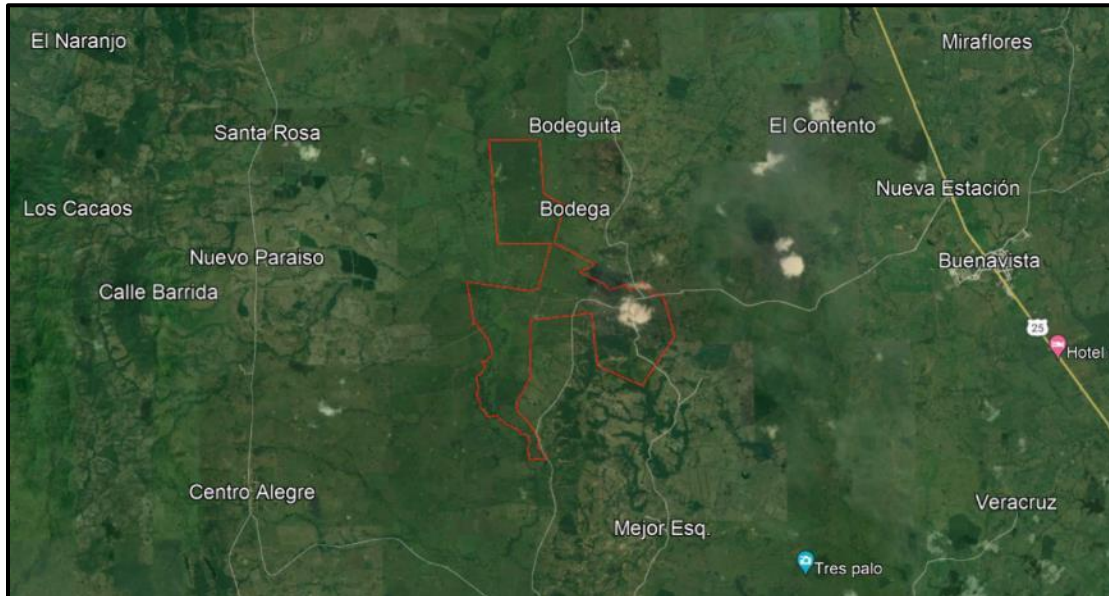


INFORME DE AVALÚO COMERCIAL RURAL



Tipo de Inmueble: Finca
Dirección y/o nombre del predio: El Santuario (VUR y Catastral)
Departamento: Córdoba
Municipio: Buenavista y Planeta Rica
Vereda: Buenavista (Jurídica) // Bodega, Mejor Esquina, Caratemedio,
Nuevo Paraíso (DANE)

DIRECCIÓN TERRITORIAL: CARIBE

SOLICITANTE:

SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.E. SAS.

ELABORADO POR:

APRA S.A.S



Rubén Darío Beltrán Suárez

Registro Abierto de Avaluador R.A.A. AVAL-1033727523

AVALÚO – APRA 0153-24

Bogotá, D. C., 11 de julio de 2024.

TABLA DE CONTENIDO

1. INFORMACIÓN BÁSICA	3
2. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA	4
3. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR	5
4. NORMA URBANÍSTICA	10
5. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE	18
6. MÉTODO DE AVALÚO	38
7. CONSIDERACIONES GENERALES	39
8. MEMORIA Y PROCEDIMIENTO DE CALCULO	42
9. CERTIFICADO AVALÚO COMERCIAL	47
10. ANEXOS	49
FOTOGRAFÍA AÉREA	50
PLANO GENERAL DE LOCALIZACIÓN	50
PLANO GENERAL DE OFERTAS	51
REGISTRO FOTOGRAFÍCO	52
ESTUDIO DE MERCADO	61

1. INFORMACIÓN BÁSICA

- 1.1. TIPO DE INMUEBLE:** Finca.
- 1.2. TIPO DE AVALÚO:** Avalúo comercial para enajenación temprana.
- 1.3. ENCARGO VALUATORIO:** Determinar el avalúo comercial del inmueble para su consideración en una posible transacción comercial de compraventa y/o toma de decisiones de carácter administrativo.
- 1.4. DIRECCIÓN Y/O IDENTIFICACIÓN:** El Santuario (VUR y Catastral).
- 1.5. COORDENADAS:** 8°12' 57.501" N, 75°34'15.976" O **Fuente:** Google Earth
- 1.6. LOCALIZACIÓN:** La finca objeto de estudio se localiza al costado occidental del casco urbano del municipio de Buenavista, departamento de Córdoba, haciendo parte integral de las veredas Bodega, Mejor Esquina, Nuevo Paraíso y Caratemedio aproximadamente a unos 8 kilómetros del casco urbano de Buenavista.
- 1.7. DEPARTAMENTO:** Córdoba.
- 1.8. CIUDAD/MUNICIPIO:** Buenavista y Planeta Rica
- 1.9. VEREDA:** Buenavista (Jurídica), Bodega, Mejor Esquina, Caratemedio, Nuevo Paraíso (DANE).
- 1.10. PLANCHA IGAC:** 71IVC,71IVD escala 1:25.000
- 1.11. DESTINACIÓN DEL INMUEBLE:** La finca actualmente está destinada para usos agropecuarios, encaminados principalmente a la explotación ganadera con áreas en cobertura de pastos naturales La cobertura en general es en pastos naturales, pasto humidícola y pasto estrella, además el inmueble posee cuatro campamentos (La Mayoría, La Base, La Bonaire, El Polvillal) distribuidos en el predio.
- 1.12. OCUPANTE:** Sin información.
- 1.13. TIPO DE OCUPACIÓN:** Arrendado.
- 1.14. FECHA DE VISITA:** 22 de marzo de 2024.
- 1.15. FECHA DEL INFORME:** 11 de julio de 2024.
- 1.16. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS:** Copia de la consulta de la Ventanilla Única de Registro VUR del siguiente folio de matrícula inmobiliaria:
- Consulta VUR del folio de matrícula inmobiliaria N° 142-27169, expedido el 11 de marzo de 2024.
- 1.17. VALUADOR ACTUANTE:** Rubén Darío Beltrán Suárez con R.A.A. AVAL - 1033727523.

2. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA

2.1. PROPIETARIO: AGRÍCOLA PALMARES S.A.S.

2.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN: Escritura Pública N° 1031, otorgada el día 24 de noviembre del 2017, protocolizada en la Notaría Única de Planeta Rica.

2.3. MATRICULA INMOBILIARIA: 142-27169

2.4. CÓDIGO PREDIAL: 230790000000000260003000000000

2.5. AFECTACIONES Y/O LIMITACIONES A LA PROPIEDAD: De acuerdo con la consulta VUR suministrada, el inmueble objeto de avalúo presentan las siguientes afectaciones:

- **Anotación 13:** Embargo en proceso de Fiscalía general de la Nación (medida cautelar) mediante Oficio 20225400022781 del 18 de marzo del 2022, por la Fiscalía 41 Especializada extinción de dominio.
- **Anotación 14:** Iniciación procedimiento de extinción general de la Nación (medida cautelar) Oficio 20225400022781 del 18 de marzo del 2022 por la Fiscalía 41 Especializada extinción de dominio

Nota: La anterior información no constituye estudio jurídico de títulos.

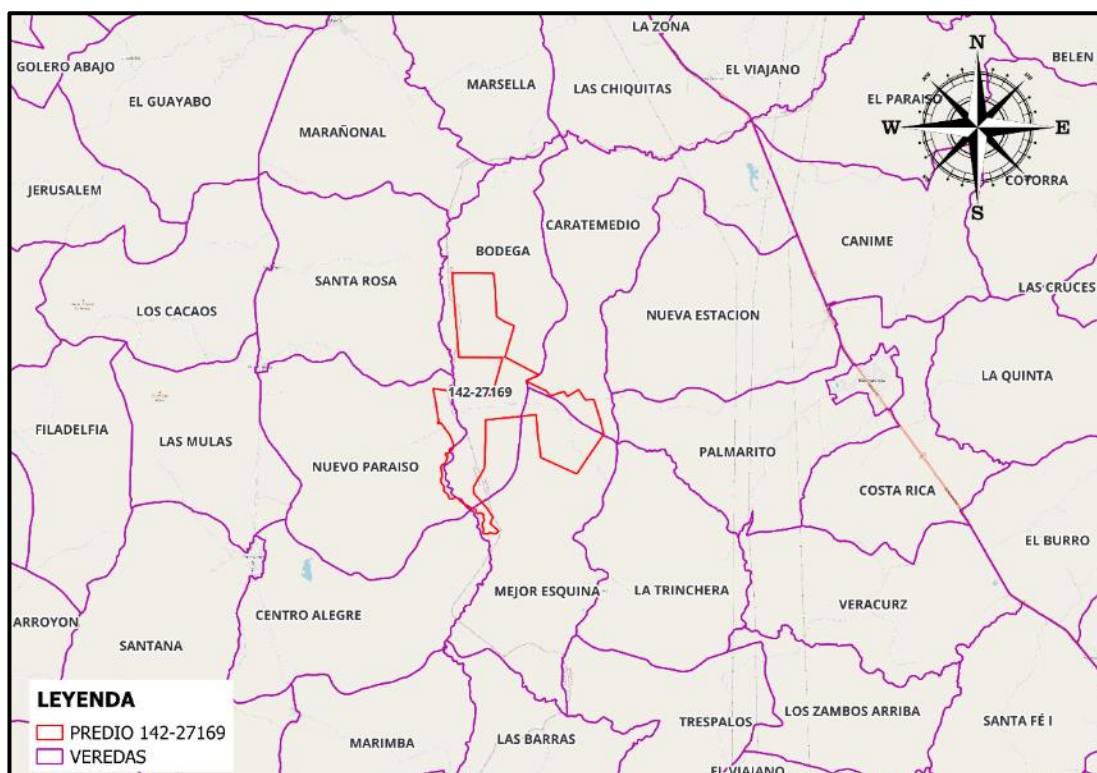
3. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

3.1. SECTOR DE LOCALIZACIÓN: Los municipios de Buenavista y Planeta Rica están ubicados en el departamento de Córdoba y limitan de la siguiente manera:

Norte: Municipios de San Carlos y Pueblo Nuevo.
Sur: Municipios de Montelíbano y la Apartada.
Oriente: Municipio de Ayapel
Occidente: Municipios de Tierralta y Montería.

3.2. SECTORES PRÓXIMOS: De acuerdo con la división política del municipio de Buenavista y Planeta Rica, las veredas Bodega, Mejor Esquina, Caratemedio y Nuevo Paraíso, se encuentran delimitadas de la siguiente manera:

Por el norte : Con las veredas Marsella, Marañonal y Las Chiquitas.
Por el oriente : Con las veredas Canime y Nueva Estación.
Por el sur : Con las veredas Marimba y Las Barras.
Por el occidente: Con las veredas Los Cacaos y Las Mulas.



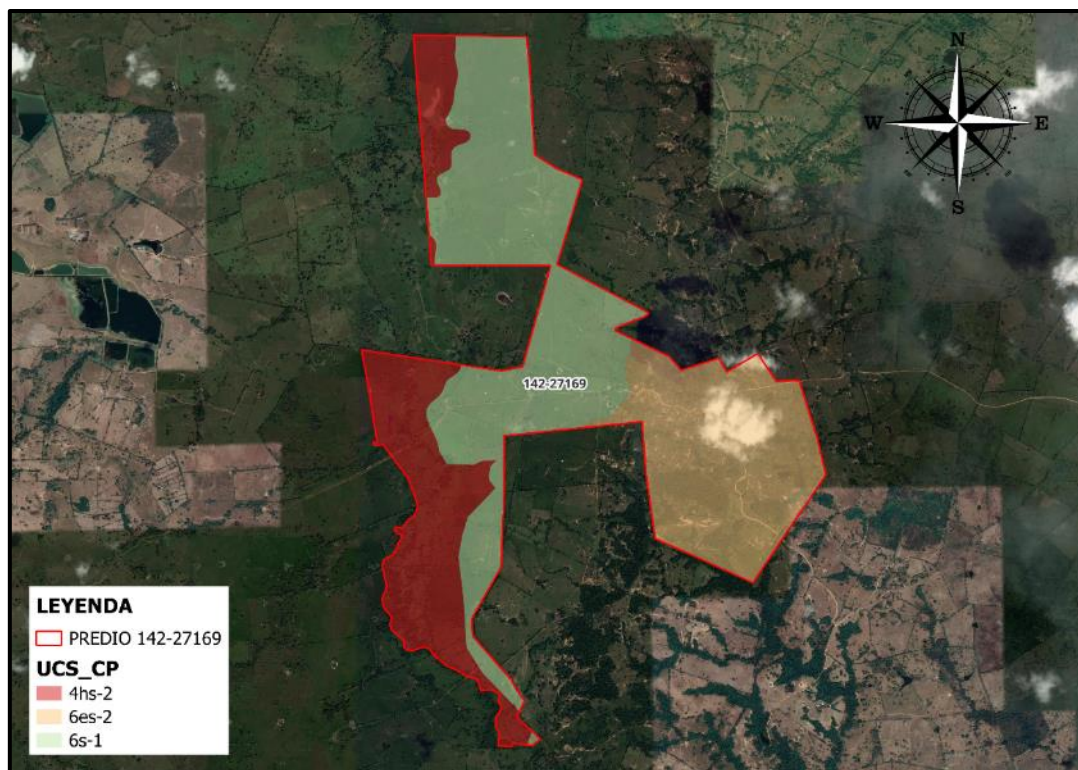
Fuente: Elaboración Propia mediante datos abiertos DANE.

3.3. ACTIVIDADES PREDOMINANTES Actualmente en el sector se desarrolla una actividad económica dedicada a la ganadería extensiva principalmente.

3.4. TIPOS DE PREDIOS PREDOMINANTES EN LA ZONA: Al interior del sector se presentan principalmente inmuebles tipo fincas de grandes extensiones superficiares,

dedicadas al uso de ganadería doble propósito con presencia de pastos tanto naturales como mejorados. Así mismo en el sector se presentan condominios o viviendas campestres

- 3.5. CARACTERÍSTICAS ESPECIALES DEL SECTOR:** El sector al cual pertenece el inmueble objeto de avalúo correspondiente a las veredas Bodega, Mejor Esquina, Nuevo Paraíso y Caratemedio, se caracterizan por ubicarse con cierta cercanía al casco urbano de Buenavista. La principal vía de transporte terrestre es la Avenida Bolívar que conecta el municipio de Buenavista con Montería.
- 3.6. VÍAS PRINCIPALES Y ESTADO ACTUAL:** La Vía nacional que comunica la ciudad de Montería con los municipios de Planeta Rica, Buenavista, Cauca y el departamento de Antioquia, vía bidireccional de dos carriles, pavimentada y en buen estado de conservación y mantenimiento; de esta vía se desprenden a su vez vías intermunicipales y de tipo veredal, las cuales dan acceso a la vereda Bodega., esta es de tipo destapada y en regular estado de conservación.
- 3.7. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PÚBLICOS:** El sector solo cuenta con el servicio de acueducto veredal y energía eléctrica.
- 3.8. TRANSPORTE PÚBLICO:** El servicio de transporte público es prestado con buena frecuencia por la vía nacional que permite la movilidad de pasajeros desde Montería hacia los municipios de la zona sur del departamento de Córdoba y el departamento de Antioquia.
- 3.9. TOPOGRAFÍA DEL SECTOR:** El sector presenta una topografía que va de Plana (0% - 3%).
- 3.10. CENTROS DE MERCADEO Y CONSUMO:** Los principales Centros de Mercado y consumo de los productos desarrollados en el sector corresponden al casco urbano del municipio de Buenavista, Planeta Rica y la ciudad de Montería.
- 3.11. COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y DEMANDA (DE LA PRODUCCIÓN):** El municipio de Buenavista presenta una estructura económica principal desarrollada en los sectores de la agricultura, y ganadería. En el sector específico de ubicación del inmueble objeto de avalúo se evidencia una fuerte consolidación en el uso ganadero.
- 3.12. ORDEN PÚBLICO:** En el sector donde se localiza el predio no se perciben actualmente situaciones de orden público desfavorables en el momento de la inspección del inmueble.
- 3.13. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:** Según el comportamiento del mercado inmobiliario y de la finca raíz del sector y del municipio, se considera que las perspectivas de valorización del sector y del inmueble son estables en el corto y mediano plazo
- 3.14. CAPACIDAD DE USO:** Acorde con la información encontrada en la página del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), para el desarrollo de la capacidad de uso se tomó en cuenta el estudio de la Capacidad de uso de las tierras. República de Colombia. Escala 1:100.000.



Plano de Capacidad de uso.

Fuente: Elaboración propia mediante datos abiertos IGAC

4hs-2

Clase: 2

Subclase: hs.

Principales Limitantes: Susceptibilidad a inundaciones y encharcamientos, drenaje pobre, nivel freático alto, fertilidad baja, capas de gravilla en el perfil.

Usos Recomendados: Agropastoril (arroz y pastos hidrófilos) en zonas bajas, en sectores mejor drenados (maíz, sorgo, soya y pasto angletón).

Prácticas de Manejo: Canales de drenaje, fertilización nitrogenada, rotación de cultivos y potreros, establecimiento de cercas vivas.

6s-1

Clase: 6

Subclase: s

Principales Limitantes: Lluvias escasas, susceptibilidad a la erosión y los movimientos en masa, capas de gravilla y piedra, deficiencia de fósforo y materia orgánica.

Usos Recomendados: Cultivos de melón, patilla y frutales. Plantaciones de acacio y roble, ganadería semi-intensiva con pastos brachiaria y faragua.

Prácticas de Manejo: Siembras en contorno, fertilización nitrogenada, rotación de potreros, cercas vivas y construcción de jagüeyes.

UCP: 6es-2

Clase: 6

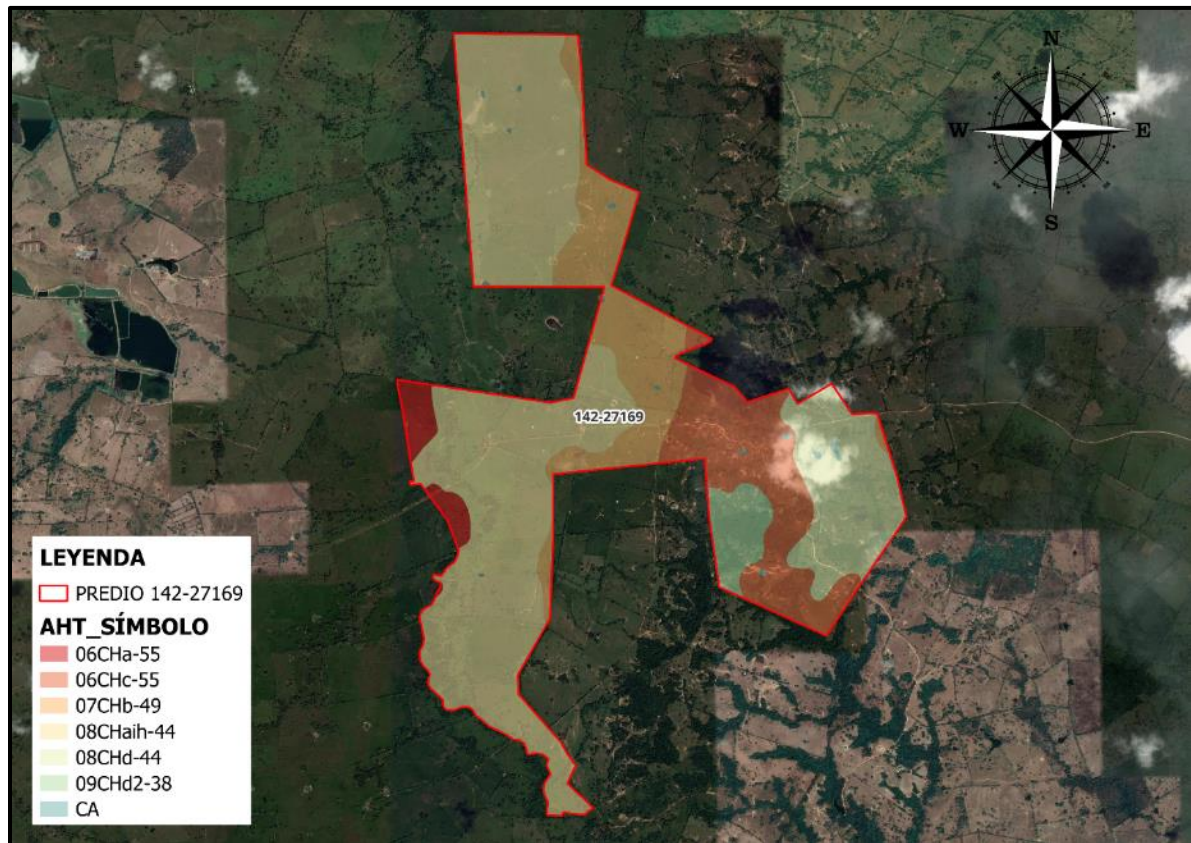
Subclase: es

Principales Limitantes: : Erosión ligera a moderada, profundidad efectiva superficial, fertilidad muy baja, susceptibilidad alta a los movimientos en masa

Usos Recomendados: Cultivos de subsistencia (yuca, plátano, cacao), silvopastoril: ganadería con pastos mejorados y plantaciones comerciales de teca y Acacio.

