

INFORME DE AVALUO DE PREDIOS Y/O MEJORAS RURALES

1. INFORMACIÓN BÁSICA

Documento solicitud de avalúo

Nombre del Predio:	Escritura: 3687, 3687, 4314	Fecha:
Lindalina La Pirinola La Victoria	Notaría: 4ª de Medellín 4ª de Medellín 4ª de Medellín	Matrícula inmobiliaria: 340-7544 340-0035938 340-43998
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 Comunes: 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, y 4314 de la Notaría 4ª de Medellín.

3.2 ÁREAS

Área total (has): 169.5	Fuente: Escritura N° 3687, y 4314 de la Notaría 4ª de Medellín.
-------------------------	---

3.3. CONDICIONES CLIMÁTICAS Y METEREOLÓGICAS

Altitud (msnm): 30	Temperatura: 28	Precipitación año (mm): 2000
Clima: Cálido - Húmedo	Distribución lluvias (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%	169.5	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: 10 Represas	Regular	Según Lluvias	Para uso agropecuario

4.3 VÍAS (Internas)

Clase	Observaciones
Jarillones carretables	En buen estado

4.4 EXPLOTACIÓN ECONÓMICA Y POSIBILIDADES DE MECANIZACIÓN

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

4.5 FRENTE SOBRE LAS VÍAS

La finca tiene frente sobre la vía principal y sobre las vías secundarias y terciarias.

4.6 IRRIGACIÓN O POSIBILIDADES

No tiene 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	169.5	\$30.000.000	\$5.085.000.000
SUBTOTAL 1			\$5.085.000.000

5. MEJORAS

5.1 CERCAS

Clase	Metros	Materiales	Estado Actual	\$Metro lineal	Valor total
Eléctricas	\$60.000	Madera y alambre	Bueno	\$5.000	\$300.000.000
				SUBTOTAL	\$300.000.000

5.2 JAGUEYES: 10 Profundidad 3.3 metros Materiales y Mano de obra 1.125 horas x \$120.000 Valor total \$135.000.000

5.3 USO ACTUAL DEL SUELO

Cultivo	Descripción	Estado	Área has	\$ Por has	\$ Cultivo
Permanentes:	No hay				
Semipermanentes:	No hay				
Pastos:	Angleton, brachiaria	Bueno	119.5	\$2.000.000	\$239.000.000
Otros:	Cultivo de yuca		50		No avaluable
				SUBTOTAL	\$239.000.000

SUBTOTAL: \$674.000.000

5.4 CONSTRUCCIONES Y ANEXOS

Destilación		Materiales	Servicios	Estado y Conservación	M	\$M	\$ TOTAL
Tipo	Unidades						
Residencia	No hay						\$
Campamento	"						
Corrales	"						\$
Ramadas	"						
						SUBTOTAL	\$

