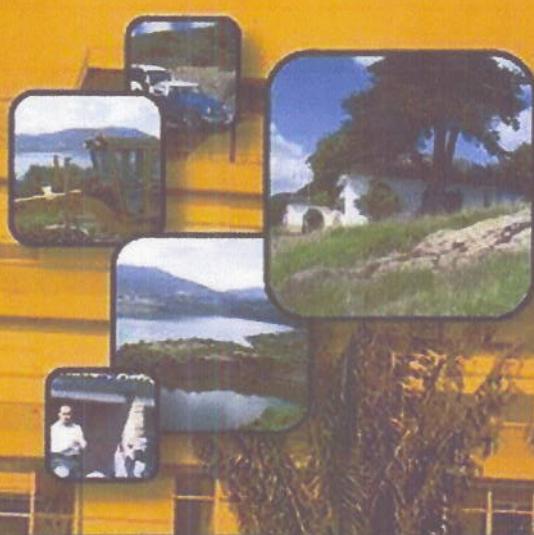


ORIGINAL ORIGINAL

# Informe de Avalúo Comercial Rural

ORIGINAL ORIGINAL



**"SANTO DOMINGO"  
VEREDA: LAS TALLAS**

**MUNICIPIO: PATIA (EL BORDO) – CAUCA**

Radicación: 8002017ER19245 DEL 02/11/2017

Subdirección de Catastro  
GIT Avalúos Bogotá D.C.

Diciembre de 2017

Solicitado por:  
**AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS**  
**A. N. T.**



Úberbal y Quiñón

**REPÚBLICA DE COLOMBIA  
INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI**





**INFORME AVALÚO RURAL**  
**GESTIÓN CATASTRAL**

FECHA DE  
RECIBO

AAAA-MM-DD

Pág. 1 de 24

## TABLA DE CONTENIDO

	Página
<b>1. INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL</b>	<b>2</b>
<b>2. INFORMACIÓN CATASTRAL</b>	<b>2</b>
<b>3. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS</b>	<b>3</b>
<b>4. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA</b>	<b>4</b>
<b>5. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR</b>	<b>4</b>
<b>6. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA</b>	<b>6</b>
<b>7. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE</b>	<b>7</b>
<b>8. MÉTODO DE AVALÚO</b>	<b>13</b>
<b>9. ANÁLISIS DE ANTECEDENTES</b>	<b>14</b>
<b>10. CONSIDERACIONES GENERALES</b>	<b>16</b>
<b>11. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA</b>	<b>17</b>
<b>12. RESULTADO DEL AVALÚO</b>	<b>19</b>
<b>13. ANEXOS</b>	<b>20</b>



## 1. INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1. **SOLICITANTE:** Avalúo solicitado por el Dr. JAVIER ANDRES FLORES HENAO, Director Acceso a Tierras (ANT).
- 1.2. **RADICACIÓN:** El oficio de solicitud se radicó en el IGAC con el número 8002017ER19245 de fecha 2 de noviembre de 2017.
- 1.3. **TIPO DE INMUEBLE:** Agropecuario.
- 1.4. **TIPO DE AVALÚO:** Comercial Rural.
- 1.5. **DEPARTAMENTO:** Cauca.
- 1.6. **MUNICIPIO:** Patía (El Bordo).
- 1.7. **CORREGIMIENTO:** La Fonda.
- 1.8. **VEREDA:** Las Tallas.
- 1.9. **NOMBRE DEL PREDIO O MEJORA:** Santo Domingo.
- 1.10. **MARCO JURÍDICO:** Ley 160 de 1994, su Decreto Reglamentario 1139 de 1995 y procedimientos de la Resolución 2965 de 1995.
- 1.11. **PLANCHAS IGAC:** 363 – IV – D – 2 y 364 – III – C - 1. Escala 1:10.000
- 1.12. **DESTINACIÓN ACTUAL:** Agropecuario.
- 1.13. **FECHA DE VISITA:** 1 de Diciembre de 2017.

## 2. INFORMACIÓN CATASTRAL

Según la información incorporada en los registros IGAC de la Territorial Cauca, el predio cuenta con la siguiente información catastral:

**No Predial:** 19-532-00-04-0001-0052-000.  
**Nombre del predio:** Santo Domingo.

VIGENCIA DE LA ACTUALIZACIÓN	ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA	DESCRIPCIÓN DE LA ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA	ZONA HOMOGÉNEA ECONÓMICA	VALOR ZONA HOMOGENEA GEOECONÓMICA	ÁREA DE TERRENO Ha	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN M <sup>2</sup>	AVALÚO CATASTRAL VIGENTE
2014	1	Unidad climática: Cálido seco. Valor potencial: 49 puntos. Topografía: a (0-3%). Uso: Zona de desarrollo agrario – Producción intensiva. Uso Actual del suelo: Pastos naturales mejorados Aguas Escasas. Vías sin pavimentar.	5	\$ 5.245.090	109 Ha 6328 m <sup>2</sup>		
	40	Unidad climática: Cálido seco. Valor potencial: 49 puntos. Topografía: a (0-3%). Uso: Zona de desarrollo agrario – Producción intensiva. Uso actual: Cultivos de carácter permanente y pastos naturales mejorados. Aguas escasas. Vías sin pavimentar.	15	\$ 655.636	62 Ha 1599 m <sup>2</sup>	183	\$ 638.925.000
	53	Ronda hídrica	20	\$ 98.345	6 Ha 7199 m <sup>2</sup>		

### 3. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

- Orden de práctica de avalúo No. 28 del 29 de Noviembre de 2017.
- Memorando 5140 del 21 de Noviembre de 2017.
- Oficio de solicitud de la ANT con radicado IGAC No. 8002017ER17885-01 de fecha 13 de Octubre de 2017.
- Informe de visita técnica del 19 de Octubre de 2017.
- Plano de levantamiento topográfico elaborado por la ANT con fecha de Noviembre de 2017, realizado por Julián Montenegro.
- Copia del folio de Matrícula Inmobiliaria número 128 - 1774 impreso el 18 de Septiembre de 2017.
- Copia Escritura Pública No. 1.942 del 8 de Junio de 2.017, otorgada en la Notaría Tercera del Círculo Notarial de Santiago de Cali – Valle del Cauca.

h. Copia Resolución 19-532-0452-2017 de Fecha 22-12-2017, Territorial Cauca.

i. Ficha predial.

j. Levantamiento de Suelos y Aplicaciones Agrológicas, Áreas Homogéneas de Tierras con Fines Multipropósito, predio 1953200040000000100520000000000, Municipio de Patía (El Bordo), Departamento del Cauca, realizado por la Subdirección de Agrología, Sede Central, Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

k. Leyenda Áreas Homogéneas de Tierras con Fines Multipropósito, predio 1953200040000000100520000000000, Municipio de Patía (El Bordo), Departamento del Cauca, Sede Central, Instituto Geográfico Agustín Codazzi, 2017.

#### **4. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA**

##### **4.1. PROPIETARIO: ECO BUILDING S.A.S.**

**NOTA:** El predio fue adquirido por el Sistema de Leasing Inmobiliario.

**4.2. TITULOS DE ADQUISICIÓN:** Escritura Pública No. 1.942 del 8 de Julio de 2.017, otorgada en la Notaría Tercera del Círculo Notarial de Santiago de Cali – Valle del Cauca.

**4.3. MATRICULA INMOBILIARIA:** 128 - 1774 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Patía - El Bordo.

**OBSERVACIONES JURÍDICAS:** En el Certificado de Tradición no se observan Limitaciones al Dominio vigentes.

**Nota:** La anterior información no constituye estudio jurídico.

#### **5. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR**

##### **5.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR:**

El sector se encuentra delimitado de la siguiente manera:

- Al Norte:** Veredas La Aguada y El Placer.  
**Al Oriente:** Veredas La Luna, El Placer y Sajandí.  
**Al Sur:** Veredas Potrerillo, Río Patía al medio.  
**Al Occidente:** Veredas El Vijal (Balboa), Pan de Azúcar y Santa Cruz.

**5.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE:** La economía del sector donde se ubica el predio objeto de avalúo es agropecuaria, encontramos predominio de medianos productores y algunos pequeños productores agropecuarios en los alrededores de las haciendas ganaderas.

Dentro de la vereda predominan las viviendas construidas en ladrillo con cubiertas en teja de barro, así como también existen viviendas en mampostería con cubiertas en asbesto cemento, la gran mayoría son de 1 piso.

**5.3. DESARROLLO:** Explotación de ganado doble propósito en pastoreo rotacional, cultivos de arroz, cítricos, mango, plátano, maíz, maracuyá, yuca, sandía, melón y cacao. Zona turística, en los alrededores se encuentran los balnearios de Angulo, Potrerillo y Portugal.

**5.4. NIVEL SOCIO – ECONÓMICO:** La tenencia de la tierra está distribuida en manos de ganaderos en su mayoría provenientes de otras regiones del país y algunas familias campesinas que trabajan sus parcelas obteniendo un nivel bajo de ingresos. Se dificulta conseguir mano de obra calificada.

**5.5. COMERCIALIZACIÓN:** Los productos que se obtienen en la zona son comercializados en El Bordo, Pasto, Popayán y Cali.

**5.6. VÍAS DE ACCESO Y CARACTERÍSTICAS:** Carretera Panamericana Popayán – El Bordo – Crucero La Fonda, por vía pavimentada, en buen estado, (97.5 Km), se cruza a mano derecha por la vía a La Fonda, vía pavimentada en buen estado (2.6 Km.), se continúa por la misma vía en afirmado y regular estado pasando por el caserío de La Fonda hasta el predio objeto de avalúo (13.2 Km.). Distancia total desde Popayán hasta el predio 113.3 Km.

**5.7. SERVICIOS COMUNALES:** Los servicios de educación básica primaria, y Colegio Agropecuario en La Fonda, los servicios básicos de salud se ofrecen en la cabecera municipal de Patía (El Bordo) y en el puesto de salud de La Fonda. Para servicios especializados se debe ir a Popayán.

**5.8. SERVICIOS PÚBLICOS:** La zona cuenta con redes de energía eléctrica, acueducto y teléfono.

**5.9. SITUACIÓN DE ORDEN PÚBLICO:** En el momento de la visita no se observaron problemas de orden público.

**5.10. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:** Buenas, debido a sus actividades económicas (ganadería y agricultura), a su clima que permite gran variedad de cultivos, ganado doble propósito y a su situación geográfica dada la cercanía a la vía Panamericana Popayán – Pasto y a la cabecera municipal de Patía (El Bordo).

## **6. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA:**

El municipio de Patía es reglamentado por el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, adoptado mediante el Acuerdo 044 del 2003.

Conforme con el Plan Básico de Ordenamiento Territorial se clasifica el predio denominado Santo Domingo, ubicado en la vereda Las Tallas, zona rural del municipio de Patía con uso de suelo USO AGROPECUARIO, presenta las siguientes características según el mapa de uso del suelo:

### **1. ZONA: DESARROLLO AGRARIO**

#### **SUBZONA**

##### **ZONA DE PRODUCCIÓN INTENSIVA:**

- Producción Agrícola.

##### **USO PRINCIPAL**

- Agricultura Intensiva

##### **USO COMPLEMENTARIO**

- Ganadería Semiintensiva.

##### **USO RESTRINGIDO**

- Pecuario Extensivo.

### **2. ZONA: DESARROLLO AGRARIO**

#### **SUBZONA**

##### Producción y Protección Agroforestal o Agrosilvopastoril:

- Producción Agrícola.

##### **USO PRINCIPAL**

- Agroforestal.

##### **USO COMPLEMENTARIO**

- Ganadería Semiintensiva.

**USO RESTRINGIDO**

- Agricultura Transitoria, Ganadería Extensiva.

**3. ZONA DE PROTECCIÓN:****SUBZONA****ZONAS DE RECUPERACIÓN**

Zona degradada de cordillera.

**USO PRINCIPAL**

- Reforestación forestal.

**USO COMPLEMENTARIO**

- Producción forestal y cultivos permanentes

**USO RESTRINGIDO**

- Cultivos Limplos.

**USO PROHIBIDO**

- Ganadería extensiva.

**FUENTE:** Mapa Uso de Suelo, Esquema de Ordenamiento Territorial – Patía - Cauca.

**7. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE****7.1. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO****7.1.1. UBICACIÓN:**

Partiendo de la cabecera municipal de Patía (El Bordo) - Cauca, por la carretera Panamericana en dirección al sur hasta el Crucero La Fonda, (5 Km), vía pavimentada en buen estado de mantenimiento, se cruza a la derecha por vía pavimentada en buen estado (2.6 Km.), se sigue por esta misma vía en afirmado en regular estado, se pasa por el caserío de La Fonda hacia Las Tallas (13.2 Km.) donde se encuentra el predio denominado "El Carmen".

**7.2.** Distancia desde El Bordo hasta el predio: 20.8 Km.

Distancia total desde Popayán hasta el predio: 113.3 Km.

Las coordenadas a - 77° 4' 52.33" de Longitud y 2° 7' 19.74" de Latitud.

**Fuente:** Geoportal IGAC.

### 7.2.1. ÁREAS:

<b>FUENTE</b>	<b>ÁREA TOTAL TERRENO (Ha)</b>
E. P. No. 1.942 del 8 de Julio de 2.017, otorgada en la Notaría Tercera del Círculo Notarial de Santiago de Cali – Valle del Cauca.	217.0000
Certificado Tradición No. 128-1774.	217.0000
Información I.G.A.C.	178.5128
Plano de levantamiento topográfico elaborado por ANT.	169.8476
<b>AREA ADOPTADA</b>	<b>178.5128</b>

**Nota 1:** Por disposición del Grupo Interno de Trabajo (G.I.T.) Sede Central, se adopta el área registrada en el I.G.A.C.

**NOTA 2:** Las áreas están sujetas a verificación por parte de la entidad peticionaria.

### 7.2.2. LINDEROS Y DIMENSIONES:

**NORTE:** Del punto 19 al punto 20, distancia: 62.932 m con Horacio Valencia, del punto 20 al punto 22, distancia: 216.766 m con Noraldo Angulo, del punto 22 al punto 23, distancia: 85.668 m con Basurero, del punto 23 al punto 25, distancia: 126.105 m con Rogerio Bolaños, del punto 25 al punto 3, distancia: 316.207 m con Colegio, del punto 3 al punto 5, distancia: 450.547 m con Boris, del punto 5 al punto 6, distancia: 461.122 m con Vía La Fonda – El Bordo, del punto 6 al punto 7, distancia: 329.801 m con Boris y del punto 7 al punto 8, distancia: 350.787 m con Aníbal Beltrán.

**ORIENTE:** Del punto 8 al punto 9, distancia: 211.027 m con Aníbal Beltrán y del punto 9 al punto 13, distancia: 1085.077 m con el Río Patía.

**SUR:** Del punto 13 al punto 15, distancia: 619.302 m con el Río Patía y del punto 15 al punto 16, distancia 95.577 m con el Caño La Luna.

**OCCIDENTE:** Del punto 16 al punto 19, distancia: 1235.122 m con la Hacienda Colón.

**FUENTE:** Información contenida en el Levantamiento Topográfico, elaborado por el Topógrafo Iván Camilo Galvis, L. P. 01-16644 CPNT de Noviembre de 2017.

**7.2.3. TOPOGRAFÍA Y RELIEVE:** El terreno presenta pendiente plana de 0 – 3% y pendiente fuertemente inclinada de 12 – 25%.

**7.2.4. FORMA GEOMÉTRICA:** Polígono Irregular.

**7.2.5. CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:**

**ALTURA :** 600 – 850 m.s.n.m.

**TEMPERATURA :** 27°C. - 22°C.

**PRECIPITACIÓN :** 1.900 m m/año.

**PISO TÉRMICO :** Cálido seco.

**FACTORES CLIMÁTICOS LIMITANTES:** Temperaturas altas.

**DISTRIBUCIÓN DE LLUVIAS:** De marzo a junio y de octubre a diciembre.

**NÚMERO DE COSECHAS:** Dos al año.

**VEGETACIÓN NATURAL:** Pasto puntero, estrella, angleton, brachiaria y grama y árboles de iguà, guácimo, pendo, arayán, uña de gato, entre otros.

**ZONAS DE VIDA:** Bosque Seco Tropical (bs – T).

**7.2.6. SUELOS:** De acuerdo al estudio general de suelos de Patía, el predio se encuentra en los siguientes tipos de suelos:

**Subclase por suelo y clima**

**Subclase 3sc-12**

Integran esta subclase la unidad de suelo VWBa de clima cálido seco. Esta subclase de tierras ocupa sectores de las terrazas del valle aluvial. El relieve varía de plano a ligeramente ondulado con pendientes de 1 - 3 y 3 - 7%. Los suelos se han desarrollado a partir de depósitos aluviales heterogéneos; son bien y pobemente drenados, de texturas medias, moderadamente finas y finas, algunos con gravilla; profundos a superficiales, de fertilidad moderada a alta y reacción ligeramente ácida a ligeramente alcalina.

Esta subclase tiene una o más limitaciones moderadamente severas como lluvias escasas y mal distribuidas, pendientes moderadamente inclinadas, susceptibilidad a la erosión y a los movimientos en masa y poca profundidad

efectiva. En menor grado de intensidad presentan limitaciones por bajos contenidos de fósforo y materia orgánica.

La mayor parte de las tierras es aprovechada en ganadería extensiva con pastos naturales y algunos cultivos de maíz, yuca, caña de azúcar, plátano y frutales. Debido a las limitaciones de clima por las precipitaciones deficientes en los dos semestres del año, estas tierras, en las condiciones actuales, son aptas para cultivos poco exigentes en humedad, y ganadería extensiva; requieren prácticas tendientes al manejo adecuado de los pastizales como evitar el sobrepastoreo y la sobrecarga de ganado principalmente.

Estas tierras se pueden dedicar a la agricultura con cultivos como caña de azúcar, plátano, yuca, maíz, cítricos y frutales, siempre que se aplique riego, fertilizantes y abonos orgánicos. Además, en las zonas de pendientes inclinadas se requiere efectuar las prácticas de labranza en curvas de nivel o en sentido transversal a la pendiente.

### **Subclase 7pe-12**

Integran esta subclase los suelos de la unidad MWAf3 de clima cálido seco; ocupa la posición geomorfológica de filas y vigas, lomas y colinas de los paisajes de montaña.

El relieve es moderadamente escarpado con pendientes 50 a 75%; presenta erosión severa y en algunos sectores moderada. Los suelos se han desarrollado a partir de rocas afaníticas, porfiríticas, de basaltos y diabásicas; son bien drenados, de texturas moderadamente finas y finas, superficiales a moderadamente profundos, reacción moderadamente ácida y fertilidad moderada.

Las tierras están utilizadas en ganadería extensiva con pastos naturales. Esta subclase tiene una o más limitaciones severas debido a las pendientes moderadamente escarpadas, erosión severa, alta susceptibilidad a la erosión y presencia de roca superficial; en menor grado de intensidad tienen lluvias deficientes en los dos semestres del año. Dadas las limitaciones, se recomienda mantener estas tierras sin actividad agropecuaria, para lograr su recuperación natural; así mismo, reforestar con especies que se adapten rápidamente a este clima, e implementar programas de conservación de suelos para estabilizar las laderas y lograr disminuir los procesos erosivos.

**FUENTE:** Estudio General de Suelos y Zonificación de Tierras. Departamento del Cauca-IGAC.

De acuerdo al estudio de Áreas Homogéneas de Tierra con Fines Multipropósito para el predio objeto de avalúo, el inmueble presenta la siguiente clase de suelos:

### **TIERRAS DE CLASE 05**

#### **SUBCLASE 05 CSai-61**

Tierras localizadas en clima cálido seco, de relieve ligeramente plano, con pendientes inferiores al 3%. Los suelos se han desarrollado a partir de sedimentos aluviales moderadamente finos y finos; se caracterizan por ser de texturas finas (Ar), medias (F), medianamente finas (FAr); bien drenados, profundos a superficiales limitados por presentar inundaciones ocasionales de corta duración; fertilidad química alta y muy alta.

### **TIERRAS DE CLASE 07**

#### **SUBCLASE 07 CSai-49**

Tierras localizadas en clima cálido seco, de relieve ligeramente plano, con pendientes inferiores al 3%. Los suelos se han desarrollado a partir de aluviones heterogéneos; se caracterizan por ser de texturas medias (F), medianamente finas (FArL), moderadamente gruesas (FA); imperfectamente drenados y muy pobemente drenados, muy superficiales limitados por presentar inundaciones ocasionales de larga duración; fertilidad química moderada y alta.

#### **SUBCLASE 07 CSd-49**

Tierras localizadas en clima cálido seco, de relieve fuertemente ondulado, con pendientes de 12 a 25%. Los suelos se han desarrollado a partir de cenizas volcánicas que cubren parcialmente rocas ígneas y metamórficas como esquistos, diabases y granodioritas poco alteradas; se caracterizan por ser de texturas medianamente finas (FAr), medias (F), moderadamente gruesas (FA); bien drenados, moderadamente profundos y profundos; fertilidad química baja y alta.

### **TIERRAS DE CLASE 13**

#### **SUBCLASE 13 CSa BA-6**

Bancos de arena, localizados en clima cálido seco, de relieve ligeramente plano, con pendientes inferiores al 3%.

**FUENTE:** Levantamiento de suelos y aplicaciones agrológicas, Áreas Homogéneas de Tierras con Fines Multipropósito, predio 195320004000000010052000000000, Municipio de Patía, Departamento del

Cauca, realizado por la Subdirección de Agrología, Sede Central, Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

- 7.2.7. RECURSOS HÍDRICOS:** El predio cuenta con el Río Patía en el lindero sur y la Quebrada Las Tallas en la parte occidental.
- 7.2.8. FRENTE A VÍAS, CLASIFICACIÓN Y ESTADO:** El predio se encuentra dividido por las vías La Fonda – Las Tallas y Las Tallas – Santa Cruz.
- 7.2.9. VÍAS INTERNAS:** El área objeto de compra cuenta con vías internas sin afirmar en regular estado que permiten recorrerla estratégicamente, tiene también caminos o senderos.
- 7.2.10. CERCAS PERIMETRALES E INTERNAS:** Cercas en alambre de púas, 3 a 4 hilos y madera redonda en buen estado, en sectores del predio existen cercas naturales, las divisiones internas en alambre de púas.
- 7.2.11. EXPLOTACIÓN ECONÓMICA Y POSIBILIDADES DE MECANIZACIÓN:** Actualmente en el área objeto de avalúo se desarrollan actividades agropecuarias, representadas fundamentalmente en lotes con cultivos de arroz (38.4062 Has.), naranja Tangelo (10.6542 Has.), limón Tahití (9.1856 Has.) y pasto con rastrojo (120.2668 Has.). El predio es mecanizable en un 60%.
- 7.2.12. FORMA GEOMÉTRICA:** El predio presenta una forma irregular, la cual no afecta la explotación.
- 7.2.13. REDES DE SERVICIOS:** El predio cuenta con señal de telefonía celular.
- 7.2.14. IRRIGACIÓN:** El predio cuenta con canales de riego y riego con piscinas para los cultivos de arroz.
- 7.2.15. OTROS:** En el Certificado de Tradición no se evidencian limitaciones al derecho de dominio.
- 7.2.16. UNIDADES FISIOGRÁFICAS:** Conforme el área de terreno reportada para el predio, se determinaron (3) tres unidades fisiográficas:

UNIDAD FISIOGRÁFICA	DESCRIPCION	AREA (Ha)
------------------------	-------------	-----------

UNIDAD FISIOGRÁFICA	DESCRIPCION	AREA (Ha)
U.F.1	Correspondiente a suelos con clase agrológica III, valor potencial de 61 puntos, pendiente plana de 0 a 3 %. En esta unidad encontramos cultivos de arroz, canal de riego, malezas y vías.	50.8172
U.F.2	Correspondiente a suelos con clase agrológica IV, valor potencial de 49 puntos, pendiente Ondulada de 12 - 25 %. En esta unidad encontramos cítricos, arroz, pasto enmalezado, canal de riego y vía.	71.8931
U.F.3	Correspondiente a suelos con clase agrológica VII, valor potencial de 49 puntos, pendiente onduladaa de 12 - 25 %. En esta unidad encontramos cítricos y pasto enmalezado.	51.7361
U.F.4	Correspondiente a banco de arena y cuerpo de agua.	4.0664

**NOTA 1:** La distribución de áreas anteriores es de acuerdo con las áreas reportadas por la ANT, teniendo en cuenta el estudio de suelo suministrado por la Subdirección de Agrología del IGAC y el Levantamiento Topográfico realizado.

