada y aprobada por el Consejo Directivo de Avaluadores de **CORPOLONJAS DE COLOMBIA** Bogotá, D.C., comprobándose su idoneidad como **Perito Avaluador Profesional**, ejerciendo en las siguientes áreas:

INMUEBLES URBANOS: AVALUO COMERCIAL Y DE RENTA
INMUEBLES RURALES: AVALUO COMERCIAL Y DE RENTA
AVALUOS INDUSTRIALES (MAQUINARIA Y EQUIPO)
AVALUOS ESPECIALES Y DE PLUSVALÍA

Certifica además que es **Miembro Activo** de esta Entidad Gremial desde el año **2000** y le fue otorgado el **Registro-Matrícula No. R.N.A/L/C-03-040**, que respalda esta determinación con vigencia hasta el día **31 de Diciembre de 2015**, lo cual le faculta para avalar, respaldar y firmar avalúos comerciales en general.

Se expide en Bogotá, D.C., a los **26 días** del mes de **Febrero** de **2015**.



Patricia Gonzalez Guio
PATRICIA GONZALEZ GUIO

Gerente Administrativo
Junta Directiva



SEDE NACIONAL:

Carrera 11 No. 95 - 75 Oficina 302A
PBX: 480 59 59 Fax: 256 52 52

Celulares: 310 571 12 00 / 300 785 50 44 / 315 315 4305
e-mail: corpoloniasdecolom@hotmail.com

Apoyo Gremial y Profesional

REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO: 71.642.689

GOMEZ MESA

APPELLIDOS

CARLOS MARIO

NOMBRES



FECHA DE NACIMIENTO: 12-ENE-1964

MEDELLIN
(ANTIOQUIA)

LUGAR DE NACIMIENTO

1.85

ESTATURA

O+

G.S. RH

M

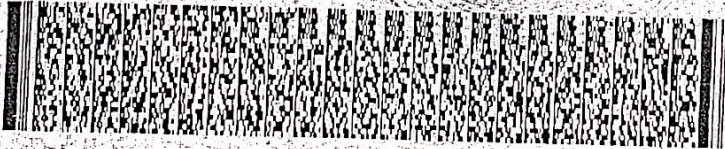
SEXO

08-JUN-1982-MEDELLIN

FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

REGISTRADOR NACIONAL
CARLOS ARIEL SANCHEZ TORRES

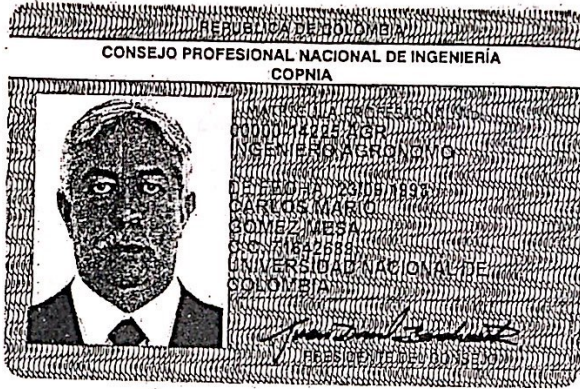
INDICE DERECHO



A-0103500-00385505-M-0071642689-20120629

0030402137A 1

2501844751



Señales Ltda.

Este es un documento público expedido en virtud de la Ley 842 de 2003, que autoriza a su titular para ejercer como Ingeniero en todo el Territorio Nacional.

En caso de extravío debe ser remitida al COPNIA.

Calle 78 No. 9 - 57 Oficina 1301 Tel.: 636 5364 Bogotá D.C.
01 8000 116590

UNIVERSIDAD NACIONAL DE COLOMBIA
FACULTAD DE

CIENCIAS AGROPECUARIAS

ACTA DE GRADO NUMERO 1517

EL CONSEJO DIRECTIVO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS AGROPECUARIAS

EN SU SESION DEL DIA 17 DE DICIEMBRE DE 1992

ACTA No. 48 CONSIDERANDO QUE:

CARLOS MARIO GOMEZ MESA

C.C. No. 71'642.689 de Medellín

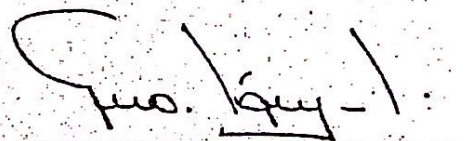
CUMPLIO SATISFACTORIAMENTE TODOS LOS REQUISITOS EXIGIDOS POR LOS
ACUERDOS Y REGLAMENTOS DE LA UNIVERSIDAD. RESUELVE OTORGARLE EL
TITULO DE:

INGENIERO AGRONOMO

EN NOMBRE Y REPRESENTACION DE LA UNIVERSIDAD NACIONAL, Y PREVIO
EL JURAMENTO DE RIGOR, EL DECANO DE LA FACULTAD HIZO ENTREGA DEL
DIPLOMA CORRESPONDIENTE REGISTRADO AL FOLIO No. 928370

EN TESTIMONIO DE LO ANTERIOR SE FIRMA LA PRESENTE ACTA DE GRADO
EN LA CIUDAD DE MEDELLIN A LOS 17 DIAS DEL MES DE DICIEMBRE DE 1992


PRESIDENTE DEL CONSEJO
DIRECTIVO


SECRETARIO DEL CONSEJO
DIRECTIVO

Nº 0036390



Formulario del Registro Único Tributario
Hoja Principal

001

Espacio reservado para la DIAN



2. Concepto Actualización

4. Número de formulario **14243311309**



415177072124899841802010000014243311309

5. Número de Identificación Tributaria (NIT): - 6. DV: 12. Dirección seccional Impuestos de Medellín 14. Buzón electrónico:

IDENTIFICACION

24. Tipo de contribuyente: Persona natural o sucesión líquida
 25. Tipo de documento: Cédula de ciudadanía
 26. Número de identificación:
 27. Fecha expedición:
 Lugar de expedición 28. País: COLOMBIA 29. Departamento: Antioquia 30. Ciudad/Municipio: Medellín
 31. Primer apellido: 32. Segundo apellido: 33. Primer nombre: 34. Otros nombres:
 35. Razón social:
 36. Nombre comercial:
 37. Sigla:

UBICACION

38. País: COLOMBIA 39. Departamento: Antioquia 40. Ciudad/Municipio: Apartadó
 41. Dirección:
 42. Correo electrónico: 43. Apartado aéreo: 44. Teléfono: 45. Teléfono 2:

CLASIFICACION

Actividad económica				Ocupación		52. Número establecimientos
Actividad principal		Actividad secundaria		Otras actividades		
48. Código	47. Fecha inicio actividad	48. Código	49. Fecha inicio actividad	50. Código	51. Código	
<input type="text" value="7490"/>	<input type="text" value="19970305"/>	<input type="text" value="8289"/>	<input type="text" value="20130529"/>	<input type="text" value="0119"/>	<input type="text" value="2213"/>	<input type="text"/>

Responsabilidades

53. Código:

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
<input type="text" value="1"/>	<input type="text" value="2"/>	<input type="text" value="5"/>																

12-Ventas régimen simplificado

Usuarios aduaneros										Exportadores																															
54. Código: <table border="1"> <tr> <td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td><td>5</td><td>6</td><td>7</td><td>8</td><td>9</td><td>10</td> </tr> <tr> <td><input type="text"/></td><td><input type="text"/></td><td><input type="text"/></td><td><input type="text"/></td><td><input type="text"/></td><td><input type="text"/></td><td><input type="text"/></td><td><input type="text"/></td><td><input type="text"/></td><td><input type="text"/></td> </tr> </table>										1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	55. Forma: <input type="text"/>		56. Tipo: <input type="text"/>		Servicio: <input type="text"/>		1: <input type="text"/>		2: <input type="text"/>		3: <input type="text"/>	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10																																
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>																																
										57. Modo: <input type="text"/>		58. CPC: <input type="text"/>																													

Para uso exclusivo de la DIAN

59. Anexos: SI NO 60. No. de Folios: 61. Fecha:

La información contenida en el formulario, será responsabilidad de quien lo suscribe y en consecuencia corresponden exactamente a la realidad; por lo anterior, cualquier falsedad en que incurra podrá ser sancionada.
 Artículo 15 Decreto 2783 del 31 de Agosto de 2004.
 Firma del suscriptor:

Sin perjuicio de las verificaciones que la DIAN realice.
 Firma autorizada:

984. Nombre:
 985. Cargo:

CC 71642689-112



CORPORACION
UNIVERSITARIA
LASALLISTA DE
MEDELLIN

CORPORACIÓN UNIVERSITARIA LASALLISTA DE MEDELLÍN
Personería Jurídica 9887 de 1983
Ministerio de Educación Nacional

**SECRETARIA GENERAL
ACTA DE GRADO N° 02**

La Ceremonia de Graduación de los estudiantes que concluyeron sus estudios, fue presidida por el Rector, Guillermo Latorre Restrepo, el Secretario General, Sergio Isaza Restrepo y del Director de Posgrados, Fabio Humberto Torres Lozano y en ella se otorgó a:

CARLOS MARIO GOMEZ MESA

identificado con cédula 71.642.689 expedida en Medellín, el título de **ESPECIALISTA EN MERCADEO AGROPECUARIO**, por haber cumplido con todos los requisitos académicos, reglamentarios y legales vigentes.

El Graduando prestó el Juramento de rigor y recibió el correspondiente Diploma marcado con el N° 1163, cuyo Registro aparece al pié de página.

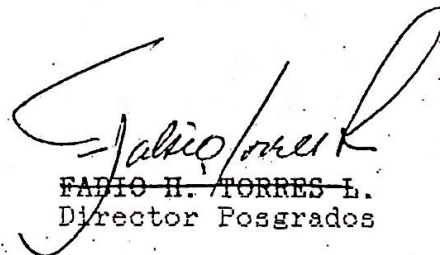
La Corporación Universitaria Lasallista de Medellín, al expedir el título obró con la autonomía conferida por la Ley 30 de 1992.

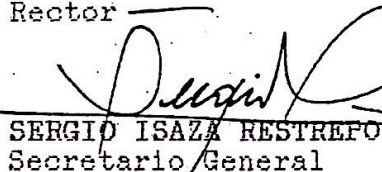
Fecha: Medellín, 30 de agosto de 1996

Hora: 17:00 horas

Lugar: Sede de la Corporación


GUILLERMO LATORRE-RESTREPO
Rector


FABIO H. TORRES L.
Director Posgrados


SERGIO ISAZA RESTREPO
Secretario General

Registrado en el Libro N° 1 de Registro de Diplomas de la Corporación Universitaria Lasallista de Medellín Folio 11 con el N°154 (Decreto 836 de 1998).

Medellín, 17 de octubre de 1998

ESTA CEDULA REEMPLAZA LA TARJETA DE RESERVISTA

REPUBLICA DE COLOMBIA

FUERZAS MILITARES

RECLUTAMIENTO Y SERVICIO

CECUBA DE IDENTIDAD MILITAR DE

OFICIAL DEL EJERCITO

DE RESERVA

No. 8301104

SUBTENIENTE

REGISTRO No. 30101 1984



CARLOS MARIO
GOMEZ MESA

NACIDO: MECELLIN (ANTIOQUIA) 12-07-84

CUTIS: TRICENO ESTATURA: 1.80

CABELLOS: CAST. BLANCOS OJOS: PARDOS


BOCA: MEDIANA NARIZ: RECTA HORIZONTAL

SEÑALES PARTICULARES: NINGUNA

GRUPO SANGUINEO: O+ RH POSITIVO

DECRETO ULTIMO ASCENSO: 2503 del 26-12-83

BOGOTA 12-12-83



HVA 24683 del 184 del L. R.

CO. NECTOR JOSE GONZALEZ GONZALEZ

Director de Reclutamiento