Prácticas de Manejo: Cultivos en curvas de nivel, praderas mejoradas, fertilización nitrogenada, rotación de potreros, cercas vivas, reforestación de las zonas erodadas, protección de los drenajes naturales.

3.15. CLASIFICACIÓN DE LOS SUELOS: Acorde con la información consultada en el portal del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, IGAC, el sector y el inmueble objeto de avalúo se encuentra dentro de las siguientes clases de suelos:



Fuente: Elaboración propia mediante datos abiertos IGAC

ÍTEM	SÍMBOLO	CLASE DE AHT	FORMA PENDIENTE	VALOR POTENCIAL	ÁREA (Has)
1	06CHa-55	6	Plana	55	28,7017
2	06CHc-55	6	Moderadamente inclinada	55	159,547
3	07CHb-49	7	Ligeramente Inclinada	49	166,474
4	08CHaih-44	8	Plana	44	575,633
5	08CHd-44	8	Fuertemente inclinada	44	131,351
6	09CHd2-38	9	Fuertemente inclinada	38	40,5778
7	CA	-	-	-	3,8216

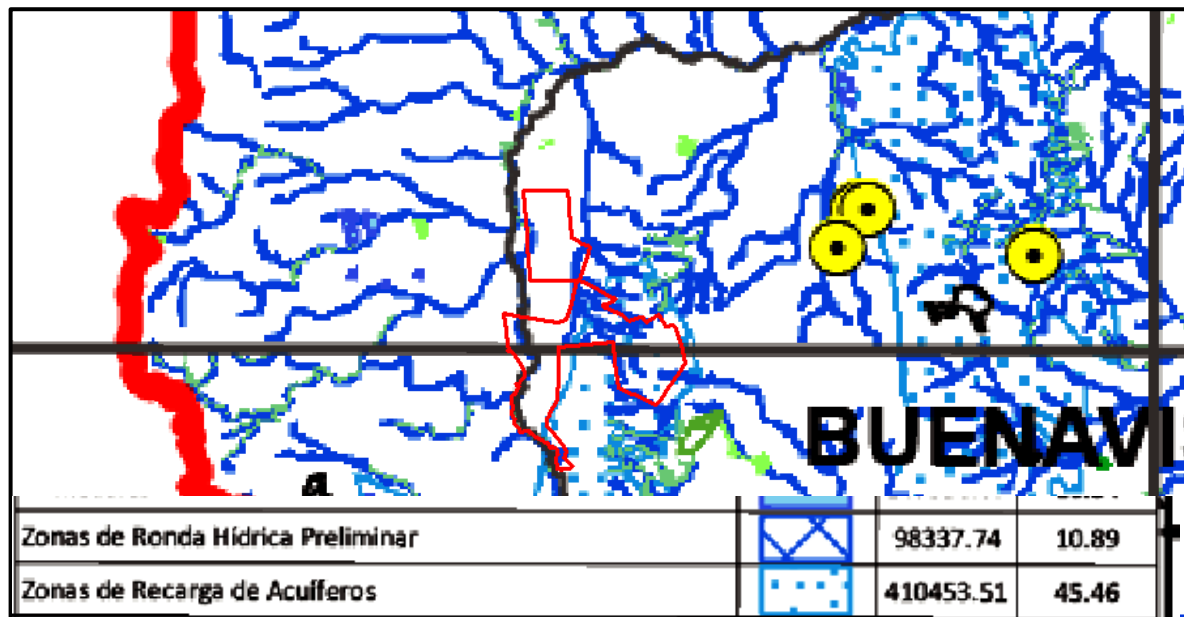
Nota: Se deja constancia que las áreas fueron calculadas mediante software SIG a partir del polígono del predial catastral.

4. NORMA URBANÍSTICA

Las reglamentaciones urbanísticas específicas para cada uno de los sectores del municipio se determinan, conforme lo dispuesto por el Acuerdo 006 de diciembre de 2016, “Por el cual se adopta el nuevo Esquema de Ordenamiento Territorial 2016-2027 del municipio de Buenavista, departamento de Córdoba, se definen los usos del suelo para las diferentes zonas de los sectores rural y urbano se plantean los planes complementarios para el futuro del desarrollo territorial del municipio.” Además del Acuerdo 028 del 21 de diciembre de 2017 “Por medio del cual se modifican, se adicionan y derogan algunos artículos del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Planeta Rica o Acuerdo 033-2000 y Acuerdo 012-2012”.

NORMATIVIDAD	
Clasificación del Suelo	Rural (100%)
POMCA	Río Bajo San Jorge Ronda hídrica Zona de recarga de acuíferos
Zonificación Usos del suelo	Áreas de producción agrícola
	Áreas de producción pecuaria
	Parte ubicada en Planeta Rica (11%)
	Suelo de protección

De acuerdo con el análisis normativo, el inmueble objeto de avalúo se encuentra dentro de la delimitación del Plan de Ordenación y Manejo de la Cuenca Hidrográfica (POMCA) del Río Bajo San Jorge, aprobado mediante Resolución Conjunta CARSUCRE CVS CORANTIOQUIA Y CORPOMOJANA No. 002 de 2019, donde se ubica el predio únicamente con áreas de ronda hídrica y parcialmente en zona de recarga de acuíferos.



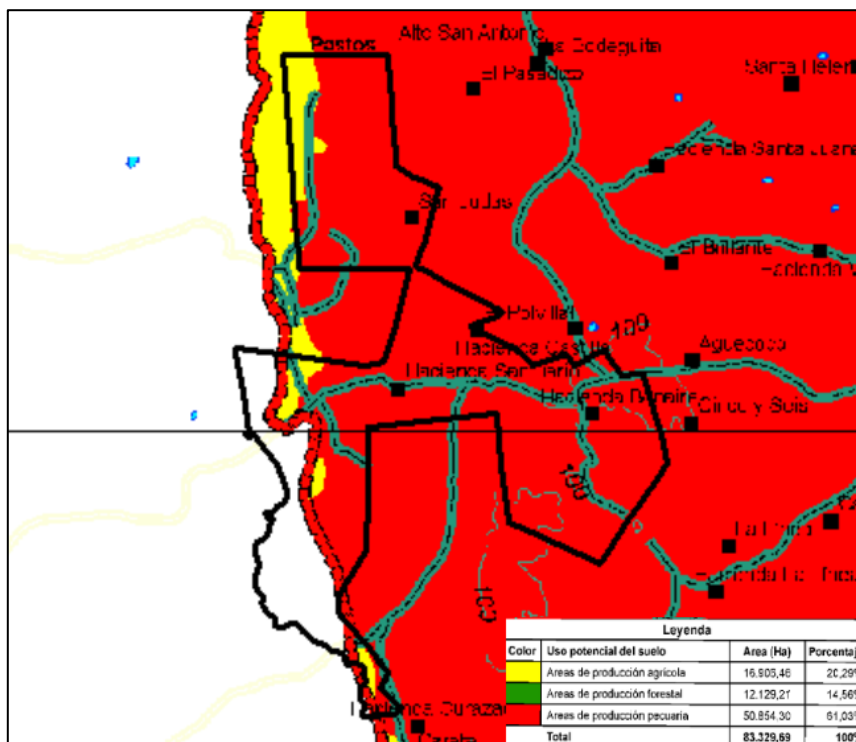
Fuente: Plano de zonificación ambiental del POMCA Río Bajo San Jorge.

El Plan de manejo del POMCA Río Bajo San Jorge no cuenta con régimen de usos del suelo para cada uno de los polígonos resultantes de la zonificación ambiental, por tal

motivo, se realiza el análisis económico teniendo en cuenta el régimen de usos del PBOT vigente.

NORMATIVIDAD BUENAVISTA

Por lo tanto, se revisa el articulado presente en el EOT vigente para el municipio de Buenavista, por lo que según el **artículo 40** define como **suelo rural**, se establece como suelo rural los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas



Fuente: Mapa 27 Reglamento de usos del suelo Esquema de ordenamiento territorial 2016 – 2027 del municipio de Buenavista – departamento de Córdoba.

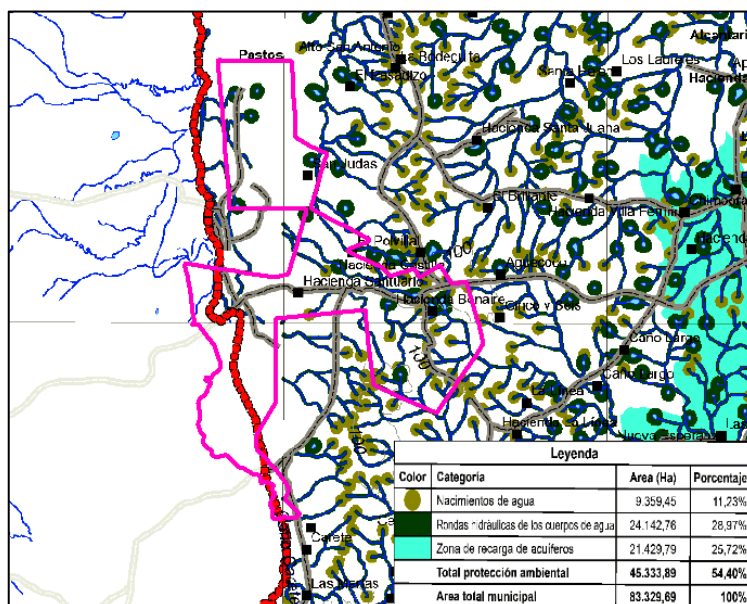
Conforme a el EOT del municipio de Buenavista, Córdoba según el **Artículo 48 Áreas de producción agropecuaria** son aquellas áreas que actualmente se encuentran cultivadas y que están por fuera de las áreas protegidas. Debido a la apropiación por parte de las comunidades campesinas, el paisaje existente y la necesidad de mantener un equilibrio entre sectores económicos se debe conservar y fomentar su vocación agropecuaria.

En la parte media y alta del municipio, la población siembra cultivos de pan coger, tales como: Arroz, yuca, ñame, plátano, maíz, papaya, ají, entre otros. Se deberá prohibir la agricultura mecanizada, semimecanizada y uso de agroquímicos en las zonas de conservación y protección de los recursos naturales.

Además, siguiendo con el articulado del actual EOT del municipio de Buenavista, el **artículo 83** que con el propósito de asignar los usos del suelo autorizados para los sectores y zonas delimitadas y descrita en este Acuerdo, los usos del suelo se clasifican como Residencial, Comercial, Industrial, Institucional, Recreacional, Turístico, Pecuario, Agrícola, Forestal y de Protección y Conservación del Medio Ambiente y de los Recursos Naturales.

Según el **Artículo 93. Asignación de usos del suelo:** Asignese los siguientes usos para el suelo rural autorizados para las áreas de actividad descrita en este Esquema.

Clase de suelo	Usos del suelo			
	Principal	Complementario	Restringido	Prohibido
Áreas de producción Pecuaria	Ganadería intensiva. Ganadería semiintensiva.	Residencial Campestre. Agrivultura de subsistencia. Asentamiento humanos	Agricultura semimecanizada	Agricultura mecanizada
Áreas de Producción Agrícola	Agricultura semimecanizada	Conservación Protección Residencia campestre	Quemas Agricultura semimecanizada Agricultura mecanizada	Quemas Agricultura semimecanizada Agricultura mecanizada



Fuente: Mapa 25, Áreas de conservación y protección de los recursos naturales, esquema de ordenamiento territorial 2016 – 2027 del municipio de Buenavista – departamento de Córdoba

Conforme a el EOT del municipio de Buenavista, Córdoba según el **Artículo 43 suelo de Protección** El suelo de protección es una categoría de suelo constituido por las zonas y

áreas de terrenos localizados en suelo urbano o rural, que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y áreas con condición de riesgo para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse. En el territorio del Municipio de Buenavista, este suelo tiene un área de 45.333,89 hectáreas, que corresponden al 54,40% del territorio municipal.

Por otra parte, el **artículo 45 define la delimitación de las áreas de reserva para la conservación y protección del medio ambiente y los recursos naturales, como** suelos de protección los siguientes sitios o áreas:

- 1) Áreas forestales protectoras: Se declaran como tal, aquellas que deben ser conservadas permanentemente con bosques naturales o artificiales para proteger estos mismos recursos u otros recursos naturales renovables. En el área forestal protectora debe prevalecer el efecto protector y sólo se permitirá la obtención de productos secundarios del bosque, sin perjuicio de las prácticas silviculturales necesarias para el adecuado desarrollo y conservación de éste. En esta categoría se pueden establecer, entre otras, las siguientes áreas:
 - a) Los nacimientos de fuentes de agua en una extensión de por lo menos cien (100) metros a la redonda, medidos a partir de su periferia.
 - b) Una faja no inferior a treinta (30) metros de ancho, paralela a los niveles promedios, por efectos de las crecientes ordinarias, a cada lado de los cauces de los ríos, quebradas y arroyos sean permanentes o no alrededor de los lagos, ciénagas, o depósitos naturales de agua que abastezcan acueductos urbanos, suburbanos y rurales, estén destinados al consumo humano, agrícola, ganadero o a la acuicultura o para usos de interés social (Ver Mapa 25).

Con relación a la zona de los treinta (30) metros, ésta constituye un Área Forestal Protectora y por lo tanto, debe permanecer cubierta con bosques de acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 204 del Código Nacional de Recursos Naturales Renovables y Protección del Medio Ambiente. Se exceptúan las áreas que se encuentren involucradas dentro de las obras de infraestructuras de protección contra inundaciones, que hayan sido construidas o que en un futuro se requiera construir directamente por la CVS o el mismo municipio, las cuales deben permanecer libres de vegetación arbórea.

- 2) Áreas de protección a nacimientos de corrientes naturales de agua: Es el área donde las aguas subterráneas afloran o brotan en forma natural, dando origen a manantiales y corrientes de agua. Se definen como áreas de protección de nacimientos de corrientes naturales las áreas circundantes a dichos afloramientos. Para los nacimientos de quebradas y arroyos la faja de retiro será de cien (100) metros a la redonda de conformidad con lo establecido en el Código Nacional de Recursos Naturales Renovables y Protección al Medio Ambiente.
- 3) Retiros a corrientes naturales de agua: Una faja no inferior a treinta (30) metros de ancho, paralela a los niveles promedios, por efectos de las crecientes ordinarias, a cada lado de los cauces de los ríos, quebradas y arroyos sean permanentes o no alrededor de los lagos, ciénagas y depósitos naturales de agua abastezcan o no acueductos urbanos y rurales. Para el Río San Jorge esta faja de retiro es de 100 metros.

El artículo 46 del EOT reglamenta las áreas de reserva para la conservación, protección del medio ambiente y los recursos naturales para las áreas descritas en el Artículo anterior establece la siguiente reglamentación del suelo

Áreas	Uso principal	Uso compatible	Uso condicionado	Uso prohibido
Retiros a corrientes naturales de agua	Protección y conservación de los ecosistemas, restauración ecológica	Investigación controlada, recreación pasiva, forestal protector	Recreativa activa, aprovechamiento indirecto de recursos naturales, ecoturismo, construcción de infraestructura para acueductos y para ecoturismo, disposición de vertimientos cuando no afecte el cuerpo de agua y no se realice sobre un nacimiento	Agropecuaria tradicional e intensivo, reforestación con especies introducidas, usos urbanos, parcelaciones construcción de infraestructura, aprovechamiento persistente de bosques explotaciones mineras, caza de fauna silvestre, disposición de residuos industriales

NORMATIVIDAD PLANETA RICA

Según Acuerdo 033 de 2000:

ARTÍCULO 27. ÁREAS DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA. Estas áreas se localizan en los valles coluviales aluviales de las planicies de inundación reciente de los arroyos y las quebradas que desembocan al Caño Carete, como también con las planicies de piedemonte, entre las cotas 50 y 150 msnm.

ARTÍCULO 32. ÁREAS DE ACTIVIDAD PECUARIA. Queda prohibido a partir de la fecha, la actividad pecuaria en las áreas cubiertas por bosques y rastrojos que estén protegiendo zonas aferentes a acueductos, nacimientos y corrientes de agua.

Parágrafo 1: Se recomienda implementar sistemas de producción acordes con la oferta natural, dentro de las cuales se podrán tener en cuenta rotación de potreros, sembrar barreras vivas, división de potreros con especies forrajeras y/o leguminosas modelo silvo – pastoril y proteger la vegetación natural en donde no ha sido destruida.

ARTÍCULO 33. ÁREAS DE ACTIVIDAD AGRÍCOLA. El Municipio estimulará y apoyará la implementación y el desarrollo de procesos tecnológicos para que los suelos mejoren en productividad. Se conservarán y aislarán los bosques secundarios, bosques de galerías y vegetación asociada a humedales existentes en el área.

Parágrafo 1: Se incorporarán gradualmente a los sistemas productivos, practicas de menor impacto al medio ambiente, en especial lo referente al uso y manejo de plaguicidas.

Parágrafo 2: Se adecuarán las tierras que presentan limitaciones de encharcamientos, respetando los humedales.

Acuerdo 028 de 2017:

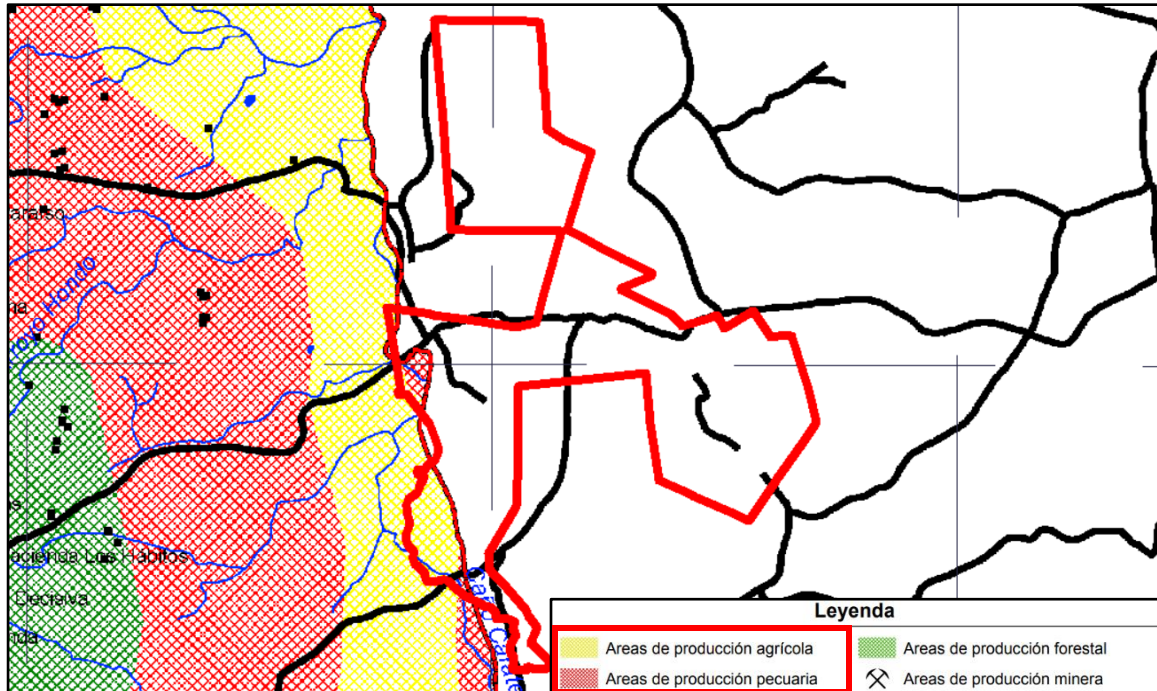
ARTÍCULO 21.B-

USOS DEL SUELO RURAL: Será los contemplados en el artículo 50 al 61 y los artículos 69 y 75 del acuerdo 033 del 2000, siempre que guarde y sea compatible en lo preceptuado PARÁGRAFO 2 del artículo 11 del presente acuerdo.

Reglamentación Usos del Suelo Agrícola, Pecuario y Forestal.

Suelo	CARACTERÍSTICAS	USOS PRINCIP	USOS COMPLEMENTARIO	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
Clase de suelo IV	Agrícola	Agricultura pan coger Agricultura comercial	Agricultura comercial arroz, palma, sorgo, piña y ajonjolí. Cultivo de Pasto para ensilaje. Bosque Protector.	Ganadería extensiva, agroindustria, vivienda campestre, y vivienda campesina y centro vacacional eco turístico.	Industria, Tala, quema. Estación de Gasolina. Proyectos de vivienda de interés social Rural
Clase de suelo VI	Pecuaría.	Ganadería extensiva.	Porqueriza, Granja Avícola, Ganadería intensiva.	Frigoríficos, matadero, cultivo de palma. Vivienda Campestre, y vivienda campesina, vacacional eco turística	Industria, Tala, quema. Estación de Gasolina. Proyectos de vivienda de interés social Rural
Clase de suelo VII	Forestal	Agroforestal (Cultivos Silvoagrícolas y Silvopastoriles)	Agricultura biológica, Investigación y restauración ecológica; Forestal protector- productor; infraestructura asociada para el uso principal.	Agroindustria; Agropecuaria tradicional; Forestal productor; Vías; Minería (Cantera), Centros vacacionales ecoturísticos	Agropecuaria intensiva; Granjas; Vertimientos; Agroindustria; Industria; Nuevos desarrollos viales; primer orden.; Lotes con fines de construcción de más 2 (dos) vivienda/h, se exceptúa para vivienda vacacionales eco turística.