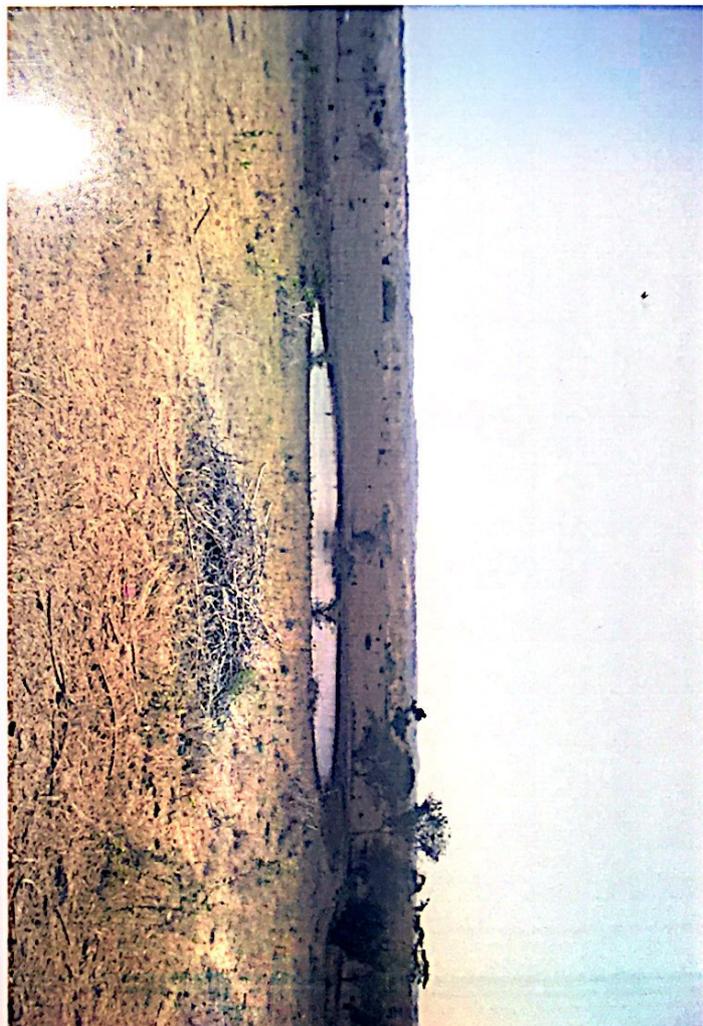
RESUMEN VALORES PARCIALES

Valor terreno (subtotal 1)	\$5.085.000.000
Valor cercas, jagueyes y cultivos (subtotal 2)	\$674.000.000
Valor construcciones y anexos (subtotal 3)	
Valor maquinaria y equipos (subtotal 4)	
VALOR TOTAL	\$5.759.000.000

Son: CINCO MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y NUEVE 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.





CORPOLONJAS
CORPORACION NACIONAL
DE LONJAS Y REGISTROS



LONJANAP
LONJA NACIONAL DE
AVALUADORES
PROFESIONALES

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

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 / 315 315 430
e-mail: corpolonjas@colom@hotmail.com

Apoyo Gremial y Profesional

REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO 71.642.689

GOMEZ-MESA

APELLIDOS

CARLOS MARIO

NOMBRES

[Handwritten signature]
FIRMA



INDICE DERECHO

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

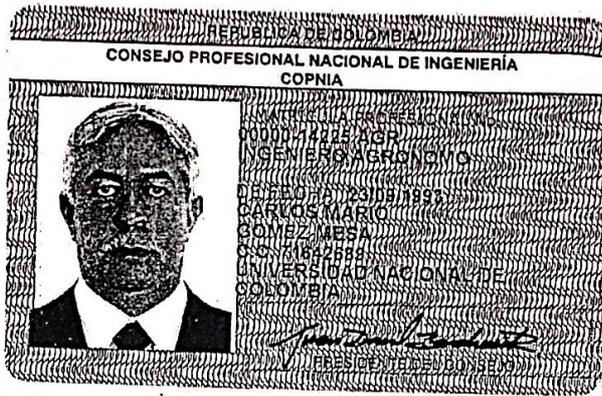
[Signature]
REGISTRADOR NACIONAL
CARLOS ARIEL SANCHEZ TORRES



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

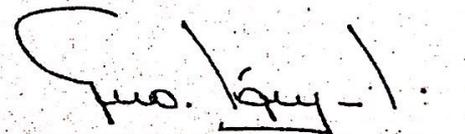
CUMPLIO SATISFACTORIAMENTE TODOS LOS REQUISITOS EXIGIDOS POR LOS
ACUERDOS Y REGLAMENTOS DE LA UNIVERSIDAD, RESUELVE OTORGARLE EL
TITULO DE:

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

2. Concepto 0 2 Actualización

4. Número de formulario 14243311309

Espacio reservado para la DIAN



5. Número de Identificación Tributaria (NIT): 7 1 6 4 2 6 8 9 - 7
6. DV: 7
12. Dirección seccional: Impuestos de Medellín