**NOTA 2:** Las áreas están sujetas a verificación por parte de la entidad peticionaria.

### 7.2.1 ELEMENTOS PERMANENTES

En el predio existen los siguientes cultivos:

Naranja Tangelo: 10.6542 Has., 4 años de edad, en buen estado fitosanitario.

Lima Tahiti: 9.1856 Has.

**NOTA:** Existen cultivos de arroz: 38.4062 Has., no se tienen en cuenta para el avalúo por ser cultivos transitorios.

**FUENTE:** Levantamiento Topográfico de fecha Noviembre de 2017, elaborado por Julián Montenegro, M. P. 25335224910 CND.

## 8. MÉTODO DE AVALÚO

Para la determinación de valor comercial del bien inmueble se utilizaron los siguientes métodos establecidos por la Resolución N° 620 de fecha 23 de septiembre de 2008, expedida por el IGAC:

**Artículo 1º.- Método de comparación o de mercado.** Es la técnica valuaria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

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

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

El perito evaluador debe informar con toda claridad sobre la normatividad urbanística del inmueble. En el caso de terrenos sin construir, en desarrollo o condición similar, se debe aportar al encuestado los cálculos previos realizados de la potencialidad urbanística y de desarrollo del predio.

## 9. ANÁLISIS DE ANTECEDENTES

Verificando los archivos del IGAC, se encontraron los siguientes antecedentes de avalúos de predios de alguna manera comparables al inmueble objeto de valoración.

### 11.3 VALORES ADOPTADOS

<b>TERRENO</b>			
U.F.1	Has.	50,8172	\$ 15.000.000
U.F.2	Has.	71,8931	\$ 13.000.000
U.F.3	Has.	51,7361	\$ 11.000.000
U.F.4	Has.	4,0664	\$ 1.500.000

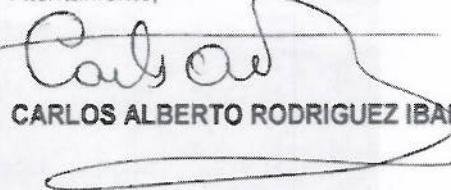
<b>ITEM</b>	<b>UNIDAD</b>	<b>CANTIDAD</b>	<b>VALOR UNITARIO</b>
<b>CULTIVOS</b>			
Naranja Tangelo	Ha.	10,6542	\$ 15.000.000
Lima Tahiti	Ha.	9,1856	\$ 15.000.000

### 12. RESULTADO DEL AVALÚO:

<b>ÍTEM</b>	<b>UNIDAD</b>	<b>ÁREA</b>	<b>VALOR UNITARIO</b>	<b>VALOR TOTAL</b>
<b>TERRENO</b>				
U.F.1.	HA.	50,8172	\$ 15.000.000	\$ 762.258.000
U.F.2.	HA.	71,8931	\$ 13.000.000	\$ 934.610.300
U.F.3.	HA.	51,7361	\$ 11.000.000	\$ 569.097.100
U.F.4.	HA.	4,0664	\$ 1.500.000	\$ 6.099.600
<b>CULTIVOS</b>				
NARANJA TANGELO	HA.	10,6542	\$ 15.000.000	\$ 159.813.000
LIMA TAHITI	HA.	9,1856	\$ 15.000.000	\$ 137.784.000
<b>AVALUO TOTAL</b>				\$ 2.569.662.000

**SON: DOS MIL QUINIENTOS SESENTA Y NUEVE MILLONES  
SEISCIENTOS SESENTA Y DOS MIL PESOS M/CTE.**

Atentamente,



CARLOS ALBERTO RODRIGUEZ IBARRA

## INFORME AVALÚO RURAL

### GESTIÓN CATASTRAL

FECHA DE  
RECIBO

Pág. 15 de 24

AAAA-MM-DD

RADICACIÓN Y FECHA	DIRECCIÓN	ÁREAS				VALORES UNITARIOS		AVALÚO TOTAL	
		TERRENO (has)	PENDELENTE %	U. FISIOG.	Vr. POTENCIAL	Vr. HA.	CONSTRUCCIÓN TOTAL (\$)		
8002014ER9937 DEL 12-08-2015	Finca Lote, Vereda El Estrecho - Patía	172,4478	0-3	1	61	\$ 14.000.000	45.000.000,00	\$ 1.732.536.700	
			3-7	2	38	\$ 11.000.000			
			25-50	3	30	\$ 6.000.000			
			> 75	4	Rocas	\$ 1.000.000			
8002014ER9937 DEL 12-08-2015	Finca El Estrecho, Vereda El Estrecho - Patía	357,9311	0-3	1	38	\$ 11.000.000	160.280.000,00	\$ 2.815.292.000	
			25-50	2	30	\$ 6.000.000			
			50-75	3	17	\$ 2.500.000			
8002014ER9937 DEL 12-08-2015	Finca San Fernando, Vereda El Estrecho - Patía	39,6466	3-7	1	38	\$ 11.000.000	16.400.000,00	\$ 224.985.950	
			50 - 75	2	17	\$ 2.500.000			
8002014ER9937 DEL 12-08-2015	Finca Lote, Vereda Angulo - Patía	42,4156	0-3	1	61	\$ 12.000.000		\$ 487.929.550	
			3-7	2	44	\$ 10.000.000			
			Ronda	3		\$ 3.500.000			
8002014ER9937 DEL 12-08-2015	Finca San Ignacio, Vereda El Tuno - Patía	88,1502	25-50	1	30	\$ 6.000.000	47.530.000,00	\$ 568.168.950	
			25-50	2	30	\$ 3.500.000			
8002014ER12295 DEL 30-09-2015	Hacienda La Torre, vereda El Rlón - Mercaderes	1323,0845	3-7	1	44	\$ 12.000.000	545.080.000,00	\$ 9.810.409.300	
			12-25	2	38	\$ 10.000.000			
			12-25	3	30	\$ 6.000.000			
			25-50	4	30	\$ 4.000.000			
			Arena	5		\$ 1.000.000			
8002014ER16068 DEL 24-11-2014	Finca La Frontera, Vereda Pulido - Patía	33,8896	7 - 12	1	67	\$ 12.000.000		\$ 301.056.700	
			12 - 25	2	30	\$ 2.500.000			
8002015ER13873-01 DEL 30-10-2015	El Guadualito, vereda Guadualito - Balboa	500,6563	0-3 IV	1	67	\$ 13.000.000	15.278.500,00	\$ 1.678.614.950	
			3-7 IV	2	44	\$ 8.500.000			
			50-75 VII	3	17	\$ 2.500.000			
			0-3 V	4	6	\$ 1.000.000			
8002015ER12196-01 DEL 28-07-2015	Comentarios, vereda San Pedro - Patía	265,8469	0-3 IV	1	67	\$ 10.000.000	144.349.980,00	\$ 1.678.614.950	
			25-50 IV	2	30	\$ 6.000.000			
			50-75 VII	3	6	\$ 3.500.000			
			Ronda	4		\$ 700.000			
8002015ER12196-01 DEL 28-07-2015	Finca Vista Hermosa, vereda San Pedro - Patía	74,6705	25-50 IV	2	30	\$ 6.000.000	76.080.000,00	Casas, corrales \$ 524.103.000	
8002015ER13873-01 DEL 12-08-2015	Finca Los Payandeces, Vereda El Estrecho - Patía	80,2469	0-3 IV	1	67	\$ 13.000.000	23.855.000,00	\$ 823.064.700	
			0-3 IV	2	38	\$ 8.000.000			
			25-50 IV	3	30	\$ 6.000.000			
8002015ER14909 DEL 31-08-2017	Finca Cuernavaca, Vereda Chondural - Patía	172,7311	3-7 IV	1	30	\$ 12.000.000	114.315.000,00	2 casas, corral, pesabrera, tanque acueducto, báscula \$ 1.157.901.600	
			50-75 IV	2	30	\$ 6.000.000			
8002015ER14909 DEL 31-08-2017	Finca Cataluña, Vereda Chondural - Patía	11,2748	50-75 VII	1	30	\$ 5.500.000	114.315.000,00		\$ 62.011.400



IGAC  
INSTITUTO GEOGRÁFICO  
AGUSTÍN CODAZZI

## INFORME AVALÚO RURAL

### GESTIÓN CATASTRAL

FECHA DE  
RECIBO

Pág. 16 de 24

AAAA-MM-DD

## 10. CONSIDERACIONES GENERALES

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

- ✓ De acuerdo a los requerimientos de la entidad solicitante el avalúo se realiza sobre el área ofertada de 178.5128 Has.
- ✓ La localización del inmueble, objeto del presente estudio, se ubica en la zona rural del Municipio de Patía (El Bordo).
- ✓ La accesibilidad a la zona, se hace por la vía Panamericana en buenas condiciones de conservación y por la vía Crucero La Fonda – La Fonda – Las Tallas, pavimentada en un pequeño tramo en buenas condiciones y afirmada, en regulares condiciones.
- ✓ El predio cuenta con el Río Patía, la Quebrada Las Tallas y canal de riego.
- ✓ La reglamentación específica y el uso del suelo, esta definido por el Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio de Patía (El Bordo), donde señala que el predio objeto de avalúo se encuentra en una zona de Desarrollo Agrario, Subzonas de Producción Intensiva, Producción y Protección Agroforestal o Agrosilvopastoril, Zona de Protección, Subzona de Recuperación.
- ✓ La investigación indirecta se adelantó en el municipio de Patía (El Bordo) y sus alrededores.
- ✓ De acuerdo con el plano de loteo del Municipio de Patía, Vereda Las Tallas, el área del predio es típica dentro del sector.
- ✓ El predio no tiene construcciones.
- ✓ Actualmente existen cultivos de citricos y arroz en el predio objeto de avalúo.
- ✓ El valor de los pastos se encuentra incluido en el valor del terreno.

## 11. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA

**11.1. INVESTIGACIÓN INDIRECTA:** En el sector se encontraron cuatro ofertas de predios.

No	UBICACION	V/PEDIDO	% NEGOC.	V/DEPURADO	TERRENO		CONSTRUCCION		VALOR ESTIMADO CONSTRUCCIONES	OBSERVACIONES	NOMBRE FUENTE	TELEFONO FUENTE
					ÁREA (há)	valor há.	ÁREA (m <sup>2</sup> )	V/m <sup>2</sup>				
1	Finca Tesorito, Vereda Capitanes - Balboa	155.000.000	10,32	139.000.000	31	4.483.871				No tiene vía acceso, amontada, pendiente 50% 75%, Clase VII	Luis E Mosquera	3157629795
2	Finca El Limonar, Vereda Capitanes - Balboa	500.000.000	30,0	350.000.000	60	5.583.333			15.000.000	1 Ha. en Cacao 2 años, pendiente 50% 75%, Clase VII	Luis E Mosquera	3157629795
3	Vereda Olaya - Balboa	220.000.000	11,36	195.000.000	10	15.980.000	72	350.000	35.200.000	Casa O. Negra, 1 Ha. Limón Tihit, plana	Edimer	3103942814
4	Vereda Olaya - Balboa	48.000.000	10,42	43.000.000	8	5.375.000				A la orilla de la vía, clase VII, amontada	Edimer	3103942814

La oferta 1 se localiza en la vereda Capitanes – Balboa, tiene 31 hectáreas, no tiene frente sobre la vía de acceso, pendiente de terreno escarpada, finca amontada. Se encontró un valor por hectárea de terreno de \$4.483.871, valor que se tiene en cuenta como referencia.

La oferta 2 se localiza en la vereda Capitanes – Balboa, tiene 60 Has, pendiente escarpada. Se encontró un valor por hectárea de terreno de \$5.583.333, valor que se tiene en cuenta como referencia.

La oferta 3 se localiza en la vereda Olaya – Patía, a orilla de la vía de acceso, tiene 10 hectáreas, topografía plana. Se encontró un valor por hectárea de terreno de \$15.980.000, valor que se tiene en cuenta como referencia.

La oferta 4 se localiza en la vereda Olaya – Balboa, a orilla de la vía de acceso, tiene 8 hectáreas. Se encontró un valor por hectárea de terreno de \$5.375.000, valor que se tiene en cuenta como referencia.

**11.2 INVESTIGACIÓN DIRECTA:** Dado que no se encontraron suficientes ofertas de predios comparables al bien objeto de avalúo, se realizó encuesta a Peritos Avaluadores expertos, afiliados a Lonjas y conocedores de los diferentes aspectos positivos y negativos de la región:

NOMBRE	PROFESIÓN	CELULAR	VALOR U.F.1	VALOR U.F.2
Jaime Paredes	Lonja del Cauca	3154536786	\$ 16.000.000	\$ 13.000.000
Javier Peña	Lonja del Cauca	3104969760	\$ 15.000.000	\$ 14.000.000
Hugo Vitoras	Lonja del Cauca	3164074865	\$ 14.000.000	\$ 12.000.000
Yilma Duomovic	Perito Corpolonjas	3113784296	\$ 15.000.000	\$ 13.000.000
Sidney Aranda	Perito B Agrario	3117491496	\$ 15.000.000	\$ 13.000.000
PROMEDIO			\$ 15.000.000	\$ 13.000.000
DESVIACIÓN ESTÁNDAR			\$ 707.107	\$ 707.107
COEFICIENTE DE VARIACIÓN			4,71%	5,44%
LIMITE SUPERIOR			\$ 15.707.107	\$ 13.707.107
LIMITE INFERIOR			\$ 14.292.893	\$ 12.292.893

NOMBRE	PROFESIÓN	CELULAR	VALOR U.F.3	VALOR U.F.4
Jaime Paredes	Lonja del Cauca	3154536786	\$ 11.000.000	\$ 1.500.000
Javier Peña	Lonja del Cauca	3104969760	\$ 11.800.000	\$ 1.600.000
Hugo Vitoras	Lonja del Cauca	3164074865	\$ 10.200.000	\$ 1.400.000
Yilma Duomovic	Perito Corpolonjas	3113784296	\$ 11.000.000	\$ 1.500.000
Sidney Aranda	Perito B Agrario	3117491496	\$ 11.000.000	\$ 1.500.000
PROMEDIO			\$ 11.000.000	\$ 1.500.000
DESVIACIÓN ESTÁNDAR			\$ 565.685	\$ 70.711
COEFICIENTE DE VARIACIÓN			5,14%	4,71%
LIMITE SUPERIOR			\$ 11.565.685	\$ 1.570.711
LIMITE INFERIOR			\$ 10.434.315	\$ 1.429.289

Para la U.F.1., se adopta el valor de \$15.000.000 por Hectárea.

Para la U.F.2., se adopta el valor de \$13.000.000 por Hectárea.

Para la U.F.3., se adopta el valor de \$11.000.000 por Hectárea.

Para la U.F.4., se adopta el valor de \$1.500.000 por Hectárea.

- El Coeficiente de Variación se encuentra en un rango inferior a 7,5%, luego se considera la muestra aceptable.

YO CARLOS ALBERTO RODRÍGUEZ IBARRA, DEJO CONSTANCIA BAJO LA GRAVEDAD DE JURAMENTO QUE LA UTILIZACIÓN DE ESTA MODALIDAD SE DEBE A QUE EN EL MOMENTO DE LA REALIZACIÓN DEL AVALÚO NO SE ENCONTRARON OFERTAS SUFICIENTES DE VENTA, ARRIENDO, NI TRANSACCIONES DE BIENES COMPARABLES AL DEL OBJETO DE ESTIMACIÓN.

### 11.3 VALORES ADOPTADOS

<b>TERRENO</b>			
U.F.1	Has.	50,8172	\$ 15.000.000
U.F.2	Has.	71,8931	\$ 13.000.000
U.F.3	Has.	51,7361	\$ 11.000.000
U.F.4	Has.	4,0664	\$ 1.500.000

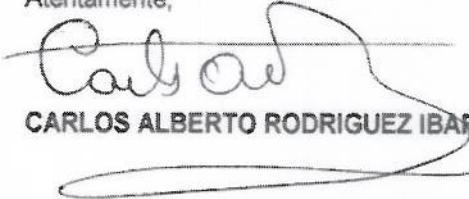
ITEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO
<b>CULTIVOS</b>			
Naranja Tangelo	Ha.	10,6542	\$ 15.000.000
Lima Tahiti	Ha.	9,1856	\$ 15.000.000

### 12. RESULTADO DEL AVALÚO:

ÍTEM	UNIDAD	ÁREA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
<b>TERRENO</b>				
U.F.1.	HA.	50,8172	\$ 15.000.000	\$ 762.258.000
U.F.2.	HA.	71,8931	\$ 13.000.000	\$ 934.610.300
U.F.3.	HA.	51,7361	\$ 11.000.000	\$ 569.097.100
U.F.4.	HA.	4,0664	\$ 1.500.000	\$ 6.099.600
<b>CULTIVOS</b>				
NARANJA TANGELO	HA.	10,6542	\$ 15.000.000	\$ 159.813.000
LIMA TAHITI	HA.	9,1856	\$ 15.000.000	\$ 137.784.000
<b>AVALUO TOTAL</b>				\$ 2.569.662.000

**SON: DOS MIL QUINIENTOS SESENTA Y NUEVE MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y DOS MIL PESOS M/CTE.**

Atentamente,



CARLOS ALBERTO RODRIGUEZ IBARRA

 IGAC INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUÍTH CODAZZI	<b>INFORME AVALÚO RURAL</b>  <b>GESTIÓN CATASTRAL</b>	FECHA DE RECIBO  AAAA-MM-DD	Pág.  20 de 24
---	---	-----------------------------------	----------------------

## 13. ANEXOS

### 13.1. REGISTRO FOTOGRÁFICO



VÍA LA FONDA – LAS TALLAS



VÍA INTERNA



CITRICOS



CITRICOS



U.F.1.



U.F.1.



**U.F.1.**



**U.F.1.**



**U.F.2.**



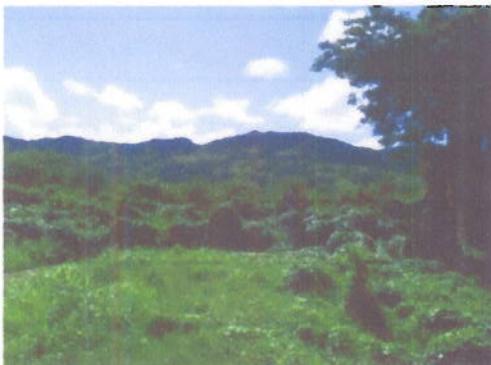
**U.F.2.**



**U.F.2.**



**U.F.2.**



**U.F.3.**



**U.F.3.**



**U.F.3.**



**U.F.3.**



**U.F.3.**



**U.F.3.**

 <b>IGAC</b> <small>INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI</small>	<b>INFORME AVALÚO RURAL</b> <b>GESTIÓN CATASTRAL</b>	<b>FECHA DE RECIBO</b> AAAA-MM-DD	<b>Pág.</b> 23 de 24
---	---	--------------------------------------	-------------------------



**U.F.3.**



**U.F.3.**

**NOTA:** Debido a que el Río Patía estaba crecido por las fuertes lluvias no fue posible tomar fotos a la playa de río.

 <b>IGAC</b> <small>INSTITUTO GEOGRÁFICO ADMÍN COORDINADO</small>	<b>INFORME AVALÚO RURAL</b>  <b>GESTIÓN CATASTRAL</b>	<b>FECHA DE RECIBO</b>  AAAA-MM-DD	<b>Pág.</b>  24 de 24
--	---	--	-----------------------------

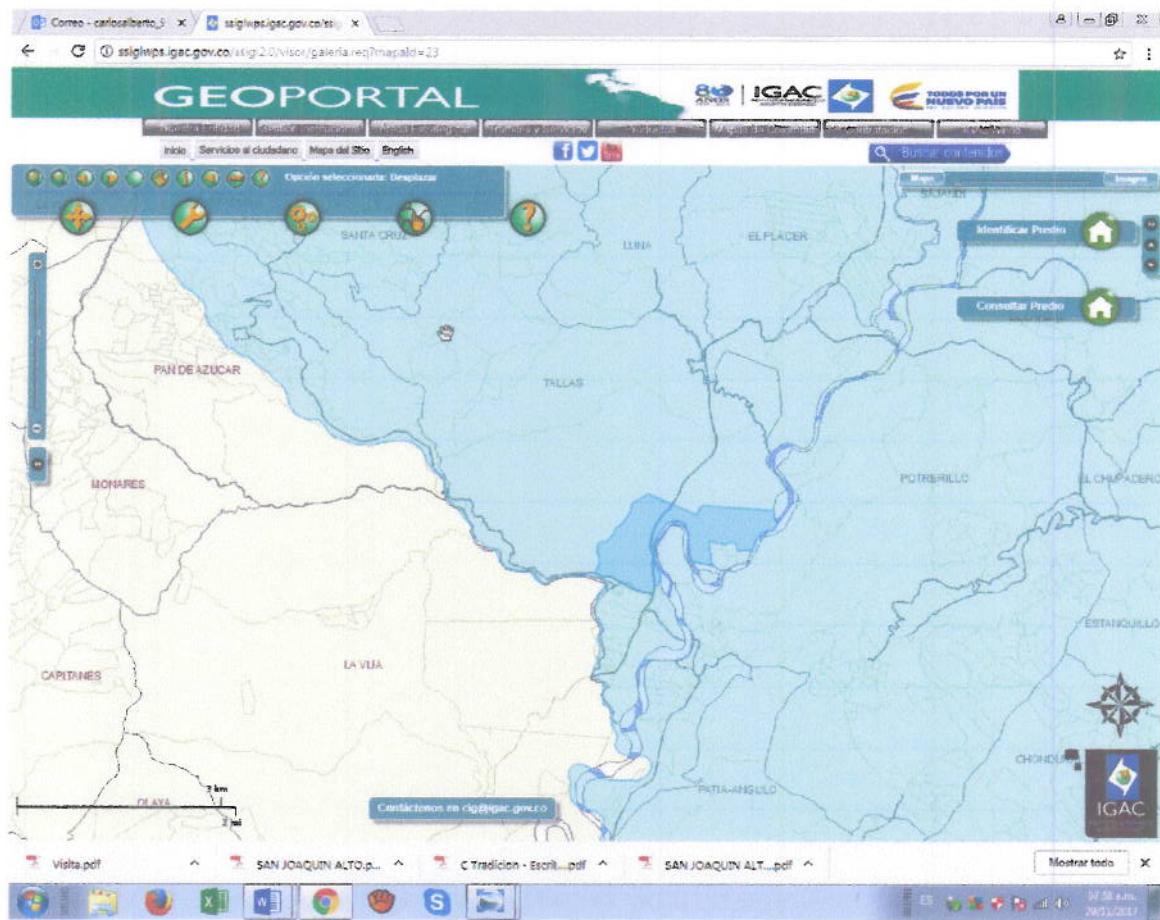
## 13.2. GRÁFICOS

- ✓ Vista del sector y localización del predio.
- ✓ Carta Catastral.
- ✓ Plano de Zonas Homogéneas Físicas.
- ✓ Plano de Zonas Homogéneas Geoeconómicas.
- ✓ Plano de levantamiento topográfico elaborado por ANT.
- ✓ Levantamiento de Suelos y Aplicaciones Agrológicas, Áreas Homogéneas de Tierras con Fines Multipropósito, predio 195320004000000010052000000000.
- ✓ Leyenda Áreas Homogéneas de Tierras con Fines Multipropósito, predio 195320004000000010052000000000.