PARÁGRAFO: Para proyecto vacacionales ecoturísticos en clase de suelo de protección Forestal, no podrán construir más de 10 viviendas/h o de 5 edificación de 2 niveles/h; cuyo índice de ocupación no podrán superar el 30% del área del predio y el resto se destinará a la conservación o recuperación de la vegetación nativa. En caso de parcelación podrá realizar 2 viviendas por unidad agrícola familiar.



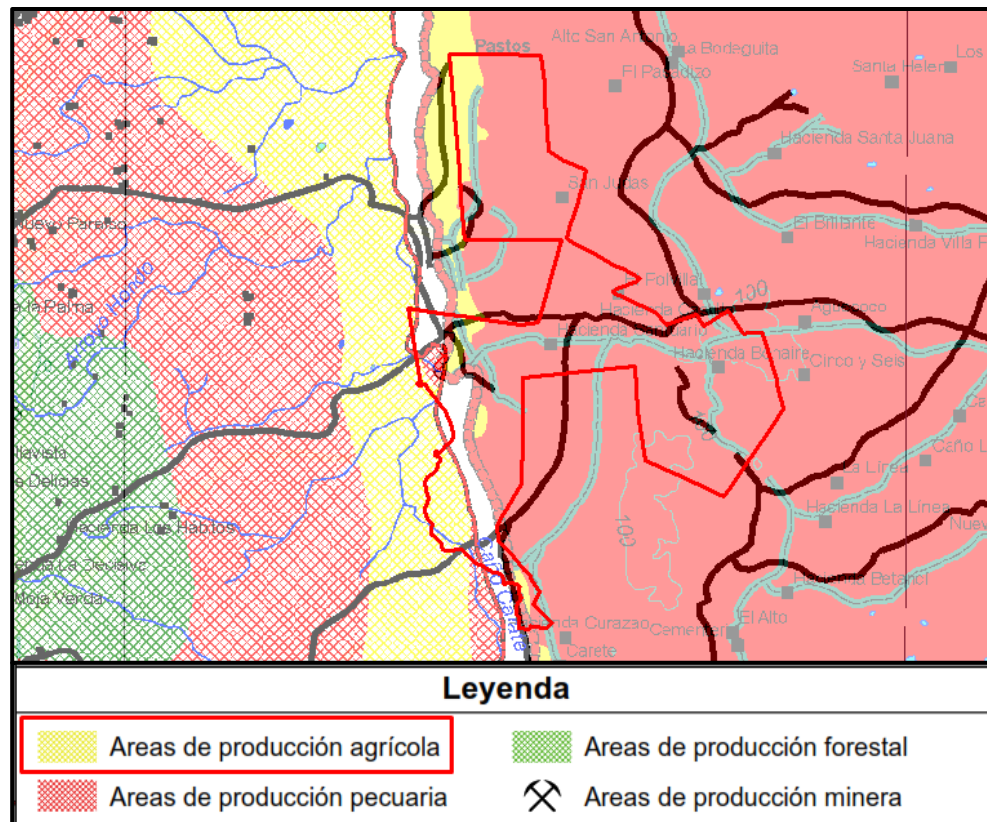
Fuente: Mapa 13 – Áreas de producción agrícola, pecuaria, forestal y minera.

CONSIDERACIONES NORMATIVAS:

El inmueble objeto de avalúo cuenta con restricciones normativas relevantes por concepto de ronda hídrica y suelo de protección definida por los documentos de la norma asociados al municipio asociados a rondas hídricas.

Es importante precisar que como se aprecia en los planos georreferenciados implementados, existe una parte del bien inmueble que se ubica en el municipio de Planeta Rica, por lo que se hace la respectiva observación respecto a dicha situación que presenta el bien, sin embargo, según la consulta en la ventanilla única de registro, el inmueble se encuentra registrado bajo el municipio de Buenavista, por tal motivo, se hace la homogeneización del uso del suelo teniendo en cuenta el EOT del municipio de Buenavista.

Es importante resaltar que el área ubicada dentro del municipio de Planeta Rica se encuentra parcialmente sin asignación de uso y otra parte sobre uso de producción agrícola, como se muestra a continuación:



Plano superposición de usos Planeta Rica y Buenavista. **Fuente:** Elaboración propia mediante mapas de usos del suelo.

Teniendo en cuenta que un área se encuentra sin asignación de uso, para esta se adopta el uso más cercano, correspondiente al uso agrícola, dicha situación no genera un conflicto de uso cartográficamente puesto que dicho costado del predio coincide normativamente con el uso del municipio de Planeta Rica.

CÁLCULOS PORCENTUALES SEGÚN NORMATIVIDAD.

ZONIFICACIÓN	Porcentaje
Áreas de producción agrícola	13,00%
Áreas de producción pecuaria	70,00%
Suelo de protección	17,00%

Es importante mencionar que de acuerdo con la zonificación ambiental del POMCA, esta no coincide con la cartografía del PBOT vigente, además, tampoco cuenta con régimen de usos especialmente para el área de zona de recarga de acuíferos, únicamente se presentan la zonificación ambiental, por tal motivo, para el presente informe de avalúo se tiene en cuenta lo dispuesto en el actual PBOT, la realidad comercial del inmueble y la cartografía vigente la cual presenta una escala más detallada de su zonificación.

5. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

5.1. TERRENOS

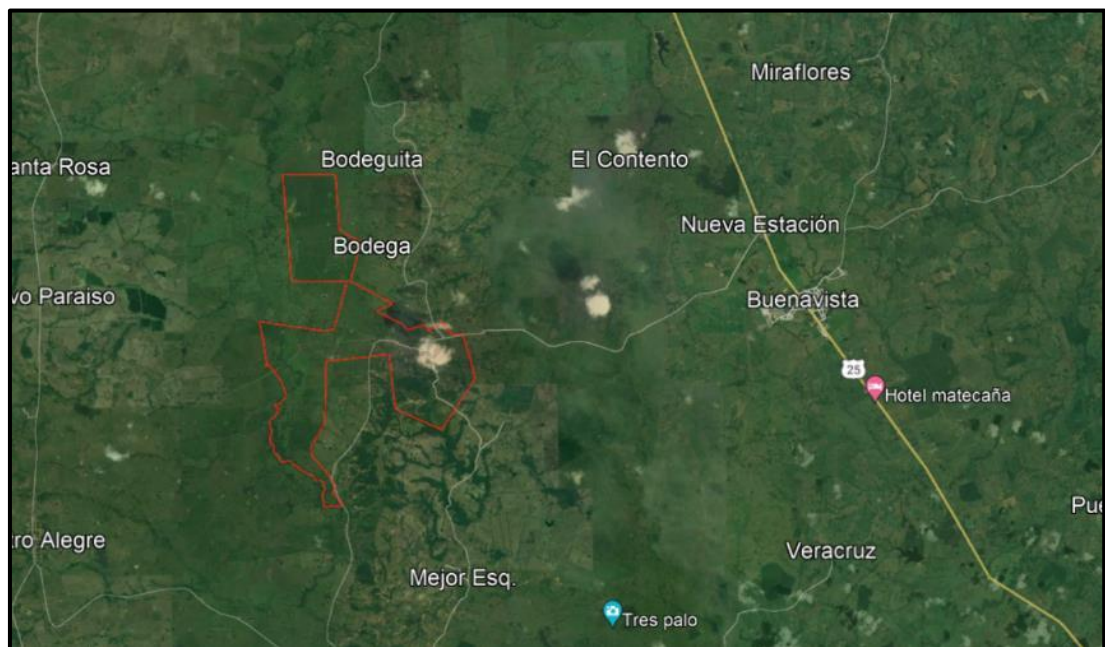
5.1.1. LOCALIZACIÓN ESPECIFICA CON PUNTOS DE REFERENCIA Y DISTANCIAS:

El predio objeto de estudio se localiza al costado occidental del casco urbano del municipio de Buenavista, Córdoba; haciendo parte integral de las veredas Bodega, Mejor Esquina, Nuevo Paraíso y Caratemedio, aproximadamente a unos 8 Km del casco urbano del municipio de Buenavista tomando vía veredal destapada.

1. Coordenadas tomadas en campo:
Coordenadas de Localización del inmueble:
Sistema de Referencia MAGNA – SIRGAS

Latitud: 8° 12' 57.501"N

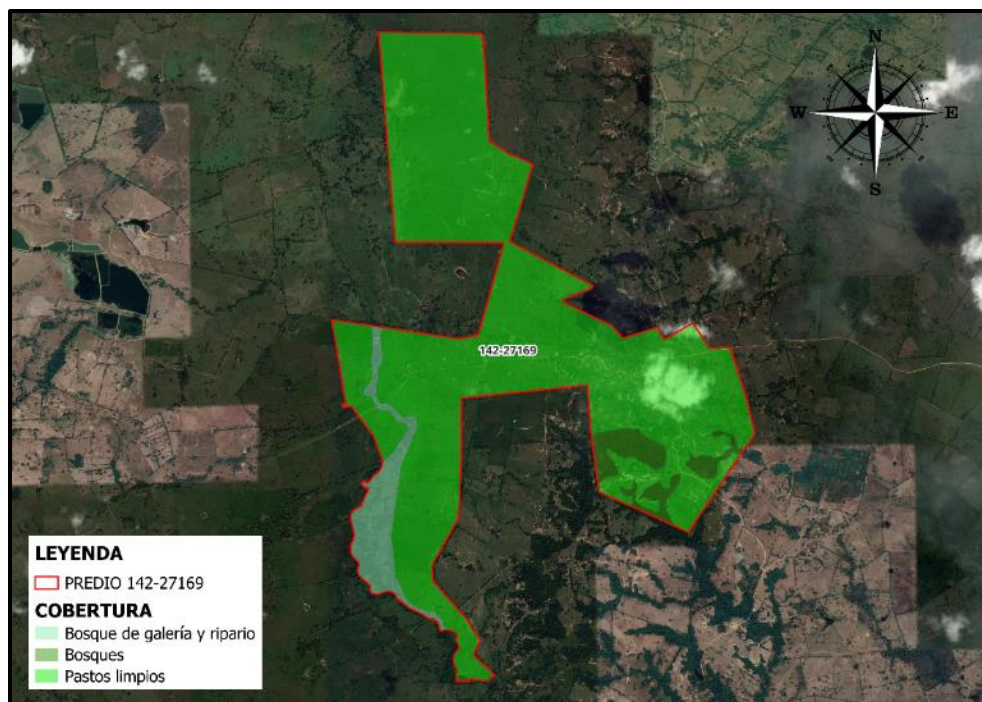
Longitud: 75° 34' 15.976"W



Fuente: Elaboración propia mediante el SIG – Google Earth Pro.

5.1.2. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO: Se trata de una finca (1) con topografía que va del sector presenta una topografía que va de Plana (0% - 3 %) a ligeramente inclinada (3%-7%).

5.1.3. DESCRIPCIÓN DE LA FINCA O TERRENO: El predio objeto del presente avalúo corresponde a una (1) finca con destinación económica agropecuaria en el momento de la inspección. Cuenta con cerramiento en alambre de púas, en su interior se encuentran cuatro campamentos denominados como: La Mayoría, La Base, Polvillal y Bonaire, cada uno con diferentes tipos de construcciones. A nivel general cuenta con 3 pozos profundos (campamento La Base, Polvillal y Bonaire), la cobertura en general es en pastos naturales, pasto humidicola y pasto estrella.



Fuente: Elaboración propia mediante datos abiertos IGAC

5.1.4.CULTIVOS Y ESTADO: Al interior de la finca no se presenta ningún tipo de cultivo. No obstante, en el momento de la inspección se evidencian plantas de plátano las ya que anteriormente se tenían cultivadas aproximadamente 40 Hectáreas, sin embargo, este no se volvió a cultivar o explotar para este fin desde hace cuatro años aproximadamente.

5.1.5.DISPONIBILIDAD DE AGUAS/DISTRITOS DE RIEGO: El inmueble cuentan como suministro de agua mediante 3 pozos profundos distribuidos en los campamentos La Base, Polvillal y Bonaire.

5.1.6.CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:

- **Altura:** 149 msnm.
- **Temperatura:** Media 26 °C.
- **Precipitación:** Media Anual (2.024 mm).
- **Piso Térmico:** Cálido.
- **Distribución de lluvias:** Los meses con el número de días lluviosos más alto son mayo, junio y julio. Los meses con el número de días lluviosos más bajo diciembre y enero
- **Cosechas al año:** Sin Información
- **Factores climáticos Limitantes:** Ninguno en particular.

5.1.7.CARACTERÍSTICAS ESPECIALES: Ninguna.

5.1.8. ÁREAS:

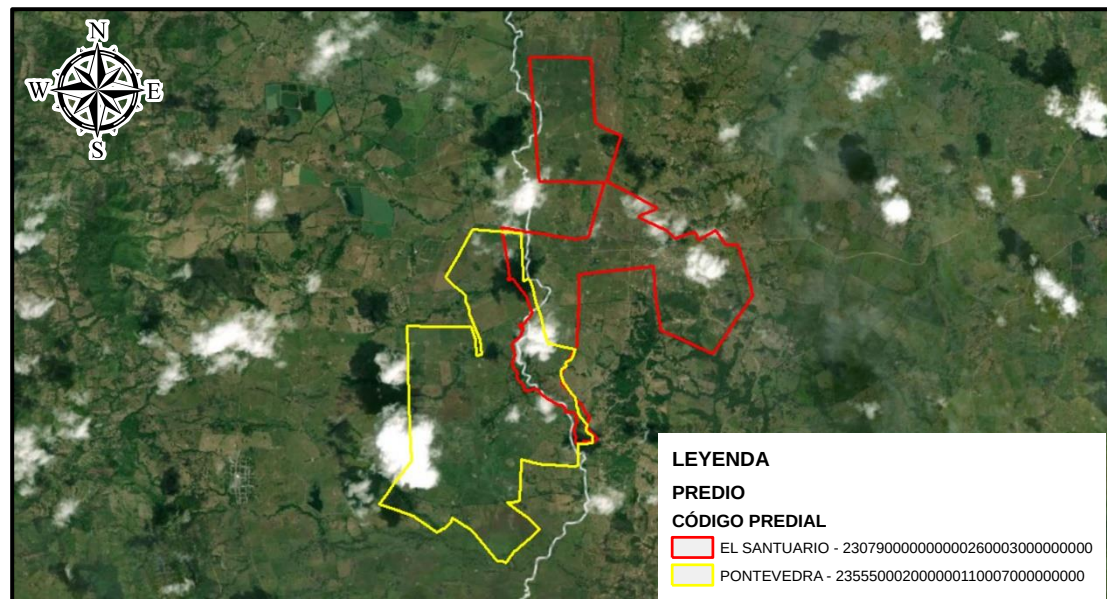
FUENTE	ÁREA (Has)
Escritura	Sin información
Consulta VUR	1186,6782
Consulta Catastral	1106,4201
Cartográfica catastral	1106,1054
ÁREA ADOPTADA	1186,6782

Notas: Las áreas adoptadas corresponde a las áreas jurídicas reportadas en la Consulta VUR, de conformidad con los lineamientos técnicos de SAE.

Se recomienda considerar la posibilidad de desarrollar un levantamiento topográfico del inmueble con el fin de realizar la actualización de cabida y linderos.

Actualmente, la información de áreas entre la información jurídica y catastral presenta una diferencia de aproximadamente 6,77%.

De acuerdo con la actual base catastral del IGAC, se evidencia que el inmueble objeto de avalúo cartográficamente se superpone son el predio PONTEVEDRA identificado con código predial 235550002000000110007000000000, por lo cual, se recomienda realizar un proceso de rectificación de cabida y linderos, como se evidencia a continuación:



5.1.9. LINDEROS: Contenidos en la Escritura Pública No. 646 del 02 de diciembre de 2003 protocolizada en la Notaría Única de Planeta Rica.

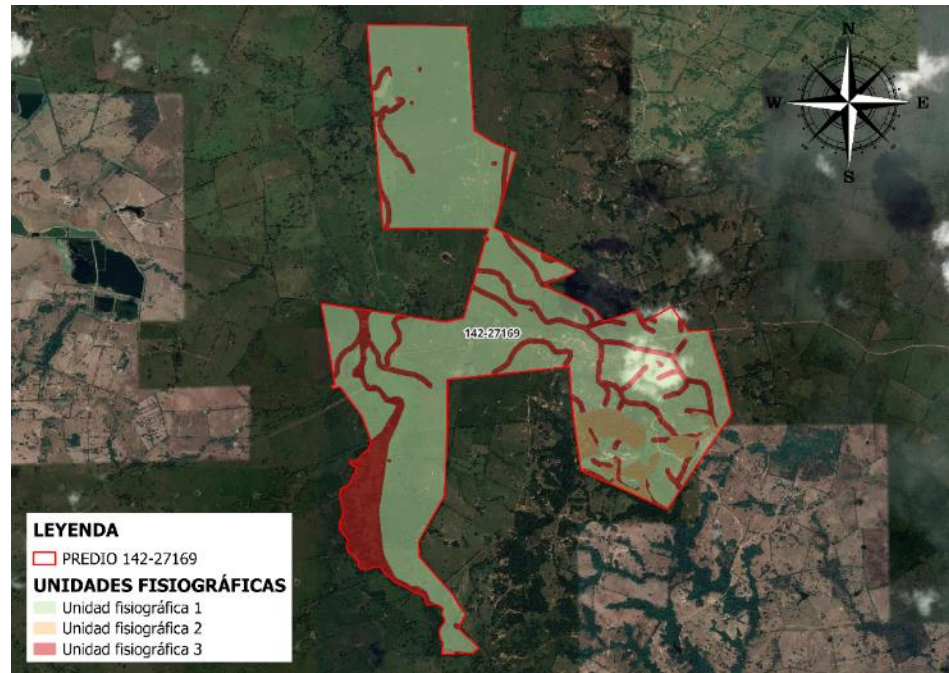
5.1.10. SERVICIOS PÚBLICOS:

- Servicio de energía eléctrica
- Acueducto 3 pozos profundos distribuidos por el predio en los diferentes campamentos

5.2. CARACTERÍSTICAS DEL PREDIO:

5.2.1. UNIDADES FISIAGRÁFICAS:

En líneas generales, la finca cuenta con una topografía predominantemente plana a ligeramente inclinada, cuenta con cobertura en pastos limpios y bosque de galería o ripario El globo de terreno cuenta con suelos con clase agrológica IV y VI.



Fuente: Elaboración propia mediante datos abiertos IGAC

UNIDAD FISIAGRÁFICA 1	
ÍTEM	DESCRIPCIÓN
Área (Ha)	869,2419
Relieve y Pendiente	Terrazas
Erosión	Erosión ligera
Inundabilidad	Bien Drenado
Pedregosidad	Pedregosidad superficial
Fertilidad Natural	Fertilidad baja a moderada.
Profundidad efectiva	Superficiales y moderadamente profundos.
Nivel freático	Encharcamientos de larga duración, fluctuaciones del nivel freático
Clase Agrológica	6s-1, 6es-2,4hs-2
Normatividad	Pecuaría - Agrícola
Cobertura	Pastos Limpios

UNIDAD FISIAGRÁFICA 2	
ÍTEM	DESCRIPCIÓN
Área (Ha)	50,9086
Relieve y Pendiente	Lomerío
Erosión	Erosión laminar moderada y carcavamiento remontante
Inundabilidad	Bien Drenado
Pedregosidad	Pedregosidad superficial
Fertilidad Natural	Fertilidad baja.
Profundidad efectiva	Superficiales a profundos
Nivel freático	Moderado
Clase Agrológica	6s-1, 6es-2,4hs-2
Normatividad	Pecuaría – Agrícola
Cobertura	Bosques

UNIDAD FISIAGRÁFICA 3	
ÍTEM	DESCRIPCIÓN
Área (Ha)	185,9549
Relieve y Pendiente	Lomerío
Erosión	Erosión laminar moderada y carcavamiento remontante
Inundabilidad	Bien Drenado
Pedregosidad	Pedregosidad superficial
Fertilidad Natural	Fertilidad baja.
Profundidad efectiva	Superficiales a profundos
Nivel freático	Moderado
Clase Agrológica	6s-1, 6hs-1, 7se-1
Normatividad	Protección
Cobertura	Ronda hídrica y bosque ripario

Nota: Las áreas descritas corresponde al área cartográfica, por lo cual, es importante mencionar que estas se modifican teniendo en los porcentajes que correspondan proporcionalmente sobre el área adoptada.

Ahora bien, teniendo en cuenta el aspecto normativo, el inmueble presenta las siguientes unidades fisiográficas y áreas que son calculadas de acuerdo con la proporción que corresponde:

UNIDAD FISIAGRÁFICA	ÁREA (Has)	ÁREA ADOPTADA (Has)
UF1 – Pecuaría, Agrícola, Pastos	869,2419	925,6090
UF2 – Pecuaría, agrícola, bosque	50,9086	59,3339
UF3 – Protección, ronda hídrica y bosque ripario.	185,9549	201,7353
TOTAL	1106,1054	1186,6782

5.2.2.CERCAS PERIMETRALES E INTERNAS: Presenta cercas eléctricas con postes de madera con tres (3) y cuatro (4) hilos de alambre de púas.