14. Buzón electrónico

IDENTIFICACION

24. Tipo de contribuyente: Persona natural o sucesión ilíquida 2
25. Tipo de documento: Cédula de ciudadanía 1 3
26. Número de identificación: 7 1 6 4 2 6 8 9
27. Fecha expedición: 1 9 8 2 0 6 0 8

Lugar de expedición: COLOMBIA
28. País: COLOMBIA
29. Departamento: Antioquia
30. Ciudad/Municipio: Medellín
31. Primer apellido: GOMEZ
32. Segundo apellido: MESA
33. Primer nombre: CARLOS
34. Otros nombres: MARIO
35. Razón social:
36. Nombre comercial:
37. Signo:

38. País: COLOMBIA
39. Departamento: Antioquia
40. Ciudad/Municipio: Apartadó
41. Dirección: CL 95 103 A 60 BRR NUEVO APARTADO

42. Correo electrónico: carlosmarioavalues@hotmail.com
43. Apartado aéreo:
44. Teléfono 1: 3 1 4 8 1 4 6 8 7 9
45. Teléfono 2: 8 2 8 2 1 6 5

CLASIFICACION

Actividad económica				Ocupación		52. Número establecimientos
Actividad principal		Actividad secundaria		Otras actividades		
48. Código	47. Fecha inicio actividad	46. Código	45. Fecha inicio actividad	50. Código	51. Código	
7,4,9,0	1 9 9 7 0 3 0 5	8,2,9,9	2 0 1 3 0 5 2 9	0,1,1,9	2 2 1 3	

Responsabilidades

53. Código:

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
1	2	5																

12- Ventas régimen simplificado

Usuarios aduaneros

54. Código:

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

Exportadores

55. Forma 56. Tipo
Servicio:

1	2	3

57. Modo:

--	--	--

58. CPC:

--	--	--

Para uso exclusivo de la DIAN

59. Anexos: SI NO

60. No. de Folios: 2

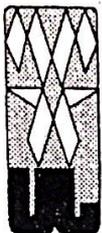
61. Fecha: 2 0 1 3 0 5 2 9

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 2788 del 31 de Agosto de 2004.

Firma del solicitante:

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

984. Nombre: LONDOÑO ALBERTO ANNY CAROLINA
985. Cargo: Gestor



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 pie de página.

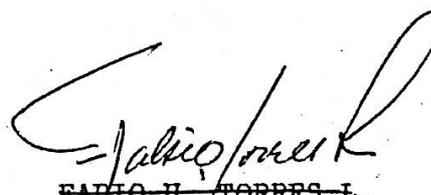
La Corporación Universitaria Lasallista de Medellín, al expedir el título obró con la autonomía conferida por la Ley 30 de 1992.

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 838 de 1998).

Medellín, 17 de octubre de 1998

ESTA CEDULA REEMPLAZA LA TARJETA DE RESERVISTA

REPUBLICA DE COLOMBIA

FUERZAS MILITARES

RECLUTAMIENTO MILITAR

CEDEJA DE IDENTIDAD MILITAR DE OFICIAL DEL EJERCITO DE RESERVA

No. 8302104

SUBTENCIENTE

DECRETO No. 2503 DEL 26-12-83



CARLOS MARIO GOMEZ MESA

NACIDO: **MECELLIN (ANTIOQUIA) 12-01-54**

CUTIS: **TRICOTEO** ESTATURA: **1.80**

CABELLOS: **CAST. BLANCOS** OJOS: **PARDOS**

BOCA: **REDIANA** NARIZ: **RECTA HORIZONTAL**

SEÑALES PARTICULARES: **NINGUNA**

GRUPO SANGUINEO: **00⁺ RH POSITIVO**

DECRETO ULTIMO ASCENSO: **2503 DEL 26-12-83**

BOGOTA: **15-12-83**



del L. R.

CO. REGISTRO DE COMANDANTES