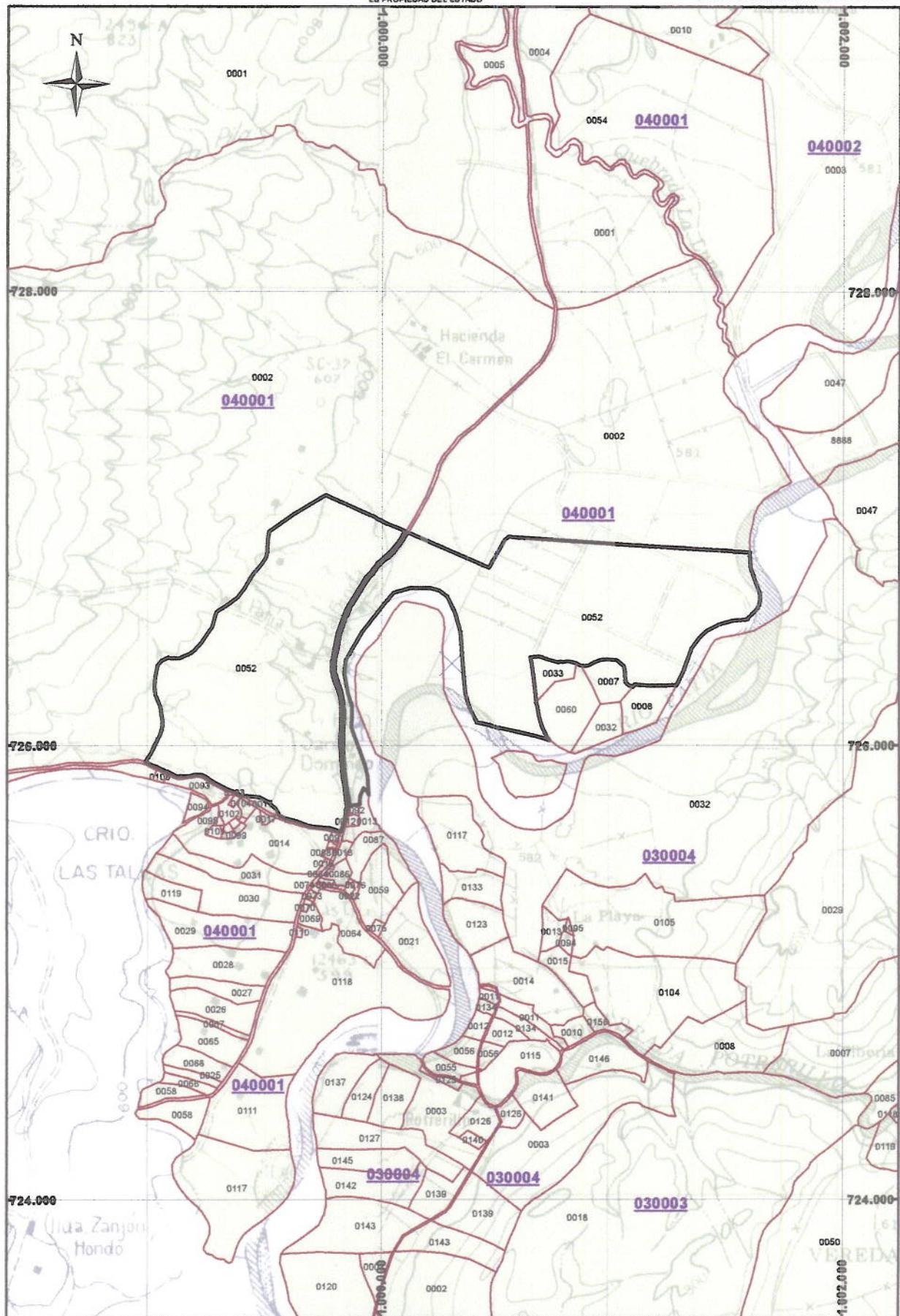
## 13.3. DOCUMENTOS

- a) Orden de práctica de avalúo No. 28 del 29 de Noviembre de 2017.
- b) Memorando 5140 del 21 de Noviembre de 2017.
- c) Oficio de solicitud de la ANT con radicado IGAC No. 8002017ER17885-01 de fecha 13 de Octubre de 2017.
- d) Copia del folio de Matrícula Inmobiliaria número 128 - 1774 impreso el 18 de Septiembre de 2017.
- e) Copia Escritura Pública No. 1.942 del 8 de Julio de 2.017, otorgada en la Notaría Tercera del Círculo Notarial de Santiago de Cali – Valle del Cauca.
- f) Copia Resolución 19-532-0452-2017 de Fecha 22-12-2017, Territorial Cauca.
- g) Ficha Predial No. 00-04-0001-0052-000.
- h) Informe de visita técnica del 19 de Octubre de 2017.
- i) Clase Agrológica.
- j) Clase de Suelos.
- k) Mapa Uso de Suelo.
- l) Tabla de Zonas Homogéneas del Municipio de Patía (El Bordo) – Zona Rural.
- m) Valor Zonas Homogéneas Geoeconómicas – Rurales – Patía.
- n) Avalúo Catastral.
- o) Costos Cultivos.

## VISTA DEL SECTOR



FUENTE: Geoportal I.G.A.C.



## Legend

R_TERRENO	Value	364-II-C_1998.JPG	Value
363-IV-D_1965.JPG	- High : 255	High : 255	- Low : 38
	- Low : 31		



SUBDIRECCION DE CATASTRO  
DIRECCION TERRITORIAL DEL CAUCA  
MUNICIPIO DE PATIA

SISTEMA DE LEVANTAMIENTO CON CARTA  
ULTIMA ACTUALIZACION CATASTRAL 01-01-2014

MANZANA-VEREDA (S) No. 0001  
SECTOR No. 04

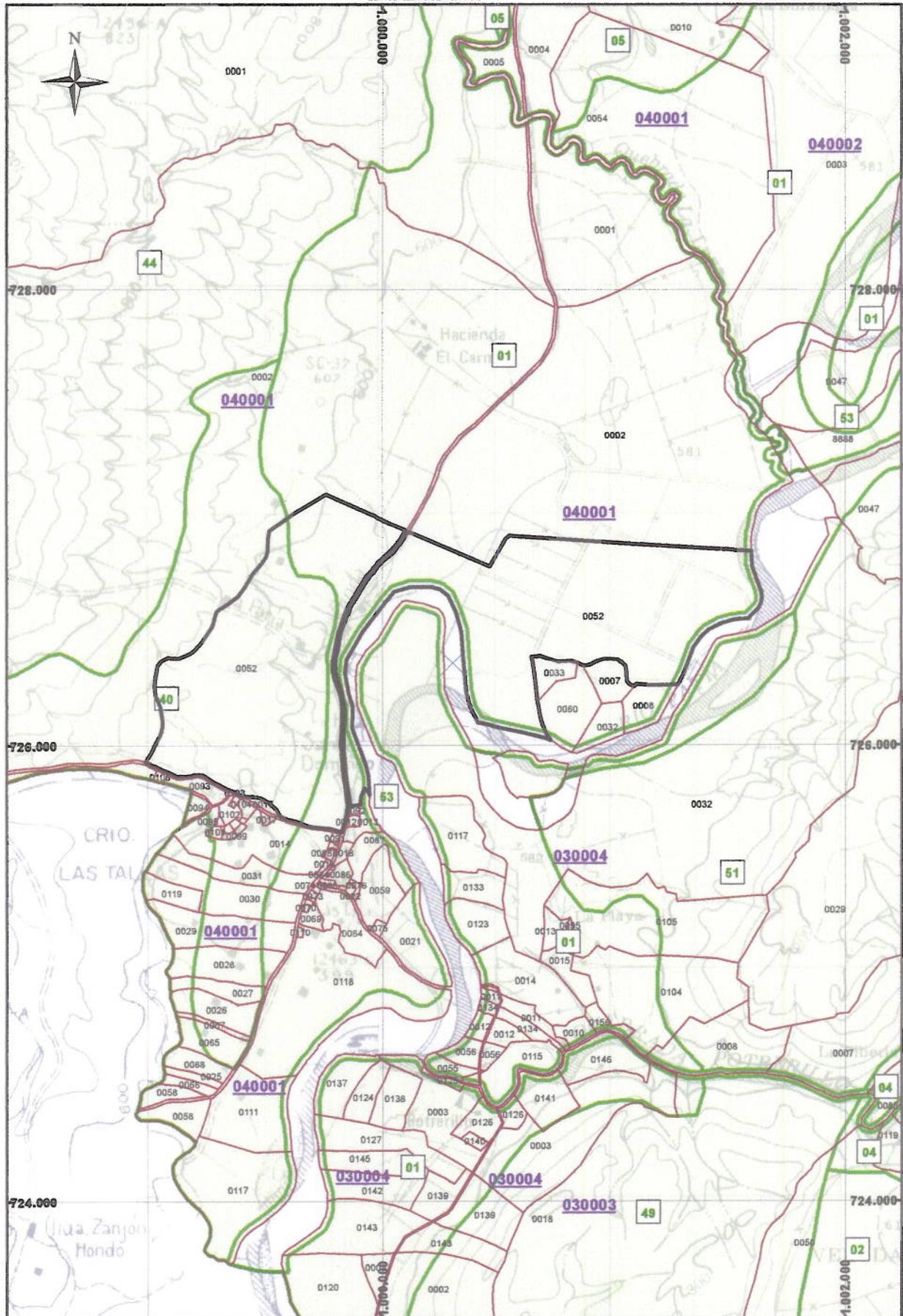
DISPONIBLE EN VERSIÓN DIGITAL

ESCALA 1:25,000



INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI

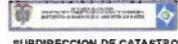
SISTEMA DE COORDENADAS MAGNA-SIRGAS  
Coordenadas Planas de MAGNA-SIRGAS, Origen este, WGS84



## Legend

R_TERRENO	Value	364-III-C_1988.JPG	Value
	High : 255		High : 255
363-IV-D_1985.JPG	Low : 31		Low : 38

R\_ZONA\_HOMOGENEA\_FISICA - 01-40



SUBDIRECCION DE CATASTRO  
DIRECCION TERRITORIAL DEL CAUCA  
MUNICIPIO DE PATIA

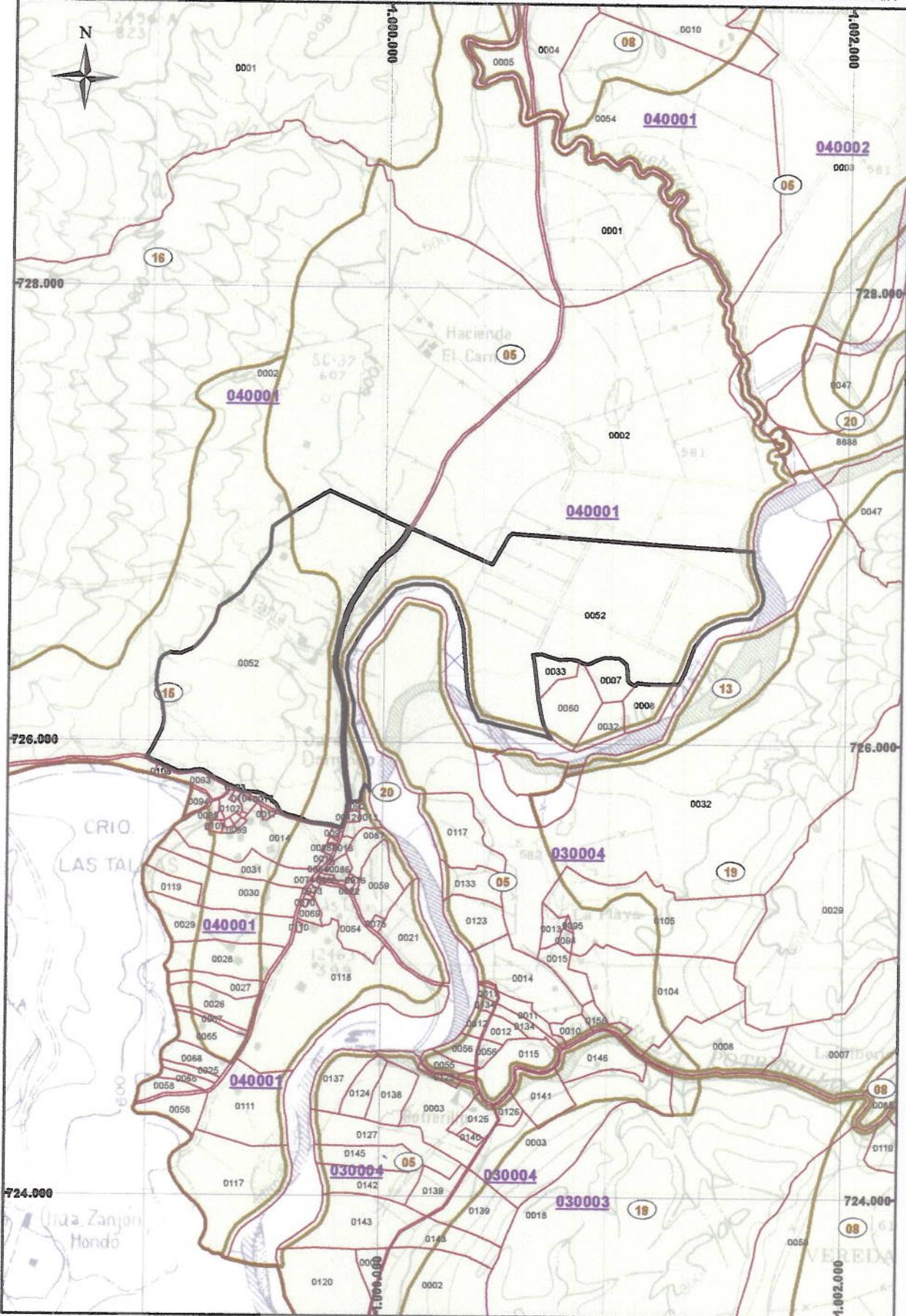
SISTEMA DE LEVANTAMIENTO CON CNTA  
ULTIMA ACTUALIZACION CATAstral 01-01-2014

MANZANA-VEREDA (S) No. 0001  
SECTOR NO. 04

DISPONIBLE EN VERSIÓN DIGITAL  
ESCALA 1:20,000

INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI

SISTEMA DE COORDENADAS MAGNA SIRGAS  
Coordenadas Planas de MAGNA-SIRGAS, Origen este, WGS84



Legend

R\_TERRENO Value 364-III-C\_1988.JPG Value 363-IV-D\_1965.JPG  
 High : 255  
 Low : 31

High : 255  
 Low : 38



SUBDIRECCION DE CATASTRO  
 DIRECCION TERRITORIAL DEL CAUCA  
 MUNICIPIO DE PATA

SISTEMA DE LEVANTAMIENTO CON CINTA  
 ULTIMA ACTUALIZACION CATASTRAL 01-01-2014

MANZANA-VEREDA (S) No. 0001  
 SECTOR No. 04

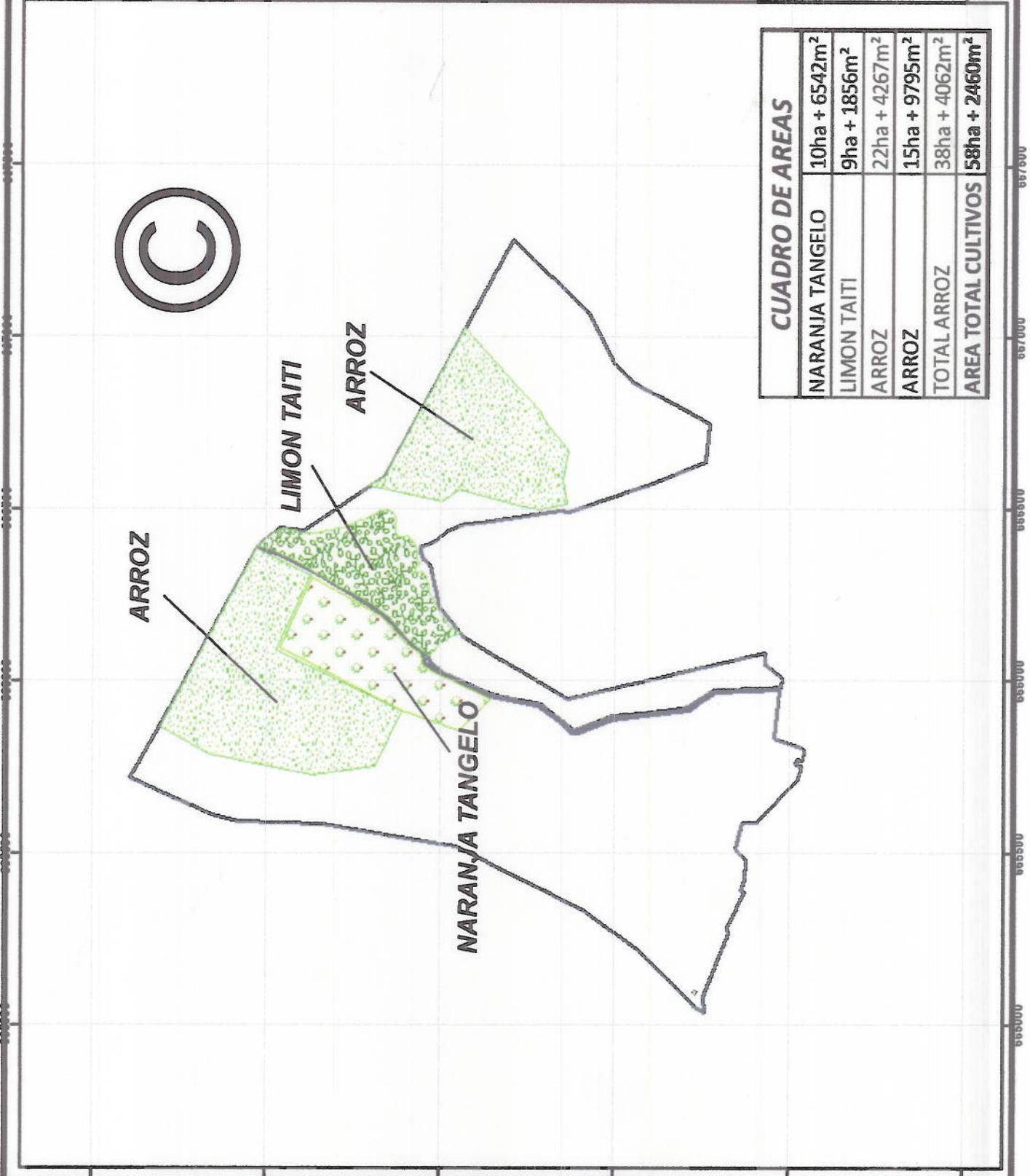
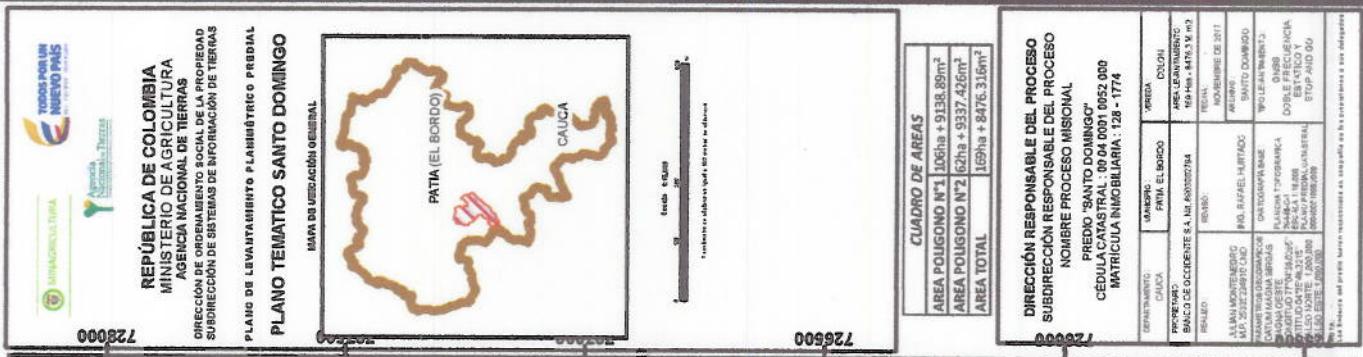
DISPONIBLE EN VERSION DIGITAL  
 ESCALA 1:20,000



INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI

R\_ZONA\_HOMOGENEA\_GEOECONOMICA - 05-15

SISTEMA DE COORDENADAS MAGNA SIRGAS  
 Coordenadas Planas de MAGNA-SIRGAS, Origen este, WGS84

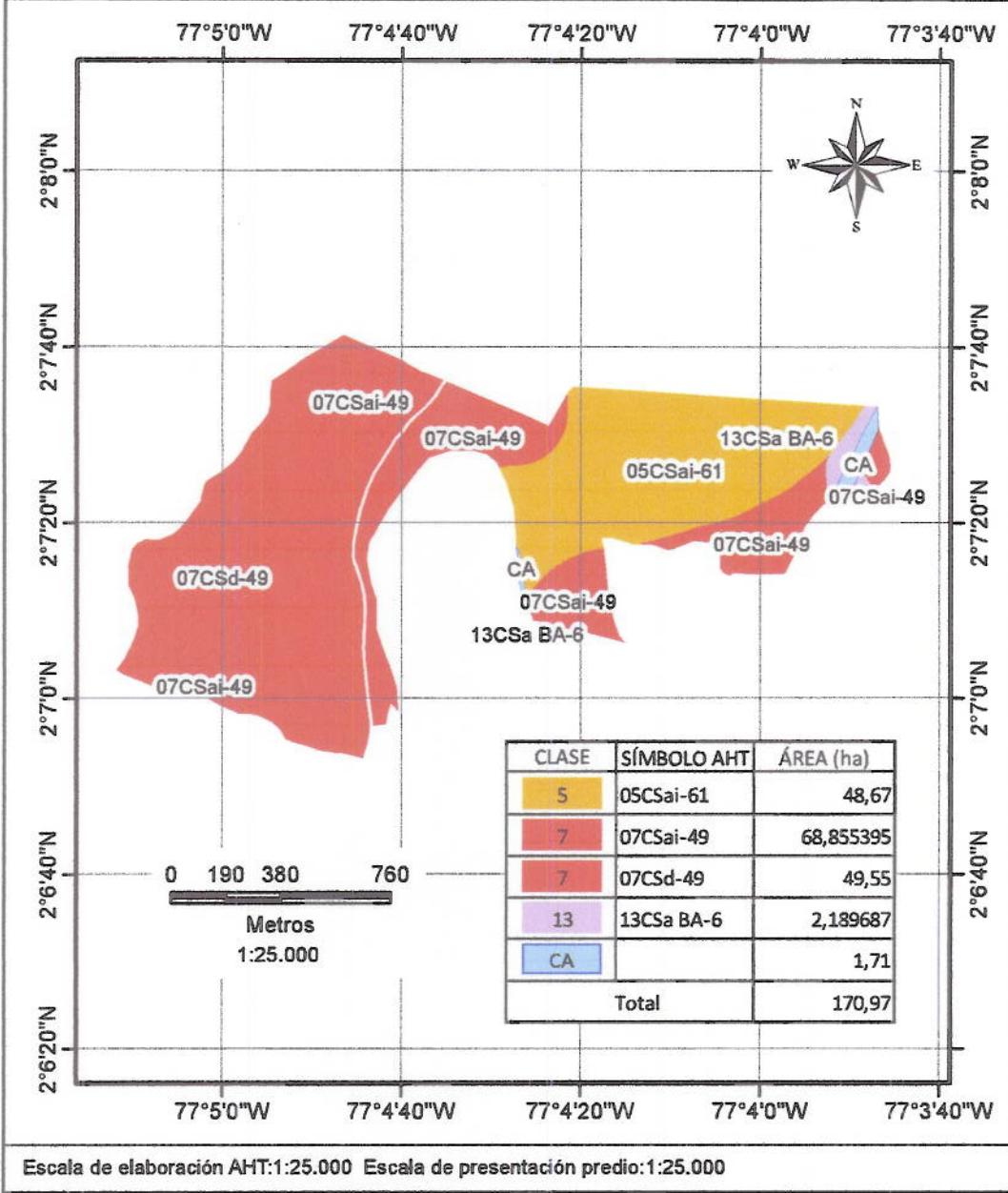




INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI  
SEDE CENTRAL



SUBDIRECCIÓN DE AGROLOGÍA  
GIT LEVANTAMIENTO DE SUELOS Y APLICACIONES AGROLÓGICAS  
ÁREAS HOMOGÉNEAS DE TIERRAS CON FINES MULTIPROPÓSITO  
Predio: 19532000400000010052000000000  
Municipio de Patía Departamento de Cauca





DEPARTAMENTO DE CAUCA  
PREDIO 195320004000000100520000000000  
MUNICIPIO DE PATÍA  
ÁREAS HOMOGÉNEAS DE TIERRAS CON FINES MULTIPROPÓSITO

Actualizó: Hipólito Chávez / 2010  
Actualizó: Ruth Fabiola Rojas Murillo, 2013  
Revisó: Cesar Julio Forero, 2013  
Revisó: Ruth Fabiola Rojas Murillo, 2017

## LEYENDA

### TIERRAS DE CLASE 05

#### SUBCLASE 05 CSai-61

Tierras localizadas en clima cálido seco, de relieve ligeramente plano, con pendientes inferiores al 3%. Los suelos se han desarrollado a partir de sedimentos aluviales moderadamente finos y finos; se caracterizan por ser de texturas finas (Ar), medias (F), medianamente finas (FAr); bien drenados, profundos a superficiales limitados por presentar inundaciones ocasionales de corta duración; fertilidad química alta y muy alta.