5.2.3.VÍAS INTERNAS: Al interior del inmueble objeto de estudio no se evidencian vías como tal, salvo carreteables en tierra.

5.3. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LAS CONSTRUCCIONES: Al interior del inmueble objeto de estudio se encuentran diferentes construcciones las cuales se encuentran distribuidas en diferentes campamentos (La Mayoría, La Base, Polvillal, Bonaire), como se le conoce internamente a la conformación de esta finca.

5.3.1.DETALLE DE LAS CONSTRUCCIONES: Al interior inmueble objeto de estudio se encuentra la distribución de las construcciones de la siguiente manera:

Campamento La Mayoría

- Casa principal 2 pisos
- Salón social – bodega
- Kiosco
- Casa Mayordomo
- Área de trabajo
- Establo 1
- Establo 2
- Taller-Garaje
- Marranera
- Casa trabajadores
- Corral
- Piscina
- Tanque elevado grande
- Tanque elevado pequeño

Campamento La Base

- Casa La Base
- Garita pozo profundo
- Corral metálico

Campamento La Bonaire

- Construcción lechería
- Casa La Bonaire
- Bebederos cubiertos
- Marranera 1
- Marranera 2
- Tanque elevado-bodega
- Garita Pozo profundo
- Corral

Campamento Polvillal

- Casa Polvillal

- Bebedero cubierto
- Bodega de Sal
- Garita pozo profundo
- Tanque elevado
- Corral

5.3.2. ADECUACIONES ESPECIALES: No presenta.

5.3.3. OTRAS CONSTRUCCIONES (ANEXOS): La finca cuenta con bebederos y saladeros en enramadas en toda la finca, así como aproximadamente 30 jagüeyes.

5.4. ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS Y ACABADOS

CONSTRUCCIONES CAMPAMENTO LA MAYORÍA

CASA PRINCIPAL 2 PISOS	
ITEM	DESCRIPCIÓN
Área	940,00 m ²
Estructura	Concreto
Fachada	Pañete y Pintura
Cubierta	Teja de Barro, Paja sobre estructura de madera
Muros	Estructurales en concreto
Pisos	Baldosa gres
Vetustez	Veinte (20) años aproximadamente: Fuente: Información verbal en el momento de la inspección.
Carpintería Metálica	Ventanería en lámina metálica.
Carpintería en Madera	Puertas, estructura de techo
Baños	Grandes, pisos enchapados, muros pañetados y pintura
Cocina	No Posee
Estado de Conservación	Buen estado
Dependencias	Piso 1: 5 alcobas con baño privado, baño social. Piso 2: Salón social abierto, 6 alcobas con baño privado.
Observaciones	La casa presenta un buen estado de conservación en general, no obstante, es importante mencionar que esta presenta algunos baños sin equipamiento (ya sea lavamanos, sanitario o duchas), los cuales fueron desmontados, los acabados de la construcción son sencillos a excepción de dos baños los cuales presentan acabados suntuosos, también hay acabados en los muros en mal estado parcialmente, debido a que fue desmontado su recubrimiento (espejos, pañete).

SALON SOCIAL - BODEGA	
ITEM	DESCRIPCIÓN
Área	218,00 m ²
Estructura	Concreto.
Fachada	Pañete y pintura.
Cubierta	Paja sobre estructura de madera
Muros	Estructurales en concreto
Pisos	Cemento Liso
Vetustez	Cuatro (4) años aproximadamente Fuente: Ocupante
Estado de Conservación	Mal estado
Dependencias	Se encuentra en obra gris, iba a ser un salón social.
Observaciones	La construcción internamente se encuentra en obra negra, se inició su construcción, pero no se culminó.

KIOSCO	
ITEM	DESCRIPCIÓN
Área	128,00 m ²
Estructura	Mangle amarilla y roble
Fachada	No posee
Cubierta	Paja sobre estructura de madera
Muros	No posee
Pisos	Baldosa de cemento.
Vetustez	Cinco (5) años aproximadamente: Fuente: Ocupante
Estado de Conservación	Buen estado
Dependencias	Mono ambiente

CASA MAYORDOMO	
ITEM	DESCRIPCIÓN
Área	540,00 m ²
Estructura	Concreto.
Fachada	Pañete y pintura.
Cubierta	Placa y Paja sobre estructura de madera
Muros	Estructurales en concreto
Pisos	Baldosa cerámica.
Vetustez	Treinta (30) años aproximadamente: Fuente: Ocupante

CASA MAYORDOMO	
ITEM	DESCRIPCIÓN
Carpintería Metálica	Puertas externas e internas, así como la Ventanería en lámina metálica.
Carpintería en Madera	Puertas
Baños	Grandes, pisos enchapados, muros pañetados y pintura
Cocina	Tipo sencillo con mesón en concreto fundido en el sitio enchapado en baldosa unicolor, cocina y baños exteriores.
Estado de Conservación	Buen estado
Dependencias	Cuenta con 5 alcobas con baño privado, 2 alcobas sin baño, cocina, zona de ropas, depósito, área de sillero, área de tanque frío

ÁREA DE TRABAJO	
ITEM	DESCRIPCIÓN
Distancia	150,00 m ²
Estructura	Concreto
Cubierta	Paja, sobre estructura en madera
Pisos	Tierra pisada
Vetustez	Treinta (30) años aproximadamente: Fuente: Ocupante
Carpintería en Madera	Estructura madera
Estado de Conservación	Regular estado
Dependencias	Área libre

ESTABLO 1	
ITEM	DESCRIPCIÓN
Área	150,00 m ²
Estructura	Madera
Cubierta	Paja sobre estructura en madera
Muros	No posee
Pisos	Cemento
Vetustez	Veinte (20) años aproximadamente: Fuente: Ocupante
Carpintería en Madera	Cerramiento tablonos en madera 5 hilos, estructura en techo
Estado de Conservación	Buen estado
Dependencias	Establo

ESTABLO 2	
ITEM	DESCRIPCIÓN
Área	240,00 m2
Estructura	Madera
Cubierta	Teja fibrocemento, sobre estructura metálica
Pisos	Cemento
Vetustez	Veinte (20) años aproximadamente: Fuente: Ocupante
Carpintería Metálica	Estructura en techo
Carpintería en Madera	Cerramiento tablones en madera 5 hilos, estructura en techo
Estado de Conservación	Buen estado
Dependencias	Establo con bebederos

TALLER - GARAJE	
ITEM	DESCRIPCIÓN
Área	300,00 m2
Estructura	Ladrillo
Fachada	Ladrillo a la vista (solo un muro)
Cubierta	Teja de zinc y/o metálica, sobre estructura en carpintería metálica.
Muros	No posee
Pisos	Cemento
Vetustez	Treinta (30) años aproximadamente: Fuente: Ocupante
Carpintería Metálica	Estructura en techo.
Estado de Conservación	Regular estado
Dependencias	Área amplia libre para almacenamiento de vehículos, también cuenta con área para depósito

MARRANERA	
ITEM	DESCRIPCIÓN
Distancia	70,00 m2
Estructura	Mampostería
Fachada	Mampostería
Cubierta	Fibrocemento, sobre estructura en madera
Muros	Pintura

MARRANERA	
ITEM	DESCRIPCIÓN
Pisos	Baldosa de cemento.
Vetustez	Treinta (30) años aproximadamente: Fuente: Ocupante
Carpintería Metálica	Rejas
Carpintería en Madera	Estructura en techo
Estado de Conservación	Regular estado
Dependencias	Área libre

CASA TRABAJADORES	
ITEM	DESCRIPCIÓN
Área	115,00 m ²
Estructura	Mampostería
Fachada	Pintura.
Cubierta	Fibrocemento sobre estructura en madera
Muros	Ladrillo bloque.
Pisos	Cemento afinado
Vetustez	Treinta (30) años aproximadamente: Fuente: Ocupante
Carpintería en Madera	Estructura de madera en techo, puertas
Baños	Sencillos pisos y muros con baldosa sencilla a media altura
Cocina	No posee
Estado de Conservación	Mal estado
Dependencias	Casa trabajadores 2 habitaciones, 1 baño

CORRAL	
ITEM	DESCRIPCIÓN
Distancia	100,00 ml
Estructura	Mixta concreto y metálica
Fachada	No posee
Cubierta	Fibrocemento, sobre estructura metálica
Pisos	Baldosa de cemento.
Vetustez	Treinta (30) años aproximadamente: Fuente: Ocupante
Carpintería	No posee

CORRAL	
ITEM	DESCRIPCIÓN
Metálica	
Carpintería en Madera	Cerramiento en tablones de madera, 6 Hilos, Estructura en cubiertas
Estado de Conservación	Regular estado
Dependencias	100 ml, 125 de área de cirugía y preparación, 85 de area cubierta embarcadero. incluye área cubierta de embarcadero, área cubierta de báscula y área de cirugía, columna en estructura mixta, concreto y metálica, piso en concreto

PISCINA	
ITEM	DESCRIPCIÓN
Área	60,00 m ²
Estructura	Concreto
Pisos	Concreto
Vetustez	Veinte (20) años aproximadamente: Fuente: Ocupante
Estado de Conservación	Mal estado

TANQUE ELEVADO GRANDE	
ITEM	DESCRIPCIÓN
Área	66,00 m2
Estructura	Concreto
Pisos	Concreto
Vetustez	Treinta (30) años aproximadamente: Fuente: Ocupante
Estado de Conservación	Regular estado

TANQUE ELEVADO PEQUEÑO	
ITEM	DESCRIPCIÓN
Área	3,00 m2
Estructura	Concreto
Pisos	Concreto
Vetustez	Treinta (30) años aproximadamente: Fuente: Ocupante
Estado de Conservación	Regular estado

CONSTRUCCIONES CAMPAMENTO LA BASE

CASA LA BASE	
ITEM	DESCRIPCIÓN
Área	82,00 m ²
Estructura	Mampostería
Fachada	Pintura. Y Ladrillo a la vista
Cubierta	Teja de zinc y/o metálica, sobre estructura de madera.
Muros	Ladrillo bloque.
Pisos	Cemento afinado
Vetustez	Treinta y Cinco (35) años aproximadamente: Fuente: Ocupante
Carpintería Metálica	Puertas externas e internas, así como la Ventanería en lamina metálica.
Carpintería en Madera	No posee
Baños	Sencillo, baldosa en piso y muros a media altura
Cocina	Tipo sencillo con mesón en concreto fundido en el sitio enchapado en baldosa unicolor, cocina y baños exteriores.
Estado de Conservación	Regular estado
Dependencias	Corredor, tres (3) espacios, área de cocina y baño

GARITA POZO PROFUNDO LA BASE, BONAIRE Y POLVILLAL	
ITEM	DESCRIPCIÓN
Área	7,50 m ²
Estructura	Concreto
Pisos	Concreto
Vetustez	Treinta (30) años aproximadamente: Fuente: Ocupante
Estado de Conservación	Regular estado

CORRAL METALICO LA BASE	
ITEM	DESCRIPCIÓN
Área	161 ml
Estructura	Metálica
Fachada	No posee
Cubierta	Parcial, Paja, sobre estructura metálica
Muros	Cerramiento en metal, 6 hilos
Pisos	Concreto
Vetustez	Veinte (20) años aproximadamente: Fuente: Ocupante
Carpintería Metálica	Cerramiento

CORRAL METALICO LA BASE	
ITEM	DESCRIPCIÓN
Estado de Conservación	Buen estado
Dependencias	Espacio abierto

CONSTRUCCIONES CAMPAMENTO LA BONAIRE

CONSTRUCCION LECHERIA	
ITEM	DESCRIPCIÓN
Área	74,00 m ²
Estructura	Mampostería
Fachada	Pañete y pintura
Cubierta	Teja de zinc y/o metálica, sobre estructura de madera.
Muros	Baldosa Cerámica a media altura, pañete y pintura
Pisos	Baldosa Cerámica
Vetustez	Treinta y cinco (35) años aproximadamente: Fuente: Ocupante
Carpintería Metálica	Rejas de acceso
Carpintería en Madera	Estructura en techo
Baños	No posee
Cocina	No posee
Estado de Conservación	Regular a mal estado de conservación.
Dependencias	Mono ambiente

CASA LA BONAIRE	
ITEM	DESCRIPCIÓN
Área	350,00 m ²
Estructura	Mampostería
Fachada	Pintura
Cubierta	Teja de barro, sobre estructura de madera
Muros	Ladrillo bloque.
Pisos	Baldosa cerámica.
Vetustez	Treinta y Cinco (35) años aproximadamente: Fuente: Ocupante
Carpintería Metálica	No posee
Carpintería en Madera	Puertas

CASA LA BONAIRE	
ITEM	DESCRIPCIÓN
Baños	Baños sencillos, pisos y muros en baldosa
Cocina	Tipo sencillo con mesón en concreto fundido en el sitio enchapado en baldosa unicolor, cocina
Estado de Conservación	Regular estado
Dependencias	Tres (3) espacios, área de cocina y baño, área de trabajo

BEBEDEROS CUBIERTOS LA BONAIRE	
ITEM	DESCRIPCIÓN
Área	160,00 m ²
Estructura	Concreto.
Fachada	No posee
Cubierta	Teja de zinc y/o metálica, sobre estructura de madera.
Muros	No posee
Pisos	Concreto
Vetustez	Treinta y Cinco (35) años aproximadamente: Fuente: Ocupante
Carpintería Metálica	Puertas externas e internas, así como la Ventanería en lámina metálica.
Carpintería en Madera	Estructura en madera
Baños	No posee
Cocina	No posee
Estado de Conservación	Regular estado.
Dependencias	Espacio libre con bebederos

MARRANERA 1	
ITEM	DESCRIPCIÓN
Área	100,00 m ²
Estructura	Mampostería
Fachada	Pañete y pintura.
Cubierta	Teja de zinc y/o metálica, sobre estructura de madera.
Muros	Ladrillo bloque.
Pisos	Concreto
Vetustez	Veinte y Cinco (25) años aproximadamente: Fuente: Ocupante
Carpintería Metálica	Bretes y/o Barrotes para divisiones individuales

MARRANERA 1	
ITEM	DESCRIPCIÓN
Carpintería en Madera	Estructura en techo
Baños	No posee
Cocina	No posee
Estado de Conservación	Regular estado.
Dependencias	área libre, espacio dividido por concreto con bretes

MARRANERA 2	
ITEM	DESCRIPCIÓN
Área	130,00 m2
Estructura	Mampostería
Fachada	Pañete y pintura.
Cubierta	Teja de zinc y/o metálica, sobre estructura de madera.
Muros	Ladrillo bloque.
Pisos	Concreto
Vetustez	Veinte y Cinco (25) años aproximadamente: Fuente: Ocupante
Carpintería Metálica	Bretes y/o Barrotes para divisiones individuales
Carpintería en Madera	Estructura en techo
Baños	No posee
Cocina	No posee
Estado de Conservación	Regular estado.
Dependencias	Área libre, espacio dividido por concreto y con barrotes carpintería metálica, 28 cupos

TANQUE ELEVADO BODEGA	
ITEM	DESCRIPCIÓN
Área	20,00 m2
Estructura	Mampostería
Pisos	Concreto
Vetustez	Treinta (30) años aproximadamente: Fuente: Ocupante
Estado de Conservación	Regular estado

GARITA POZO PROFUNDO	
ITEM	DESCRIPCIÓN
Área	7,50 m ²
Estructura	Concreto
Pisos	Concreto
Vetustez	Treinta (30) años aproximadamente: Fuente: Ocupante
Estado de Conservación	Regular estado

CORRAL CUBIERTO LA BONAIRE	
ITEM	DESCRIPCIÓN
Área	192 ml
Estructura	Madera
Fachada	No posee
Cubierta	Paja sobre estructura en madera.
Muros	Cerramiento en madera
Pisos	Tierra
Vetustez	Treinta y Cinco (35) años aproximadamente: Fuente: Ocupante
Carpintería en Madera	Tablones en madera, 4 hilos
Estado de Conservación	Regular estado.
Dependencias	área libre, espacio dividido por concreto y con barrotes carpintería metálica, 28 cupos

CONSTRUCCIONES CAMPAMENTO POLVILLAL

CASA POLVILLAL	
ITEM	DESCRIPCIÓN
Área	173,00 m2
Estructura	Mampostería
Fachada	Pintura
Cubierta	Paja sobre estructura en madera
Muros	Ladrillo bloque.
Pisos	Cemento afinado
Vetustez	Treinta y Cinco (35) años aproximadamente: Fuente: Ocupante
Carpintería Metálica	No posee

CASA POLVILLAL	
ITEM	DESCRIPCIÓN
Carpintería en Madera	Puertas, estructura en techo
Baños	Sencillo, pisos y muros con baldosa cerámica
Cocina	Tipo sencillo con mesón en concreto fundido en el sitio enchapado en baldosa unicolor, cocina y baños exteriores.
Estado de Conservación	Regular a mal estado de conservación.
Dependencias	Corredor, tres (3) espacios, área de cocina y baño

BEBEDERO POLVILLAL	
ITEM	DESCRIPCIÓN
Área	90,00 m2
Estructura	Madera
Fachada	No posee
Cubierta	Teja de zinc y/o metálica, sobre estructura de madera.
Muros	Cerramiento en madera
Pisos	Concreto
Vetustez	Veinte y cinco (25) años aproximadamente: Fuente: Ocupante
Carpintería Metálica	No posee.
Carpintería en Madera	Tablones en madera 5 hilos, estructura madera techo
Estado de Conservación	Mal estado
Dependencias	área libre con bebederos

BODEGA DE SAL	
ITEM	DESCRIPCIÓN
Área	16,00 m2
Estructura	Mampostería
Fachada	Pintura
Cubierta	Teja de zinc y/o metálica, sobre estructura de madera.
Muros	Bloque de Ladrillo
Pisos	Concreto
Vetustez	Veinte y cinco (25) años aproximadamente: Fuente: Ocupante
Carpintería en Madera	estructura madera techo

BODEGA DE SAL	
ITEM	DESCRIPCIÓN
Estado de Conservación	Regular estado
Dependencias	área libre adecuado para almacenamiento

GARITA POZO PROFUNDO	
ITEM	DESCRIPCIÓN
Área	7,50 m ²
Estructura	Concreto
Pisos	Concreto
Vetustez	Treinta (30) años aproximadamente: Fuente: Ocupante
Estado de Conservación	Regular estado

TANQUE ELEVADO	
ITEM	DESCRIPCIÓN
Área	3 m ²
Estructura	Madera
Pisos	Concreto
Vetustez	Treinta (30) años aproximadamente: Fuente: Ocupante
Estado de Conservación	Regular estado

CORRAL	
ITEM	DESCRIPCIÓN
Área	150 ml
Estructura	Madera
Pisos	Tierra
Vetustez	Veinte Cinco (25) años aproximadamente: Fuente: Ocupante
Estado de Conservación	Regular estado

Notas: En la finca existen varios bebederos y saladeros, los cuales se entienden incorporados dentro del valor de terreno, muchos de ellos son de fácil remoción.

La piscina que se encuentra ubicada en el campamento Polvillal, no se toma en cuenta, esto debido a su actual estado debido a su obsolescencia funcional.

5.4.1. ÁREA DE LAS CONSTRUCCIONES:

CAMPAMENTO LA MAYORÍA		
Casa principal 2 pisos	m2	940,00
Salón Social - Bodega	m2	218,00
Kiosco	m2	128,00
Casa mayordomo	m2	540,00
Área de trabajo	m2	150,00
Establo 1	m2	150,00
Establo 2	m2	240,00
Taller-garaje	m2	300,00
Marranera	m2	70,00
Casa de trabajadores	m2	115,00
Corral	ml	100,00
Piscina	m2	60,00
Tanque Elevado Grande	m2	66,00
Tanque Elevado Pequeño	m2	3,00
CAMPAMENTO LA BASE		
Casa La Base	m2	82,00
Garita Pozo Profundo	m2	7,50
Corral metálico	ml	161,00
CAMPAMENTO LA BONAIRE		
Construcción Lechería	m2	200,00
Casa La Bonaire	m2	350,00
Bebederos cubiertos	m2	160,00
Marranera 1	m2	100,00
Marranera 2	m2	130,00
Tanque elevado Bodega	m2	20,00
Garita Pozo Profundo	m2	7,50
Corral	ml	192,00
CAMPAMENTO POLVILLAL		
Casa Polvillal	m2	173,00
Bebedero cubierto	m2	90,00
Bodega de Sal	m2	16,00
Garita Pozo Profundo	m2	7,50
Tanque Elevado	m2	3,00
Corral	ml	150,00

Fuente: Las áreas de construcción fueron medidas por medio de cinta métrica en el momento de la inspección, por lo cual, se deben considerar aproximadas.

6. MÉTODO DE AVALÚO

Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio, se utilizaron los lineamientos establecidos por el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 compilado por el Decreto 1170 del 28 de mayo de 2015, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente y la Resolución Reglamentaria 0620 de octubre de 2008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, así como también por las premisas básicas del presente informe, se utilizó el método de comparación de mercado y el método de costo.

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.

Método de Costo de Reposición. En este método se investigan los costos directos y totales para la construcción de un inmueble similar, de allí y de acuerdo con la edad del bien se deprecia para así llegar a un valor aproximado.

Ya que no se trata de una edificación nueva, el punto de partida será determinar el valor de reposición, o de construirlo nuevo y aplicar un factor de depreciación física y la depreciación por estado de conservación, para eso se utilizaron las ecuaciones consignadas en la Resolución IGAC 620 de 2008, las cuales relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini, para así hallar el valor actual de la construcción.

7. CONSIDERACIONES GENERALES

Adicionalmente a las características más relevantes del inmueble motivo del presente estudio, las cuales han sido expuestas en los capítulos anteriores; para la determinación del justiprecio comercial, se ha tenido en cuenta, entre otros, los siguientes factores y consideraciones generales:

- 7.1. DEL SECTOR:** El sector de ubicación del inmueble objeto de avalúo, siendo parte integrante de la vereda Bodega, Mejor Esquina, Nuevo Paraíso y Caratemedio, cuenta con buena vía de acceso debido a que en primera medida este se adelanta sobre una vía intermunicipal que conecta a el municipio de La Apartada con Buenavista la cual se encuentra pavimentada presentando un buen estado de conservación, además de una vía veredal en afirmado la cual presenta un regular estado de conservación y da acceso al predio, se debe destacar que el municipio de Buenavista se encuentra localizado en el límite sur del Departamento del Córdoba, lo cual genera una condición favorable dada la importancia que este departamento genera

Cabe recalcar de igual forma que el predio cuenta con una parte en dentro del municipio de Planeta Rica que corresponde a el 13,55%, del área total del terreno lo que es aproximadamente 160.7949 Hectáreas.

- 7.2. DE ACCESO:** Las vías específicas de acceso al inmueble, se encuentran afirmado con un estado que va de aceptable a regular, destacando que en temporada de lluvias presentan dificultad para su acceso y tránsito, dado su regular estado de conservación. Adicional a lo anterior se debe anotar que el inmueble en estudio cuenta con cercanía al casco urbano del Municipio de Buenavista aproximadamente a unos 8 Km.

- 7.3. DE TERRENO:** El inmueble objeto de estudio presenta forma geométrica irregular, topografía plana, predominando la cobertura en pastos naturales; presenta una gran cabida superficiaria, apta para usos de tipo agropecuario.

El área de terreno o cabida superficiaria del inmueble objeto de avalúo se puede considerar atípica para el sector, puesto que la oferta de inmuebles con áreas superiores a mil hectáreas es muy escasa (prácticamente nula).

Al interior del inmueble se reconoce por parte de los arrendatarios cuatro campamentos denominados: La Mayoría, La Base, La Bonaire y Polvillal, no obstante, no existe una subdivisión física, estos límites se refieren a los lugares donde se ubican un conjunto de construcciones.

De acuerdo con la actual base catastral del IGAC, se evidencia que el inmueble objeto de avalúo cartográficamente se superpone son el predio PONTEVEDRA identificado con código predial 235550002000000110007000000000, por lo cual, se recomienda realizar un proceso de rectificación de cabida y linderos.

Es importante destacar que, aunque una fracción del terreno está ubicada en el municipio de Planeta Rica, para este informe de avalúo se identifica principalmente el predio en el municipio de Buenavista. En este último es donde se encuentra la mayor extensión del terreno y donde se encuentra registrado jurídicamente.

Es importante destacar que la fracción de terreno en Planeta Rica coincide con el área en el cual existe superposición con el predio PONTEVEDRA.

- 7.4. DE LA CONSTRUCCIÓN:** Las características particulares de las construcciones existentes, como lo es su considerable área de construcción la cual se puede considerar atípica para una fina ganadera, presentando construcciones de diferentes características

en cuanto a áreas, acabados y estados de conservación, acorde con la visita de reconocimiento e inspección al inmueble.

Se debe anotar que el al interior del predio denominado El Santuario, se presentan cuatro (4) campamentos que son La Mayoría, La Base, La Bonaire y Polvillal, en donde se encuentran levantadas las construcciones descritas en este informe, que se distribuyen a lo largo de dichos campamentos.

El campamento con mayor actividad es el denominado Campamento La Mayoría, donde se encuentran ubicadas las construcciones más representativas y/o suntuosas en términos comerciales, los demás campamentos no presentan actividad de acuerdo con información en el momento de la visita, más allá de su uso habitacional para los trabajadores (La Base, La Bonaire y El Polvillal).

Algunas construcciones se pueden considerar como atípicas o suntuosas debido a su tamaño y acabados, principalmente del Campamento La Mayoría como lo son la casa principal de dos pisos y la casa de mayordomo.

La construcción más representativa de la finca que es la casa de dos pisos en general cuenta con un buen estado de conservación, no obstante, algunos de sus baños cuentan con algún equipamiento faltante o la combinación de ellos (lavamanos, sanitario, ducha), situación que se ha tenido en cuenta para la determinación de su valor comercial, donde se evidencia que estos fueron desmontados.

- 7.5. DE LA INFRAESTRUCTURA:** La infraestructura presente al interior del inmueble está dada por el servicio de energía eléctrica principalmente y acueducto por medio pozos profundos, bebederos y saladeros en la finca así como reservorios de agua.
- 7.6. SOBRE LA CAPACIDAD DE LA TIERRAS:** El inmueble objeto de avalúo se encuentran en su gran dentro de las Clases 6s-2, esto según la información consultada en el Geoportal del IGAC, estos suelos se pueden dedicar a la ganadería, cultivo de árboles maderables, silvopastoril.
- 7.7. DE COMERCIALIZACIÓN:** Se considera de baja comercialización dadas las condiciones de acceso, ubicación e infraestructura y mejoras con las que está dotada; así las cosas, no obstante, su comercialización se puede ver afectada por la gran cabida superficial que presenta (superior a mil hectáreas atípica en el sector), es difícil que en las condiciones actuales este tipo de predios rurales en el sector se comercialice antes de 12 meses.

Perspectiva Valorización	Tiempo comercialización
Baja	Superior a los 12 meses

- 7.8. OBSERVACIONES Y/O RECOMENDACIONES ESPECIALES:** APRA S.AS., no tiene interés financiero ni de otra índole en el inmueble avaluado, ni vínculos de naturaleza alguna con sus propietarios, más allá de los derivados de la contratación de nuestros servicios profesionales.” Dadas las restricciones de orden público generadas por grupos al margen de la ley que militan tanto el sector como el Departamento del Córdoba en general, se debe anotar que la localización y/o ubicación de las ofertas en estudio, es realizada de manera aproximada y a nivel de municipios, esto según la información aportada tanto por los comisionistas, las empresas inmobiliarias y lo encontrado en las páginas de internet”.

El inmueble objeto de avalúo se encuentra dentro de la delimitación del POMCA Río Bajo San Jorge, no obstante, dentro del Plan de Manejo no se determinan los usos para

cada polígono de la Zonificación ambiental, razón por la cual, se realiza el análisis normativo y económico mediante la cartografía vigente del actual PBOT, la cual presenta una escala más detallada respecto del POMCA, esto sin desconocer la realidad comercial del sector.

- 7.9. MARCO LEGAL:** Ley 1849 del 19 de julio de 2017, por medio de la cual se modifica y adiciona la Ley 1708 de 2014 “Código de Extinción de Dominio” y se dictan otras disposiciones.
- 7.10. CARACTERÍSTICAS PARA ENAJENACIÓN TEMPRANA:** De acuerdo con el artículo 24 de la Ley 1849 del 19 de julio de 2017, que modifica el artículo 93 de la Ley 1708 de 2014, y con el artículo 9 de la Ley 2155 de 2021 que adicionó las causales 8° y 9°, el inmueble se encuentra dentro de una circunstancia para enajenación temprana.

Circunstancia No 1. Sea necesario u obligatorio dada su naturaleza.

Circunstancia No 2. Representen un peligro para el medio ambiente.

Circunstancia No 3. Amenacen ruina, pérdida o deterioro.

Circunstancia No 4. Su administración o custodia ocasionen, de acuerdo con un análisis costo-beneficio, perjuicios o gastos desproporcionados a su valor o administración.

Circunstancia No 5. Muebles sujetos a registro, de género, fungibles, consumibles, perecederos o los semovientes.

Circunstancia No 6. Los que sean materia de expropiación por utilidad pública, o servidumbre.

Circunstancia No 7. Aquellos bienes cuya ubicación geográfica o condiciones de seguridad implique la imposibilidad de su administración.

Circunstancia No 8. Bienes que el FRISCO tenga en administración por cinco (5) años o más, contados a partir de su recibo material o su ingreso al sistema de información de la Sociedad de Activos Especiales SAE S.A.S.

Circunstancia No 9. Activos de sociedades incursas en proceso de liquidación.

NOTA: La causal anterior fue suministrada por SAE S.A.S.

8. MEMORIA Y PROCEDIMIENTO DE CALCULO

8.1. APLICACIÓN MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO

PROCEDIMIENTO

- Se procedió a realizar el estudio de mercado de ofertas ubicadas en los sectores veredales ubicados en el municipio de Buenavista y municipios colindantes como Planeta Rica o Ayapel, esto con el fin de obtener una idea general del mercado para bienes inmuebles que presentan uso rural agrícola o pecuario.
- Del análisis y depuración del mercado inmobiliario, se pudo establecer que existe una considerable cantidad de ofertas al interior del municipio, las cuales cuentan con variadas extensiones superficiares y clasificadas en suelo rural agropecuario también en suelo de protección
- Posteriormente se procedió, a través del análisis y del procesamiento estadístico de las ofertas obtenidas, a concluir el valor del inmueble como una primera aproximación de valor.
- Cabe precisar, que se encontraron ofertas similares al del objeto de estudio, en el sentido que las ofertas se encuentran en vías en afirmado internas con estados de conservación aceptables cercanas a vías principales, también se implementan lotes grandes, en el sentido que el predio el cual se está avaluando posee un área de más de mil (1000) hectáreas.
- Con el fin de determinar el valor comercial de las construcciones, se procedió a estimar el costo total de reproducción de estas a la fecha por parte de los profesionales de ingeniería y arquitectura de APRA S.A.S., a través de la elaboración de ejercicios y simulaciones de presupuestos de obra (costos directos + indirectos), el cual ha sido realizado con la información a partir la información de campo y de los costos de construcción extraídos de revistas especializadas, así como algunas consultas y/o cotizaciones realizadas en el sector de localización del predio.
- Para el valor de referencia del suelo de protección se implementa el valor de terreno de predios con condiciones desfavorables en cuanto a localización, topografía, cobertura y potencial uso.

De manera general se realizó una investigación de mercado de fincas en el municipio de Buenavista en total se recolectaron treinta (30) ofertas generales.

Teniendo en cuenta el uso normativo que presenta el inmueble, se hace necesario liquidar dos valores acordes con dicha caracterización, de la siguiente manera:

Lo primero es indicar que para este caso específico no fue posible encontrar ofertas de mercado en estricto comparables, razón por la cual, para la adopción de valor comercial del inmueble, se toma como referencia las ofertas de mercado que presenten más de 1000 Hectáreas de área, encontrando únicamente dos ofertas con esta característica y una en Montería de 888 Hectáreas, las cuales se presentan a continuación:

ÁREA (Has)	OFERTAS	VALOR UNITARIO Ha
2.400,00	26	\$ 12.265.208
888,00	29	\$ 15.998.423
1.550,00	30	\$ 13.242.200

Ahora bien, es importante mencionar que las ofertas cercanas al predio más comparables no cuentan con estas dimensiones, y que debido a que el valor de terreno es integral, es necesario descompomonetizar dicho valor para cada unidad fisiográfica, razón por la cual, se hará la asignación de valor teniendo en cuenta en primer lugar la Unidad Fisiográfica 3, 2 y 1.

Para la respectiva descompomonetización del valor del inmueble, se tiene entonces que las ofertas más comparables 17, 18, 27 y 28 presentan un valor promedio de \$15.813.041, el cual se ajusta a \$15.810.000 como se muestra a continuación:

OFERTAS	Has Terreno
27	\$ 17.523.552
28	\$ 15.034.125
17	\$ 15.392.963
18	\$ 15.301.522
PROMEDIO	\$ 15.813.041
DESV.ESTANDAR	\$ 1.150.460
COEF. VARIACION	7,28%
LIMITE SUPERIOR	\$ 16.963.501
LIMITE INFERIOR	\$ 14.662.580
VALOR ADOPTADO UF1	\$ 15.810.000

Así las cosas, el valor total del inmueble sería de este, el cual sería el valor inicial con el cual se descompomonetiza el valor y se asigna a cada unidad fisiográfica:

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	AREA	VALOR UNITARIO	SUBTOTAL
TERRENO				
TOTAL TERRENO	Ha	1186,6782	\$ 15.810.000	\$ 18.761.382.342,00

UNIDAD FISIOLRÁFICA 3 – SUELO DE PROTECCIÓN

Para la determinación de ofertas de suelo protegido de los 30 datos recolectados, se pudo encontrar 3 ofertas en suelo de protección por ronda o cuerpos de agua, sin embargo, realizando la estadística entre estos 3 datos no es posible cumplir con la cifra del coeficiente de variación; en este orden de ideas se decide implementar el valor más bajo para las ofertas en suelo de protección, es decir la oferta No 15 siendo el valor por hectárea de **\$6.510.000**

OFERTAS	Has Terreno
13	\$ 11 469 988
15	\$ 6 508 887
9	\$ 8 730 000
VALOR ADOPTADO	\$ 6 510 000

UNIDAD FISIOLRÁFICA 2 – PECUARIO CON BOSQUE

El sector que presenta cobertura de Bosque Natural presenta una clasificación normativa de uso Agrícola y Pecuario, y dada su topografía, es posible generar a futuro un aprovechamiento de dicha zona en el sentido de poder a realizar un aprovechamiento de los maderables con su consecuente paso a zona de pastos, para lo cual se haría necesario diferenciar el valor de las zonas normativas pecuarias con cobertura de individuos arbóreos o bosques de poca densidad respecto del valor pecuario con cobertura de pastos, teniendo

esto en cuenta, para esta unidad fisiográfica se adopta un valor correspondiente al límite inferior de \$14.662.580, el cual se ajusta finalmente a \$14.665.000 por Hectárea.

OFERTAS	Has Terreno
27	\$ 17.523.552
28	\$ 15.034.125
17	\$ 15.392.963
18	\$ 15.301.522
PROMEDIO	\$ 15.813.041
DESV.ESTANDAR	\$ 1.150.460
COEF. VARIACION	7,28%
LIMITE SUPERIOR	\$ 16.963.501
LIMITE INFERIOR	\$ 14.662.580
VALOR ADOPTADO UF2	\$ 14.665.000

UNIDAD FISIOLRÁFICA 1 – PECUARIO PASTOS LIMPIOS

Teniendo en cuenta la asignación de valor de la unidad fisiográfica 2 y 3, tenemos entonces un valor resultante global de \$16.577.953.895,50 dividido sobre el área con cobertura de pastos de 925,6090, teniendo entonces la siguiente asignación de valores para cada unidad fisiográfica:

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	AREA	VALOR UNITARIO	SUBTOTAL
TERRENO				
El Santuario UF 1 Pastos Limpios	Ha	925,6090	\$ 17.910.321	\$ 16.577.953.895,50
El Santuario UF 2 Bosques	Ha	59,3339	\$ 14.665.000	\$ 870.131.643,50
El Santuario UF 3 Suelo Proteccion	Ha	201,7353	\$ 6.510.000	\$ 1.313.296.803,00
TOTAL TERRENO				\$ 18.761.382.342,00
VALOR RESULTANTE				\$ 15.810.000,00
VALOR RESULTANTE AJUSTADO				\$ 15.810.000,00

Como vemos, una vez se realiza la asignación de valor de la unidad fisiográfica 2 (\$14.665.000) de acuerdo con el límite inferior estadístico y la unidad fisiográfica 3 con el menor valor de mercado (\$6.510.000), se tiene un valor unitario resultante para la Unidad Fisiográfica 1 de \$17.910.321.

8.2. APLICACIÓN DEL MÉTODO DE REPOSICIÓN: Para determinar valor actual de las construcciones se parte de la determinación del valor de reposición o valor a nuevo, al que se le aplica un factor de depreciación.

El valor a nuevo se determinó a partir del cálculo de presupuestos por Análisis de Precios Unitarios APU, elaborado por esta consultoría e información del sector donde se ubica el inmueble; posteriormente se calcula la depreciación a partir de la aplicación de las tablas de Fitto y Corvini, según lo establece la Resolución 620 del IGAC, con lo que se obtienen como resultado los valores finales adoptados por metro cuadrado. Estos valores son los siguientes:

CAMPAMENTO	No.	TIPO DE CONSTRUCCION	EDAD (AÑOS)	VIDA ÚTIL (AÑOS)	VIDA UTIL REMANENTE (AÑOS)	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
LA MAYORIA	1	Casa principal 2 pisos	20	100	80	20,00%	3	27,93%	\$ 1.262.000	\$ 352.453	\$ 909.547	\$ 910.000
	2	Salón Social - Bodega	4	100	96	4,00%	4	53,52%	\$ 513.000	\$ 274.579	\$ 238.421	\$ 238.000
	3	Kiosco	5	100	95	5,00%	2	5,09%	\$ 374.211	\$ 19.061	\$ 355.150	\$ 355.000
	4	Casa mayordomo	30	70	40	42,86%	3	43,17%	\$ 985.184	\$ 425.322	\$ 559.862	\$ 560.000
	4	Área de trabajo	30	70	40	42,86%	3,5	53,58%	\$ 374.211	\$ 200.498	\$ 173.713	\$ 174.000
	5	Establo 1	20	70	50	28,57%	2,5	24,95%	\$ 204.867	\$ 51.115	\$ 153.751	\$ 154.000
	6	Establo 2	20	70	50	28,57%	2,5	24,95%	\$ 204.867	\$ 51.115	\$ 153.751	\$ 154.000
	7	Taller-garaje	30	100	70	30,00%	3,5	46,19%	\$ 622.619	\$ 287.600	\$ 335.019	\$ 335.000
	8	Marranera	30	70	40	42,86%	4	67,04%	\$ 542.097	\$ 363.409	\$ 178.688	\$ 179.000
LA BASE	9	Casa de trabajadores	30	70	40	42,86%	3,5	53,58%	\$ 729.628	\$ 390.926	\$ 338.702	\$ 339.000
	10	Casa La Base	35	100	65	35,00%	3,5	48,94%	\$ 729.628	\$ 357.043	\$ 372.584	\$ 373.000
	11	Garita pozo profundo	35	70	35	50,00%	3	48,81%	\$ 679.060	\$ 331.477	\$ 347.583	\$ 348.000
LA BONAIRE	12	Construcción lechería	35	100	65	35,00%	3,5	48,94%	\$ 590.371	\$ 288.898	\$ 301.473	\$ 301.000
	13	Casa La Bonaire	35	70	35	50,00%	3,5	58,15%	\$ 1.102.604	\$ 641.208	\$ 461.396	\$ 461.000
	14	Bebederos cubiertos	35	100	65	35,00%	3,5	48,94%	\$ 349.832	\$ 171.190	\$ 178.642	\$ 179.000
	15	Marranera 1	25	70	45	35,71%	3,5	49,34%	\$ 542.097	\$ 267.473	\$ 274.625	\$ 275.000
	16	Marranera 2	25	70	45	35,71%	3,5	49,34%	\$ 542.097	\$ 267.473	\$ 274.625	\$ 275.000
	17	Tanque elevado - bodega	25	100	75	25,00%	3,5	43,61%	\$ 745.000	\$ 324.924	\$ 420.076	\$ 420.000
	18	Garita pozo profundo	35	70	35	50,00%	3	48,81%	\$ 679.060	\$ 331.477	\$ 347.583	\$ 348.000
	19	Casa Polvillal	35	100	65	35,00%	3,5	48,94%	\$ 729.628	\$ 357.043	\$ 372.584	\$ 373.000
POLVILLAL	20	Bebedero cubierto	25	100	75	25,00%	3,5	43,61%	\$ 349.832	\$ 152.576	\$ 197.256	\$ 197.000
	21	Bodega de sal	25	70	45	35,71%	3,5	49,34%	\$ 302.515	\$ 149.262	\$ 153.253	\$ 153.000
	22	Garita pozo profundo	35	70	35	50,00%	3	48,81%	\$ 679.060	\$ 331.477	\$ 347.583	\$ 348.000

Ahora bien, teniendo en cuenta que la finca cuenta con construcciones consideradas como mejoras y que por su composición deben ser depreciadas únicamente teniendo en cuenta su estado de conservación, por tal razón, se procede a depreciar dichas mejoras por medio del método de Heidecke.