### TIERRAS DE CLASE 07

#### SUBCLASE 07 CSai-49

Tierras localizadas en clima cálido seco, de relieve ligeramente plano, con pendientes inferiores al 3%. Los suelos se han desarrollado a partir de aluviones heterogéneos; se caracterizan por ser de texturas medias (F), medianamente finas (FArL), moderadamente gruesas (FA); imperfectamente drenados y muy pobemente drenados, muy superficiales limitados por presentar inundaciones ocasionales de larga duración; fertilidad química moderada y alta.

#### SUBCLASE 07 CSd-49

Tierras localizadas en clima cálido seco, de relieve fuertemente ondulado, con pendientes de 12 a 25%. Los suelos se han desarrollado a partir de cenizas volcánicas que cubren parcialmente rocas ígneas y metamórficas como esquistos, diabásicas y granodioritas poco alteradas; se caracterizan por ser de texturas medianamente finas (FAr), medias (F), moderadamente gruesas (FA); bien drenados, moderadamente profundos y profundos; fertilidad química baja y alta.

### TIERRAS DE CLASE 13

#### SUBCLASE 13 CSa BA-6

Bancos de arena, localizados en clima calido seco, de relieve ligeramente plano, con pendientes inferiores al 3%.

ORDEN PRACTICA DE AVALUO No. 28

DEPARTAMENTO	MUNICIPIO	FECHA
CAUCA	POPAYAN	29 de Noviembre de 2017

Ingeniero CARLOS ALBERTO RODRIGUEZ. Perito Avaluador

Para atender solicitud del Doctor Dr. Javier Andrés Flórez Henao, Director Acceso a Tierras ANT, en marco del Convenio IGAC No.4700, sírvase realizar el avalúo del (los) predio (s) que relaciono a continuación, ubicado (s) en los Municipios de:

MUNICIPIO	VEREDA	NOMBRE / DIRECCION PREDIO	MATRICULA	CODIGO_CATASTRAL	RADICACION
EL PATIA	LA FONDA	LA LUNA	128-6505	00-04-0002-0003-000	ER19245
EL PATIA	EL COLON	SANTO DOMINGO	128-1774	00-04-0001-0052-000	ER19245
EL PATIA	EL SAJANDI	EL ORO	128-1772	00-04-0003-0059-000	ER19245
EL PATIA	LA FONDA	EL CARMEN	128-1775	00-04-0001-0002-000	ER19245
BALBOA	OLAYA	SAN JOAQUIN BAJO	128-1109	00-02-0002-0018-000	ER19245
BALBOA	OLAYA	SAN JOAQUIN ALTO	128-1108	00-02-0002-0017-000	ER19245

Para la realización de los avalúos contará con un término de CINCO (5) días hábiles, a partir del día siguiente a la fecha de expedición de esta orden.

Una vez realizados sírvase remitirlos en original y dos copias a este Despacho, acompañados de todos los documentos que se le están suministrando indicando claramente el número de Radicación.

*Yolanda Martínez*  
YOLANDA LUCIA MARTINEZ VALENCIA  
Directora Territorial Cauca (A)

*Paula A.*  
29-11-2017

Anexos:

1. Solicitud
2. Estudio de títulos ANT
3. Certificado Tradición
4. Escritura pública
5. Plano
6. Informe Técnico de Incoder
7. Certificado Uso de Suelo
8. Ficha predial correspondiente para cada predio.
9. Plano Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas (Digital)

MEMORANDO 5140/

Bogotá,

INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI 21-11-2017 15:52

Al Contestar Cite Nr.:8002017IE12794-O1 - F:1 - A:1

ORIGEN: Sd:604 - GIT DE VALORACION ECONOMICA/CRIOULLO CEPEC

DESTINO: DIRECCION TERRITORIAL CAUCA/MARTINEZ VALENCIA Y-

ASUNTO: REMISIÓN DOCUMENTACION PARA REALIZACION DE AVA

OBS:

PARA: Doctora Yolanda Martinez Suarez, Directora Territorial Cauca ( E ).

DE: Coordinador GIT Valoración Económica.

ASUNTO: Remisión documentos para realización de avalúos

Cordial Saludo doctora Yolanda:

Con el fin de atender la solicitud realizada por el doctor Javier Andres Flórez Henao – Director de Acceso a Tierras de la Agencia Nacional de Tierras, en marco del convenio del Instituto Geográfico Agustín Codazzi No. 4700-, cordialmente acudo a su colaboración para que a través de profesionales contratados en la Territorial, se practique los siguientes avalúos, ubicados en el departamento de Cauca, descritos a continuación:

ENTIDAD SOLICITANTE	RADICADO	FECHA DE RADICADO	DIRECCIÓN	MUNICIPIO
AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS - ACCESO A TIERRAS - COMPRA DIRECTA	ER 17885	13/10/2017	PANGOLA	LA SIERRA
AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS - ACCESO A TIERRAS - COMPRA DIRECTA	ER 17885	13/10/2017	LOTES SAN CARLOS	LA SIERRA
AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS - ACCESO A TIERRAS - COMPRA DIRECTA	ER 17885	13/10/2017	BUENA VISTA	PIENDAMO
AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS - ACCESO A TIERRAS - COMPRA DIRECTA	ER 17885	13/10/2017	EL PAÍS	POPAYAN
AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS - ACCESO A TIERRAS - COMPRA DIRECTA	ER 17885	13/10/2017	EL MANZANAL	POPAYAN
AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS - ACCESO A TIERRAS - COMPRA DIRECTA	ER 17885	13/10/2017	EL MANZANAL 2	POPAYAN
AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS - ACCESO A TIERRAS - COMPRA DIRECTA	ER 17885	13/10/2017	LA VEGA	POPAYAN
AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS - ACCESO A TIERRAS - COMPRA DIRECTA	ER 19245	02/11/2017	ALTAMIRA	MIRANDA
AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS - ACCESO A TIERRAS - COMPRA DIRECTA	ER 19245	02/11/2017	LA LUNA	EL PATIA
AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS - ACCESO A TIERRAS - COMPRA DIRECTA	ER 19245	02/11/2017	SANTO DOMINGO	EL PATIA
AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS - ACCESO A TIERRAS - COMPRA DIRECTA	ER 19245	02/11/2017	EL ORO	EL PATIA

AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS - ACCESO A TIERRAS - COMPRA DIRECTA	ER 19245	02/11/2017	EL CARMEN	EL PATIA
AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS - ACCESO A TIERRAS - COMPRA DIRECTA	ER 19245	02/11/2017	SAN JOAQUIN BAJO	BALBOA
AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS - ACCESO A TIERRAS - COMPRA DIRECTA	ER 19245	02/11/2017	SAN JOAQUIN ALTO	BALBOA

Para efecto, anexamos la totalidad de la documentación aportada por la solicitante, para coordinar la visita al con el contacto registrado en oficio de solicitud adjunto.

Marco Jurídico: Ley 160 de 1994, Decreto 1139 de 1995 y Resolución 2965 de 1995.

El informe lo deberá entregar a más tardar el **10 DE DICIEMBRE DE 2017**.

Atentamente,

Wilson Fabio Criollo Cepeda

Proyectó: Liliana Angelica Salgado Serrano  
Anexo: 1 Sobre



INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI 13-10-2017 10:29  
8002017ER17885-01 - F:3 - A:1  
ORIGEN: AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS/FLOREZ JAVIER  
DESTINO: GIT DE VALORACION ECONOMICA/CARDENAS CARDENAS  
ASUNTO: S/AVALUO COMERCIAL DE PREDIO RELACIONADO  
OBS: ANEXA CD

Bogotá D.C., miércoles, 11 de octubre de 2017

\*20174000741141\*

Al responder cite este Nro.  
20174000741141

ingeniero  
DANIEL CARDENAS  
Coordinador Proyectos GIT IGAC  
Carrera 80 No 48- 51  
Bogotá D.C.

Ref.: Convenio Interadministrativo Específico No. 2 del Convenio Marco No. 4700- 16 IGAC o No. 481 ANT, suscrito entre la Agencia Nacional de Tierras y el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Asunto: Solicitud de avalúo comercial

Respetado ingeniero Cárdenas:

Con el propósito de stender procesos misionales de la Agencia Nacional de Tierras en materia de adquisición directa de predios, y en el marco del convenio de la referencia, solicito la realización del correspondiente avalúo de los siguientes predios:

Departamento:	Cauca
Municipio:	Timbío
Vereda:	Chorrera
Nombre del predio:	Villa Alejandra
Propietario:	Wilson Eduardo Catañeda Hurtado
Título de dominio o propiedad:	Escritura Pública No. 4151 del 7 de diciembre de 2011 otorgada por la Notaría Segunda de Popayán
Marcuela Inmobiliaria:	120-168329
Número Catastral:	00-01-005-0036-000
Área según título:	164.2000 meros cuadrados
Área según F.M.H.:	164.2000 metros cuadrados
Área a evaluar según plano ANT:	14 Ha + 8689 mts <sup>2</sup>
Área según Resolución IGAC	14 HA 8689 mts <sup>2</sup>
Datos de contacto propietario:	Wilson Eduardo Catañeda: 3206753565
Contacto responsable en ANT:	Enrique Fuentes - 3134601840

MINAGRICULTURA

TODOS POR UN  
NUEVO PAÍS  
PAZ EQUIDAD EDUCACIÓN

# Agencia Nacional de Tierras

ENTOS ABRIOS LAS  
PUEFTAS AL PROGRESO

Título de dominio o propiedad:

Matrícula Inmobiliaria:

Número Catastral:

Área en Títulos

Datos de contacto propietario:

Contacto responsable en ANT

ECO BUILDING LTDA. PRECOZ S.A. FRUPAZ  
S.A.S, GANAPAZ S.A.S INVERSUJA AGROZ  
S.A.S.

Escríptura Pública 1942 de 8/06/2017 otorgada  
en la Notaría Tercera de Cali

128-6505

000-400020003000

199 HAS 280 MTS<sup>2</sup>

Diego Suso Ayerbe -3206923346

Enrique Fuentes – 3103054228

14.

Departamento:

Municipio:

Vereda

Nombre del predio:

Propietarios:

Cauca

El Patia

El Colón

Santo Domingo

BANCO DE OCCIDENTE S.A. CON SISTEMA  
DE LEASING INMOBILIARIO A FAVOR DE  
ECO BUILDING LTDA. PRECOZ S.A. FRUPAZ  
S.A.S, GANAPAZ S.A.S INVERSUJA AGROZ  
S.A.S.

Escríptura Pública 1942 de 8/06/2017 otorgada  
en la Notaría Tercera de Cali

128-1774

195320004000000010052000000000

217 HAS

Diego Suso Ayerbe -3206923346

Enrique Fuentes – 3103054228

15.

Departamento:

Municipio:

Vereda

Nombre del predio:

Propietarios:

Cauca

El Patia

El Sajandi

El Oro

BANCO DE OCCIDENTE S.A. CON SISTEMA  
DE LEASING INMOBILIARIO A FAVOR DE  
ECO BUILDING LTDA. PRECOZ S.A. FRUPAZ  
S.A.S, GANAPAZ S.A.S INVERSUJA AGROZ  
S.A.S.

Escríptura Pública 1942 de 8/06/2017 otorgada  
en la Notaría Tercera de Cali

128-1772

MINISTERIO DE  
AGRICULTURA Y  
DEPARTAMENTO  
ESPECIAL PARA  
LA TIERRA



T. (57 1) 515 5559 | M. 01 8000 933681 | D. Calle 43 No. 57-41

[www.sancienterriast.org.co](http://www.sancienterriast.org.co)

AS JORNALISTAS  
ESTAMOS FAZENDO A  
LUTA CONTRA OS FRAUDES

AS JORNALISTAS  
ESTAMOS FAZENDO A  
LUTA CONTRA OS FRAUDES  
NOS DIA 27 DE MARÇO DE 2006 FOI A VITÓRIA  
DAS JORNALISTAS  
ESTAMOS FAZENDO A  
LUTA CONTRA OS FRAUDES  
NOS DIA 27 DE MARÇO DE 2006 FOI A VITÓRIA  
DAS JORNALISTAS  
ESTAMOS FAZENDO A  
LUTA CONTRA OS FRAUDES  
NOS DIA 27 DE MARÇO DE 2006 FOI A VITÓRIA  
DAS JORNALISTAS  
ESTAMOS FAZENDO A  
LUTA CONTRA OS FRAUDES  
NOS DIA 27 DE MARÇO DE 2006 FOI A VITÓRIA  
DAS JORNALISTAS

AS JORNALISTAS  
ESTAMOS FAZENDO A  
LUTA CONTRA OS FRAUDES  
NOS DIA 27 DE MARÇO DE 2006 FOI A VITÓRIA  
DAS JORNALISTAS  
ESTAMOS FAZENDO A  
LUTA CONTRA OS FRAUDES  
NOS DIA 27 DE MARÇO DE 2006 FOI A VITÓRIA  
DAS JORNALISTAS  
ESTAMOS FAZENDO A  
LUTA CONTRA OS FRAUDES  
NOS DIA 27 DE MARÇO DE 2006 FOI A VITÓRIA  
DAS JORNALISTAS  
ESTAMOS FAZENDO A  
LUTA CONTRA OS FRAUDES  
NOS DIA 27 DE MARÇO DE 2006 FOI A VITÓRIA  
DAS JORNALISTAS

AS JORNALISTAS  
ESTAMOS FAZENDO A  
LUTA CONTRA OS FRAUDES  
NOS DIA 27 DE MARÇO DE 2006 FOI A VITÓRIA  
DAS JORNALISTAS



ODOPOR UN NUEVO PAÍS  
www.odopornuevopais.org

Agencia  
Nacional de  
Tierras

SERVICIOS ABRIMOS LAS  
TIERRAS AL PROGRESO

Número Catastral:  
Área en Títulos  
Datos de contacto propietario:  
Contacto responsable en ANT:

00040003-0059-000  
3 HAS  
Diego Suso Ayerbe -3206923346  
Enrique Fuertes – 3103054228

16.

Departamento:  
Municipio:  
Vereda:  
Nombre del predio:  
Propietarios:  
Título de dominio o propiedad:  
  
Matrícula Inmobiliaria:  
Número Catastral:  
Área en Títulos  
Datos de contacto propietario:  
Contacto responsable en ANT:

Cauca  
El Patía  
La Fonda  
El Carmen  
ECO BULDING LTDA. S.A.S.  
Escritura Pública 2894 de 6/11/2012 otorgada  
en la Notaría Décima de Cali  
128-1775  
195320004000000010002000000000  
808 HAS 42 MTS2  
Diego Suso Ayerbe -3206923346  
Enrique Fuertes – 3103054228

17.

Departamento:  
Municipio:  
Vereda:  
Nombre del predio:  
Propietarios:  
Título de dominio o propiedad:  
  
Matrícula Inmobiliaria:  
Número Catastral:  
Área en Títulos  
Datos de contacto propietario:  
Contacto responsable en ANT:

Cauca  
Balboa  
Olaya  
San Joaquín Bajo  
INVERSUJA AGROZ, S.A.S.  
Escritura Pública 1294 de 11-11-2010 otorgada  
en la Notaría Quinta de Cali y Auto 2078 de 15-  
07-2011, proferido por el Juzgado Octavo de  
Familia de Cali  
128-1109  
00-2-002-017-000  
4.940.800 MTS2  
Diego Suso Ayerbe -3206923346  
Enrique Fuertes – 3103054228

18.

Departamento:  
Municipio:  
Vereda:  
Nombre del predio:  
Propietarios:

Cauca  
Balboa  
Olaya  
San Joaquín Alto  
INVERSUJA AGROZ, S.A.S

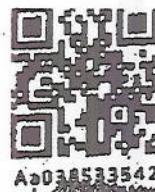




# República de Colombia

Página 1 de 14 Luz Mery

0000207



A038533542



NOTARIA 3  
Nº 1912 DEL CÍRCULO  
DE CALI

LILIANA RAMIREZ  
NARANJO  
NOTARIA (E)

JUN 2017

Ca223892721



República de Colombia

Este instrumento para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, escrituras y documentos del actuario notarial.

ESCRITURA NUMERO: MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y DOS

Nº 1912 DEL CÍRCULO

OTORGADA ANTE LA NOTARIA TERCERA DEL CÍRCULO DE Cali

CLASE DE ACTO O CONTRATO: CANCELACIÓN DE HIPOTECA (Código 0205) RAMIREZ

COMPROVANTE (Código 0776)

OTORGANTE CANCELACION DE HIPOTECA: BANCO DE OCCIDENTE

NIT 890.300.279-4

VENDEDOR(ES): AMOAMAVI S.A.S. (antes denominada ECO BUILDING  
LIMITADA) Nit. 900.169.529-5

COMPRADOR(ES): BANCO DE OCCIDENTE S.A., con NIT 890.300.279-4

LOCATARIAS: PRECOZ S.A.S. con Nit. 900.228.400-8 / FRUPAZ S.A.S. con Nit.  
900.556.957-4, GANARAZ S.A.S. con Nit. 900.609.151-4, INVERSUJA AGROZ S.A.S.  
con Nit. 900.236.634-8

DIRECCION DEL(LOS) INMUEBLE(S)

1- Predio rural denominado La Luna ubicado en la vereda La Fonda, en el Municipio  
de Patía, Departamento del Cauca, con un área de 199 hectáreas y 280 M2,  
identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 128-6505 DE LA OFICINA DE  
REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PATÍA - EL BORDO.

2- Predio rural denominado Santo Domingo, ubicado en la vereda de Colón, en el  
Municipio de Patía, Departamento del Cauca, con un área de 217 hectáreas,  
identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 128-1774 DE LA OFICINA DE  
REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PATÍA - EL BORDO.

3- Predio rural denominado El Oro, ubicado en la vereda El Sajandi, en el Municipio de  
Patía, Departamento del Cauca, con un área de 3 hectáreas, identificado con el folio  
de matrícula inmobiliaria No. 128-1772 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE  
INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PATÍA - EL BORDO.

PREDIO(S) CATASTRAL(ES) No.(s) 000400020003000, 000400010052000 y  
000400030059000

CUANTIA DE LA CANCELACION DE HIPOTECA: 2.320.000.000

VALOR DE VENTA: \$ 3.000.000.000 - VALUO CATASTRAL: \$ 3.076.002.000.00

En la ciudad de Cali, Capital del Departamento del Valle del Cauca, República de  
Colombia, a los OCHO (08) días del mes de JUNIO del año DOS MIL DIECISIETE

(2017), ante mi, LILIANA RAMIREZ NARANJO, Notaria TERCERA (3<sup>a</sup>). Encargada  
Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el notario

Ca223892721

cComisión de Jurado

de este Círculo de Cali, mediante Resolución No.5922 del 07 de Junio de 2017 expedida por la Superintendencia de Notariado y Registro,

**ACTO NUMERO UNO - MINUTA DE CANCELACION DE HIPOTECA**

Compareció OSCAR FERNANDO SANCHEZ GALEANO, mayor de edad y vecino de Santiago de Cali, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.656.710 de Bogotá quien obra en su calidad de apoderado especial y en consecuencia en nombre y representación de BANCO DE OCCIDENTE S.A., establecimiento de crédito legalmente constituido, con domicilio principal en la ciudad de Santiago de Cali (Valle del Cauca), con NIT 890.300.279-4, todo lo cual se acredita con copia del certificado expedido por la Superintendencia Financiera y del poder especial otorgado por escritura pública Tres mil seiscientos cincuenta (3650) del veinte tres (23) de Abril de dos mil dieciséis (2016) de la Notaría treinta y ocho (38) del círculo de Bogotá:

**PRIMERO:** El día 23 de septiembre de 2019, por medio de la escritura pública No. 2.503, debidamente registrada el dia 01 de octubre de 2013, otorgada en la Notaría Once del Círculo de Cali, la sociedad AMOAMAVI S.A.S., identificada con el NIT No. 900.169.529-5, antes denominada ECO BUILDING LTDA, constituyó **HIPOTECA ABIERTA**, hasta por la suma de **DOS MIL TRESCIENTOS VEINTE MILLONES DE PESOS M/CTE (\$2.320.000.000 M/CTE)** para garantizar obligaciones propias y de las sociedades PRECOZ S.A.S., identificada con el NIT No. 900.228.400-8, FRUPAZ S.A.S., identificada con el NIT No. 900.556.957-4, INVERSUJA AGROZ S.A.S. identificada con el NIT No. 900.236.634-8 y GANAPAZ S.A.S., identificada con el NIT No. 900.609.151-4, sean éstas anteriores, presentes o futuras a favor del BANCO DE OCCIDENTE S.A., sobre los siguientes tres (3) bienes inmuebles:

. Predio rural denominado La Luna, ubicado en la vereda La Fonda, en el Municipio de Patía, Departamento del Cauca, con un área de 199 hectáreas y 280 M2, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 128-6508 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PATÍA – EL BORDO.

. Predio rural denominado Santo Domingo, ubicado en la vereda de Colón, en el Municipio de Patía, Departamento del Cauca, con un área de 217 hectáreas, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 128-1774 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PATÍA – EL BORDO.

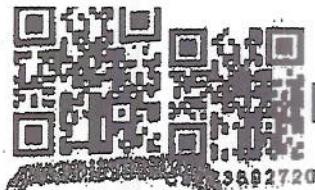
. Predio rural denominado El Oro, ubicado en la vereda El Sajandi, en el Municipio de



# República de Colombia

Página 3 de 14 Luz Mery

0000208



NOTARIA 3

DEL CIRCULO

DE CALI

LILIANA RAMIREZ

NARANJO

DECLARA:

Patia, Departamento del Cauca, con un área de 3 hectáreas, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 128-1772 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PATIA - EL BORDO.

SEGUNDO: Que en representación del BANCO DE OCCIDENTE S.A. DECLARA:

TOTALMENTE CANCELADA LA HIPOTECA ABIERTA constituida por la escritura pública No. 2.503, del 23 de septiembre de 2013, debidamente registrada el dia 01 de octubre de 2013, otorgada en la Notaría Once del Círculo de Cali, en su favor por la sociedad AMOAMAVI S.A.S., identificada con el NIT No. 900.169.529-5, antes denominada ECO BUILDING LTDA., sobre los bienes inmuebles Identificados con los folios de matrícula inmobiliaria 128-6505, 128-1774 y 128-1772 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PATIA - EL BORDO.

TERCERO: Que la cancelación del gravamen hipotecario mencionado en el numeral anterior, NO implica la cancelación total de las obligaciones que se encuentran a cargo de la sociedad AMOAMAVI S.A.S., identificada con el NIT No. 900.169.529-5, antes denominada ECO BUILDING LTDA. y/o la sociedad PRECOZ S.A.S., identificada con el NIT No. 900.228.400-8 y/o FRUPAZ S.A.S., identificada con el NIT No. 900.556.957-4, y/o INVERSUJA AGROZ S.A.S., identificada con el NIT No. 900.236.634-8 y/o GANAPAZ S.A.S., identificada con el NIT No. 900.609.151-4, por cualquier concepto, con el BANCO DE OCCIDENTE S.A.

CUARTO: Los gastos que demanden el otorgamiento y registro del presente instrumento público, serán sufragados por la sociedad AMOAMAVI S.A.S., identificada con el NIT No. 900.169.529-5, antes denominada ECO BUILDING LTDA. y/o la sociedad PRECOZ S.A.S., identificada con el NIT No. 900.228.400-8 y/o FRUPAZ S.A.S., identificada con el NIT No. 900.556.957-4, y/o INVERSUJA AGROZ S.A.S. identificada con el NIT No. 900.236.634-8 y/o GANAPAZ S.A.S., identificada con el NIT No. 900.609.151-4. (HASTA AQUÍ LA MINUTA de CANCELACION DE HIPOTECA PRESENTADA).

## ACTO NUMERO DOS - MINUTA DE COMPROVENTA

Comparecen: de una parte CARLOS AUGUSTO LONDOÑO SERNA, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Cali, identificado con la cédula de Ciudadanía No. 79'787.038 de Bogotá, obrando en nombre y representación legal de la sociedad AMOAMAVI S.A.S. (antes denominada ECO BUILDING LIMITADA) Nit. 900.169.529-5

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el suscriptor

5, en su calidad de gerente, debidamente facultado por los estatutos, tal como se demuestra con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, el cual se adjunta, quien en adelante se denominara **LA PARTE VENDEDORA**; y de otra parte, **OSCAR FERNANDO SANCHEZ GALEANO**, mayor de edad, vecino de Cali, identificado con la cédula de ciudadanía 79.656.710 de Bogotá, quien obra en su calidad de apoderado especial y en consecuencia en nombre y representación de **BANCO DE OCCIDENTE S.A.**, establecimiento de crédito, legalmente constituido, con domicilio principal en la ciudad de Santiago de Cali (Valle del Cauca), con NIT 890.300.279-4, todo lo cual se acredita con copia del certificado expedido por la Superintendencia Financiera y del poder especial otorgado por escritura pública tres mil seiscientos cincuenta (3650) del veintitrés (23) de Abril de dos mil dieciséis (2016) de la Notaría treinta y ocho (38) del círculo de Bogotá, documentos que se protocolizan con la presente escritura para que forme parte de ella y de las copias que de la misma se expidan, quien en adelante y para los efectos del presente instrumento se denominará **EL COMPRADOR** y/o **BANCO DE OCCIDENTE S.A.**, indistintamente, manifestando su voluntad en celebrar el contrato de compraventa de un bien inmueble contenido en el presente documento, previas las siguientes:

#### **CONSIDERACIONES**

**PRIMERA.**- Que **BANCO DE OCCIDENTE S.A.**, en desarrollo de su objeto social celebra operaciones de leasing financiero, entendiendo por estas, "La entrega a título de arrendamiento de bienes adquiridos para tal efecto, financiando su uso y goce a cambio del pago de cánones que recibirá durante el plazo determinado, pactándose para el arrendatario la facultad de ejercer al final del periodo una opción de compra", tal y como está definida en el Decreto 913 de mayo 19 de 1993.

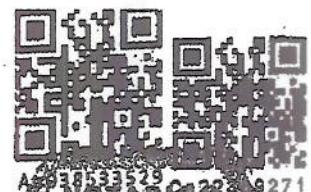
**SEGUNDA.** -Que en virtud de lo expuesto, las sociedades **PRECOZ S.A.S.** con Nit 900.228.400-8, **FRUPAZ S.A.S.** con Nit 900.556.957-4, **GANAPAZ S.A.S.** con Nit 900.609.151-4, **INVERSUJA AGROZ S.A.S.** con Nit 900.236.634-8 (LOCATARIAS) han celebrado una operación de Leasing Inmobiliario sobre los inmuebles objeto de la compraventa que se acredita en la presente escritura pública, por lo que han solicitado al **BANCO DE OCCIDENTE S.A.** que proceda a efectuar la compra de los mismos en los términos y condiciones contenidos en el presente instrumento público.



# República de Colombia

Página 5 de 14 Luz Mery

0000209



DEL CÍRCULO

NOTARIA 29 20271

Expuesto lo anterior, se conviene la siguiente **COMPROVENTA**, la cual sigue por las cláusulas que a continuación se indican:

**PRIMERA: OBJETO:** Que LA PARTE VENDEDORA mediante el presente contrato transfiere a título de **COMPROVENTA** y enajenación perpetua a **BANCO DE OCCIDENTE S.A.** el derecho real de dominio y de posesión plena que su representado tiene y ejerce sobre los siguientes inmuebles:

**UBICACIÓN DE LOS INMUEBLES:** VEREDA LA FONDA VEREDA COLÓN, VEREDA EL SAJANDI, MUNICIPIO DE PATÍA (CAUCA)

**CLASE DE INMUEBLE:** RURALES

**DESCRIPCIÓN y DIRECCIÓN:** PREDIO RURAL LA LUNA, PREDIO RURAL SANTO DOMINGO, PREDIO RURAL EL ORO

**FOLIOS DE MATRÍCULA INMOBILIARIA** Nos. 128-6505, 128-1774 128-1772 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PATÍA EL BORDO (CAUCA)

**NUMERO DE LA CEDULA CATASTRAL:** 000400020003000, 000400010052000 y 000400030059000

Inmueble cuya descripción, cabida y linderos fueron tomados de la escritura pública número 2894 de Noviembre 6 de 2012 de la Notaría 10 de Cali, son como a continuación se indican:

Predio rural denominado La Luna, ubicado en la vereda La Fonda, municipio de Patía, departamento del Cauca, con extensión superficialia de 199 hectáreas y 280 M2, más o menos, especialmente alinderado así: tomando como punto de partida el sitio de la quebrada La Churumba o Resaca, cruza el camino que conduce del Puerto de Portugal a La Fonda, se sigue por esta quebrada hacia el sur hasta encontrar una cerca de alambre de púas sobre la margen Izquierda, se sigue por esta cerca en dirección oriente hasta dar al río Patía; por este río aguas abajo hasta encontrar la desembocadura de la quebrada La Luna; por esta quebrada aguas arriba deslindando con terrenos de la Hacienda Copio hasta llegar a un mojón sobre la margen izquierda de la quebrada La Luna; de esta en línea recta hacia el oriente hacia un mojón de cemento; de este punto hacia el norte hasta encontrar otro mojón de cemento; de este punto hacia el norte hasta encontrar otro mojón de cemento deslindando por aquí con el punto conocido con el nombre de La Arrocera de propiedad de la señora Cecilia

Prado de Arboleda que fue cercenada de la antigua Hacienda La Luna; de este mojón se cruza hacia el occidente en línea recta hacia el norte hasta encontrar otro mojón de cemento lindando con la parte del predio La Luna que fue enajenado a Bernardo Uribe Londoño, en el concordato de la sociedad Agrícola Palmaseca Ltda. y de este mojón en línea recta y en dirección al occidente hasta encontrar la carretera que de La Fonda conduce a Las Tallas, lugar donde se fija otro mojón de cemento por la carretera que de La Fonda conduce a Las Tallas se continua en dirección al Occidente, pasando en línea recta por detrás del caserío de La Fonda hasta encontrar nuevamente el paso de La Resaca, punto de partida de la alinderación. A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria No. 128-6505 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Patía El Bordo. Número catastral: 000400020003000.

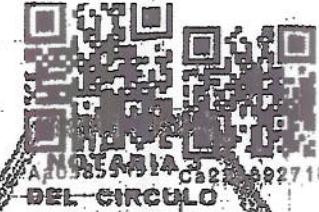
Predio rural denominado Santo Domingo ubicado en la vereda de Colón, municipio de Patía, departamento del Cauca, con una extensión superficialia de 217 hectáreas, alinderado así: por el Sur, camellón que parte de la portada que da a la entrada a los potreros conocidos con el nombre de Vuelta Bonita, de propiedad que es o fue de Carmelo Minervine Fortunato, Nevenka Karaman de Minervine y Pablo Pedro Karaman Matulovic, antes de Carlos Vicente Hormaza y Alvaro Hormaza Barragán, se sigue este camellón o camino nacional hacia el oriente hasta llegar al cruce de Las Tallas; de aquí se sigue hacia el oriente por el mismo camellón o camino nacional hasta llegar al río Patía colindando por el Sur y Oriente con la quebrada Las Tallas, tierras de Carlos Llanos y otros hasta el crucero; de aquí con tierras que son o fueron de Jesús Valdés, antes de Gregorio González e Israel Chante hasta encontrar el brazo del mismo río frente a una pequeña isla que no pertenece a la propiedad que se viene deslindando; de aquí cerca del alambre deslindando con el potro denominado El Quinto de propiedad que fue de Carmelo Minervine Fortunato, Nevenka Karaman de Minervine y Pablo Karaman Matulovic, antes de Carlos Vicente Hormaza y Alvaro Hormaza Barragán hasta encontrar el punto norte en donde hay un mojón por el Norte con tierra de la Hacienda El Carmen que fue de Carmelo Minervine Fortunato, Nevenka Karaman de Minervine y Pablo Pedro Karaman Matulovic, hasta llegar al punto de Occidente; lindando por aquí con tierras de la Hacienda El Carmen; de aquí hacia el sur, linea más o menos recta hasta encontrar el punto de partida. A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria No. 128-1774 de la Oficina de Registro



## República de Colombia

Página 7 de 14 Luz Mery

0000210



de Instrumentos Públicos de Patía El Bordo. Número catastral: 000400010052000.

Predio rural El Oro, ubicado en la vereda El Sajandi, municipio de Patía, departamento del Cauca, con una extensión superficiaria de 3 hectáreas, alinderado así: principiando en la base de La Moma, ubicado en el río Sajandi, mojón No. 1 de aquí al mojón No. 2 de aquí al sur hasta llegar al mojón No. 3 ubicado en los linderos de Patrocinia Hurtado; de aquí hacia el occidente siguiendo el alambrado que deslinda propiedades que son o fueron de Patrocinia Hurtado y Alberto Garcés Navas, ocupados hoy por Alvaro Naranjo en donde se encuentra el mojón No. 4 de aquí por el pie de la loma a encontrar el mojón No. 4 punto de partida. A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria No. 128-1772 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Patía El Bordo. Número catastral: 000400030059000.--

**PARÁGRAFO PRIMERO.**- Que no obstante la cabida y linderos, la presente compraventa se hace como cuerpo cierto **PARÁGRAFO SEGUNDO.**- Que dentro de la presente compraventa se incluyen todos los aumentos, construcciones y mejoras de los inmuebles, así como los frutos tanto naturales como civiles que los inmuebles generen.

**PARÁGRAFO TERCERO.**- Que la venta sobre los inmuebles aquí descritos y alinderados, comprende no sólo los bienes susceptibles de dominio particular y exclusivo del propietario sino también el de aquellos destinados a su uso y beneficio.

**PARÁGRAFO CUARTO.**- Los inmuebles objeto del presente estudio NO se encuentran sujetos al régimen de propiedad horizontal.

**SEGUNDA.- TRADICIÓN.** Que LA PARTE VENDEDORA la sociedad AMOAMAVI S.A.S. (antes denominada ECO BUILDING LIMITADA) adquirió los inmuebles por compraventa realizada a la sociedad G. MEJÍA Y CIA. S.C.S. PRODUCTOS AGROPECUARIOS mediante escritura pública No. 2894 de Noviembre 6 de 2012 de la Notaría 10 de Cali, debidamente registrada el 13 de Diciembre de 2012 a los folios de matrículas inmobiliarias Nos. 128-6505, 128-1774 y 128-1772 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Patía El Bordo.

**TERCERA.- LIBERTAD Y SANEAMIENTO:** Que LA PARTE VENDEDORA garantiza que los inmuebles que se transfieren mediante el presente público instrumento se encuentran libres de embargos, anticresis, encargos fiduciarios, condiciones resolutorias de dominio, pleitos pendientes, servidumbres, usufructos, titulaciones o cualquier otro gravamen o limitación. Igualmente que los inmuebles se encuentran al día y a paz y

salvo en la fecha por el pago de los impuestos, tasas, valorizaciones, de carácter distrital, departamental o nacional, servicios públicos, contribuciones, cuotas de administración ordinarias y/o extraordinarias etc., que los afecten. En cuanto a hipotecas los inmuebles objeto de esta compraventa soportan una constituida El dia 23 de septiembre de 2013, por medio de la escritura pública No. 2.503, debidamente registrada el dia 01 de octubre de 2013, otorgada en la Notaria Once del Circulo de Cali, por la sociedad AMOAMAVI S.A.S., identificada con el NIT No. 900.169.529-5; antes denominada ECO BUILDING LTDA., y a favor de Banco de Occidente la cual se está cancelando en el primer acto del presente instrumento público. No obstante todo lo anterior, en todo caso LA PARTE VENDEDORA saldrá al saneamiento en los casos de ley.

CUARTA.

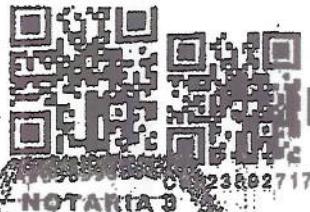
**PRECIO Y FORMA DE PAGO:** Que el precio total de venta de los inmuebles materia de este contrato corresponde a la suma de TRES MIL CIEN MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$3.100'000.000 m/cte.) discriminados así: la suma de VEINTITRES MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y UN MIL CUARENTA Y TRES PESOS MONEDA CORRIENTE (\$23.291.043 m/cte.) por el predio denominado El Oro identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 128-1772 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Patia El Bordo; la suma de MIL CUATROCIENTOS SESENTAY SIETE MILLONES CUATROCIENTOS VEINTISIETE MIL TRESCIENTOS DOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$1.467.427.302 m/cte.) por el predio denominado La Luna identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 128-6505 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Patia El Bordo; la suma de MIL SEISCIENTOS NUEVE MILLONES DOSCIENTOS OCHENTAY UN MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y CINCO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$1.609.281,655 m/cte.) por el predio denominado Santo Domingo identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 128-1774 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Patia El Bordo. La suma total será pagada por el BANCO DE OCCIDENTE S.A. a LA PARTE VENDEDORA previa entrega a aquél de: 1.) La cuenta de cobro y/o factura por la presente venta, según corresponda; 2.) La primera Copia de la presente escritura pública 3.) Los Certificados de Tradición y Libertad de los inmuebles objeto de la presente compraventa, en los cuales se acremente que los bienes adquiridos se encuentran totalmente libres de todo gravamen, pleito pendiente o



## República de Colombia

Página 9 de 14 Luz Mery

0000211



NOTARIA 3

DEL CIRCUITO  
DE CALILUIS A. RAMIREZ  
NARANJO

condición así como el registro de la presente escritura pública y por tanto la propiedad de los inmuebles descritos en cabeza del BANCO DE OCCIDENTE S.A. 4) La documentación requerida por el BANCO DE OCCIDENTE S.A. para la formalización del trámite de vinculación de LA PARTE VENDEDORA como proveedor suyo.

**PARÁGRAFO:** No obstante la forma de pago pactada LA PARTE VENDEDORA renuncia al ejercicio de la condición resolutoria derivada de la misma, otorgando este instrumento en forma firme e irresoluble.

**QUINTA.- ENTREGA:** Que LA PARTE VENDEDORA con ocasión a la operación de leasing referida en las consideraciones atrás señaladas hace desde hoy la entrega material del inmueble objeto de la presente compraventa al señor DIEGO SUSO AYERBE, mayor de edad, vecino de Jamundi, de tránsito en la ciudad de Cali, identificado con la C.C. 10'527.298 de Popayán actuando como Representante legal de las sociedades PRECOZ S.A.S. con Nit. 900.228.400-8, FRUPAZ S.A.S. con Nit. 900.556.957-4, GANAPAZ S.A.S. con Nit. 900.609.151-4, INVERSUJA AGROZ S.A.S. con Nit. 900.236.634-8, todo lo cual se acredita con los certificados de existencia y representación legal expedidos por la Cámara de Comercio de Cali que se anexan (LOCATARIAS) por instrucción del BANCO DE OCCIDENTE S.A. instrucción que se entiende otorgada con la firma del presente público instrumento, razón por la cual el señor DIEGO SUSO AYERBE, mayor de edad, vecino de Jamundi, de tránsito en la ciudad de Cali, identificado con la C.C. 10'527.298 de Popayán, actuando como Representante legal de las sociedades PRECOZ S.A.S. con Nit. 900.228.400-8, FRUPAZ S.A.S. con Nit. 900.556.957-4, GANAPAZ S.A.S. con Nit. 900.609.151-4, INVERSUJA AGROZ S.A.S. con Nit. 900.236.634-8, (LOCATARIAS) para los fines pertinentes declara recibidos los bienes a su entera satisfacción, junto con todas las construcciones, anexidades y dependencias existentes sin límites o reservas.

**SEXTA.- GASTOS:** Que los gastos, costos e impuestos notariales que cause esta escritura, serán de cargo de los contratantes por partes iguales, salvo el impuesto de retención en la fuente que de causarse, será de cargo exclusivo de LA PARTE VENDEDORA. Los gastos costos e impuestos por el registro de la presente escritura, incluyendo el de beneficencia, serán de cargo exclusivo del BANCO DE OCCIDENTE S.A.

**PARÁGRAFO:** Teniendo en cuenta que el BANCO DE OCCIDENTE S.A. celebra la presente compraventa con el objeto de entregar los bienes aquí descritos en un contrato

de leasing a cargo de las sociedades PRECOZ S.A.S. con Nit. 900.228.400-8, FRUPAZ S.A.S. con Nit. 900.556.957-4, GANAPAZ S.A.S. con Nit. 900.609.151-4, INVERSUJA AGROZ S.A.S. con Nit. 900.236.634-8. (LOCATARIAS); los gastos, costos e impuestos previstos en la presente cláusula a cargo del BANCO DE OCCIDENTE S.A. serán asumidos en su totalidad por las sociedades PRECOZ S.A.S. con Nit. 900.228.400-8, FRUPAZ S.A.S. con Nit. 900.556.957-4, GANAPAZ S.A.S. con Nit. 900.609.151-4, INVERSUJA AGROZ S.A.S. con Nit. 900.236.634-8 (LOCATARIAS).

**SÉPTIMA:** - El presente contrato es también suscrito por el señor DIEGO SUSO AYERBE, mayor de edad, vecino de Jamundi, de tránsito en la ciudad de Cali, identificado con la C.C. 10'527.298 de Popayán, actuando como Representante legal de las sociedades PRECOZ S.A.S. con Nit. 900.228.400-8, FRUPAZ S.A.S. con Nit. 900.556.957-4, GANAPAZ S.A.S. con Nit. 900.609.151-4, INVERSUJA AGROZ S.A.S. con Nit. 900.236.634-8 (LOCATARIAS) debidamente facultado por los estatutos, conforme consta en los Certificados expedido por la Cámara de Comercio de Cali, que presenta para su protocolización con este instrumento, en su condición de LOCATARIAS de la operación de leasing inmobiliario referida en las consideraciones atrás anotadas, manifiesta: A) Que en el carácter antes anotado acepta la presente escritura y la venta que por medio de ella se hace. B) Que declara tener recibido real y materialmente y a entera satisfacción los inmuebles objeto de compraventa, incluidas las áreas y bienes comunes que le corresponden. C) Que conforme a la operación de leasing mencionada, será de su cargo cualquier suma que se cobre en relación con todos los impuestos que se autoricen, tasas, contribuciones, valorizaciones por beneficio general, local y particular y gravámenes, de carácter nacional, departamental o municipal a partir de la fecha de firma de la presente escritura. D) Que conoce la reglamentación a que está sometido los inmuebles que adquiere y que se obliga por sí mismo y por sus causahabientes a cualquier título a cumplirla. E) Que conoce, acepta y se obliga a pagar a la suscripción de la presente escritura pública, todos los gastos, costos e impuestos notariales y de registro previstos a su cargo conforme a la presente compraventa.

**COMPARCIO:** OSCAR FERNANDO SANCHEZ GALEANO, mayor de edad, vecino de Cali, identificado con la cédula de ciudadanía 79.656.710 de Bogotá, quien obra en su calidad de apoderado especial y en consecuencia en nombre y representación de



# República de Colombia

Página 11 de 14 Luz Mery

0000212



República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - copia de escrituras públicas certificadas y documentos del archivo notarial

BANCO DE OCCIDENTE S.A., establecimiento de crédito, legalmente constituido, con domicilio principal en la ciudad de Santiago de Cali (Valle del Cauca) NOTARIO ANTÓN REZ 890.300.279-4, todo lo cual se acredita con copia del certificado expedido por la Superintendencia Financiera y del poder especial otorgado por escritura pública fechada el veintitrés (23) de Abril de dos mil diecisésis (2016) mil seiscientos cincuenta (3650) de la Notaría treinta y ocho (38) del círculo de Bogotá, manifiesta: A.) Que acepta a favor de su representada, la compraventa contenida en la presente escritura, así como todas las demás estipulaciones del presente instrumento y por ende adquiriere la propiedad de los bienes referidos a título de compraventa. B.) Que declara recibidos los bienes objeto de la presente compraventa.

(HASTA AQUÍ LA MINUTA PRESENTADA Y ELABORADA por el BANCO DE OCCIDENTE S.A.)

LEY 258/96.- No se efectúa indagación, por cuanto los contratantes son personas jurídicas, razón por la cual no es procedente.

Leída la presente escritura por los otorgantes, la aceptan, la aprueban y la firman por ante mi el Notario, que de lo expuesto doy fe, advertidos de las formalidades legales del registro, dentro del término perentorio de dos (2) meses contados a partir de la fecha de otorgamiento de este instrumento, cuyo incumplimiento causará intereses moratorios por mes o fracción de mes de retardo, de acuerdo al Artículo 231 de la Ley 233 de Diciembre 20 de 1995; lo encontraron conforme a su pensamiento y voluntad y por no observarse error alguno en su contenido le imparten su aprobación y proceden a firmarlo con el suscrito Notario, que da fe, declarando los comparecientes estar enterados de que un error no corregido en esta escritura antes de ser firmada, da lugar a una Escritura Aclaratoria que conlleva nuevos gastos para los contratantes, conforme manda el Artículo 102 del Decreto Ley 960 de 1970, de todo lo cual se dan por enterados y firman en constancia. Derechos \$16.296.697,00. — Decreto 1681.

Septiembre 16 de 1996. Modificado mediante Resolución No. 0451 de Enero 20 2017.

Retención en la Fuente \$ 0,00 IVA: \$ 3.179.801,00 Recaudos

Superintendencia y Fondo de Notariado \$55.300,00 EXENTOS DE PAZ Y

SALVO NACIONAL Decreto 2503 Diciembre 29 de 1987. Se agregan comprobantes.

Presentaron PAZ Y SALVOS No.(s) 333/ 334/ 335 del MUNICIPIO DE PATIA -2.017,

por concepto de IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO, a nombre de SOCIEDAD G/

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Ca2233892716

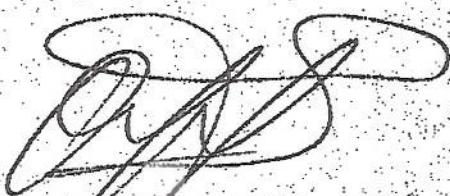
10579100380000000000

Centrojuzgados.gov.co

31/03/2017 11:27:50

MEJIA Y/ SOCIEDAD G/ MEJIA Y/ ECO-BUILDING LTDA., Predio(s) No.(s) 000400020003000, 000400010052000 y 000400030059000, ubicado(s) en LA LUNA SANTO DOMINGO/ EL ORO, AVALUO(S) \$ 772.218.000/ \$583.784.000 1.720.000.000, de fecha Mayo 20 2017, válido(s) hasta el 04 trimestre del 2017. Presentaron Certificaciones (3) donde consta que el Municipio de Patía no paga Valorización correspondientes al (los) mismo(s) predio(s) y vigente(s) a la fecha. NOTA: Los gastos notariales fueron liquidados con base al AVALUO CATASTRAL: \$ 3.076.002.000.00, Art. 22 Literal a) Decreto 1681 de 1996. La presente escritura se corrió en las hojas números: Aa038533542, Aa038533528, — Aa038533529, Aa038534924, Aa038533531, Aa038533533. — ENMENDADO: "Certificaciones (3) donde consta que el Municipio de Patía no paga Valorización" — "3.400.000.000" Si vale, — ENMENDADO: "\$15.296.697.00" "\$3.479.801.00" Si vale, —

EL BANCO QUE CANCELA,



OSCAR FERNANDO SÁNCHEZ GALEANO

C.C. 79.656.710 de Bogotá

01.000.000.000

Apoderado Especial

BANCO DE OCCIDENTE S.A.

NIT. 890.300.279-4

PASA A LA HOJA NUMERO Aa038533533.....

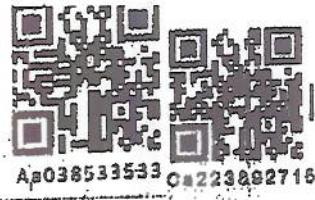
# República de Colombia



# República de Colombia

Página 13 de 14 Luz Mery

0000268



Ap038533593 Ca223892716

Esta hoja hace parte de la Escritura Pública No. 1942 del 08 de Junio de 2017,  
otorgada en la Notaría Tercera del Círculo de Cali.

NOTARIA 3

DEL CÍRCULO

DE CALI

LILIANA RAMIREZ

MARANJO

NOTARIA (E)

## POR LA PARTE VENDEDORA

CARLOS AUGUSTO LONDOÑO SERNA

C.C. 79.787.038 de Bogotá

Gerente

AMOAMAVI S.A.S.

Nit. 900.169.529-5

Dirección: Cra 30 # 72 - 18

Telf: 3104949 509.

## POR EL COMPRADOR

OSCAR FERNANDO SANCHEZ GALEANO

C.C. 79.656.710 de Bogotá

Apoderado Especial

BANCO DE OCCIDENTE S.A.

NIT. 890.300.279-4

**POR LAS LOCATARIAS,**



**DIEGO SUSO AYERBE**

C.C. 10'527.298 de Popayán

Representante legal

**PRECOZ S.A.S.**

Nit. 900.228.400-8

**FRUPAZ S.A.S.**

Nit. 900.556.857-4

**GANAPAZ S.A.S.**

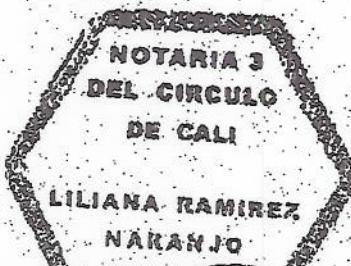
Nit. 900.609.151-4

**INVERSUJA AGROZ S.A.S.**

Nit. 900.236.634-8

Dirección: CRA 7 # 10.250 Country Plaza 1 Piso 153

Telf: 5921052



LILIANA RAMIREZ NARANJO

La Notaria Tercera Encargada del Círculo de Cali

Dra. LILIANA RAMIREZ NARANJO

ESPIEL COPIA SIMPLE Y AUTÉNTICA DEL ORIGINAL  
EXPEDIDA EN 2 HOJAS CON DESTINO A  
EL USO DEL INTERESADO.  
SANTIAGO DE CALI,  
HOY,





OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PATIA EL BORDO  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 17091833337971398

Nro Matrícula: 128-1774

Página 1

Impreso el 18 de Septiembre de 2017 a las 02:58:08 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 128 - PATIA EL BORDO DEPTO: CAUCA MUNICIPIO: PATIA EL BORDO VEREDA: COLON

FECHA APERTURA: 22-09-1978 RADICACIÓN: S/N CON: CERTIFICADO DE: 18-09-1978

CODIGO CATASTRAL: 18532000400000010052000000000 COD CATASTRAL ANT: 000-4000-10062-000

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

TIENE UNA EXTENSION DE 217 HECTAREAS Y LINDA ASI; POR EL SUR CAMELLON QUE PARTE DE LA PORTADA QUE DA ENTRADA A LOS PORTEROS CONOCIDOS CON EL NOMBRE DE VUELTA BONITA DE PROPIEDAD DE CARMELO MINERVINA FORTUNATO NEVENKA KARAMAN DE MINERVINA Y PABLO PEDRO KARAMAN MATULOVIC ANTES DE CARLOS VICENTE HORMAZA BARRAGAN Y ALVARO HORMAZA Y ALVARO HORMEZA BARRAGAN SE SIGUE ESTE CAMELLON O CAMINO NACIONAL HACIA EL ORIENTE HASTA LLEGAR AL PUNTO DE LAS TALLAS DE AQUI SE SIGUE HACIA EL ORIENTE POR EL MISMO CAMELLON O CAMINO NACIONAL HASTA LLEGAR AL RIO PATIA COLINDANDO POR EL SUR Y ORIENTE CON LA QUEBRADA DE LAS TALLAS TIERRAS DE CARLOS LIZANOS Y GOMEZ HASTA EL CRUCERO DE AQUI CON TIERRAS DE JESUS VALDES ANTES DE GREGORIO GONZALEZ E ISRAEL CHANTRE HASTA ENCONTRAR EL BRAZO DEL MISMO RIO ERANTE A UNA PEQUEÑA A LA PROPIEDAD QUE SE VIENE DELIMITANDO DE AQUI CERCA DE ALAMBRE DESLINDANDO CON EL POTRERO DENOMINADO EL QUINTO DE PROPIEDAD DE CARMELO MINERVINA FORTUNATO NEVENKA KARAMAN DE MINERVINA Y PABLO KRAMAN MATULOVIC ANTES DE CARLOS VICENTE HORMAZA Y ALVARO HORMAZA BARRAGAN HASTA ENCONTRAR EL PUNTO DE NORTE EN DONDE HAY UN MOJON POR EL NORTE CON TIERRAS DE LA HACIENDA BENOMIDA HOY EL CARMEN DE PROPIEDAD DE CARMELO MINERVINA FORTUNATO NEVENKA KARAMAN DE MINERVINA Y PABLO PEDRO KARAMAN MATULOVIC ANTES DE CARLOS VICENTE HORMAZA BARRAGAN HASTA LLEGAR AL PUNTO OCCIDENTE LINDANDO TAMBIEN POR AQUI CON TIERRAS DE LA HACIENDA EL CARMEN DE PROPIEDAD HOY CON LAS PERSONAS NOMBRADAS ANTERIORMENTE DE AQUI HACIA EL SUR LINEA MAS O MENOS RECTA HASTA ENCONTRAR EL PUNTO DE PARTIDA.

COMPLEMENTACION:

TRADICION: QUE ESTE INMUEBLE LO INTEGRARON DOS LOTES LLAMADOS COLON NUMERO UNO Y SANTO DOMINGO ADQUIRIDOS POR JORGE CASTRO SANCHEZ MEDIANTE COMPRA A HERNANDO TRUJILLO ARANGO SEGUN ESCRITURA NO 1606 DE 3 DE OCTUBRE DE 1964 NOTARIA 1 DE POPAYAN REGISTRADA EL 13 DE LOS MISMOS A FOLIO 113 PARTIDA 297 DEL LIBRO 1. TOMO 16 QUE HERNANDO TRUJILLO ARANGO ADQUIRIO ESTOS INMUEBLES POR ADJUDICACION QUE SE LEHIZO EN LA LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD HACIENDA DE SANTA DOMINGO LIMITADA EFECTUADA CON GERARDO VARONA CASAS SEGUN ESCRITURA NO 1402 DE 8 DE SEPTIEMBRE DE 1964 NOTARIA 1 DE POPAYAN REGISTRADA EL 2 DE OCTUBRE DE ESE AÑO A FOLIO 400 PARTIDA 89 DEL LIBRO 2 TOMO 9. QUE POR ESCRITURA 1232 DE 20 DE AGOSTO DE 1962 DE LA NOTARIA 1 DE POPAYAN REGISTRADA EL 29 DE LOS MISMOS A FOLIO 178 PARTIDA 214 DEL LIBRO 1 TOMO 14 Y FOLIO 210 PARTIDA 91 DEL LIBRO 2 TOMO 9. ENTRE GERARDO VARONA CASAS Y HERNANDO TRUJILLO ARANGO CONSTITUYERON UNA SOCIEDAD DE RESPONSANILIDAD DENOMINADA HACIENDA SANTO DOMINGO LTDA. Y A ELLA APORTARON EL SOCIO VARONA CASA EL INMUEBLE COLON NUMERO UNO Y EL SOCIO TRUJILLO ARANGO EL LLAMADO SANTO DOMINGO QUE LOS SOCIOS VARONA CASAS Y TRUJILLO ADQUIRIERON LOS DOS LOTES QUE APORTARON A LA SOCIEDAD MENCIONADA A LA SOCIEDAD MENCIONADA ASI: POR ESCRITURA NO 1154 DE 21 DE JULIO DE 1961 DE LA NOTARIA 1 DE POPAYAN REGISTRADA EL 22 DE LOSMISMOS A FOLIO 46 PARTIDA 74 DEL LIBRO 1 TOMO 14 GREGORIO CARDENAS LE VENDIO A JOSE GERARDO VARON ACASAS EL LOTE DENOMINADO COLON NUMERO UNO Y POR ESCRITURA ON 1336 DE 16 DE AGOSTO DE 1961 DE LA NOTARIA 1 DE POPAYAN REGISTRADA EL 22 DE LOS MISMOS BAJO PARTIDA 87 FOLIO 61 DEL LIBRO 1 TOMO 13 GREGORIO CARDENAS C, LEVENDIO A HERNANDO TRUJILLO ARANGO EL LLOTE SANTO DOMINGO . QUE GREGORIO CARDENAS ADQUIRIO UN PERDIO MAYOE DENOMINADO COLON DEL CUAL HACIEN PARTE COLON NUMERO UNO Y SANTO DOMINGO POR ESCRITURA NO 12 DE 21 DE MAYO DE 1917 DE LA NOTARIA DE PATIA REGISTRADA EL 9 DE JUNIO DE ESE AÑO A FOLIO 10 VTO PARTIDA 15 DEL LIBRO 1 TOMO 1 POR LA CUAL FELIPE RAMIREZ FRANCISCO CAICEDO NICOMEDES RODRIGUEZ Y GREGORIO CARDENAS SE DIVIDIERON LA HAVIENDA DENOMINADA CULEBRERO ADJUDICANOLE A GREGORIO CARDENAS DOS LOTES ENTRE ELLOS EL DENOMINADO COLON PREDIO QUE POSTERIORMENTE SE LE ADJUDICO AL MISMO SEÑOR CARDENAS EN LA DIVISION DE LOS BIENES PERTENECIENTES A LA SOCIEDAD LLEVADA CON PETRONILA SOLANO DE CARDENAS DIVISION EFECTUADA POR ESCRITURA 1932 DE 9 DE DICIEMBRE DE 1953 DE LA NOTARIA 1 POPAYAB REGISTRADA EL MISMO DIA A FOLIO 66 PARTIDA 346 DEL LIBRO 1 TOMO 6.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL  
1) SANTO DOMINGO



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PATIA EL BORDO  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 17091833337971398

Nro Matrícula: 128-1774

Página 2

Impreso el 18 de Septiembre de 2017 a las 02:58:08 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 28-11-1968 Radicación: S/N

Doc: ESCRITURA 1589 DEL 18-11-1968 NOTARIA 1 DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 VENTA PROINDIVISO MODO DE ADQUISICION

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

DE: CASTRO S., JORGE

A: MINERVINE FORTUNATO CARMELO

**SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO**  
**AGROPECUARIA**  
**La guarda de la fe pública**

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 26-07-1975 Radicación: S/N

Doc: ESCRITURA 3040 DEL 10-07-1975 NOTARIA 4 DE CALI

VALOR ACTO: \$1,400,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 105 APORTE A SOCIEDAD MODO DE ADQUISICION

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

DE: KARAMAN DE MINERVINE NEVENKA

DE: MINERVINE FORTUNATO CARMELO

A: AGROPECUARIA LA FONDA LIMITADA

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 14-10-1976 Radicación: S/N

Doc: ESCRITURA 3548 DEL 01-10-1976 NOTARIA 3 DE CALI

VALOR ACTO: \$1,400,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 VENTA MODO DE ADQUISICION

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

DE: AGROPECUARIA LA FONDA LIMITADA

A: SOCIEDAD AGRICOLA PALMASECA LTDA.

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 14-10-1976 Radicación: S/N

Doc: ESCRITURA 3548 DEL 01-10-1976 NOTARIA 3 DE CALI

VALOR ACTO: \$12,000,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA GRAVAMEN

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

DE: SOCIEDAD AGRICOLA PALMASECA LIMITADA

A: AGROPECUARIA LA FONDA LIMITADA

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 17-10-1978 Radicación: 78-729

Doc: CERTIFICADO 1931 DEL 16-10-1978 NOTARIA 3 DE CALI

VALOR ACTO: \$6,000,000

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION PARCIAL HIPOTECA

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

DE: AGROPECUARIA LA FONDA LIMITADA

A: SOCIEDAD AGRICOLA PALMASECA LTDA



Le validez de este documento podrá verificarse en la página [www.snr.boliviadepago.gov.bo/certificado](http://www.snr.boliviadepago.gov.bo/certificado)

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PATIA EL BORDO  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 17091833337971398

Nro Matrícula: 128-1774

Página 3

Impreso el 18 de Septiembre de 2017 a las 02:58:08 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 07-09-1979 Radicación: 79-562

Doc: CERTIFICADO 1600 DEL 03-09-1979 NOTARIA 3 DE CALI

VALOR ACTO: \$6,000,000

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION TOTAL HIPOTECA

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

DE: AGROPECUARIA LA FONDA LIMITADA

A: SOCIEDAD AGRICOLA PALMASECA LTDA.

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 21-09-1979 Radicación: 79-596

Doc: ESCRITURA 2783 DEL 19-09-1979 NOTARIA 1 DE CALI

VALOR ACTO: \$42,118,700

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA GRAVAMEN

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

DE: SOCIEDAD AGRICOLA PALMASECA LTDA.

A: CORPORACION FINANCIERA DEL VALLE S.A.

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
y REGISTRO  
La guarda de la le publica

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 01-12-1980 Radicación: S/N

Doc: RESOLUCION 05 DEL 20-11-1979 JTA VALORI DEPARTAMENTAL DE POPAYAN VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 430 GRAVADO POR VALORIZACION

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

DE: SIN PERSONAS

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 26-03-1981 Radicación: 81-200

Doc: ESCRITURA 622 DEL 12-03-1981 NOTARIA 1 DE CALI

VALOR ACTO: \$9,000,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA 2 GRADO GRAVAMEN

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

DE: SOCIEDAD AGRICOLA PALMASECA LTDA.

A: URIBE LONDOÑO BERNARDO

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 09-11-1984 Radicación: 84-1048

Doc: SENTENCIA S/N DEL 26-10-1984 JDO 4 C CTO DE CALI VALOR ACTO: \$42,118,700

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA NATURALEZA: SENT. APROB.

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

DE: CORPORACION FINANCIERA DEL VALLE S.A.

A: SOCIEDAD AGRICOLA PALMASECA LTDA S.A.

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 09-11-1984 Radicación: S/N



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PATIA EL BORDO  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 17091833337971398

Nro Matricula: 128-1774

Página 4

Impreso el 18 de Septiembre de 2017 a las 02:58:08 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

Doc: SENTENCIA S/N DEL 26-10-1984 JDO 4 C CTO DE CALI

VALOR ACTO: \$9,000,000

Se cancela anotación No: 9

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA NATURALEZA: SENT.APROB.

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

DE: URIBE LONDOÑO BERNARDO

A: SOCIEDAD AGRICOLA PALMASECA

X

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 09-11-1984 Radicación: 84-1048

Doc: SENTENCIA S/N DEL 26-10-1984 JDO 4 C CTO DE CALI

VALOR ACTO: \$61,730,808,94

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 104 DACION EN PAGO MODO DE ADQUISICION NATURALEZA: SENT.APROB.

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

DE: SOCIEDAD AGRICOLA PALMASECA

A: CORPORACION FINANCIERA DEL VALLE S.A.

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO Y REGISTRO  
REGISTRO  
La guarda de la fe pública

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 19-12-1985 Radicación: 1280

Doc: ESCRITURA 3718 DEL 18-12-1985 NOTARIA 1 DE CALI

VALOR ACTO: \$60,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPROVENTA CON TRES PREDIOS MAS MODO DE ADQUISICION

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

DE: CORPORACION FINANCIERA DEL VALLE S.A.

A: SOCEIDAD COMPAÑIA AGROPECUARIA E INDUSTRIAL PAJONALES S.A.

X

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 30-12-1986 Radicación: 1373

Doc: ESCRITURA 8958 DEL 17-12-1986 NOTARIA 10 DE CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA ABIERTA CON 3 PREDIOS MAS OFICIO 192 JDO SUP RENTAS DPTALES A PAZ Y SALVO POR VALOR  
GRAVAMEN

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

DE: SOCIEDAD COMPAÑIA AGROPECUARIA E INDUSTRIAL PAJONALES S.A.

A: BANCO CAFETERO

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 09-07-1992 Radicación: 493

Doc: CERTIFICADO 1060 DEL 16-06-1992 NOTARIA 10 DE CALI

VALOR ACTO: \$25,000,000

Se cancela anotación No: 14

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA VALOR:CON 3 PREDIOS MAS

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

DE: BANCO CAFETERO

A: SOCIEDAD COMPAÑIA AGROPECUARIA E INDUSTRIAL PAJONALES S.A.



ADMINISTRACION  
DE NOTARIADO  
Y REGISTRO  
ESTADO DE CALI

La validez de este documento podrá verificarse en la página [www.snrcolondepago.gov.co/certificado](http://www.snrcolondepago.gov.co/certificado)

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PATIA EL BORDO  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 17091833337971398

Nro Matrícula: 128-1774

Página 5

Impreso el 18 de Septiembre de 2017 a las 02:58:08 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 20-08-1993 Radicación: 939

Doc: SIN INFORMACION S/N DEL 20-08-1993 SRIA.OO.PP.DPTALES DE POPAYAN : VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 8

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0781 CANCELACION TOTAL DE LA CONTRIBUCION NATURALEZA: PAZ Y SALVO

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

DE: SECRETARIA OO.PP. DEPARTAMENTALES DEL CAUCA VALORIZACION

A: AGRICOLA PALMASECA

ANOTACION: Nro 017 Fecha: 20-08-1993 Radicación: 940

Doc: ESCRITURA 1319 DEL 06-05-1993 NOTARIA 1 DE CALI : VALOR ACTO: \$85.000.000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 201 COMPROVENTA MODO DE ADQUISICION, VALOR CON TRES PREDIOS MAS

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

DE: SOCIEDAD COMPAÑIA AGROPECUARIA INDUSTRIAL FAJONALES SA

A: MEJIA AMAYA GERMAN

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
In guarda de la le publica

ANOTACION: Nro 018 Fecha: 04-03-2003 Radicación: 207

Doc: ESCRITURA 5389 DEL 12-09-2002 NOTARIA 7 DE CALI : VALOR ACTO: \$860.000.000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA MODO DE ADQUISICION, VALOR: CON TRES PREDIOS MAS

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

DE: MEJIA AMAYA GERMAN

A: SOCIEDAD G MEJIA Y CIA S.C.S PRODUCTOS AGROPECUARIOS

X

X

ANOTACION: Nro 019 Fecha: 23-07-2011 Radicación: 2011-128-6-803

Doc: OFICIO . DEL 15-07-2011 ALCALDIA MUNICIPAL DE PATIA EL BORDO : VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0441 EMBARGO POR IMPUESTOS MUNICIPALES

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

DE: TESORERIA MUNICIPAL DE PATIA EL BORDO CAUCA

A: SOCIEDAD G. MEJIA Y CIA. S.C.S. PRODUCTOS AGROPECUARIOS

NIT# 8050246037

ANOTACION: Nro 020 Fecha: 06-09-2012 Radicación: 2012-128-6-1047

Doc: OFICIO OR-091 DEL 05-09-2012 TESORERIA MUNICIPAL DE PATIA EL BORDO : VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 18

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA EMBARGO IMPUESTOS MUNICIPAL.

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

DE: TESORERIA MUNICIPAL DE PATIA EL BORDO

A: SOCIEDAD G. MEJA S.C.S PRODUCTOS AGROPECUARIOS



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PATIA EL BORDO  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 17091833337971398

Nro Matrícula: 128-1774

Página 6

Impreso el 18 de Septiembre de 2017 a las 02:58:08 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

ANOTACION: Nro 021 Fecha: 13-12-2012 Radicación: 2012-128-6-1409

Doc: ESCRITURA 2894 DEL 06-11-2012 NOTARIA DECIMA DE CALI

VALOR ACTO: \$2,100,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA MODO DE ADQUISICION- ESTE Y TRES PREDIOS MAS.

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

DE: SOCIEDAD G. MEJIA Y CIA S.C.S. PRODUCTOS AGROPECUARIOS

NIT# 8060245037

A: ECO BUILDING LTDA

NIT# 9001695295X

ANOTACION: Nro 022 Fecha: 01-10-2013 Radicación: 2013-128-6-813

Doc: ESCRITURA 2503 DEL 23-09-2013 NOTARIA ONCE DE CALI

VALOR ACTO: \$2,320,000,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 020-1 HIPOTECA ABIERTA GRAVAMEN

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

DE: AMOAMAVI S.A.S. NIT. 9001695295 ANTES ECO BUILDING LTDA NIT. 9001695295

X

A: BANCO DE OCCIDENTE S.A.

ANOTACION: Nro 023 Fecha: 30-08-2017 Radicación: 2017-128-6-907

Doc: ESCRITURA 1942 DEL 08-08-2017 NOTARIA TERCERA DE CALI

VALOR ACTO: \$2,320,000,000

Se cancela anotación No: 22

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL-(DE HIPOTECA)

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

DE: BANCO DE OCCIDENTE S.A.

NIT# 8903002794

A: AMOAMAVI S.A.S. NIT. 9001695295 ANTES ECO BUILDING LTDA NIT. 9001695295

X

ANOTACION: Nro 024 Fecha: 30-08-2017 Radicación: 2017-128-6-907

Doc: ESCRITURA 1942 DEL 08-08-2017 NOTARIA TERCERA DE CALI

VALOR ACTO: \$1,609,281,655

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA ESTE Y DOS PREDIOS MAS, CON SISTEMA DE LEASING INMOBILIARIO A FAVOR DE PRECOZ S.A. CON NIT. 900228400-8, FRUPAZ S.A.S CON NIT. 900556957-4, GANAPAZ S.A.S CON NIT. 900609151-4, INVERSUJA AGROZ S.A.S CON NIT. 900236634-8

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

DE: ECO BUILDING LTDA

NIT# 9001695295

A: BANCO DE OCCIDENTE S.A.

NIT# 8903002794X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: "24"

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: 2010-128-3-391

Fecha: 22-12-2010

SE CORRIGE LA VEREDA PATIA POR LA VEREDA COLON

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: ICARE-2015

Fecha: 21-12-2015

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



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PATIA EL BORDO  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 17091833337971398

Nro Matrícula: 128-1774

Página 7

Impreso el 18 de Septiembre de 2017 a las 02:58:08 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

===== FIN DE ESTE DOCUMENTO =====

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2017-128-1-4301      FECHA: 18-09-2017

EXPEDIDO EN: BOGOTA

Elva Jiménez M.

El Registrador: ELVA JIMÉNEZ MAMÍAN

**SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO**  
la guarda de la fe pública

INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI RESOLUCION NRO:19-532-0452-2017 FECHA RESOLUCION:22-12-2017 PAGINA NRO: 001  
POR LA CUAL SE ORDENA UNOS CAMBIOS EN EL CATASTRO DEL MUNICIPIO DE: 532 PATIA (EL BORDO)  
TERRITORIAL DE CATASTRO DE: CAUCA

EL RESPONSABLE DE CONSERVACION DE LA DIRECCION TERRITORIAL CAUCA CON BASE EN LAS FACULTADES CONSIGNADAS EN EL ARTICULO 150 DE LA RESOLUCION 070 DEL 2011

CONSIDERANDO

QUE MEDIANTE CIRCULAR 8002014CP112-01 DE FECHA 19-03-2014, EXPEDIDA POR LA SUBDIRECCION DE CATASTRO "...SE DETERMINO ESTABLECER GRUPOS DE DIRECCIONES TERRITORIALES PARA QUE EN UNOS CASOS SE DE CONTINUIDAD CON LA OPERACION DEL S.N.C Y EN OTROS SE ADELANTE LA DESCONGESTION DE TRAMITES HACIENDO USO DEL SISTEMA ANTERIOR PARA GARANTIZAR LA NORMAL PRESTACION DEL SERVICIO...", POR LO TANTO, DE ACUERDO CON LO ORDENADO, LA DIRECCION TERRITORIAL CAUCA, ATENDERA LOS TRAMITES CATASTRALES A PARTIR DEL 25 DE MARZO DE 2014 EN ATENCION A LAS INSTRUCCIONES DADAS, CON LA INFORMACION DEBIDAMENTE MIGRADA AL SISTEMA ANTERIOR, APLICANDO LOS CAMBIOS A QUE HAYA LUGAR.

QUE DE ACUERDO CON EL CONVENIO INTERADMINISTRATIVO ESPECIFICO NUMERO 2 DEL CONVENIO MACRO NUMERO 4700-16 IGAC O NUMERO 81 ANT, CON EN FIN DE AUNAR ESFUERZOS PARA AMPARAR EL DESARROLLO DE LOS PROCESOS MISIONALES DEL INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI Y LA AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS Y DE ACUERDO CON LOS PROCEDIMIENTOS MANUALES E INSTRUCTIVOS TECNICOS ESTABLECIDOS POR EL I.G.A.C, SE PROCEDE MEDIANTE ESTE ACTO ADMINISTRATIVO A MODIFICAR LA INSCRIPCION CATASTRAL DEL PREDIO 00-04-0001-0052-000 DENOMINADO "SANTO DOMINGO" UBICADO EN LA ZONA RURAL DEL MUNICIPIO DE PATIA, EL CUAL FIGURA INSCRITO A NOMBRE DE BANCO DE OCCIDENTE S.A CON NIT 8903002794.

QUE PARA EL EFECTO, SE TIENE EN CUENTA CUADRO DE DISTRIBUCION DE AREAS REMITIDO POR EL INGENIERO EDGAR ENRIQUE CHAMORRO Y VERIFICACION DE LA CARTOGRAFIA OFICIAL VIGENTE.

QUE PARA DAR CUMPLIMIENTO A LOS ARTICULOS 2 Y 106 DE LA RESOLUCION 070 DE 2011 SE REALIZARON LOS TRAMITES CATASTRALES DE CONFORMIDAD CON LOS MANUALES VIGENTES Y SE DETECTO QUE EFECTIVAMENTE EXISTE INCONSISTENCIA EN LA INSCRIPCION CATASTRAL DEL PREDIO OBJETO DE LA REVISION, CON EL DATO REFERIDO A LA APLICACION Y DISTRIBUCION DEL AREA DE TERRENO EN LAS ZONAS HOMOGENEAS, DE ACUERDO CON EL CUADRO DE DISTRIBUCION DE AREAS REMITIDO POR EL INGENIERO EDGAR ENRIQUE CHAMORRO.

QUE POR LO TANTO SE PROCEDE A MODIFICAR LA DISTRIBUCION DE LAS ZONAS HOMOGENEAS VIGENTES DE LA SIGUIENTE MANERA F= 01, G= 05 CON UN AREA DE 109-6328 M2 Y POR F=01 G=05 CON UN AREA 102-7993 M2 , F=40 G=15 CON UN AREA DE 62-1600 M2 POR F=40 G=15 CON UN AREA DE 67-2634 M2 Y F=53 G=20 CON UN AREA DE 6-7200 M2 POR F=53 G=20 CON UN AREA DE 8-4501 M2.

QUE EN CONSECUENCIA, PROCEDE UNA RECTIFICACION Y SU CORRESPONDIENTE INSCRIPCION EN EL CATASTRO, CONFORME LO INDICAN LOS ARTICULOS 41, 43, 117 Y 129 DE LA RESOLUCION 70 DE 2011.

EN CONSECUENCIA,

RESUELVE:

ORDENAR LA INSCRIPCION EN EL CATASTRO DEL MUNICIPIO DE: PATIA-(EL-BORDO) ----- LOS SIGUIENTES CAMBIOS:

ARTICULO NUMERO DEL PREDIO TOT APELLIDOS Y NOMBRES CULIO M MUTAC I TA SE MANZ PRED MEJ PRO DIRECCION O VEREDA	E-C T-D NRO DOCUMENTO DES HECTAREA METZ A-CONS A V A L U O VIGENC
I 6 879 C 00 04 0001 0052 000 001 BANCO-DE-OCCIDENTE-S-A NPN: 00040000000100520000000000 SANTO DOMINGO	D 178 5128 183 \$ 638.925.000
I 00 04 0001 0052 000 001 BANCO-DE-OCCIDENTE-S-A NPN: 00040000000100520000000000 SANTO DOMINGO	D 178 5128 183 \$ 606.599.000 01012018
001 INSCRIPCION CATASTRAL 08/06/2017 \$606.599.000	



INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI RESOLUCION NRO:19-532-0452-2017 FECHA RESOLUCION:22-12-2017 PAGINA NRO: 002  
POR LA CUAL SE ORDENA UNOS CAMBIOS EN EL CATASTRO DEL MUNICIPIO DE: 532 PATIA-(EL-BORDO)  
TERRITORIAL DE CATASTRO DE: CAUCA

ART. 002 CONTRA LA INSCRIPCION CATASTRAL AQUI SENALADA PROCEDEN LOS RECURSOS DE REPOSICION Y APELACION LOS CUALES PODRAN INTERPONERSE ANTE EL RESPONSABLE DE CONSERVACION DE LA TERRITORIAL, SEGUN EL CASO.

EL RECURSO DE APELACION SE PODRA INTERPONER DIRECTAMENTE O COMO SUBSIDIARIO DEL DE REPOSICION.

CUANDO SEA RECHAZADO EL RECURSO DE APELACION, PROCEDE EL RECURSO DE QUEJA, EL CUAL ES FACULTATIVO Y PODRA INTERPONERSE DIRECTAMENTE ANTE EL DIRECTOR TERRITORIAL, ADJUNTANDO COPIA DE LA PROVIDENCIA QUE HAYA NEGADO EL RECURSO.

LOS RECURSOS DE REPOSICION Y APELACION PODRAN INTERPONERSE POR ESCRITO EN LA DILIGENCIA DE NOTIFICACION PERSONAL O DEMAS DE LOS DIEZ (10) DIAS HABILES SIGUIENTES A ELLA.

ART. 003 LOS RECURSOS SE CONCEDERAN EN EL EFECTO SUSPENSIVO Y POR CONSIGUIENTE LA ANOTACION DE LAS INSCRIPCIONES CATASTRALES EN LOS DOCUMENTOS DE LA TESORERIA MUNICIPAL U OFICINA RECAUDADORA SOLO SE EFECTUARA HASTA LA EJECUTORIA DEL RECURSO.

ART. 004 LOS AVALIOS INSCRITOS CON POSTERIODIDAD AL PRIMERO DE ENERO TENDRAN VIGENCIA FISCAL PARA EL AÑO SIGUIENTE, AJUSTADOS CON EL INDICE QUE DETERMINE EL GOBIERNO NACIONAL.

ART. 005 LA PRESENTE INFORMACION NO PRESTA MERITO COMO PRUEBA PARA ESTABLECER ACTOS CONSTITUTIVOS DE POSESION MATERIAL, SIENDO COMPETENCIA EXCLUSIVA DE LA JUSTICIA ORDINARIA DECIDIR EN MATERIA.

NOTIFIQUESE, COMUNIQUESE Y CUMPLASE

DADA EN POPAYAN, EL 22/12/2017

YOLANDA L. MARTINEZ VALENCIA  
FUNCIONARIO RESPONSABLE DE CONSERVACION

FECHA: 22-12-2017

ELABORO: YEIMY LISEYI POLINDARA MORENO  
REVISIO: VICTOR GUILLERMO RAMIREZ BOLAN  
S.I.C. VER 3.4



INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI RESOLUCION NRO:19-532-0452-2017 FECHA RESOLUCION:22-12-2017 PAGINA NRO: 003  
POR LA CUAL SE ORDENA UNOS CAMBIOS EN EL CATASTRO DEL MUNICIPIO DE: 532 PATTIA-(EL-BORDO) -----  
TERRITORIAL DE CATASTRO DE: CAUCA

PREDIOS PROPIETARIOS AREA DE TERRENO AREA CONSTRUIDA \$ A V A L U O

CANCELACIONES 1 1 178,512800 183 638.925.000

INSCRIPCIONES 1 1 178,512800 183 606.599.000

DIFERENCIAS 0 0 0,000000 0 32.326.000

DECRETOS/INSCRIPCIONES...: 1

# FICHA PREDIAL

		DEPARTAMENTO: <b>CAUCA</b>		TIPO AVALADO:	MINERIA O VEREDA	PRECIO:	IGRESOS O IMPUESTOS
		MUNICIPIO: <b>PATIA</b>		SECTOR:			
		CORREGIMIENTO, LOCALIDAD O COMUNA:					
		BARRIO / VEREDA: <b>LAS TALLAS</b>					
		NOMBRE O DIRECCION DEL PREDIO: <b>SANTO DOMINGO</b>					
		NUMERO DEL PREDIO: <b>128-1774</b>		NUMERO DEL PREDIO: CATÁSTRO ANTERIOR.			
		PROPIETARIOS O POSEEDORES SUCESIVOS		TRAMITE DE MUTACIONES			
		NOMBRE (S) DEL (OS) PROPIETARIO (S)		TIPO DE PREDIO:	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	NUMERO	ANIO
		SEGUNDO APELLIDO		E	NOMBRE	CLASE	PROVIENE DEL NÚMERO
		NOMBRES		V	T.D.	PASA AL NÚMERO	FUNCIONARIO
CLAVE DEL TITULO		PRIMER APELLIDO					
1. <b>MECTA</b>		ANA A		<b>GERNAL</b>	<b>C</b>	<b>2401330</b>	
2. <b>SOCIEDAD G. MEJIA Y CIA SC. S. PROYECTO ABREO:</b>							
3. <b>BANCO. DE OCCIDENTE - S-A</b>				<b>n. 8050245037</b>	<b>M</b>	<b>8703002394</b>	
JUSTIFICACIÓN DEL DERECHO DE PROPIEDAD O DE POSESIÓN DEL PREDIO							
MODO DE ADQUISICIÓN		VALOR DE COMPRA	PROPIETARIO ANTERIOR	CLAVE	NOTARIA	TITULO	
A-TRADICION		<b>A Club BODERO</b>	<b>MEJIA A. GERNAL</b>	<b>2</b>	<b>32 CABA</b>	<b>53389</b>	<b>DIA MES AÑO</b>
S-OCCUPACION		<b>23-291-043.</b>	<b>Eco Building Ltd</b>	<b>3.</b>	<b>3 CABA</b>	<b>1942</b>	<b>122001</b>
C-SUCESIÓN						<b>08061A</b>	<b>Partida</b>
D-PRESCRIPCION							
E-ACCESION							
• N. Requerido		D. Deportamiento					
PLANIFICACIÓN, ORGANIZACIÓN Y METODOS		M = Minerales		P = F. Minerales	B = Bosque	E = Ejido	R = Resguardo Indígena
							V = Tierra de Comunidades Negras
							Foto. Rec. M. V. I.
							V = Reserva Natural.



SUPERINTENDENCIA DE AGUAS

0001774

EN EN DE:  
A:

FIRMA DEL  
REGISTRADOR

17 JUL

0 2344 128



COORDENADAS (PUNTOS DE AGUA)

PP

ESCALA

1:200000

FECHA

19 JUL 2010

Juan Barreto

14 JUL 2010

Juan Barreto |

ESCALA

IND. MTS.

ACV

FIRMA

RECIBIDA EN EL DIA DE SU FECHA

ESCALA

IND. MTS.

ACV

JBB

Heleido Henio Gómez 0002

210 PATA

Gonzales Tadea Gómez 0008  
Heleido Henio Gómez 0007  
Andrés x Adelina Gómez 0060  
Becerril x Antonio 0033

210 PATA

463-IV-D-2 - 364-IV-C-1

C 2344 128

128-0002774  
FIRMA  
DE

RECIBIDA EN EL DIA DE SU FECHA

ESCALA

IND. MTS.

ACV

V

—

Heleido Henio Gómez 0002

RECIBIDA EN EL DIA DE SU FECHA

IND. MTS.

ACV

Af



 <p><b>Agencia Nacional de Tierras</b> ESTADO DE COLOMBIA MINISTERIO DE DESARROLLO SUSTENTABLE</p>	FORMA	FORMA UNIFICADA DE VISITA DE CARACTERIZACIÓN	CÓDIGO	ACCTI-F-007
	ACTIVIDAD	EMITIR CONCEPTO VISITA TÉCNICA DEL PREDIO	VERSIÓN	1
	PROCEDIMIENTO	MATERIALIZACIÓN DEL SUBSIDIO - ADQUISICIÓN DEL PREDIO	FECHA	01-03-2017

COMPRA	<input checked="" type="checkbox"/> ZONAS FOCALIZADAS	DEMANDA Y DESCONGESTIÓN	SUBPROCESO	FECHA <i>19-10-17</i>
Nombre del Propietario		Nombre del Beneficiario y/u Ocupante		
<i>Anoamaxi, B. Occidente</i>				
Dirección del Propietario			Documento de Identidad No.	
Nombre del Predio		Departamento		
<i>Santo Domingo</i>		<i>Cauca</i>		
Municipio	Vereda	Código catastral y/o Cédula Catastral		
<i>Putia</i>	<i>Coleo</i>			
No. Familias Postulantes	Matricula Inmobiliaria	Coordenadas		
	<i>128-1774</i>			

#### I. DESCRIPCIÓN FÍSICA DEL PREDIO

Predio		Área del Predio		Observaciones:
Rural	Urbano	Ha	m <sup>2</sup>	
<input checked="" type="checkbox"/>				
Levantamiento Topográfico				
FMI		<i>217</i>	—	
Escritura				

Vías de acceso	Estado (Bueno, Malo, Regular)	Medio de Transporte	Descripción Llegada al Predio
Pavimentada	Bueno	Automotor	Dende Olaya por a la funda 20 Km.
Carreteable	Bueno	Automotor	
Camino de Herradura			
Vía Fluvial			

Descripción de Linderos		
	Colindancia	Observaciones
NORTE:	Hda Coleo	
ORIENTE:	Río Putia	
SUR:	Tos Tillas	
OCCIDENTE:	Vía La funda	

 Agencia Nacional de Tierras <small>EL PUEBLO ALIMENTA A LOS HOMBRES DEL TIERRA</small>	FORMA	FORMA UNIFICADA DE VISITA DE CARACTERIZACIÓN	CÓDIGO	ACCTI-F-007
ACTIVIDAD	EMITIR CONCEPTO VISITA TÉCNICA DEL PREDIO	VERSIÓN	1	
PROCEDIMIENTO	MATERIALIZACIÓN DEL SUBSIDIO - ADQUISICIÓN DEL PREDIO	FECHA	01-03-2017	

## II. SERVICIOS BÁSICOS

Tipo de Servicios	Calidad			No Existe
	B	R	M	
Acueducto				
Energía				
Teléfono				
Salud				
Comercio				
Educación				
Recreación				

## III. CARACTERÍSTICAS

Altura (m.s.n.m.) máxima	Altura (m.s.n.m.) mínima	Periodo de Lluvias
650	600	Oct-Dic y Abril-Junio

## IV. DISPONIBILIDAD HÍDRICA

Fuentes	No	Nombre	Coordenadas	Usos					Frecuencia	
				D	A	G	P	I	P	TL
Río		Partida								
Quebrada		Los Tortos								
Caño										
Laguna										
Lago Artificial										
Jaguey										
Nacimiento										
Aljibe										
Pozo artesanal										
Permiso uso de aguas	SI	X	NO	El predio cuenta con riego:					SI.	

NOTA: (D: DOMÉSTICO, A: AGRICOLA, P: PECUARIO, I: INTERMITENTE, P: PERMANENTE, T: TEMPORAL)

 <b>Agencia Nacional de Tierras</b> <small>MINISTERIO DE VIVIENDA Y DESARROLLO SUSTENTABLE</small>	FORMA	FORMA UNIFICADA DE VISITA DE CARACTERIZACIÓN	CÓDIGO	ACCTI-F-007
	ACTIVIDAD	EMITIR CONCEPTO VISITA TÉCNICA DEL PREDIO	VERSIÓN	1
	PROCEDIMIENTO	MATERIALIZACIÓN DEL SUBSIDIO - ADQUISICIÓN DEL PREDIO	FECHA	01-03-2017

#### V. PROPIEDADES FÍSICAS DEL SUELO

Grado de Erosión:	Ligera: menor a 10%	<input checked="" type="checkbox"/>	Moderada entre 10% - 40%	<input type="checkbox"/>	Severa mayor a 40%:	Color: <i>Pardo Oscuro</i>	
Drenaje Natural:	Bien drenado	<input checked="" type="checkbox"/>	Moderadamente Drenado	<input type="checkbox"/>	Mal drenado		
Tipo de Relieve:	Plano - Inclinado:	<input checked="" type="checkbox"/>	Quebrado:	<input type="checkbox"/>	Escarpado		
Pendiente %	0 a 7%:	<input checked="" type="checkbox"/>	7 a 25%	<input type="checkbox"/>	25- 50%:	Mayor a 50%	
Frecuencia Inundaciones	Inexistente	<input checked="" type="checkbox"/>	Ocasional	<input type="checkbox"/>	Frecuente	Muy frecuente:	
Profundidad Efectiva cm	<50	<input checked="" type="checkbox"/>	50 - 75	<input type="checkbox"/>	75 -100	>100	
Pedregosidad	0.1 - 3%:	<input checked="" type="checkbox"/>	3 - 15%:	<input type="checkbox"/>	15 - 50%:	50 - 90%:	
Tipo Estructura Suelo (FAO)	Granular	<input type="checkbox"/>	Bloques	<input type="checkbox"/>	Laminar	Otros: <i>puros Avenidos</i>	
Textura del Suelo	Limo.	<input type="checkbox"/>	Arena:	<input type="checkbox"/>	Arcilla:		
Mecanización	<i>Optima para mecanización</i>						
Amenazas o Riesgos	<i>Antorcha en zonas erosionables</i>						

Nota: Tabla de Munsell.

#### VI. COBERTURA DEL SUELO

Cobertura <sup>2</sup>	Descripción	Coordinadas	Uso Actual	% Frente a área total del predio
2,613	<i>Años Viejos Heterogéneos</i>			<i>100%</i>
	<i>Mosaico de cultivos, pastos y espesas matorral</i>			

Metodología CORINE LAND COVER

 <b>Agencia Nacional de Tierras</b> <small>DONDE APRENDEMOS A PRESTAR AL PREDIO</small>	FORMA	FORMA UNIFICADA DE VISITA DE CARACTERIZACIÓN	CÓDIGO	ACCTI-F-007
	ACTIVIDAD	EMITIR CONCEPTO VISITA TÉCNICA DEL PREDIO	VERSIÓN	1
	PROCEDIMIENTO	MATERIALIZACIÓN DEL SUBSIDIO - ADQUISICIÓN DEL PREDIO	FECHA	01-03-2017

VII. USO ACTUAL DEL SUELO

AGRICOLA				
Uso	Ha	Descripción	Edad del Cultivo	Estado de la Explotación
Transitorios	45 Años		Producción	
Semipermanentes				
Permanentes	Cítricos		Producción	
Pancoger				
Pastos naturales	P. Naturales		Rodados	
Pastos mejorados				
Pastos de corte				
PECUARIO				
Especie o Sistema	No. Animal	Descripción	Estado de la Explotación	
Apoyo Institucional	SI	NO	Nombre	
Asistencia Técnica	SI	NO	Pública o Privada	Frecuencia
Comercialización				

VIII. CALIDAD DEL OCUPANTE (DILIGENCIE SI APLICA)

Clase	No.	Área ocupada Ha	Tiempo de ocupación	Tiempo de Explotación
Propietario				
Administrador				
Parceleros				
Tenedor				
Arrendatario				
Depositario provisional				

 <b>Agencia Nacional de Tierras</b> <small>ESTADO CIVIL - TITULACIÓN DE TIERRAS</small>	FORMA	FORMA UNIFICADA DE VISITA DE CARACTERIZACIÓN	CÓDIGO	ACCTI-F-007
	ACTIVIDAD	EMITIR CONCEPTO VISITA TÉCNICA DEL PREDIO	VERSIÓN	1
	PROCEDIMIENTO	MATERIALIZACIÓN DEL SUBSIDIO - ADQUISICIÓN DEL PREDIO	FECHA	01-03-2017

Núcleo familiar		
Nombre	Edad	Parentesco

#### IX. INFRAESTRUCTURA

INFRAESTRUCTURA			Descripción	
Tipo	No.	Tiempo de Uso	Tipo o Clase	Estado (B/R/M)
Establos				
Sala de Ordeño				
Centro de acopio				
Secaderos				
Vivienda				
Plantas de Beneficiadero				
Bodegas				
Secaderos				
Trapiches				
Galpones				
Porquerizas				
*Otros				
Cercas				
Clase	Km	Descripción		
Perimetrales			<i>3-4 frez plumb de 2m</i>	
Internas			<i>3-4 mtrs u lanza de 2m</i>	
Servidumbres				
Clase	Aguas	Transito	Oleoductos	Eléctrica
		X		X
				Ninguna

 <b>Agencia Nacional de Tierras</b> <small>BESTE ASESORAS LAS PROPIEDADES DE TIERRA</small>	FORMA	FORMA UNIFICADA DE VISITA DE CARACTERIZACIÓN	CÓDIGO	ACCTI-F-007
	ACTIVIDAD	EMITIR CONCEPTO VISITA TÉCNICA DEL PREDIO	VERSIÓN	1
	PROCEDIMIENTO	MATERIALIZACIÓN DEL SUBSIDIO - ADQUISICIÓN DEL PREDIO	FECHA	01-03-2017

Descripción

**X. EVALUACIÓN AGRONÓMICA FINAL**

Limitante:

*Ninguna*

Potencial:

*Actividades Agropecuarias*

Firmas de quienes participaron en la visita:

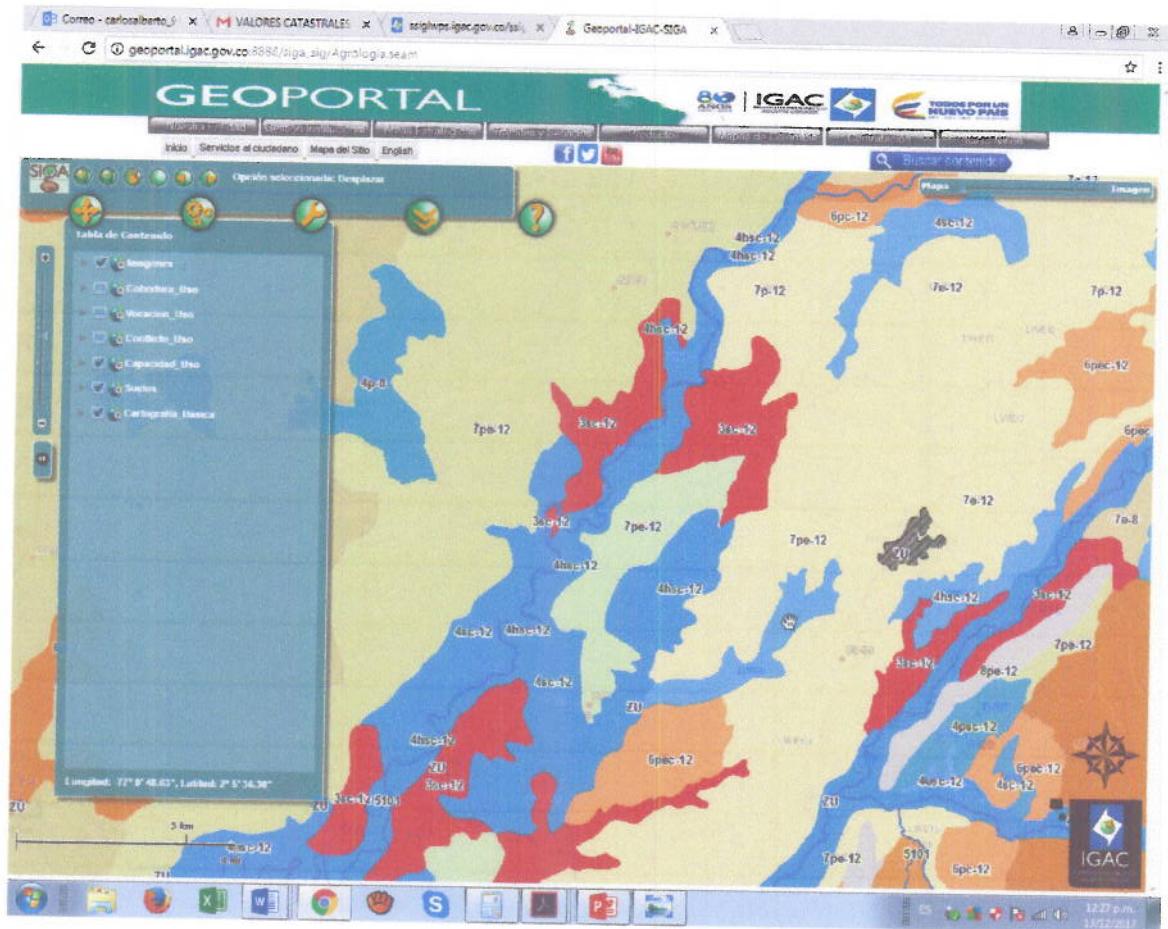
	Calidad: <u>Excelente</u> C.C. <u>101523293</u> Cel: <u>3107623346</u>	Calidad: _____ C.C. _____ Cel: _____	Calidad: _____ C.C. _____ Cel: _____	Calidad: _____ C.C. _____ Cel: _____
---	--	--	--	--

**XI. CONCEPTO FINAL**

Según lo anterior el predio puede clasificarse como CUMPLE  o NO CUMPLE \_\_\_\_\_ para explotación agropecuaria en un proceso de reforma agraria (Justifique su concepto).

*Tucío Juan Castellano R.*  
 Nombre y firma del profesional  
 Profesión: Ing. Agrícola  
 Tarjeta profesional 74254

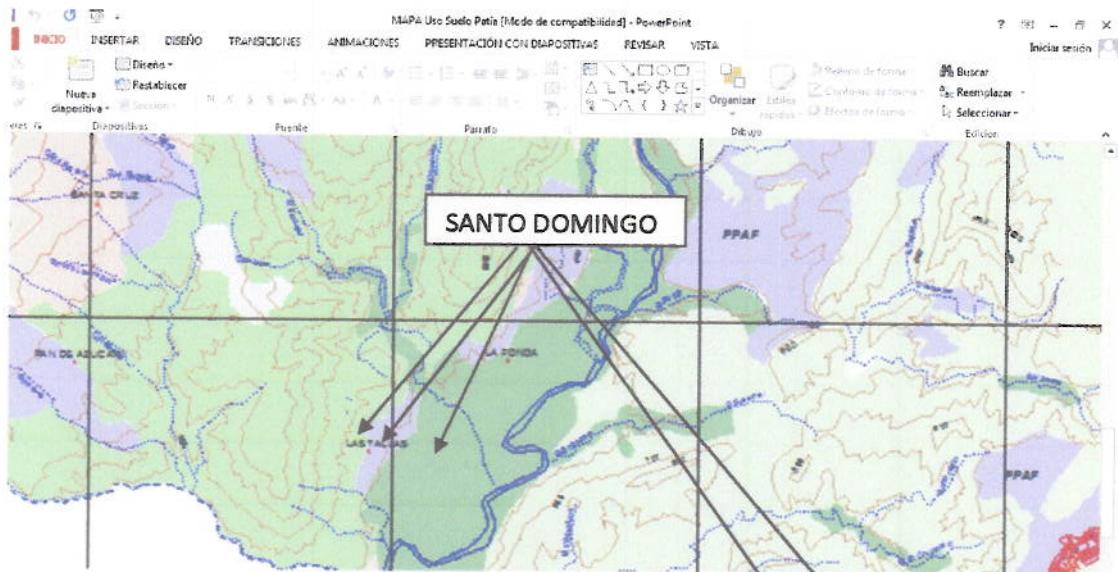
## CLASE AGROLOGICA



## CLASE DE SUELOS



## USO SUELO



ZONAS	SUBZONAS	Símbolo	Área (ha)	USOS DEL SUELLO			
				Principal	Complementaria	Restringido	Prohibido
Desarrollo agrario	ZONA DE PRODUCCIÓN INTENSIVA						
	Producción Agrícola	PA	7177	Agricultura intensiva	Ganadería semi intensiva	Percepción extensiva	
	Producción agroquímica	PAF	100				
	ZONA DE PRODUCCIÓN MARGINAL O CONSERVACIONISTA						
Protección	Producción y protección agroforestal o agroforestarial	PPAF	716	Agroforestal	Ganadería semi intensiva	Agricultura intensiva, ganadería extensiva	
	ZONAS DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN						
	- Zonas Altas	CMA	19500	Conservación forestal Protección de flora y fauna raras	Producción forestal conservacionista	Producción agroforestal	Cultivos limpios
	ZONAS DE RESTAURACIÓN PARA CONSERVACIÓN						
ZONAS DE RECUPERACIÓN	- Humeales	CH	1570	Conservación de humedales	Manejo de no cultivos		Cultivos o ganadería
	- Zona degradada de Cundinamarca	RFC	19195		Producción forestal y cultivos permanentes		
	- Zona degradada de Neiva	RFM	16050	Reforestación forestal		Cultivos limpios	Ganadería extensiva
	ZONAS DE USO MARGINAL						
-	Zona plana baja (áreas) sur y cumbres de la depresión del Patía	RF2	4715	Reforestación intensiva	Turismo	-	
		RF	9508	Turismo			

## ZONAS HOMOGENEAS FÍSICAS RURALES

GRUPO INTERNO DE TRABAJO GESTIÓN Y PROCESOS CATASTRALES

FECHA  
AAAA - MM - DD

27/11/2013

DIRECCIÓN TERRITORIAL		CAUCA		CONDICIÓN		PROFESIONAL DE ARQUITECTURA JULIETTE CAMACHO CASTILLO									
MUNICIPIO / DEPARTAMENTO		PATIA- CAUCA		URBANO		<input type="checkbox"/>		RURAL		<input checked="" type="checkbox"/>		CORREGIMIENTOS		<input type="checkbox"/>	
Zona No.	Área (Ha)	%	ÁREAS HOMOGENEAS DE TIERRA			Norma de Uso	Uso actual del suelo	Influencia de Vías	Disponibilidad de aguas	Otras Variables	Convenciones				
			Unidad Climática	Volar Potencial	Pendiente										
01			CS	67 a	Zona de desarrollo agrario; produccion intensiva	11	Sin Pavimentar	3							
02			CS	61 a	Zonas de proteccion: recuperacion de la zona degradada de la meseta	11	Sin Pavimentar	3							
03			CS	44 s	Zonas de proteccion: recuperacion de la zona degradada de la meseta	11	Sin pavimentar	3							
04			CS	49 b	Zonas de proteccion: recuperacion de la zona degradada de la meseta	11	Sin pavimentar	3							
05			CS	49 al	Zona de desarrollo agrario; produccion intensiva	04-11	Sin pavimentar	3							
06			CS	49 b	Zona de desarrollo agrario; produccion intensiva	4-11	Sin Pavimentar	3							
07			CS	49 b	Zona de desarrollo agrario; produccion marginal o conservacionista	4-11	Sin Pavimentar	3							
08			CS	49 b	Zonas de proteccion: recuperacion de zona degradada de la cordillera	4-11	Sin Pavimentar	3							
09			CS	44 b2s	Zona de proteccion: conservacion y proteccion	4-11	Sin Pavimentar	3							
10			CS	49 al	Zona de desarrollo agrario; produccion intensiva	11	Sin Pavimentar	3							
11			CS	44 b2s	Zona de desarrollo agrario; produccion marginal o conservacionista	4-11	Sin Pavimentar	3							
12			CS	44 b2s	Zona de desarrollo agrario; produccion marginal o conservacionista	4-11	Pavimentada	3							
13			CS	44 b2s	Zona de desarrollo agrario; produccion marginal o conservacionista	4	Sin Pavimentar	3							
14			MH	44 d	Zona de proteccion: conservacion y proteccion	4-11	Sin Pavimentar	3							
15			CS	38 a2	Zona de desarrollo agrario; produccion marginal o conservacionista	4-11	Pavimentada	3							
16			CS	38 a2	Zona de desarrollo agrario; produccion marginal o conservacionista	4-11	Sin Pavimentar	3							
17			CS	38 d2p	Zona de desarrollo agrario; produccion intensiva	7-9	Sin Vias	4							
18			CS	38 b2	Zona de uso marginal: reforestacion arbustiva turismo	4-11	Sin Pavimentar	3							
19			CS	38 a'2	Zona de uso marginal: reforestacion arbustiva turismo	4-11	Pavimentada	3							
20			CS	38 d2p	Zona de uso marginal: reforestacion arbustiva turismo	4-11	Sin vías	3							
21			CS	30 e2	Zona de uso marginal: reforestacion arbustiva turismo	4-11	Pavimentado								
22			CS	30 e2	Zona de uso marginal: reforestacion arbustiva turismo	4-11	Pavimentado	3							
23			CS	30 e2	Zona de desarrollo agrario; producion marginal o conservacionista	4-11	Sin Pavimentar	3							
24			CS	30 e2	Zonas de proteccion: recuperacion de la zona degradada de la meseta	4-11	Sin Pavimentar	3							
25			CS	30 e2	Zona de uso marginal: reforestacion arbustiva turismo	4-11	Sin Pavimentar	3							
26			MH	30 f	Zona de desarrollo agrario; producion marginal o conservacionista	4-11	Sin Pavimentas	2							
27			MH	30 f	Zona de proteccion: conservacion y proteccion	4-11	Sin Pavimentar	2							
28			CS	23 c3	Zona de desarrollo agrario; producion marginal o conservacionista	7-9	Pavimentada0	3							
29			MH	30 f	Zona de proteccion: conservacion y proteccion	4-11	Sin Pavimentar	2							
30			MH	30 f	Zones de proteccion: recuperacion de zona degradada de la cordillera	4-9	Sin Vias	2							
31			MH	30 f	Zona de proteccion: conservacion y proteccion	4-9	Sin Vias	2							
32			CS	23 c3	Zones de proteccion: recuperacion de la zona degradada de la meseta	7-9	Pavimentada	3							
33			CS	23 c3	Zonas de proteccion: recuperacion de la zona degradada de la meseta	9	Pavimentada	3							
34			CS	23 c3	Zones de proteccion: recuperacion de la zona degradada de la meseta	7-9	Sin Vias	3							
35			CS	23 c3	Zonas de proteccion: recuperacion de la zona degradada de la meseta	7-9	Pavimentada	3							
36			FH	23 g	Zona de proteccion: conservacion y proteccion	Protecion	Sin Vias	3							
37			CS	17 f2	Zona de desarrollo agrario; producion marginal o conservacionista	9	Sin Pavimentar	3							



MENU

## ZONAS HOMOGENEAS FÍSICAS RURALES

FECHA

AAAA - MM - DD

GRUPO INTERNO DE TRABAJO GESTIÓN Y PROCESOS CATASTRALES

27/11/2013

DIRECCIÓN TERRITORIAL			CONDICIÓN			RESPONSABLE DE APOYO: ANDREA XAUSTEC-MACHO CASTILLO					
CAUCA			URBANO <input type="checkbox"/>			RURAL <input checked="" type="checkbox"/>			CORREGIMIENTOS <input type="checkbox"/>		
MUNICIPIO / DEPARTAMENTO	PATIA- CAUCA										
Zona No.	Área (Ha)	%	ÁREAS HOMOGENEAS DE TIERRA			Norma de Uso	Uso actual del suelo	Influencia de Vías	Disponibilidad de aguas	Otras Variables	Conveniencias
			Unidad Climática	Valor Potencial	Pendiente						
38			CS	17	fr	Zona de uso marginal: reforestación arbustiva turismo	9	Sin Pavimentar	3		
39			CS	17	fr	Zonas de protección: recuperación de la zona degradada de la meseta	9	Sin Pavimentar	3		
40			CS	17	f2	Zonas de protección: recuperación de zona degradada de la cordillera	9	Sin Pavimentar	3		
41			MS	17	f2	Zona de protección: conservación y protección	9	Sin Vías	3		
42			MS	17	f2	Zona de desarrollo agrario: producción marginal o conservacionista	9	Sin Vías	3		
43			CS	17	f2	Zonas de protección: recuperación de zona degradada de la cordillera	3	Sin Vías	3		
44			CS	17	f2	Zonas de protección: recuperación de zona degradada de la cordillera	9	Sin Vías	3		
45			MS	17	f2	Zonas de protección: recuperación de zona degradada de la cordillera	9	Sin Vías	3		
46			CS	17	f3	Zona de desarrollo agrario: producción marginal o conservacionista	7-9	Sin Pavimentar	4		
47			CS	17	f3	Zonas de protección: recuperación de la zona degradada de la meseta	7-9	Sin Pavimentar	4		
48			CS	17	f3	Zona de protección: conservación y protección	7-9	Sin Pavimentar	4		
49			CS	6	gr	Zonas de protección: recuperación de la zona degradada de la meseta	7	Sin Pavimentar	4		
50			CS	17	f2	Zona de protección: conservación y protección	9	Sin Vías	3		
51			CS	6	gr	Zonas de protección: recuperación de la zona degradada de la meseta	07-9	Sin Pavimentar	4		
52			CS	6	g3	Zona de desarrollo agrario: producción marginal o conservacionista	6	Sin Pavimentar	4		
53			CA			Ronda Hídrica					
OBSERVACIONES											
FUNCIONARIO RESPONSABLE:				FIRMA							
WILSON RIPE DAZA											
DIRECTOR TERRITORIAL				V.O.B.							
LAURA INES RESTREPO DE VARELA											

## VALOR ZONAS PATIA

DEPARTAMENTO :19 CAUCA MUNICIPIO 532 PATIA (EL BORDO)  
AREA : RURAL VIGENCIA :2017/01/01 CODIGO :19532000101

PT	VALOR	PT	VALOR	PT	VALOR	PT	VALOR
1	458,945,340	2	131,127,240	3	22,947,267	4	6,097,417
5	5,245,090	6	4,392,763	7	3,802,690	8	3,474,872
9	2,622,545	10	1,770,218	11	1,639,091	12	1,573,527
13	1,311,272	14	852,327	15	655,636	16	524,509
17	458,945	18	327,818	19	196,691	20	98,345

DD MUN AV TT CO

REGLA : 19 532 00 01 01

ZONAS : 01 02 03 04 05 06 07 08 09 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20



## Costos Cítricos 7 x 7

**Hoja de cálculo de costos de instalación de Cítricos hasta el año 8**

**CITRICOS  
COSTOS Y GASTOS: MANO DE OBRA E INSUMOS POR HA. AÑO**

**DENSIDAD: 204 Árboles por Ha. (7x7)**

DENOMINACION	UNIDAD	Valor	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8
Preparación de Terreno	Jornal	28,4	653,2	0	0	0	0	0	0	0
Trazado, Ahoyado y Siembra	Jornal	28,4	568	0	0	0	0	0	0	0
Desyerbas	Jornal	28,4	1136	1136	1136	994	852	852	852	852
Fertilización	Jornal	28,4	284	284	284	426	426	426	426	426
Control Sanitario	Jornal	28,4	284	284	284	340,8	340,8	340,8	340,8	340,8
Manejo de Suelas	Jornal	28,4	0	0	56,8	113,6	170,4	170,4	170,4	170,4
Recolección, Selección y Empaque	Jornal	28,4	0	0	284	852	1136	1136	1136	1136
Celaduría	Jornal	28,4	85,2	85,2	284	426	426	426	426	426
Podas (Deshijes - Deshojes)	Jornal	28,4	56,8	56,8	113,6	170,4	170,4	170,4	170,4	170,4
Aplicación de Herbicidas	Jornal	28,4	170,4	170,4	170,4	170,4	170,4	170,4	170,4	170,4
Aplicación de Pesticidas y Fungicidas	Jornal	28,4	170,4	170,4	170,4	284	284	284	284	284
<b>TOTAL MANO DE OBRA</b>			<b>3.408,0</b>	<b>2.186,8</b>	<b>2.783,2</b>	<b>3.777,2</b>	<b>3.976,0</b>	<b>3.976,0</b>	<b>3.976,0</b>	<b>3.976,0</b>
<b>INSUMOS</b>										
Valor tierra	Ht/año	960	960	960	960	960	960	960	960	960
Fertilizante Completo	Kg.	1,4	285,6	571	857	1142	1428	1714	1714	1714
Materia Orgánica	Kg.	0,6	122,4	0	0	0	0	0	0	0
Menores	Kg.	1,4	28,6	57	86	114	143	171	171	171
Enmiendas	Kg.	0,4	81,6	0	0	172	0	0	229	0
Herbicidas	LTS	20	120,0	120	120	200	200	200	200	200
Pesticidas	LTS	30	60,0	90	90	150	150	150	150	150
Fungicidas	LTS	30	60,0	90	150	180	180	180	180	180
Empaque Cajas Plásticas	Un	12	0,0	0	240	240	240	240	0	0
Material Vegetal Plántulas	Un	6	1260,0	0	0	0	0	0	0	0
Estacionaria	Un	1400	70	0	0	0	70	0	0	0
Guadaña	Un	1200	120	0	0	120	0	0	120	0
Fumigadora Espalda	Un	1300	130	0	0	130	0	0	130	0
Transporte	Viajes	85	1020	850	1020	1275	1700	1700	1700	1700
Herramientas	Un	15	90	30	30	30	30	30	30	30
<b>TOTAL INSUMOS</b>			<b>4.408,2</b>	<b>2.768,3</b>	<b>3.552,5</b>	<b>4.713,2</b>	<b>5.100,8</b>	<b>5.345,0</b>	<b>5.583,8</b>	<b>5.105,0</b>
<b>TOTAL ANUAL MANO DE OBRA</b>			<b>3.408,0</b>	<b>2.186,8</b>	<b>2.783,2</b>	<b>3.777,2</b>	<b>3.976,0</b>	<b>3.976,00</b>	<b>3.976,0</b>	<b>3.976,0</b>
<b>TOTAL AÑO INSUMOS+M. DE OBRA</b>			<b>7.816,2</b>	<b>4.955,1</b>	<b>6.335,7</b>	<b>8.490,4</b>	<b>9.076,8</b>	<b>9.321,0</b>	<b>9.559,8</b>	<b>9.081,0</b>
Asistencia Técnica	Ht/año	480	480	480	480	480	480	480	480	480
Administración	Ht/año	600	600	600	600	600	600	600	600	600
<b>TOTAL AÑO</b>			<b>8.896,2</b>	<b>6.035,1</b>	<b>7.415,7</b>	<b>9.570,4</b>	<b>10.156,8</b>	<b>10.401,0</b>	<b>10.639,8</b>	<b>10.161,0</b>

**VALORES: MILES DE PESOS**

**CICLO DE CULTIVO 18 AÑOS      Instalación, año 0 a 2º año**

**SALARIOS CON PRESTACIONES DE LEY \$ 28.400 POR JORNAL.**

 <b>Agencia Nacional de Tierras</b> <small>BJUNTOS ABRIEMOS LAS PUERTAS AL PROGRESO</small>	FORMA	CONTROL DE CALIDAD DEL AVALÚO	CÓDIGO	ACCTI-F-023
	ACTIVIDAD	ADQUISICIÓN DE PREDIOS	VERSIÓN	1
	PROCEDIMIENTO	COMPRA DIRECTA DE PREDIOS	FECHA	16-03-2017

Teniendo en cuenta lo estipulado en el Macro del proceso ordenamiento social y el acceso a las tierras rurales y en el procedimiento de análisis y compra directa de los predios rurales aptos, se verifican las metodologías utilizadas, en el avalúo comercial. Para lo anterior se hace entrega formal del control del Avaluó Comercial para continuar con la diligencia de adquisición del inmueble del siguiente predio relacionado a continuación:

NOMBRE DEL PREDIO: SANTO DOMINGO			
DEPARTAMENTO: CAUCA	MUNICIPIO: PATIA		
VEREDA/CORREGIMIENTO: LAS TALLAS	AREA ADOPTADA: 178,5128 Ha		
CEDULA CATASTRAL: 19-532-00-04-00014-0052-000	FOLIO DE MATRICULA: 128-1774		
VALOR DEL OFERTA: \$1.609'286.665.00	VALOR AVALUO: \$2.569'662.000,00		
NUMERO DE RADICADO: 8002017ER19245	FECHA: 2/11/2017	IGAC	LONJA

Una vez estudiado el informe de avalúo comercial rural. Se evidencia que la actividad del uso del predio se clasifica como PRODUCCION AGROPECUARIO, con uso principal de agricultura intensiva y zonas de recuperación, según el uso del suelo y reglamentación urbanística del uso rural.

Que evaluada la metodología utilizada por el IGAC fueron de Comparación o de mercado y método de costo de reposición, donde el perito deja constancia bajo gravedad de juramento escrita en el informe, que la utilización de esta modalidad se debe a la Resolución N° 620 del 23 de septiembre de 2008, expedida por el IGAC teniendo en cuenta lo anterior, el estudio realizado fue en inmuebles con unidades fisiográficas similares a las del predio objeto de avalúo.

Una vez depurada la información comparable al objeto de estimación determinaron que el valor unitario es de \$15'000.000.00/Ha para la unidad fisiográfica 1, \$13'000.000.00/Ha para la unidad fisiográfica 2, \$11'000.000.00/Ha para la unidad fisiográfica 3 y \$1'500.000.00/Ha para la unidad fisiográfica 4.

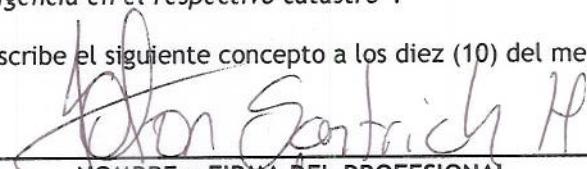
Para el valor de reposición de los cultivos permanentes encontrados los valores fueron, \$ 15'000.000.00/Ha.

CULTIVO	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	TOTAL
Naranja Tangelo	Ha	10,6542 Ha	\$15'000.000.00	159'813.000.00
Cítricos	Ha	111,8132 Ha	\$15'000.000.00	137'784.000.00

Por lo anterior se puede determinar que los precios ofertados por el avalúo si corroboran con los montos que estimaron en la metodología de Consulta a expertos avaluadores y costos de reposición. Para el valor de total del avalúo del predio **\$ 2.569'662.000.00**.

OBSERVACIONES: El avalúo tiene vigencia hasta 2/11/2018, de conformidad con lo establecido en el Artículo 5º del Decreto 1420 de 1998 que establece: "Artículo 5º. Para efectos de la aplicación del inciso segundo del numeral 3º del artículo 56 de la Ley 388 de 1997, cuando el avalúo catastral vigente sea resultado de una petición de estimación, según el artículo 13 de la Ley 14 de 1983 o de un autoavalúo en los términos del artículo 14 de la Ley 44 de 1990, deberá tener más de un año de vigencia en el respectivo catastro".

En constancia a lo anterior, se suscribe el siguiente concepto a los diez (10) del mes de enero del año 2018

  
 NOMBRE Y FIRMA DEL PROFESIONAL  
 Profesión: Ing. Agrónomo  
 Tarjeta Profesional N° 21705