CAMPAMENTO	DESCRIPCIÓN	ESTADO	COEFICIENTE	COSTO DE REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR ADOPTADO
La Mayoría	Corral	3,50	0,3320	\$ 137.300	\$ 91.716	\$ 92.000
	Piscina	4,00	0,5260	\$ 1.564.196	\$ 741.429	\$ 741.000
	Tanque Elevado Grande	3	0,1810	\$ 761.000	\$ 623.259	\$ 623.000
	Tanque Elevado Pequeño	3	0,1810	\$ 3.352.300	\$ 2.745.534	\$ 2.746.000
la Base	Corral metálico	3,5	0,3320	\$ 463.945	\$ 309.915	\$ 310.000
La Bonaire	Corral	3,5	0,3320	\$ 137.300	\$ 91.716	\$ 92.000
Polvillal	Tanque Elevado	2	0,0252	\$ 3.352.300	\$ 3.267.822	\$ 3.268.000
	Corral	3,5	0,3320	\$ 137.300	\$ 91.716	\$ 92.000

CONCLUSIÓN DE VALOR

Teniendo en cuenta las metodologías empleadas para la determinación del valor comercial de terreno y construcciones/mejoras, se describen a continuación los valores a liquidar:

TERRENO		
Terreno	Ha	\$ 15.810.000
CONSTRUCCIONES Y/O MEJORAS		
CAMPAMENTO LA MAYORÍA	UNIDAD	VALOR UNITARIO
Casa principal 2 pisos	m2	\$ 910.000,00
Salón Social - Bodega	m2	\$ 238.000,00
Kiosco	m2	\$ 355.000,00
Casa mayordomo	m2	\$ 560.000,00
Área de trabajo	m2	\$ 174.000,00

Establo 1	m2	\$ 154.000,00
Establo 2	m2	\$ 154.000,00
Taller-garaje	m2	\$ 335.000,00
Marranera	m2	\$ 179.000,00
Casa de trabajadores	m2	\$ 339.000,00
Corral	ml	\$ 92.000,00
Piscina	m2	\$ 741.000,00
Tanque Elevado Grande	m2	\$ 623.000,00
Tanque Elevado Pequeño	m2	\$ 2.746.000,00
CAMPAMENTO LA BASE		
Casa La Base	m2	\$ 373.000,00
Garita Pozo Profundo	m2	\$ 348.000,00
Corral metálico	ml	\$ 310.000,00
CAMPAMENTO LA BONAIRE		
Construcción Lechería	m2	\$ 301.000,00
Casa La Bonaire	m2	\$ 461.000,00
Bebederos cubiertos	m2	\$ 179.000,00
Marranera 1	m2	\$ 275.000,00
Marranera 2	m2	\$ 275.000,00
Tanque elevado Bodega	m2	\$ 420.000,00
Garita Pozo Profundo	m2	\$ 348.000,00
Corral	ml	\$ 92.000,00
CAMPAMENTO POLVILLAL		
Casa Polvillal	m2	\$ 373.000,00
Bebedero cubierto	m2	\$ 197.000,00
Bodega de Sal	m2	\$ 153.000,00
Garita Pozo Profundo	m2	\$ 348.000,00
Tanque Elevado	m2	\$ 3.268.000,00
Corral	ml	\$ 92.000,00

9. CERTIFICADO AVALÚO COMERCIAL

DEPARTAMENTO:	Córdoba	MUNICIPIO:	Buenavista
DIRECCIÓN	El Santuario	FMI	142-27169

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	AREA	VALOR UNITARIO	SUBTOTAL
TERRENO				
Terreno	Ha	1186,6782	\$ 15.810.000,00	\$ 18.761.382.342,00
SUBTOTAL TERRENOS				\$ 18.761.382.342,00
CONSTRUCCIONES Y/O MEJORAS				
CAMPAMENTO LA MAYORIA				
Casa principal 2 pisos	m2	940,00	\$ 910.000,00	\$ 855.400.000,00
Salón Social - Bodega	m2	218,00	\$ 238.000,00	\$ 51.884.000,00
Kiosco	m2	128,00	\$ 355.000,00	\$ 45.440.000,00
Casa mayordomo	m2	540,00	\$ 560.000,00	\$ 302.400.000,00
Área de trabajo	m2	150,00	\$ 174.000,00	\$ 26.100.000,00
Establo 1	m2	150,00	\$ 154.000,00	\$ 23.100.000,00
Establo 2	m2	240,00	\$ 154.000,00	\$ 36.960.000,00
Taller-garaje	m2	300,00	\$ 335.000,00	\$ 100.500.000,00
Marranera	m2	70,00	\$ 179.000,00	\$ 12.530.000,00
Casa de trabajadores	m2	115,00	\$ 339.000,00	\$ 38.985.000,00
Corral	ml	100,00	\$ 92.000,00	\$ 9.200.000,00
Piscina	m2	60,00	\$ 741.000,00	\$ 44.460.000,00
Tanque Elevado Grande	m2	66,00	\$ 623.000,00	\$ 41.118.000,00
Tanque Elevado Pequeño	m2	3,00	\$ 2.746.000,00	\$ 8.238.000,00
CAMPAMENTO LA BASE				
Casa La Base	m2	82,00	\$ 373.000,00	\$ 30.586.000,00
Garita Pozo Profundo	m2	7,50	\$ 348.000,00	\$ 2.610.000,00
Corral metalico	ml	161,00	\$ 310.000,00	\$ 49.910.000,00
CAMPAMENTO LA BONAIRE				
Construccion Lechería	m2	200,00	\$ 301.000,00	\$ 60.200.000,00
Casa La Bonaire	m2	350,00	\$ 461.000,00	\$ 161.350.000,00
Bebederos cubiertos	m2	160,00	\$ 179.000,00	\$ 28.640.000,00
Marranera 1	m2	100,00	\$ 275.000,00	\$ 27.500.000,00
Marranera 2	m2	130,00	\$ 275.000,00	\$ 35.750.000,00
Tanque elevado Bodega	m2	20,00	\$ 420.000,00	\$ 8.400.000,00
Garita Pozo Profundo	m2	7,50	\$ 348.000,00	\$ 2.610.000,00
Corral	ml	192,00	\$ 92.000,00	\$ 17.664.000,00
CAMPAMENTO POLVILLAL				
Casa Polvillal	m2	173,00	\$ 373.000,00	\$ 64.529.000,00
Bebedero cubierto	m2	90,00	\$ 197.000,00	\$ 17.730.000,00
Bodega de Sal	m2	16,00	\$ 153.000,00	\$ 2.448.000,00
Garita Pozo Profundo	m2	7,50	\$ 348.000,00	\$ 2.610.000,00
Tanque Elevado	m2	3,00	\$ 3.268.000,00	\$ 9.804.000,00
Corral	ml	150,00	\$ 92.000,00	\$ 13.800.000,00
SUBTOTAL CONSTRUCCIONES Y/O MEJORAS				\$ 2.132.456.000,00
TOTAL AVALUO COMERCIAL				\$ 20.893.838.342,00

Continúa en la siguiente página...

SON: VEINTE MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y TRES MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y DOS PESOS MONEDA CORRIENTE.

Bogotá D.C., 11 de julio de 2024

Cordialmente,



WILSON SUÁREZ MERCHÁN
Representante legal
R.A.A. AVAL-79382241
R.N.A. No. 904 de Fedelonjas



OSCAR NAVARRO RODRÍGUEZ
Comité de avalúos
R.A.A. AVAL-79469305



MARÍA ISABEL ORTIZ F.
Comité de avalúos
R.A.A. AVAL-52617497



RUBÉN D. BELTRÁN SUÁREZ
Avaluador designado
R.A.A. AVAL-1033727523

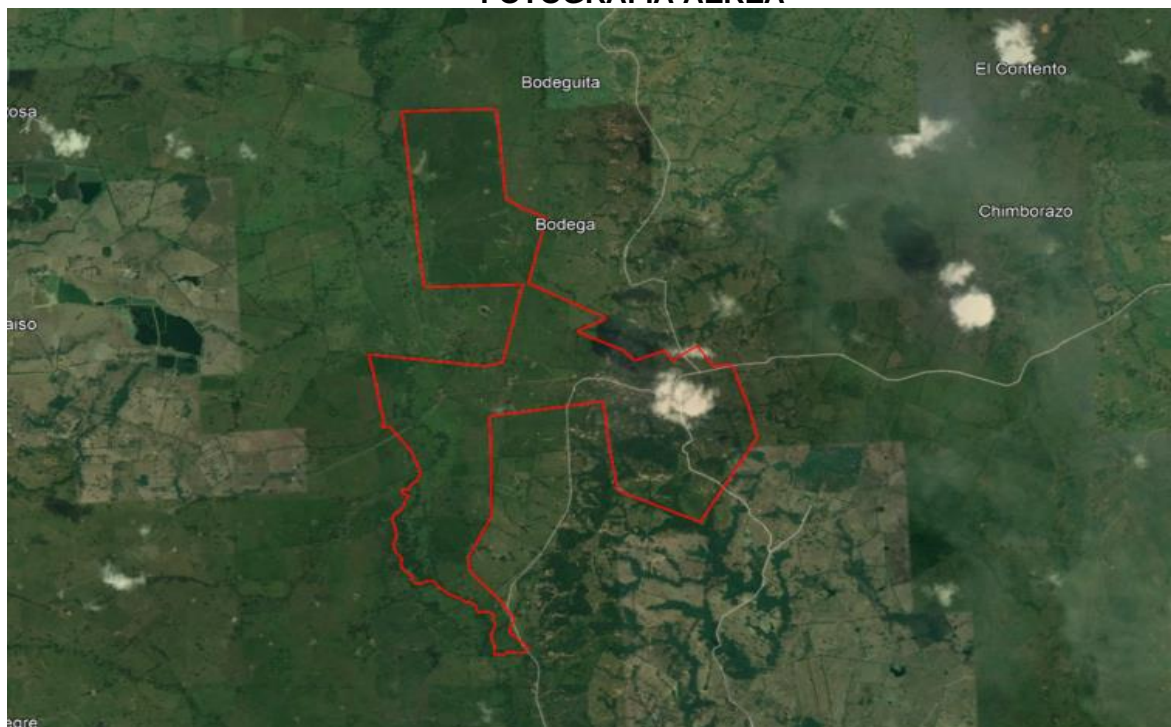
Vigencia del avalúo. De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 de julio 24 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.

Nota 1: Este avalúo fue realizado bajo el marco legal de la Ley 1849 del 19 de julio de 2017.

10. ANEXOS

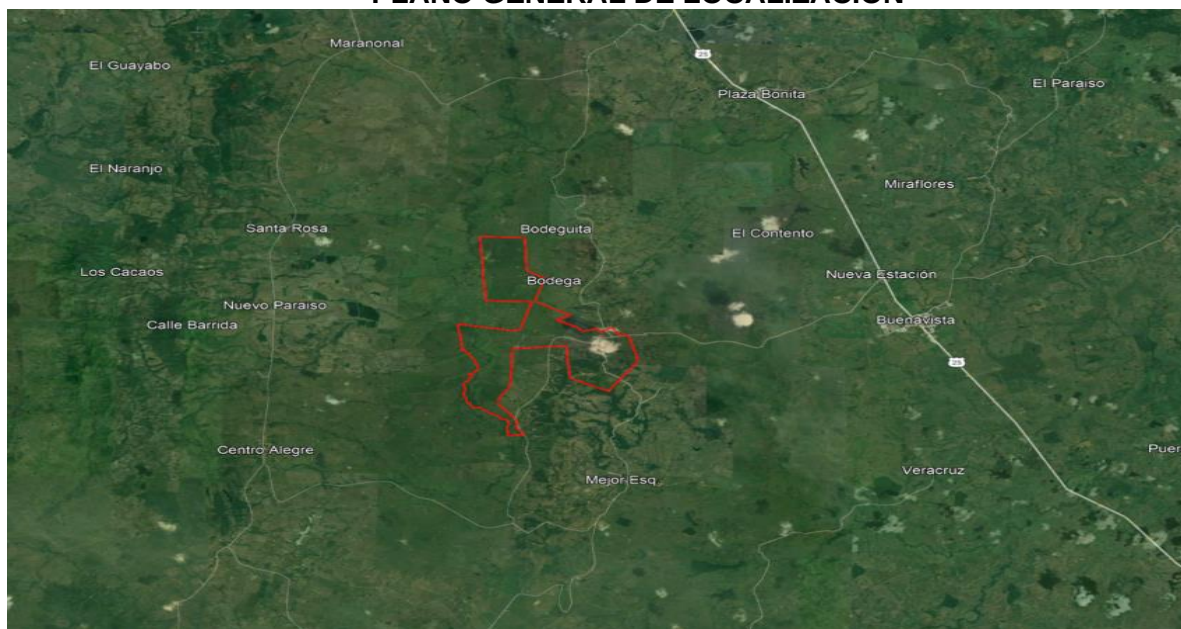
1. FOTOGRAFÍA AÉREA.
2. PLANO DE LOCALIZACIÓN GENERAL.
3. PLANO DE LOCALIZACIÓN ESPECIFICO.
4. REGISTRO FOTOGRÁFICO.
5. ESTUDIO DE MERCADO. PRESUPUESTOS DE OBRA.

FOTOGRAFÍA AÉREA



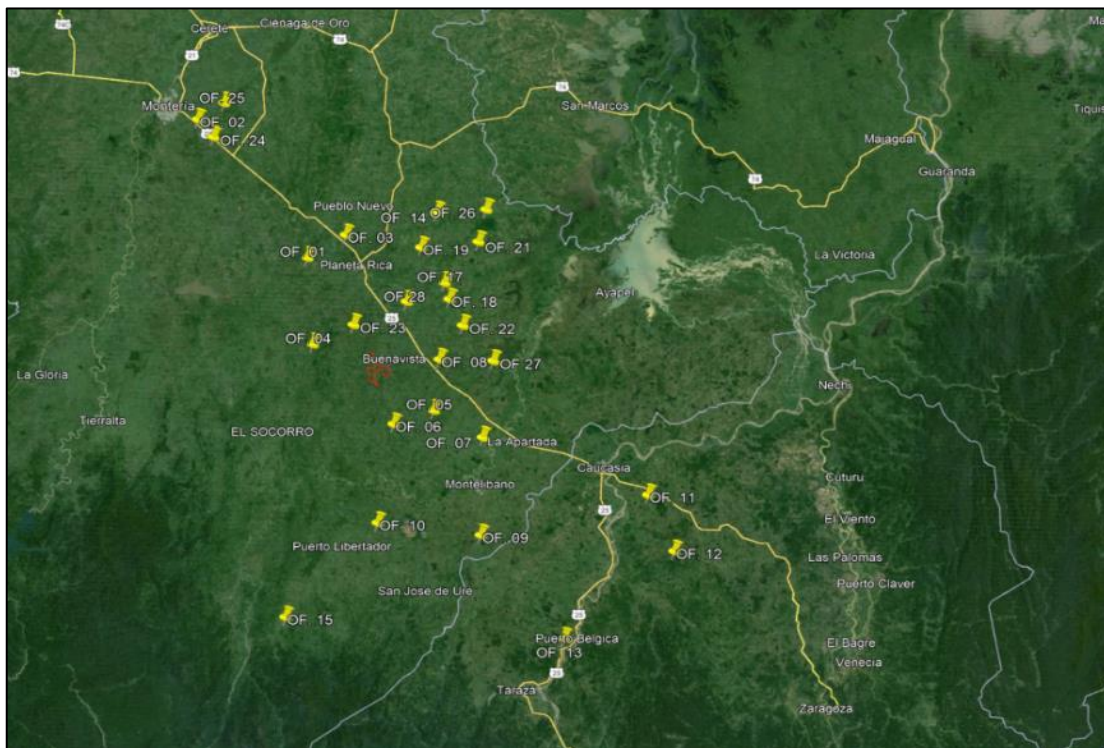
Fuente: Imagen tomada mediante un dron el día de la inspección.

PLANO GENERAL DE LOCALIZACIÓN



Fuente: Elaboración propia mediante el SIG – Google Earth Pro.

PLANO GENERAL DE OFERTAS



Fuente: Elaboración propia mediante el SIG – Google Earth Pro.

REGISTRO FOTOGRÁFICO

	
VÍA DE ACCESO AL PREDIO	VISTA PARCIAL PREDIO DESDE VÍA DE ACCESO
	
CERRAMIENTO PREDIO	VISTA PARCIAL PREDIO DESDE VÍA DE ACCESO
	
IMAGEN AÉREA PREDIO	IMAGEN AÉREA PREDIO



IMAGEN AÉREA CAMPAMENTO LA
MAYORÍA



CASA PRINCIPAL



IMAGEN AÉREA CASA MAYORDOMO



TANQUE ELEVADO LA MAYORÍA



SALÓN SOCIAL - BODEGA LA MAYORÍA



PISCINA LA MAYORÍA



ESTABLO 1 LA MAYORÍA



KIOSCO LA MAYORÍA



CASA PRINCIPAL LA MAYORÍA



CASA PRINCIPAL SEGUNDA PLANTA LA
MAYORÍA



BAÑO ALCOBA PRINCIPAL CASA



ALCOBA TIPO CASA PRINCIPAL



BAÑO TIPO CASA PRINCIPAL



BAÑO TIPO CASA PRINCIPAL



ESTABLO 2



TANQUE ELEVADO GRANDE



GARAJE - BODEGA



CORRAL // ÁREA DE TRABAJO // CASA
TRABAJADORES // GARAJE



MARRANERA



ÁREA DE TRABAJO



CASA TRABAJADORES



CORRAL



BEBEDERO TIPO



CASA LA BASE



CASA LA BASE



GARITA POZO PROFUNDO



RUINAS CASA LA BASE



CORRAL METÁLICO LA BASE



CORRAL LA BASE



CAMPAMENTO LA BASE



RESERVORIO TIPO



CAMPAMENTO POLVILLAL



GARITA POZO PROFUNDO



BODEGA DE SAL



CASA Y TANQUE ELEVADO EL POLVILLAL



CORRAL // BEBEDERO CUBIERTO



ACCESO A CAMPAMENTO LA BONAIRE



BEBEDEROS/ESTABLO CUBIERTO



CORRAL



TANQUE ELEVADO - BODEGA



CASA LA BONAIRE



CONSTRUCCIÓN LECHERÍA



MARRANERA 1



MARRANERA 2



VISTA INTERNA MARRANERA 2



GARITA POZO PROFUNDO



COBERTURA BOSQUE



VISTA AÉREA PASTOS

F-DP2-79 **Versión 1 – 25/05/2015** **Página 61 de 71**
Las copias impresas de este documento no son controladas. Si hace copia impresa verifique su actualización en el portal de intranet SAE SAS

16	FINCA	Chingopi - Antioquia	1	Plana	0	31	0	\$ 900.000.000	3%	\$ 873.000.000	\$ 28.161.280	\$ 477.000	\$ 0	FINCA localizada en el municipio de Chingopi de Antioquia. Cuenta con cortapase para uso de animales y sembrío agua para cultivo	Luis Valdez 3123990363	http://www.fincas.com.co/finca/3123990363	
17	FINCA	Pimentón - Córdoba Finca Nariño - Vereda Procelencia	1	Plana	40	540	200	\$ 8.840.000.000	3%	\$ 8.380.800.000	\$ 15.302.960	\$ 343.000	\$ 88.000.000	FINCA localizada a 10 km de la vía nacional a Montería, representada por La Grange. Cuenta con casa principal y panto de impresión, pastadero y corral con bodega. Panto principal Servicio de energía. En panto principal y bodega, 20 ha en bosque nativo, 2 hectáreas, una cafetalera que abastece la finca. Topografía ondulada no arregada, 20 represas no arregadas, 75 potreros con bebederos. Escrituras al día.	Camilo Osorio 3154931481	Oferta de terreno	
18	FINCA	Pimentón - Córdoba Finca San José - Vereda Procelencia	1	Plana	25	480	250	\$ 7.360.000.000	3%	\$ 7.139.200.000	\$ 15.301.520	\$ 402.000	\$ 100.500.000	FINCA localizada a 10 km de la vía nacional a Montería, representada por La Grange. Cuenta con casa principal, casa de impresión, pastadero y corral con bodega. Panto principal Servicio de energía. En panto principal y bodega, 20 ha en bosque nativo, 2 hectáreas, una cafetalera que abastece la finca. Topografía ondulada no arregada, 20 represas no arregadas, 75 potreros con bebederos. Escrituras al día.	Camilo Osorio 3154931481	Oferta de terreno	
19	FINCA	Pimentón - Córdoba Finca San Esteban - Vereda La Grange	1	Plana	28	324	210	\$ 8.480.000.000	10%	\$ 5.832.000.000	\$ 17.627.310	\$ 575.000	\$ 120.750.000	FINCA localizada a 5,8 km de la vía nacional a Montería, representada por La Grange. Cuenta con casa principal, casa de impresión, pastadero y corral con bodega. Panto principal Servicio de energía. En panto principal y bodega, 20 ha en bosque nativo, 2 hectáreas, una cafetalera que abastece la finca. Topografía ondulada no arregada, 20 represas no arregadas, 75 potreros con bebederos. Escrituras al día.	Luis Martínez 3127023602	Oferta de terreno	
20	FINCA	Planeta Rica - CORDOBA	1	Plana	30	2	500	\$ 375.000.000	3%	\$ 363.750.000	\$ 59.875.000	\$ 364.000	\$ 130.000.000	Ruta 26 Sendero Planeta Rica - Caucaia 31, Buenavista, Córdoba. Casa Finca de 3 habitaciones, dos baños, cocina, casa de impresión, piscina, ubicada cerca del aeropuerto los potreros, sobre casaca nacional.	Mercado Libre +57 322 8760105	http://www.mercadolibre.com.co/finca/3123990363	
21	FINCA	Pueblo Nuevo - CORDOBA	1	Plana	1	58	100	\$ 813.000.000	3%	\$ 787.840.000	\$ 12.762.750	\$ 474.000	\$ 47.400.000	FINCA de 58 hectáreas en Pueblo Nuevo, está a 17 km del centro urbano mediante vía de acceso, entre asfalto. Topografía semi ondulada, con pasto verdeado, humedales, potreros, cultivos y potreros naturales. Cuentan con bebederos. Casas en buen estado.	Negocio Inmobiliario 310942938	http://www.negociosinmobiliarios.com.co/finca/310942938	
22	FINCA	Buenavista - CORDOBA	1	Plana y ondulada	30	30,00	100,00	\$ 600.000.000	3%	\$ 582.000.000	\$ 17.920.000	\$ 444.000	\$ 44.400.000	FINCA de 30 hectáreas en Buenavista, entre asfalto. Topografía semi ondulada, con pasto verdeado, humedales, potreros, cultivos y potreros naturales. Cuentan con bebederos. Casas en buen estado.	Agro Ge Fincas +57 3108023167 info@agropi.com.co	http://www.agropi.com.co/finca/3108023167	
23	FINCA	Planeta Rica - CORDOBA	1	Plana	30	140,00	0,00	\$ 4.144.000.000	3%	\$ 4.033.680.000	\$ 27.140.000	\$ 269.000	\$ 0	FINCA de 30 hectáreas en Planeta Rica, entre asfalto. Topografía semi ondulada, con pasto verdeado, humedales, potreros, cultivos y potreros naturales. Cuentan con bebederos. Casas en buen estado.	Nombre Contacto: Kevin Email: 421310000.com.co Teléfono: 31295401150	http://www.agropi.com.co/finca/31295401150	
24	LOTES CONDOMINIO	CONDOMINIO CAMPESTRE CASA TERENA - MONTERIA	0	Plano y ondulado	30	0,10	0,00	\$ 230.000.000	3%	\$ 223.300.000	\$ 2.233.000.000	\$ 0	\$ 0	SE VENDEN LOTES CAMPESTRES DESDE 1.000 M2 Norma Subzona de montaña	3017400002 Aníbal Alonso	Campa	
25	FINCA	MONTERIA - CORDOBA	0	Plana	30	19,00	0,00	\$ 570.000.000	8%	\$ 524.400.000	\$ 27.600.000	\$ 0	\$ 0	FINCA de 30 hectáreas en Montería, entre asfalto. Topografía semi ondulada, con pasto verdeado, humedales, potreros, cultivos y potreros naturales. Cuentan con bebederos. Casas en buen estado.	Agro Ge Fincas +57 3108023167 info@agropi.com.co	http://www.agropi.com.co/finca/3108023167	
26	FINCA	PUEBLO NUEVO - CORDOBA	1	Mayormente plana y ondulada	30	2.400,00	500,00	\$ 31.200.000.000	5%	\$ 29.840.000.000	\$ 12.245.200	\$ 407.000	\$ 203.500.000	FINCA de 30 hectáreas en Pueblo Nuevo, entre asfalto. Topografía semi ondulada, con pasto verdeado, humedales, potreros, cultivos y potreros naturales. Cuentan con bebederos. Casas en buen estado.	Agro Ge Fincas +57 3108023167 info@agropi.com.co	http://www.agropi.com.co/finca/3108023167	
27	FINCA	BUENA VISTA - CORDOBA	1	Plana	30	518,00	400,00	\$ 10.360.000.000	11%	\$ 9.220.400.000	\$ 17.523.950	\$ 358.000	\$ 143.200.000	PASTOS BRACHARIA, HUERFANA DE CORMALES EN VARETA, BRASILEA A REPRESAS DE AGUA INTERNO Y VARETA. TOPOGRAFIA EN SU TOTALIDAD PLANA. FINCA PROYECTO RECLAMADO Y GANADERO COMO CERVA Y VARETA. LA FINCA SE ENCONTRA A 2,5 KM DE LA CARRETERA PAVIMENTADA POR ESTA FINCA SE PUDEN A 20.000.000 POR HECTAREA, SOBRE VIA TORCADA.	301 4229 880 317 8434 885	http://www.agropi.com.co/finca/3178434885	
28	FINCA	BUENA VISTA - CORDOBA	1	Plana	30	400,00	200,00	\$ 7.400.000.000	5%	\$ 7.037.600.000	\$ 15.034.120	\$ 364.000	\$ 76.800.000	Venta de Hacienda de 400 Hectáreas en Buena Vista, Córdoba cerca de la subzona. Finca contiene áreas de terreno, cultivos, casa de impresión y casa principal y bodega, topografía plana. Valor 20.000.000.000. Sobre la vía principal, a 7 km aproximadamente de la vía principal.	301 4229 880 317 8434 885	http://www.agropi.com.co/finca/3178434885	
29	FINCA	MONTERIA - CORDOBA	1	Plana	30	888,00	500,00	\$ 15.984.000.000	10%	\$ 14.385.600.000	\$ 15.998.420	\$ 358.000	\$ 179.000.000	Via Montería - Cruz de Santa Lucía, Agropi, CORDOBA. 200 HECTÁREAS, REPRESA, BRACHARIA, TORCADA, DIVERSA VARIEDAD DE PASTOS COMO ANGELITON, DICAMENO, ornithocorys floridos, campamentos, casa principal, corral.	Agro Ge Fincas +57 3108023167 info@agropi.com.co	http://www.agropi.com.co/finca/3108023167	
30	FINCA	CHINU - CORDOBA	1	Plana	30	1.550,00	310,00	\$ 21.700.000.000	5%	\$ 20.625.000.000	\$ 13.422.200	\$ 269.000	\$ 89.590.000	Uso de suelo Agropecuario, Topografía Ondulada Suave y Plana, Acueducto Represa, Rincón.	Agro Ge Fincas +57 3108023167 info@agropi.com.co	http://www.agropi.com.co/finca/3108023167	

PRESUPUESTO DE OBRA

CASA PRINCIPAL 2 PISOS LA MAYORÍA	
CAPÍTULO	TOTAL CAPÍTULO
PRELIMINARES	\$ 35.592.549
CIMENTACIÓN	\$ 44.007.777
CONCRETO	\$ 287.243.529
MAMPOSTERÍA	\$ 89.095.105
INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 7.585.092
INSTALACIONES HIDRÁULICAS	\$ 6.892.152
INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ 25.997.053
CUBIERTA	\$ 71.211.355
PISOS Y ACABADOS	\$ 157.258.994
SANITARIOS Y ACCESORIOS	\$ 38.431.250
CARPINTERÍA MADERA	\$ 89.822.285
CARPINTERIA METÁLICA	\$ 31.035.881
VIDRIOS	\$ 628.100
PINTURAS	\$ 30.714.574
CERRAJERIA	\$ 2.741.940
EXTERIORES	\$ 12.298.298
ASEO, MAQUINARIA Y PERSONAL	\$ 204.823.338
Total presupuesto	\$ 1.135.379.270
M2 costo directo	\$ 1.261.533
VALOR m2 AJUSTADO	\$ 1.262.000

BODEGA - SALON SOCIAL LA MAYORIA		
Capítulo		Total capítulo
PRELIMINARES		\$ 5.931.307,80
CIMENTACIÓN		\$ 5.339.736,45
CONCRETO		\$ 41.009.178,12
MAMPOSTERÍA		\$ 20.652.066,61
INSTALACIONES ELÉCTRICAS		\$ 866.529,97
PISOS Y ACABADOS		\$ 5.116.427,80
CARPINTERÍA MADERA		\$ 2.346.106,19
PINTURAS		\$ 8.484.980,01
CERRAJERIA		\$ 635.085,99
ASEO, MAQUINARIA Y PERSONAL		\$ 21.400.448,01
TOTAL PRESUPUESTO		\$ 111.781.866,94
M2 COSTO DIRECTO		\$ 513.000,00

KIOSCO LA MAYORIA	
Capítulo	Total capítulo
PRELIMINARES	\$ 12 132 220,50
CONCRETO	\$ 83 506 263,30
INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 9 724 387,15
INSTALACIONES HIDRÁULICAS	\$ 529 438,65
INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ 4 521 274,64
CUBIERTA	\$ 12 084 300,00
SANITARIOS Y ACCESORIOS	\$ 324 100,00
CARPINTERÍA MADERA	\$ 32 273 760,66
ASEO, MAQUINARIA Y PERSONAL	\$ 13 299 337,01
TOTAL PRESUPUESTO	\$ 168 395 081,90
M2 COSTO DIRECTO	\$ 374 211,29

CASA MAYORDOMO LA MAYORIA	
Capítulo	Total capítulo
PRELIMINARES	\$ 3 235 258,80
CIMENTACIÓN	\$ 595 066,12
CONCRETO	\$ 21 772 274,98
MAMPOSTERÍA	\$ 23 284 629,29
INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 1 863 027,55
INSTALACIONES HIDRÁULICAS	\$ 2 317 551,13
INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ 13 705 993,61
CUBIERTA	\$ 21 218 808,48
PISOS Y ACABADOS	\$ 2 996 793,43
SANITARIOS Y ACCESORIOS	\$ 1 089 404,74
CARPINTERÍA MADERA	\$ 9 481 066,04
VIDRIOS	\$ 321 603,50
CERRAJERIA	\$ 635 085,99
ASEO, MAQUINARIA Y PERSONAL	\$ 15 705 548,01
TOTAL PRESUPUESTO	\$ 118 222 111,66
M2 COSTO DIRECTO	\$ 985 184,26

TALLER GARAJE LA MAYORIA	
Capítulo	Total capítulo
PRELIMINARES	\$ 6 130 759,20
CIMENTACIÓN	\$ 645 262,55
CONCRETO	\$ 12 829 192,83
MAMPOSTERÍA	\$ 3 892 401,39
INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ 866 529,97
CUBIERTA	\$ 8 041 680,32
PISOS Y ACABADOS	\$ 1 860 519,20
PINTURAS	\$ 1 904 429,48
ASEO, MAQUINARIA Y PERSONAL	\$ 13 638 716,01
TOTAL PRESUPUESTO	\$ 49 809 490,95
M2 COSTO DIRECTO	\$ 622 618,64

AREA DE TRABAJO LA MAYORIA	
Capítulo	Total capítulo
PRELIMINARES	\$ 12.132.220,50
CONCRETO	\$ 83.506.263,30
INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 9.724.387,15
INSTALACIONES HIDRÁULICAS	\$ 529.438,65
INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ 4.521.274,64
CUBIERTA	\$ 12.084.300,00
SANITARIOS Y ACCESORIOS	\$ 324.100,00
CARPINTERÍA MADERA	\$ 32.273.760,66
ASEO, MAQUINARIA Y PERSONAL	\$ 13.299.337,01
TOTAL PRESUPUESTO	\$ 168.395.081,90
M2 COSTO DIRECTO	\$ 374.211,29

ESTABLO 1 y 2 LA MAYORIA	
Capítulo	Total Capítulo
PRELIMINARES	\$ 225 441,30
CONCRETO	\$ 466 780,02
CUBIERTA	\$ 631 470,00
PISOS Y ACABADOS	\$ 326 997,30
SANITARIOS Y ACCESORIOS	\$ 8 137,50
CARPINTERÍA MADERA	\$ 57 177,37
CARPINTERIA METÁLICA	\$ 0,00
ASEO, MAQUINARIA Y PERSONAL	\$ 742 394,98
TOTAL PRESUPUESTO	\$ 2 458 398,47
M2 COSTO DIRECTO	\$ 204 866,54

MARRANERA LA MAYORIA, LA BONAIRE	
Capítulo	Total Capitulo
PRELIMINARES	\$ 808 814,70
CONCRETO	\$ 6 474 262,34
MAMPOSTERÍA	\$ 2 362 377,40
INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 618 618,93
INSTALACIONES HIDRÁULICAS	\$ 164 840,96
CUBIERTA	\$ 1 347 330,00
PINTURAS	\$ 550 127,34
ASEO, MAQUINARIA Y PERSONAL	\$ 3 936 551,01
TOTAL PRESUPUESTO	\$ 16 262 922,69
M2 COSTO DIRECTO	\$ 542 097,42

CASA TRABAJADORES LA MAYORIA	
Capítulo	Total capítulo
CIMENTACIÓN	\$ 801 919,70
CONCRETO	\$ 1 991 881,56
MAMPOSTERÍA	\$ 4 040 284,31
INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 1 557 595,64
INSTALACIONES HIDRÁULICAS	\$ 2 104 901,71
INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ 10 143 845,70
CUBIERTA	\$ 3 146 751,72
PISOS Y ACABADOS	\$ 1 395 389,40
SANITARIOS Y ACCESORIOS	\$ 1 003 382,12
CARPINTERÍA MADERA	\$ 1 154 874,05
CARPINTERIA METÁLICA	\$ 629 138,29
VIDRIOS	\$ 321 603,50
PINTURAS	\$ 2 522 535,12
CERRAJERIA	\$ 358 247,18
ASEO, MAQUINARIA Y PERSONAL	\$ 12 605 300,01
TOTAL PRESUPUESTO	\$ 43 777 650,01
M2 COSTO DIRECTO	\$ 729 627,50

CORRAL	
Descripción	Total capítulo
PRELIMINARES	\$ 878.721,12
CIMENTACIÓN	\$ 1.188.864,00
ESTRUCTURA	\$ 1.596.830,40
CERRAMIENTO MADERA	\$ 5.502.124,80
PISOS	\$ 1.167.725,14
EXTERIORES	\$ 1.325.534,40
ASEO, MAQUINARIA Y PERSONAL	\$ 3.884.052,15
Total presupuesto	\$ 15.543.852,01
M2 costo directo	\$ 129.532,10
M2 costo indirecto	\$ 7.771,93
Valor total ml	\$ 137.304,03
Valor total ml adoptado	\$ 137.300,00

TANQUE ELEVADO PEQUEÑO LA MAYORIA, LA BONAIRE	
Capítulo	Total Capitulo
PRELIMINARES	\$ 138 380,00
CIMENTACION	\$ 138 380,00
CONCRETO	\$ 1 046 608,00
INSTALACIONES HIDRAULICAS	\$ 2 493 846,00
SANITARIOS Y ACCESORIOS	\$ 852 480,00
ASEA,MAQUINARIA Y PERSONAL	\$ 6 184 750,00
TOTAL PRESUPUESTOS	\$ 16 761 504,00
M2 COSTO DIRECTO	\$ 3 352 300,00

PISCINA LA MAYORIA	
Capítulo	Total capítulo
PRELIMINARES	\$ 2 156 839,20
CIMENTACIÓN	\$ 12 196 398,45
CONCRETO	\$ 58 087 048,07
INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 7 223 051,87
INSTALACIONES HIDRÁULICAS	\$ 2 101 779,24
INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ 2 553 620,94
PISOS Y ACABADOS	\$ 17 664 887,15
EXTERIORES	\$ 2 142 356,56
ASEO, MAQUINARIA Y PERSONAL	\$ 11 740 416,01
TOTAL PRESUPUESTO	\$ 115 866 397,50
M2 COSTO DIRECTO	\$ 1 448 329,97

CASA LA BASE	
Capítulo	Total capítulo
CIMENTACIÓN	\$ 801 919,70
CONCRETO	\$ 1 991 881,56
MAMPOSTERÍA	\$ 4 040 284,31
INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 1 557 595,64
INSTALACIONES HIDRÁULICAS	\$ 2 104 901,71
INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ 10 143 845,70
CUBIERTA	\$ 3 146 751,72
PISOS Y ACABADOS	\$ 1 395 389,40
SANITARIOS Y ACCESORIOS	\$ 1 003 382,12
CARPINTERÍA MADERA	\$ 1 154 874,05
CARPINTERIA METÁLICA	\$ 629 138,29
CERRAJERIA	\$ 358 247,18
ASEO, MAQUINARIA Y PERSONAL	\$ 12 605 300,01
TOTAL PRESUPUESTO	\$ 43 777 650,01
M2 COSTO DIRECTO	\$ 729 627,50

CORRAL METALICO LA BASE	
Capítulo	Total capítulo
PRELIMINARES	\$ 2 156 839,20
CONCRETO	\$ 17 264 699,58
CARPINTERIA METÁLICA	\$ 5 746 312,95
PINTURAS	\$ 7 800 559,13
ASEO, MAQUINARIA Y PERSONAL	\$ 4 147 216,01
TOTAL PRESUPUESTO	\$ 37 115 626,87
M2 COSTO DIRECTO	\$ 463 945

GARITA POZO PROFUNDO, LA BASE, LA BONAIRE, EL POLVILLAL	
Capítulo	Total capítulo
CIMENTACIÓN	\$ 801 919,70
CONCRETO	\$ 1 991 881,56
MAMPOSTERÍA	\$ 4 040 284,31
INSTALACIONES HIDRÁULICAS	\$ 2 104 901,71
INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ 10 143 845,70
CUBIERTA	\$ 3 146 751,72
PISOS Y ACABADOS	\$ 1 395 389,40
SANITARIOS Y ACCESORIOS	\$ 1 003 382,12
CARPINTERIA METÁLICA	\$ 629 138,29
PINTURAS	\$ 2 522 535,12
CERRAJERIA	\$ 358 247,18
ASEO, MAQUINARIA Y PERSONAL	\$ 12 605 300,01
TOTAL PRESUPUESTO	\$ 40 743 576,82
M2 COSTO DIRECTO	\$ 679 059,61

CONSTRUCCION LECHERIA LA BONAIRE	
Capítulo	Total capítulo
PRELIMINARES	\$ 1.141.155,28
CIMENTACIÓN	\$ 2.584.756,47
CONCRETO	\$ 5.472.017,03
MAMPOSTERÍA	\$ 8.419.168,26
INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 761.208,22
INSTALACIONES HIDRÁULICAS	\$ 1.317.551,13
INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ 3.846.348,46
CUBIERTA	\$ 2.607.075,18
PISOS Y ACABADOS	\$ 1.182.165,86
SANITARIOS Y ACCESORIOS	\$ 921.971,23
CARPINTERÍA MADERA	\$ 906.286,98
CARPINTERIA METÁLICA	\$ 2.497.153,00
VIDRIOS	\$ 321.240,51
PINTURAS	\$ 1.497.630,71
CERRAJERIA	\$ 708.443,71
ASEO, MAQUINARIA Y PERSONAL	\$ 9.503.309,61
TOTAL PRESUPUESTO	\$ 43.687.481,65
M2 COSTO DIRECTO	\$ 590.371,37

CASA LA BONAIRE	
Capítulo	Total capítulo
PRELIMINARES	\$ 1 941 155,28
CIMENTACIÓN	\$ 3 184 756,47
CONCRETO	\$ 9 472 017,03
MAMPOSTERÍA	\$ 13 419 168,26
INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 1 761 208,22
INSTALACIONES HIDRÁULICAS	\$ 2 317 551,13
INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ 12 846 348,46
CUBIERTA	\$ 7 607 075,18
PISOS Y ACABADOS	\$ 2 182 165,86
SANITARIOS Y ACCESORIOS	\$ 1 121 971,23
CARPINTERÍA MADERA	\$ 1 006 286,98
PINTURAS	\$ 3 497 630,71
CERRAJERIA	\$ 708 443,71
ASEO, MAQUINARIA Y PERSONAL	\$ 15 503 309,61
TOTAL PRESUPUESTO	\$ 79 387 481,65
M2 COSTO DIRECTO	\$ 1 102 603,91

BEBEDEROS CUBIERTOS LA BONAIRE, POLVILLAL	
Capítulo	Total capítulo
PRELIMINARES	\$ 1.485.521
CIMENTACIÓN	\$ 2.485.177
CONCRETO	\$ 14.974.113
INSTALACIONES HIDRÁULICAS	\$ 1.529.439
INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ 4.773.762
CUBIERTA	\$ 12.084.300
SANITARIOS Y ACCESORIOS	\$ 185.200
CARPINTERÍA MADERA	\$ 1.657.933
ASEO, MAQUINARIA Y PERSONAL	\$ 13.299.337
TOTAL PRESUPUESTO	\$ 52.474.780
M2 COSTO DIRECTO	\$ 349.832

CASA POLVILLAL	
Capítulo	Total capítulo
CIMENTACIÓN	\$ 801 919,70
CONCRETO	\$ 1 991 881,56
MAMPOSTERÍA	\$ 4 040 284,31
INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 1 557 595,64
INSTALACIONES HIDRÁULICAS	\$ 2 104 901,71
INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ 10 143 845,70
CUBIERTA	\$ 3 146 751,72
PISOS Y ACABADOS	\$ 1 395 389,40
SANITARIOS Y ACCESORIOS	\$ 1 003 382,12
CARPINTERÍA MADERA	\$ 1 154 874,05
CARPINTERIA METÁLICA	\$ 629 138,29
CERRAJERIA	\$ 358 247,18
ASEO, MAQUINARIA Y PERSONAL	\$ 12 605 300,01
TOTAL PRESUPUESTO	\$ 43 777 650,01
M2 COSTO DIRECTO	\$ 729 627,50

BODEGA SAL POLVILLAL	
Capítulo	Total capítulo
CIMENTACIÓN	\$ 1.801.919,70
CONCRETO	\$ 4.991.881,56
MAMPOSTERÍA	\$ 5.040.284,31
INSTALACIONES HIDRÁULICAS	\$ 1.049.011,71
INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ 514.345,70
CUBIERTA	\$ 1.146.751,72
PISOS Y ACABADOS	\$ 995.389,40
PINTURAS	\$ 252.535,12
CERRAJERIA	\$ 98.247,18
ASEO, MAQUINARIA Y PERSONAL	\$ 2.260.530,01
TOTAL PRESUPUESTO	\$ 18.150.896,41
M2 COSTO DIRECTO	\$ 302.514,94

PONDERACIÓN VALOR DE TERRENO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	AREA	VALOR UNITARIO	SUBTOTAL
TERRENO				
El Santuario UF 1 Pastos Limpios	Ha	925,6090	\$ 17.910.321	\$ 16.577.953.895,50
El Santuario UF 2 Bosques	Ha	59,3339	\$ 14.665.000	\$ 870.131.643,50
El Santuario UF 3 Suelo Proteccion	Ha	201,7353	\$ 6.510.000	\$ 1.313.296.803,00
TOTAL TERRENO				\$ 18.761.382.342,00
VALOR RESULTANTE				\$ 15.810.000,00
VALOR RESULTANTE AJUSTADO				\$ 15.810.000,00



Datos Básicos - Certificado de Tradición y Libertad

Fecha: 11/03/2024 **Hora:** 09:55 AM **No. Consulta:** 525472523

N° Matrícula Inmobiliaria: 142-27169 **Referencia Catastral:** 230790000000000260003000000000

Departamento: CORDOBA **Referencia Catastral Anterior:** 0000002600030000

Municipio: BUENAVISTA **Cédula Catastral:**

Vereda: BUENAVISTA **Nupre:**

Dirección Actual del Inmueble: EL SANTUARIO

Direcciones Anteriores:

Determinacion: **Destinacion economica:** **Modalidad:**

Fecha de Apertura del Folio: 03/12/2003 **Tipo de Instrumento:** ESCRITURA

Fecha de Instrumento: 01/12/2003

Estado Folio: ACTIVO

Matrícula(s) Matriz:

142-25300
142-24940
142-25557
142-25581
142-25587

Matrícula(s) Derivada(s):

Tipo de Predio: R

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas comunicaciones, suspensiones y acumulaciones procesales

ORIGEN

DESCRIPCIÓN

FECHA

DOCUMENTO

Propietarios

NÚMERO DOCUMENTO	TIPO IDENTIFICACIÓN	NOMBRES-APELLIDOS (RAZÓN SOCIAL)	PARTICIPACIÓN
9008879021	NIT	AGRICOLA PALMARES S.A.S.	

Complementaciones

PRIMERO LOTE #1. 06-08-2002 ESCRITURA 296 DE 05-08-2002 NOTARIA B/VISTA DE:ARANGO RESTREPO ANDRES A:ARANGO MORA JORGE, ANOTACION 04, MATRICULA 141-0011015 SEGUNDO:15-12-99 ESCRITURA 4434 DE 04-11-99 NOTARIA 4 DE MEDELLIN DE:URIBE LOPERA ANA PAULINA A:ARANGO RESTREPO ANDRES FELIPE ANOPTACION 03, MATRICULA ANTERIOR TERCERO: 28-03-89 ESCRITURA 637 DE 10-02-89 NOTARIA 15 DE MEDELLIN A:URIBE LOPERA ANA PAULINA, ANOTACION 61, MATRICULA LA ANTERIOR.CUARTO:13-01-88 ESCRITURA 5771 DE 14-12-87 NOTARIA 4 DE MEDELLIN DE:RUIZ GUSTAVO A:OCHO HECTOR, ANOTACION 02, MATRICULA 2287 QUINTO:19-07-79, ESCRITURA 2823 DE 08-06-79 NOTARIA 5 DE MEDELLIN DE:ORTIZ ALBADOR A:LUIS GUSTAVO, ANOTACION 01, MATRICULA LA ANTERIOR SESTO:09-06-69 ESCRITURA 5404 DE 29-11-67 NOTARIA 6 DE MEDELLIN DE:ABAD DOLORES A:ORTIZ SALVADOR. LIBRO 1. TOMO 15. FOLIO 335.PARTIDA 190 OCTAVO:17-10-61 RESOLUCION 421 DE 02-08-61 MINAGRICULTURA BOGOTA DE: INCORA A:ABAD DOLORES LIBRO 1. TMO 9. FOLIO 169.PARTIDA SUBLOTE2:1. 13-01-88. ESCRITURA 5272 DE 14-12-87 NOTARIA 4 DE MEDELLIN DE: RUIZ GUSTAVO A: OCHO HECTOR. ANOTACION 07. MATRICULA. 141-001708 SEGUNDO:15-03-79 ESCRITURA 3498 DE 27-12-78 NOTARIA 10 DE MEDELLIN DE:BETANCI BETANCUR COMPAÑIA A:RUIZ GUSTAVO, ANOTACION 03, MATRICULA LA ANTERIOR TERCERO:09-09-74, ESCRITURA 2392 DE 04-12-74 NOTARIA 2 DE MEDELLIN A: BETANCI BETANCUR Y CIA, SUBLOTE1. 1. 28-11-69, ESCRITURA 2940 DE 12-08-69 NOTARIA SEGUNDA DE MEDELLIN DE: BETANCUR OSE A:BETANCY BETANCUR COMPAÑIA LIBRO 1. TOMO 15. FOLIO 485/9, PARTIDA 336 SEGUNDO:14-03-69 RESOLUCION 27110 DE 06-11-68 INCORA DE:INCORA A:BETANCUR JOSE LIBRO 1. TOMO 15, FOLIO 242/4, PARTIDA 091.SUBLOTE 2.1.28-11-69, ESCRITURA 2940 ARRIBA CITADA. SEGUNDO 21-03-60 ESCRITURA 70 DE 17-02-60NOTARIA AYAPEL. DE:HERRERA MANUEL A:BETANCUR JOSE, LIBRO 1. TOMO 8, FOLIO 256 PARTIDA 171 TERCERO-11-06-59, RESOLUCION 490 DE 28-10-58 INCORA BOGOTA DE:INCORA A:HERRERA MANUEL LIBRO 1. TOMO 7, FOLIO 562/3, PARTIDA 263 SUBLOTE3.- ESCRITURA 2940 DE 12-08-69 ARRIBA CITADA SEGUNDO:03-04-68 ESCRITURA 7, 13-01-68, NOTARIA DE MONTELIBANO DE:BETANCUR JOSEFA A:BETANCUR JOSE, LIBRO 1. TOMO 14 FOLIO 300, PARTIDA 98 TERCERO:08-08-61. ESCRITURA 141 DE 17-10-61 NOTARIA DE AYAPEL DE:HERNANDEZ JOSEFA A OTROS A:BETANCUR JOSEFA LIBRO 1, TOMO 9, FOLIO 111, PARTIDA 301 CUARTO:19-06-61, ESCRITURA 133 DE 13-04-61, NOTARIA DE AYAPEL, DE:MEDELLIN JUSTINIANO A:AGUIRRE TIRDO, LIBRO 1, TOMO 9, FOLIO 77, PARTIDA 249 SUBLOTE4.-1. ESCRITURA 2940, ARRIBA CITADA, SEGUNDO:29-03-67, ESCRITURA 853 DE 22-03-67, NOTARIA 2 DE MEDELLIN DE:RAMOS MARIA A:BETANCUR JOSE, LIBRO 1, TOMO 13, FOLIO 473/4, PARTIDA 220 TERCERO:09-03-63 ESCRITURA 71 DE 17-03-63 NOTARIA DE AYAPEL,DE:MUIZ FRIGIDA A: RAMOS MARIA LIBRO 1. TOMO 9, FOLIO 576 PARTIDA 77 LOTE3.- 1. 28-03-89 ESCRITURA 637 DE 10-02-89 NOTARIA 15 DE MEDELLIN DE:OCHO HECTOR A:URIBE ANA, ANOTACION 03, SEGUNDO:13-01-88,ESCRITURA 5770 DE 14-12-87 NOTARIA 4 DE MEDELLIN DE:RUIZ GUSTAVO A: OCHO HECTOR, ANOTACION 02, MATRICULA 141-004268 TERCERO:05-04-82, ESCRITURA 422 DE 09-03-82 NOTARIA 8 DE MEDELLIN DE:ORTIS ARCILA OPAIA A:RUIZ GUSTAVO; ANOTACION 01, MATRICULA 141-0004268 CUARTO:13-12-79, ESCRITURA 6117 DE 16-11-79, NOTARIA 5 DE MEDELLIN DE:ORTIZ SALVADOR A:ORTIZ Y ARCIAL OPAIA, MATRICULA 2410 QUINTO:19-09-62, RESOLUCION 502 DE 27-09-61, MINAGRICULTURA BOGOTA DE: INCORA A: ORTIZ SALVADOR, MATRICULA LA ANTERIOR. LOTE2. 08-08-2002, ESCRITURA 295 DE 05-08-2002 NOTARIA U DE B/VISTA DE:MARIN MONSALVE IVAN MARIO A:ARANGO MORA JORGE TULIO, ANOTACION 07 MATRICULA 141-0007096 SEGUNDO:04-01-2001, ESCRITURA 5779 DE 29-12-2000, NOTARIA 29 DE MEDELLIN DE:ARISTIZABAL BERNAL FERNANDO A:MARIN MONSALBE IVAN DARIO ANOTACION 06 MATRICULA LA ANTERIOR TERCERO:07-12-95, ESCRITURA 4630 DE 12-10-95 NOTARIA 20 DE MEDELLIN DE:PIEDRAHITA ANOHEZ FRANCISCO A:ARISTIZABAL BERNAL FERNANDO ANOTACION 05 MATRICULA LA ANTERIOR. CUARTO:06-06-89 ESCRITURA 1402 DE 11-04-89, NOTARIA 13 DE MEDELLIN DE:VIEIRA VILLA JESUS MARIA A:PIEDRAHITA SANCHEZ FRANCISCO JAVIE FOLIO (S) DE MAYOR EXTENSION Y/O SEGREGADO (S): , 141-11294, 141-11183, 141-11015, 141-9092, 141-7096

Cabidad v Linderos

INMUEBLE RURAL DENOMINADO EL SANTUARIO, UBICADO EN EL MUNICIPIO DE B/VISTA, CON UNA CABIDA DE 1.186 HS.6.782 MT LOS LINDEROS SE ENCUENTRAN EN LA ESCIRTURA #646 DE 02-12-2003 NOTARIA U DE RTA. RICA.

Linderos Tecnicamente Definidos

Area Y Coeficiente

Area de terreno Hectareas: Metros: Area Centimetros: Area Privada Metros: Centimetros:
Area Construida Metros: Centimetros: Coeficiente: %

Salvedades

NÚMERO DE ANOTACIÓN	NÚMERO DE CORRECCIÓN	RADICACIÓN DE ANOTACIÓN	FECHA DE SALVEDAD	RADICACIÓN DE SALVEDAD	DESCRIPCIÓN SALVEDAD FOLIO	COMENTARIO SALVEDAD FOLIO
14	1	2022-142-6-744	26/02/2024	2024-142-3-7	ANOTACION CORREGIDA VALE ARTICULO 59 LEY 1579 DE 2012.	
0	1		21/12/2015	ICARE-2015	SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADOS POR EL I.G.A.C. (SNC), RES No. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)	

Trámites en Curso

RADICADO	TIPO	FECHA	ENTIDAD ORIGEN	CIUDAD
----------	------	-------	----------------	--------

IMPORTANTE

Tenga en cuenta que si usted está consultando un predio que ha sido objeto de venta(s) parciales y tiene múltiples propietarios, el resultado de la consulta reflejará únicamente el propietario o los propietarios que intervinieron en la última venta parcial.

En caso de constitución de usufructo el sistema reflejará como propietario a los beneficiarios de dicho acto.



Estado Jurídico del Inmueble

Fecha: 11/03/2024
Hora: 09:56 AM
No. Consulta: 525472954
No. Matricula Inmobiliaria: 142-27169
Referencia Catastral: 230790000000000260003000000000

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas comunicaciones, suspensiones y acumulaciones procesales

ORIGEN	DESCRIPCIÓN	FECHA	DOCUMENTO
--------	-------------	-------	-----------

Arbol ()

Lista ()

ANOTACION: Nro 1 Fecha: 02-10-1989 Radicación: 1164
Doc: ESCRITURA 2974 DEL 1989-09-25 00:00:00 NOTARIA 10 DE MEDELLIN VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: 210 HIPOTECA NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO: GRAVAMEN (GRAVAMEN)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: PIEDRAHITA SANCHEZ FRANCISCO JAVUER
A: BANCO GANADERO

ANOTACION: Nro 2 Fecha: 02-10-1989 Radicación: 1165
Doc: ESCRITURA 2975 DEL 1989-09-25 00:00:00 NOTARIA 10 DE MEDELLIN VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: 210 HIPOTECA NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO: GRAVAMEN (GRAVAMEN)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: URIBE LOPERA ANA PAULINA
A: BANCO GANADERO

ANOTACION: Nro 3 Fecha: 03-12-2003 Radicación: 2135
Doc: ESCRITURA 646 DEL 2003-12-01 00:00:00 NOTARIA U DE PTA RICA VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: 0919 ENGLOBE NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO: MODO ADQUISICION (OTRO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
A: BANCO MODA 10005 TITULO 00 10005 Y

A: ARANGO MORA JORGE TULIO CC 4312925 X

ANOTACION: Nro 4 Fecha: 07-11-2007 Radicación: 2206

Doc: ESCRITURA 1991 DEL 2007-10-31 00:00:00 NOTARIA 13 DE MEDELLIN VALOR ACTO: \$2.225.000.000

ESPECIFICACION: 0144 PERMUTA NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO: MODO ADQUISICION (MODO DE ADQUISICION)

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: ARANGO MORA JORGE TULIO CC 4312925

A: ALZATE HENA MAURICIO LEON X

ANOTACION: Nro 5 Fecha: 04-12-2008 Radicación: 2479

Doc: OFICIO 1201 DEL 2008-11-13 00:00:00 JDO.1.CVL.CTO. DE MEDELLIN VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: 0427 EMBARGO EJECUTIVO ACCION PERSONAL NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO: MEDIDA CAUTELAR (MEDIDA CAUTELAR)

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: PELAEZ ARANGO CARLOS

A: ALZATE HENAO MAURICIO LEON CC 98583882 X

ANOTACION: Nro 6 Fecha: 30-06-2015 Radicación: 2015-141-6-1666

Doc: OFICIO 1486 DEL 2015-06-23 00:00:00 JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLIN VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL (CANCELACION)

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: PELAEZ ARANGO CARLOS CC 71632448

A: ALZATE HENAO MAURICIO LEON CC 98583882 X

ANOTACION: Nro 7 Fecha: 30-06-2015 Radicación: 2015-141-6-1667

Doc: ESCRITURA 1974 DEL 2014-10-30 00:00:00 NOTARIA VEINTISIETE DE MEDELLIN VALOR ACTO: \$1.868.619.000

ESPECIFICACION: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION (MODO DE ADQUISICION)

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: ALZATE HENAO MAURICIO LEON CC 98583882

A: ALDANA ALDANA ALVARO RAINERO CC 79149955 X

ANOTACION: Nro 8 Fecha: 06-10-2016 Radicación: 2016-141-6-2881

Doc: AUTO 650-000634 DEL 2015-10-29 00:00:00 SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES DE CARTAGENA DE INDIAS VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: 0476 EMBARGO PROCESO DE REORGANIZACION LEY 1116 DE 2006 (MEDIDA CAUTELAR)

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES NIT. 899999086

A: ALDANA ALDANA ALVARO RAINERO CC 79149955 X

ANOTACION: Nro 9 Fecha: 21-11-2017 Radicación: 2017-142-6-2509

Doc: AUTO S/N DEL 2017-03-29 00:00:00 SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES DE CARTAGENA DE INDIAS VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 8

ESPECIFICACION: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA DE EMBARAGO. (CANCELACION)

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES NIT. 899999086

A: ALDANA ALDANA ALVARO RAINERO CC 79149955 X

ANOTACION: Nro 10 Fecha: 24-11-2017 Radicación: 2017-142-6-2540

Doc: ESCRITURA 1031 DEL 2017-11-24 00:00:00 NOTARIA UNICA DE PLANETA RICA VALOR ACTO: \$2.500.000.000

ESPECIFICACION: 0125 COMPRAVENTA (MODO DE ADQUISICION)

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: ALDANA ALDANA ALVARO RAINERO CC 79149955

DE: ALDANA ALDANA ALVARO RAINERO CC 79149955

A: AGRICOLA PALMARES S.A.S. NIT. 9008879021 X

ANOTACION: Nro 11 Fecha: 20-05-2019 Radicación: 2019-142-6-1225

Doc: OFICIO 951 DEL 2019-05-17 00:00:00 JUZGADO promiscuo deL circuito DE PLANETA RICA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL (MEDIDA CAUTELAR)

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: ALDANA ALDANA ALVARO RAINERO CC 79149955

A: AGRICOLA PALMARES S.A.S. NIT. 9008879021 X

ANOTACION: Nro 12 Fecha: 02-07-2020 Radicación: 2020-142-6-536

Doc: OFICIO 0010 DEL 2020-01-15 00:00:00 JUZGADO promiscuo deL circuito DE PLANETA RICA VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 11

ESPECIFICACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL DE EMBARGO, CONTENIDO EN OFICIO N°951 DE FECHA 17/05/2019. (CANCELACION)

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: ALDANA ALDANA ALVARO RAINERO CC 79149955

A: AGRICOLA PALMARES S.A.S. NIT. 9008879021 X

ANOTACION: Nro 13 Fecha: 18-03-2022 Radicación: 2022-142-6-744

Doc: OFICIO 20225400022781 DEL 2022-03-18 00:00:00 FISCALIA GENERAL DE LA NACION BOGOTA DE BOGOTA, D.C. VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: 0436 EMBARGO EN PROCESO DE FISCALIA RADICADO: 1100160990682021-00203 ED FISCALIA (MEDIDA CAUTELAR)

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: FISCALIA 41 ESPECIALIZADA EXTENSION DE DOMINIO

A: AGRICOLA PALMARES S.A.S. NIT. 9008879021 X

ANOTACION: Nro 14 Fecha: 18-03-2022 Radicación: 2022-142-6-744

Doc: OFICIO 20225400022781 DEL 2022-03-18 00:00:00 FISCALIA GENERAL DE LA NACION BOGOTA DE BOGOTA, D.C. VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: 0451 INICIACION PROCEDIMIENTO DE EXTINCION DEL DERECHO DE DOMINIO (MEDIDA CAUTELAR)

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: FISCALIA 41 ESPECIALIZADA EXTENSION DE DOMINIO

A: AGRICOLA PALMARES S.A.S. NIT. 9008879021 X

*El suscrito Presidente Ejecutivo de la
Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá*

MIEMBROS DE:



CERTIFICA



Que la firma **AVALUADORES PROFESIONALES ASOCIADOS S.A.S. APRA.**, con Nit. 830.022.382-4, cuyo Gerente es el doctor **WILSON SUÁREZ MERCHÁN**, es miembro activo de la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá desde el primero (01) de diciembre del año mil novecientos noventa y nueve (1999) y se encuentra registrada con el código de afiliación N° 264.

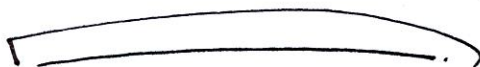


Que dicha firma ha reportado ante esta entidad la prestación de servicios de actividad valuatoria. Por esta razón se ha registrado en la Rama de Empresas de Servicios inmobiliarios y se ha inscrito en el Capítulo de Avalúos y el Registro de Avalúos Corporativos RAC, de la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá.



Se expide el presente certificado a catorce (14) de febrero de dos mil veintidós (2022).

Cordialmente,



ANDRÉS MAURICIO MARTÍNEZ UMAÑA
Presidente Ejecutivo

CONDECORACION
CRUZ DE BOYACÁ



Vigencia: Treinta (30) días a partir de la fecha de expedición.

Elaboró: A.D.T.

ORDEN CIVIL AL
MERITO





PIN de Validación: b5d90ab7



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) RUBÉN DARÍO BELTRÁN SUÁREZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1033727523, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 06 de Abril de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1033727523.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) RUBÉN DARÍO BELTRÁN SUÁREZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
06 Abr 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
06 Abr 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
06 Abr 2018

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b5d90ab7



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
06 Abr 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
06 Abr 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
06 Abr 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
06 Abr 2018

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b5d90ab7



<https://www.raa.org.co>



Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
06 Abr 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción
06 Abr 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
06 Abr 2018

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: DIAGONAL 51B SUR # 31 - 95

Teléfono: 3057442991

Correo Electrónico: ruben.beltrans@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Ingeniero Catastral y Geodesta - La Universidad Distrital Francisco Jose de Caldas.



PIN de Validación: b5d90ab7



Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) RUBÉN DARÍO BELTRÁN SUÁREZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1033727523

El(la) señor(a) RUBÉN DARÍO BELTRÁN SUÁREZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

b5d90ab7

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Julio del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal