

Señor

JUEZ CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE VALLEDUPAR

E. S. D.

ASUNTO: CONTESTACIÓN DE DEMANDA Y ESCRITO DE EXCEPCIONES DE MÉRITO.

REFERENCIA: PROCESO DIVISORIO.

Demandantes: LEONARDO CARDONA Y SANDRA QUIÑONES.

Demandado: JORGE ELIECER MANRIQUE RODRÍGUEZ.

RADICADO: 2001-31-03-004-2022-00003-00.

BAKIN ARTURO VIDES PEÑA, mayor de edad, domiciliado y residente en Valledupar, identificado civil y profesionalmente como aparece al signar, actuando en mi condición de apoderado judicial de la parte demandada, señor JORGE ELIECER MANRIQUE RODRÍGUEZ, acorde al poder que adjunto al presente memorial, de manera respetuosa acudo a su despacho, dentro del término de ley (aclarando que al día de hoy mi mandante no ha sido notificado en debida forma del auto admisorio, por lo que ahora se surte, más bien, una conducta concluyente, al tenor de lo dispuesto en el art. 301 del C.G.P.) para dar contestación a la demanda de la referencia y proponer las excepciones de fondo que más adelante indicaré. A ello me acometo en la forma en que viene:

I. PRONUNCIAMIENTO RESPECTO DE LOS HECHOS.

a) EN CUANTO AL HECHO 1. El hecho primero de la demanda es cierto (la adjudicación allí referida), según se desprende de la anotación número 012 del FMI 190-14048.

b) EN CUANTO AL HECHO 2. El hecho segundo de la demanda es cierto.

c) EN CUANTO AL HECHO 3. El hecho tercero de la demanda es cierto.

d) EN CUANTO AL HECHO 4. El hecho cuarto de la demanda es cierto.

e) EN CUANTO AL HECHO 5. El hecho quinto, en su primera parte (primer párrafo), tal como está redactado es cierto, según se desprende del FMI 190-14048, empero, y en torno a este aspecto girará la discusión que en extenso se platea en este escrito, la cabida real del predio no es ni 100 hectáreas ni 110 hectáreas, como en el siguiente párrafo, valiéndose de una consideración personal y NO de un hecho, aseguran los actores: la cabida real del fundo es 75 hectáreas 3.431,62 m², de las cuales, incluso, sólo 50 hectáreas tienen vocación de ser divididas materialmente por contar con título de dominio privado, pues las restantes 25 hectáreas corresponden a un área baldía de la nación. Esa información, por demás veraz, es ampliamente conocida de marras por los demandantes.

f) EN CUANTO AL HECHO 6. El hecho sexto de la demanda es cierto (la venta allí referida), según se desprende de la anotación número 013 del FMI 190-14048.

g) EN CUANTO A LOS HECHOS 7, 8, 9, 10, 11 Y 12. Los mencionados “hechos”, varios de los cuales son más bien opiniones personales bastante sesgadas, son, en todo caso, falsos. Jorge Manrique ha sido, más bien, una persona presta a tener comunicación sobre lo mínimo que pueda ocurrir con el predio; jamás se ha opuesto a dividir, sino más bien, desde el primer momento, les manifestó a los copropietarios su deseo de realizar dicha división material. De ello hay evidencia que se adjunta (verbigracia comunicado remitido por el hoy demandado a los demandantes, calendado abril 18 de 2019).

Tampoco es cierto que el señor Manrique haya generado “mal ambiente” con posibles compradores del porcentaje de derecho de dominio que ostentan los demandantes. Cosa distinta, y eso hay que decirlo, es que frente a la intención de compra que tenía un señor de la región, Jorge le hiciera saber la verdad que los pretensos vendedores y ahora accionantes, le ocultaron y/o desdibujaron, esto es, que vendían un porcentaje de las “100 hectáreas” que tenía el predio, **cuando bien saben que la cabida real es de 75 hectáreas**. Jorge no hizo más que alertar al posible comprador de la existencia de una mentira que luego, si se materializaba el negocio, le traería inconvenientes a ambos.

h) EN CUANTO AL HECHO 13. El distinguido como hecho trece es falso, bajo el entendido que los porcentajes allí relatados están por demás desfasados. La intervención y gastos que ha realizado el demandado en el predio dista de los datos numéricos relatados en este hecho.

i) EN CUANTO AL HECHO 14. El distinguido como hecho catorce no es realmente un hecho, sino más bien una reflexión normativa. No obstante, estamos de acuerdo en que no hay obligación de mantener el estado de indivisión del inmueble.

j) EN CUANTO AL HECHO 15. El hecho quince, en su primera parte, es decir, en lo atinente a la ubicación y vocación del predio es cierto. Lo siguiente, esto es, que 78,25 hectáreas están cultivadas en arroz es falso de toda falsedad, pues esa díscola cifra excede, inclusive, la cabida real del predio, que como ya se ha dicho es de 75 has. Lo indicado por los demandantes carece de lógica y es físicamente imposible.

k) EN CUANTO AL HECHO 16. Lo distinguido como hecho dieciséis parece ser cierto, si se tiene en cuenta que junto con la demanda se arrió un remedo de “avalúo”, bastante fuera de lugar, por cierto, sobre el que habremos de pronunciarnos renglones adelante.

l) EN CUANTO AL HECHO 17. El hecho diecisiete “fue” cierto, según se desprende de la resolución allí mencionada. No obstante, se corrige que la concesión de agua había sido otorgada a razón de 37 y no de 36 litros por segundo. Además, bien vale aclarar, que en la actualidad el predio no tiene legalizada concesión, pues, casualmente, por ausencia de gestión de la para entonces liquidadora ante Corpocesar, esa Corporación Autónoma dejó sin efectos el susodicho permiso de aprovechamiento hídrico.

m) EN CUANTO AL HECHO 18. El anti técnicamente distinguido como hecho dieciocho no es realmente un hecho, sino otra reflexión normativa. Por ello, nos eximimos de hacer pronunciamiento.

n) EN CUANTO AL HECHO 19. El hecho diecinueve no nos consta, teniendo en cuenta que dentro de los documentos acompañados con la demanda, y pese a ser una exigencia del canon 406 del C.G.P., no observamos la partición a la que este hecho alude.

ñ) EN CUANTO AL HECHO 20. El anti técnicamente distinguido como hecho veinte no es realmente un hecho, sino una afirmación. Por ello, nos eximimos de hacer pronunciamiento.

o) EN CUANTO AL HECHO 21. El hecho veintiuno es cierto, según se desprende del FMI 190-14048.

p) EN CUANTO AL HECHO 22. El hecho veintidós es cierto. Sin embargo, claro debe quedar, que no porque allí aparezca como área 110 hectáreas, es que en realidad eso es lo que hay en campo. No es cierto que el IGAC haya realizado una "última medición del predio" para determinar esa cabida. Se reitera, la cabida real del predio es de **75 hectáreas 3.431,62 m2.**

II. PRONUNCIAMIENTO RESPECTO A LAS PRETENSIONES.

La parte que represento manifiesta estar de acuerdo con las pretensiones divisorias elevadas por los actores, empero, teniendo en cuenta que el área real del inmueble es de **75 hectáreas 3.431,62 m2.** Desde ya manifestamos rechazo a todo petitorio que suponga que la partición debe hacerse teniendo en cuenta una cabida base de división distinta de la ahora referida, pues como se probará más adelante, la que mencionamos es el área verdadera que tiene el fundo.

Así, en vez de acoger las declaraciones solicitadas por el extremo accionante en la torticera manera en que se han planteado, deberá su señoría, una vez agotado el debate probatorio, declarar probadas las excepciones perentorias que en acápite venidero me permitiré proponer.

III. PRONUNCIAMIENTO RESPECTO DEL DICTAMEN PERICIAL ("AVALÚO") ALLEGADO JUNTO CON LA DEMANDA // CONTRADICCIÓN PROBATORIA.

Por verdad averiguada se tiene que, en el contexto jurídico-económico, un avalúo es una estimación del importe o valor de un bien, que rinde un técnico o profesional experto en la materia y que responde a la aplicación de métodos que permiten de manera objetiva la determinación de tal valor. Cuando se trata de bienes inmuebles, ese avalúo puede ser catastral, esto es, aquél que sirve de base de liquidación para el tributo predial, o puede ser comercial, es decir, el valor "real" que, dadas las circunstancias inmobiliarias, tiene el predio en el mercado.

En procesos judiciales en donde, como en éste, se pretende una división material, el avalúo se convierte en medio probatorio obligado, pues a más de mostrar luces acerca del mentado “valor económico real”, que es en buena parte su finalidad, también bastante aporta a la identificación plena del bien a dividir, lo que cobra mayor relevancia si se trata de un inmueble, pues tócale al valuador establecer con precisión de relojero suizo todas las características y detalles de la finca, siendo una de las que interesan, quizá como la que más, la determinación del área o cabida.

Siendo así las cosas, como en efecto deben ser, atolondrado ha quedado este abogado al intentar comprender la manera en que el perito, señor Oscar Castillo, logró determinar el área del inmueble objeto de división. Juro que he intentado de varias maneras y aún no logro entender cómo hizo el evaluador, habiendo, presuntamente, recorrido el predio, para establecer que su cabida son 110 hectáreas.

Pues precisamente por esas y otras dudas que fundan nuestro **desacuerdo** con el dictamen, es que, apoyados en lo normado en el canon 409 procesal concordante con el 228 ídem, **desde ya solicitamos a su señoría se cite al perito a audiencia para ser interrogado por quien escribe.**

No obstante lo precedente, y como quiera que el citado artículo 228 del C.G.P. así lo autoriza (“realizar ambas actuaciones”), con el único objeto de ratificar nuestro desacuerdo y acreditar el inmenso error en que incurrió el valuador Oscar Cantillo respecto del área del inmueble objeto del intrínquilis, nos permitiremos allegar dictamen pericial consistente en avalúo, rendido por el señor Carlos Ñustez Moreno a instancias de quien para entonces lo solicitara, léase bien, **doctora Sandra Patricia Quiñones Palacio**, es decir, la conspicua demandante, cuando actuaba en calidad de liquidadora de la sociedad “Luis Ángel Manrique e hijos S. en C”.

El dictamen que se menciona y se aporta (data de febrero de 2018), es en demasía conocido por los ahora demandantes y fue la base técnica para que se realizara la adjudicación por cuenta de la cual todas las partes de este proceso son condueños; en él, curiosamente, se deja claro que el área real (cuerpo cierto) de la finca “El Piñón” es de **75 hectáreas 3.431,62 m²**¹. **¡Qué bonita sorpresa!**

Este avalúo concluye, además, que para el momento de su realización el valor del predio “El Piñón” era de \$824.171.274, mismo valor que finalmente se tuvo en cuenta y se dejó establecido en el acta de audiencia de adjudicación de bienes de la Supersociedades, a través de la cual, fundada en él, se determinó el quantum dinerario y por tanto porcentaje de derecho de propiedad que le correspondía a cada uno de los hoy condómines y partes de este debate procesal. Fue esta la base para que se pudieran volver dueños tanto demandantes como demandado.

Ahora, si las cosas son tan claras, es decir, si es cierto que la cabida real del predio es de **75 hectáreas 3.431,62 m²**, y si está probado que la para entonces liquidadora y ahora demandante doctora Sandra Quiñones y su pareja y también demandante Leonardo Cardona, bien sabían que esa era la realidad de las cosas, **¿por qué ahora intentan meterle los dedos a la boca al juez e inducirlo en un eventual error al pedir**

¹ A efectos de verificar lo afirmado se puede consultar la totalidad del dictamen, especialmente lo reseñado en los acápites 5.1, 9.1, 9.7 y 19.

que decreta la división material por un área mayor inexistente? ¡Algo me dice que ni todas las palabras del diccionario Larousse les van a alcanzar para intentar redondear a la fuerza este cuadrado!

Más allá de la ya develada, muy repudiable y evidentemente negra intención de los accionantes, lo que verdaderamente importa es que ha quedado claro cuál es el área real del inmueble objeto de la división material.

También claro debe quedar, que a pesar de que el área o cabida verdadera de la finca sea **75 hectáreas 3.431,62 m²**, **lo que legalmente puede ser objeto de división material en este proceso es el equivalente a 50 hectáreas.** Las razones, como en las buenas series de suspenso, las podremos leer en el capítulo venidero:

IV. DE LA NATURALEZA JURÍDICA DEL PREDIO “EL PIÑÓN” / 50 HECTÁREAS TIENEN TÍTULO DE PROPIEDAD PRIVADA Y 25 HECTÁREAS SON DE ESTIRPE PÚBLICO (BALDÍO DE LA NACIÓN)

Como de lo que verdaderamente se trata la vida, y los procesos judiciales mismos, es de ser sinceros, leales y transparentes, corresponde informar al honorable juez de la causa, con el propósito de evitar que se incurra en yerros indeseados, que tal como lo sugiere el título de este acápite, de la totalidad del área real del inmueble (75 hectáreas 3.431,62 m²) 50 hectáreas tienen verdadera titulación de dominio privado pleno, mientras que las restantes 25 hectáreas 3.431,62 m², corresponden a un baldío de la nación. Ello lo es así por lo que enseguida se pasa a explicar:

- a) Originariamente el “Ministerio de Agricultura – división de recursos naturales, sección de baldíos y colonización”, a través de resolución # 1323 de septiembre 11 de 1951 (se allega con esta contestación), adjudicó al señor José Antonio García, en su calidad de colono cultivador, el terreno baldío distinguido como predio “El Piñón”, con una extensión de **50 hectáreas**. (Anotación 001 del FMI 190-14048).
- b) Ese mismo predio fue vendido más tarde (año 1964) por el señor José García al señor Luis Ángel Manrique (Anotación 002 del FMI 190-14048), a través de escritura pública # 256 (se aporta para que obre como prueba), con un dato curioso que reposa literalmente en el contenido del instrumento: **se transfirieron 100 hectáreas comprendidas por las 50 hectáreas que había adjudicado el Ministerio de Agricultura a García, más otras “aproximadas” 50 hectáreas baldías no tituladas.** De ello da fe, insistimos, la escritura pública cuando en algunos de sus apartes reza: “...excedente de terreno de la misma finca “El Piñón”, que también se incluye en esta venta, pero que no están respaldados sus derechos de propiedad con título de adjudicación distinto al que se alude... (...) ...por lo cual en la presente venta también quedan incluidos sus derechos y acciones para que el actual comprador Luis Ángel Manrique Quintero pueda obtener del Estado el correspondiente título de adjudicación a su favor, sobre la excedencia en la totalidad del terreno que constituye la finca “El Piñón”... Sobre este particular también vale la pena indicar, que esas otras “aproximadas” 50 hectáreas baldías, pudieron haber sido muchas más o tal vez, y seguramente, muchas menos, pues para la época, la forma en que se hacían

las mediciones de áreas era realmente rudimentaria (medidas costumbristas), lo que puede explicar con facilidad que al día de hoy en campo se trate de 25 y no de 50 hectáreas, como técnicamente se demuestra con los documentos anexos a este memorial.

- c) A pesar de haber quedado claro que el excedente de las 50 hectáreas que sí tenían título (el área baldía) debía ser "legalizado" por el nuevo comprador, éste, es decir, Luis Ángel Manrique, jamás adelantó gestión alguna ante las entidades competentes para tal fin. **Por ello, desde siempre el predio "El Piñón", tuviere el área que tuviere, y ya sabemos que hoy es 75 hectáreas 3.431,62 m2, sólo cuenta con 50 hectáreas con título de propiedad privada, producto de aquella adjudicación a Antonio García. El resto, hoy 25 hectáreas 3.431,62 m2, sigue siendo, como bien lo hemos indicado, un baldío de la nación.**
- d) El inmueble, ya con la mixta pero clara naturaleza de sus áreas, fue después vendido por Luis Ángel Manrique (persona natural) a la sociedad "Luis Ángel Manrique e hijos S. en C". (Anotaciones 003 y 004 del FMI 190-14048).
- e) Finalmente, y producto del ya conocido y multicitado proceso de liquidación de la sociedad "Luis Ángel Manrique e hijos S. en C", el fundo, con sus **50 hectáreas con título de propiedad privada y sus 25 hectáreas 3.431,62 m2 baldías**, terminó siendo adjudicado a quienes hoy tienen el status de partes del proceso, en el porcentaje sabido.

Con todo lo aquí argüido surge, como se había anticipado, otra realidad: el juzgador NO puede decretar la división material de una parte del predio que probado está es de naturaleza pública, pues el derecho real de dominio respecto de él no está radicado en cabeza de las partes que deprecian tal división.

V. EXCEPCIONES DE FONDO

Tal como se había adelantado en la génesis del presente escrito, habrán de proponerse medios exceptivos de mérito, capaces de destruir con gran facilidad las pretensiones del libelo genitor. Tales excepciones son las siguientes:

1. INEXISTENCIA FÍSICA DEL ÁREA QUE LOS DEMANDANTES PRETENDEN QUE SE DIVIDA

Como viene dicho y más que probado renglones atrás, es obvio que la cabida referida por los accionantes en su escrito genitor no se compadece con la que realmente tiene el predio en campo. No es cierto que la finca "El Piñón" cuente con un área de 110 y/o 100 hectáreas. Lo que verdaderamente hay en el inmueble son **75 hectáreas 3.431,62 m2.**

Prueba de la afirmación que antecede lo es el dictamen pericial rendido por Carlos Ñustez Moreno, del que ya hemos dicho, tenían conocimiento los demandantes, toda vez que fue esa la base técnica en la que la liquidadora Sandra Quiñones apoyó la adjudicación que los convirtió, junto con el demandado, en copropietarios.

Además, ratifican esa realidad los levantamientos topográficos redundantes en planos que se aportan, realizados por Clemente Rojas Valencia en marzo de 2019 y Carlos Ochoa en julio de 2022. Ambos profesionales coinciden en afirmar que el área de "El Piñón" es de **75 hectáreas 3.431,62 m²**.

Finalmente, y como si fuera poco, adjunto a la demanda, obrando como documental allegada por el extremo activo, se encuentra misiva dirigida por los demandantes al demandado, calendada mayo 01 de 2020, en la que le presentan dos propuestas a Manrique, siendo la primera la venta de sus derechos respecto de 36,520704 hectáreas más 38,822458 hectáreas, que sumadas dan el número mágico ya conocido: **75 hectáreas 3.431,62 m²**. Una probanza más de que los demandantes siempre han sabido la real cabida de la finca y razón suficiente para que su señoría declare probada esta excepción.

2. IMPOSIBILIDAD DE DIVIDIR MATERIALMENTE LO PRETENDIDO POR LOS DEMANDANTES

De todo lo trasegado, diáfana y contundente emerge la procedencia del medio exceptivo ahora alegado, toda vez que, como quedó suficientemente explicado capítulos atrás, sólo 50 hectáreas del predio cuentan con título de propiedad privada, mientras que las 25 hectáreas 3.431,62 m² restantes, siguen constituyendo un baldío de la nación.

Esa realidad, innegable por demás, y debidamente acreditada con documental que se aporta (resolución 1323 de septiembre 11 de 1951 emanada del Ministerio de Agricultura, escrituras públicas 256 de 1964 y 1367 de 1980 y certificado de libertad y tradición), torna improbable que la totalidad del área cuya división se pretende por los demandantes, se pueda escindir.

3. INNOMINADA O GENÉRICA.

En atención a lo normado en el canon 282 del estatuto general del proceso, solicito a su señoría, que de encontrar probado algún hecho u hechos que permitan que se erija una excepción de mérito diferente de las aquí alegadas, se sirva declararla probada.

VI. PETICIÓN

Ruego a su señoría, denegar las pretensiones de la demanda conforme al pronunciamiento que frente a tales pedimentos arriba hicimos. En su lugar declarar probadas las excepciones de mérito antes enlistadas, decretar la división material de las 50 hectáreas que cuentan con título de dominio privado y condenar, ejemplarmente, en costas a los demandantes.

VII. PRUEBAS

1. DOCUMENTALES: Me permito adosar los siguientes:

- β Copia de la Resolución 1323 de septiembre 11 de 1951, emanada del Ministerio de Agricultura.
- β Copia de escritura públicas número 256 de 1964.
- β Copia de escritura pública número 1367 de 1980.
- β Certificado de libertad y tradición del inmueble objeto del proceso.
- β Copia de misiva enviada por Jorge Manrique a Sandra Quiñones, de fecha abril 18 de 2019.
- β Levantamiento topográfico respecto del área del predio objeto del proceso, realizado por Clemente Rojas Valencia en marzo de 2019.
- β Levantamiento topográfico respecto del área del predio objeto del proceso, realizado por Carlos Ochoa en julio de 2022.
- β Copia de cédula de ciudadanía del demandado Jorge Manrique.

2. DICTAMEN PERICIAL: En virtud de lo normado en los cánones 409 y 228 del código general del proceso, me permito hacer llegar junto con la presente contestación, dictamen pericial (avalúo) rendido por CARLOS E. ÑUSTEZ MORENO, constante de 41 folios.

3. INTERROGATORIO DE PARTE: Comedidamente pido que se citen para que concurran a audiencia pública, los demandantes, señores Sandra Quiñones y Leonardo Cardona, a fin de que absuelvan el interrogatorio de parte que les formularé, y que versará sobre los hechos y demás situaciones que rodean este proceso.

VIII. ANEXOS

Adjunto al presente escrito me permito allegar lo siguiente:

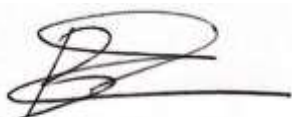
- ✚ Los documentos aducidos como pruebas.
- ✚ El dictamen pericial (avalúo) indicado con precedencia.
- ✚ Poder para actuar, otorgado a mi favor por el Señor JORGE ELIECER MANRIQUE.

IX. NOTIFICACIONES

Mi mandante, podrá ser notificado en la finca Anaconda, zona rural del municipio de Mariquita, Tolima. Celular: 3172940272. Correo electrónico: jmanrique24@hotmail.com.

El suscrito apoderado las recibirá en la Secretaría de su Despacho, o en la Carrera 36 # 6C-14 de la ciudad de Valledupar. Celular (asociado a voz y WhatsApp): 3003244871. Correo electrónico: bakin1580@hotmail.com.

De su señoría, atentamente



BAKIN ARTURO VIDES PEÑA

C.C. 1.065.571.972 de Valledupar

T.P. No. 182.490 del C. S. de la Judicatura



Señor

JUEZ CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE VALLEDUPAR

E. S. D.

ASUNTO: PODER ESPECIAL

REFERENCIA: Proceso declarativo de DIVISIÓN MATERIAL seguido por **LEONARDO CARDONA y SANDRA QUIÑONES** contra **JORGE ELICECER MANRIQUE RODRÍGUEZ**.

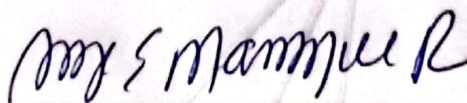
RADICADO: 2001-31-03-004-2022-00003-00.

JORGE ELICECER MANRIQUE RODRÍGUEZ, varón, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 14.266.726, domiciliado en Mariquita, Tolima, en mi calidad de demandado en el proceso de la referencia, por medio del presente documento, otorgo poder especial amplio y suficiente a **BAKIN ARTURO VIDES PEÑA**, mayor de edad, ciudadano y abogado en ejercicio, identificado civil y profesionalmente como aparece al pie de su respectiva firma, titular de la cuenta de correo electrónico bakin1580@hotmail.com, debidamente inscrita en el Registro Nacional de Abogados, para que en mi nombre y representación asuma la defensa y protección de mis derechos dentro de la contienda judicial radicada bajo el número **2022-00003**, seguido por **LEONARDO CARDONA y SANDRA QUIÑONES** en mi contra, y que se surte en el despacho que usted regenta.

Corresponderá al profesional del derecho, la "obligación de medio" consistente en la defensa de los intereses jurídicos del suscrito, para lo cual, su tarea principal lo será enfilar el ataque contra las pretensiones de la demanda, actuando siempre dentro del marco de la legalidad y respondiendo con lealtad y ética profesional en cada una de las actuaciones que despliegue.

Mi apoderado queda con las facultades propias de su encargo, además de las de elevar peticiones, sustituir, reasumir, renunciar, recibir, conciliar aún en mi ausencia, transigir, desistir, ofrecer garantías, proponer excepciones de cualquier índole, reconvenir, solicitar medidas cautelares, interponer recursos, aceptar desistimientos, tachar documentos y demás pruebas de falsas, notificarse en mi nombre de cualquier providencia o decisión y, en general, todas aquellas facultades necesarias e inherentes a la defensa de mis intereses.

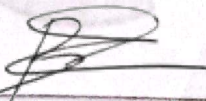
Atentamente,



JORGE ELICECER MANRIQUE RODRÍGUEZ
C.C. 14.266.726



Acepto,



BAKIN ARTURO VIDES PEÑA
C.C. No. 1.065.571.972 de Valledupar
T.P. No. 182.490 del C.S.J.

CARLOS E. ÑUSTEZ MORENO

AVALÚOS – CATASTRO
Corporación Lonja de Consultores Inmobiliarios
Sociedad Colombiana de Avaluadores

AVALUO 13369-02-2018
LUIS ANGEL MANRIQUE E HIJOS S. en C.
EN LIQUIDACION



FINCAS EN EL CORREGIMIENTO DE BECERRIL
MUNICIPIO DE AGUSTIN CODAZZI
DEPARTAMENTO DEL MAGDALENA
BOGOTA - FEBRERO DE 2018

CARLOS E. ÑUSTEZ MORENO

AVALÚOS – CATASTRO
Corporación Lonja de Consultores Inmobiliarios
Sociedad Colombiana de Avaluadores

Bogotá D.C. 24 de Febrero de 2018

Doctora
SANDRA PATRICIA QUIÑONES PALACIOS.
LIQUIDADORA
CARRERA 10 N° 18 – 44, OFICINA 802
BOGOTÁ.

Respetada Doctora Sandra

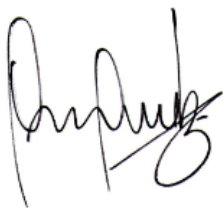
Adjunto a la presente hago entrega del alcance al informe de avalúo No. 13369-02-2018, realizado a las fincas El Piñón, El Progreso, Opilandia, La Beatriz, Las Mercedes y La Esperanza, pertenecientes al corregimiento de Becerril, municipio de Agustín Codazzi, Departamento del Magdalena, según solicitud efectuada por Usted, teniendo en cuenta el proceso N° 86919, que se tramita actualmente en la **SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES.**

La definición del correspondiente valor de avalúo fue producto de los aspectos detallados el día de la visita al predio, del análisis de la información recopilada, objeto del avalúo y de la experiencia aportada por el evaluador.

Quedamos atentos a corregir, ampliar, detallar o puntualizar cualquier aspecto del presente informe de avalúo, por ustedes solicitado, siempre y cuando sea de nuestro alcance.

De ésta manera damos por terminado el encargo valuatorio y quedamos atentos a prestar de nuevo nuestros servicios profesionales.

Éxitos en su labor, cordial saludo



CARLOS ENRIQUE ÑUSTEZ MORENO
GERENTE

CARLOS E. ÑUSTEZ MORENO

AVALÚOS – CATASTRO
Corporación Lonja de Consultores Inmobiliarios
Sociedad Colombiana de Avaluadores

INDICE

1. INTRODUCCIÓN
2. ÁMBITO DE APLICACIÓN
3. REFERENCIAS NORMATIVAS
4. INFORMACIÓN GENERAL
5. INFORMACION DE LAS FINCAS
6. HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS
7. REGLAMENTACION URBANISTICA
8. CARACTERISTICAS DE LA ZONA
9. CARACTERISTICAS DE LAS FINCAS
10. ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS
11. METODOS DE AVALUO
12. ASPECTOS DE ANALISIS
13. DECLARACION DE CUMPLIMIENTO
14. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR
15. DECLARACION DE NO VINCULACION
16. POLITICAS DE CALIDAD Y CONFIDENCIALIDAD
17. CLAUSULA DE PROHIBICION DE PUBLICACION
18. CRITERIOS PARA EL AVALUO
19. AVALÚO
20. OBSERVACIONES

CARLOS E. ÑUSTEZ MORENO

AVALÚOS – CATASTRO
Corporación Lonja de Consultores Inmobiliarios
Sociedad Colombiana de Avaluadores

1. INTRODUCCION

El presente informe de avalúo, es realizado teniendo en cuenta las consideraciones expuestas por el solicitante, los aspectos acordados entre las partes (contratante – contratista) y ceñidos a las políticas de calidad y confidencialidad que se tiene al desarrollar cada encargo valuatorio.

Este informe no va dirigido a una entidad bancaria ni tiene como objeto ser prenda de garantía, ya que según lo solicitado por el interesado en el avalúo, éste debe hacerse teniendo en cuenta las características observadas en el momento de la visita, y no sigue ni evalúa parámetros establecidos por una entidad bancaria a la hora de aceptar o no una garantía prendaria.

2. AMBITO DE APLICACIÓN

Conocer los aspectos físicos, económicos y normativos; propios y externos, que inciden en el valor de las fincas, con el fin de ser tenidos en cuenta en el proceso liquidatorio.

3. REFERENCIAS NORMATIVAS

Para el presente encargo valuatorio se tuvo en cuenta los parámetros metodológicos establecidos por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, según la Resolución 620 de 2008, Leyes y Decretos relacionados con los avalúos, además de las siguientes normas y guías técnicas sectoriales NTS S 04, NTS S 03, NTS I 01, GTS G 02, GTS E 01 Y GTS E 04

4. INFORMACIÓN GENERAL

4.1 Identificación del solicitante

La señora Sandra Patricia Quiñones Palacios, actuando como liquidadora de la mencionada firma

4.2 Identificación del inmueble

- 4.2.1 País : Colombia
- 4.2.2 Departamento : Magdalena
- 4.2.3 Municipio : Agustín Codazzi
- 4.2.4 Corregimiento : Becerril
- 4.2.5 Vereda : La Guajirita y La Pista
- 4.2.6 Dirección : Predios denominados El Piñón, El Progreso, Opilandia, La Beatriz, Las Mercedes y La Esperanza

4.3 Bases de la valuación

Para el presente informe de avalúo nos hemos remitido a los conceptos básicos sobre los cuales se apoya la elaboración de un avalúo

Se define como bien inmueble los terrenos y cualquier otro elemento que les haya sido añadido por el ser humano. Se trata de un elemento físico y tangible, que puede verse y tocarse junto con todos los anexos que sobre él se observen.

El valor de un terreno o el terreno más las mejoras incorporadas en él, está ligado a la utilidad que el bien inmueble reporta o a la capacidad que éste tiene para satisfacer las necesidades y/o deseos de la sociedad.

El concepto de valor de mercado refleja las percepciones y acciones colectivas de un mercado, y es la base para valorar la mayoría de los recursos en economía de mercado ya sea local, regional, nacional o internacional.

Un mercado es el entorno en el que se intercambian bienes, servicios y materias primas entre compradores y vendedores a través de un mecanismo llamado precio. El concepto de mercado implica la posibilidad para compradores y vendedores de llevar acabo sus actividades sin restricciones.

El principio de la oferta y la demanda establece que el precio de un bien, servicio o materia prima varia de forma inversa a la oferta del mismo y está en relación directa con su demanda.

En mercados de bienes inmuebles, la oferta representa la calidad de bienes o derechos sobre los mismos disponibles para su venta o arrendamiento a diversos precios en su mercado determinado dentro de un periodo de tiempo determinado, suponiendo que los costes de mano de obra y producción permanecen constantes.

La demanda está constituida por el número de potenciales compradores o arrendatarios que buscan unos tipos específicos de bienes a diversos precios en un mercado determinado dentro de un periodo de tiempo determinado, suponiendo que otros factores como población, ingresos, precios futuros y preferencia de los consumidores permanecen constantes.

Este concepto de valor de mercado ligado al concepto de avalúo, se define como la cuantía por la que un bien podría intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, en la que las partes actúan con información suficiente, de manera prudente y sin presiones de cualquier índole.

4.4 Documentos suministrados

Para el presente informe de avalúo se facilitó copia de los certificados de tradición 190-14048, 190-14049, 190-14057, 190-14050, 190-14046 y 190-14047, notaria de Valledupar, planos de cada uno de los predios, plano general de todos los predios, plano de ubicación del canal de aguas de la concesión y Resolución 885 del 19 de octubre de 2004, concesión de aguas.

4.5 Fecha de visita : 17 de diciembre de 2017

4.6 Fecha de presentación : 22 de febrero de 2018

4.7 Fecha de aplicación del encargo valuatorio (vigencia)

De acuerdo a lo establecido por los Decretos 1420 de 1998 y 422 del 2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un (1) año, contando desde la fecha de su expedición, siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presente variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

5. INFORMACIÓN DE LAS FINCAS

5.1 EL PIÑON

- Matricula Inmobiliaria: 190-14048
- Cédula Catastral. 000200010052000
- Área: 100 Hectáreas
- Área en cuerpo cierto: 75,343161 Ha
- Linderos: Según la resolución No.1323 de septiembre 11 de 1951 Ministerio de Agricultura, División de Recursos Naturales, sección de baldíos y colonización; y según la escritura de compraventa No. 1367 de diciembre 31 de 1980 otorgada por la Notaría única de Honda:

Norte: con predio el progreso de la sociedad Luis Ángel Manrique e Hijos.

Oriente: con predio Panonia de Santander Mejía.

Sur: con predio opilandia de la sociedad Luis Ángel Manrique e Hijos.

Occidente: con predio villa neyda de Mary Liz Hinojosa, Génova 2 predio de Luis Rojas Guzmán y predio las mercedes de la sociedad Luis Ángel Manrique e Hijos.

CARLOS E. ÑUSTEZ MORENO

AVALÚOS – CATASTRO
Corporación Lonja de Consultores Inmobiliarios
Sociedad Colombiana de Avaluadores

- Documentos

Resolución No.1323 de septiembre 11 de 1951 ministerio de agricultura, división de recursos naturales, sección de baldíos y colonización.

Escritura pública No. 1367 de diciembre 31 de 1980 otorgada por la Notaría única de Honda.

Certificado de Tradición y Libertad No 190-14048 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de la ciudad de Valledupar de 3 de junio de 2016.

Ficha IGAC 20045000200010052000.

5.2 EL PROGRESO

- Matricula Inmobiliaria: 190-14049
- Cédula Catastral. 000200010048000
- Área: 17 Hectáreas 4.800 M2
- Área en cuerpo cierto: 19 Ha 2.530,00 M2
- Linderos: Según la resolución No. 0731 de julio 12 de 1961 ministerio de agricultura, departamento de recursos naturales-sección jurídica y según la escritura de compraventa No. 1365 de diciembre 31 de 1980 otorgada por la Notaría única de Honda:

Norte: con predio las delicias de la sociedad luis ángel manrique e hijos.

Oriente: con predio panonia de santander mejía.

Sur: con predio el piñón de la sociedad luis ángel manrique e hijos.

Occidente: con predio la anaconda de Luis Ángel Manrique Quintero.

- Documentos

Resolución No.0731 de julio 12 de 1961 ministerio de agricultura, departamento de recursos naturales-sección jurídica.

Escritura pública No. 1365 de diciembre 31 de 1980 otorgada por la Notaría única de Honda.

Certificado de Tradición y Libertad No 190-14049 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de la ciudad de Valledupar de 3 de junio de 2016.

Ficha IGAC 20045000200010048000.

5.3 OPILANDIA

- Matricula Inmobiliaria: 190-14057
- Cédula Catastral. 000200010266000
- Área: 103 Hectáreas 7.875 M²
- Área en cuerpo cierto: 117 Ha 1.410,88 M²
- Linderos: Según la resolución No. 124 de julio 9 de 1963 del instituto colombiano de la reforma agraria-INCORA y según la escritura de compraventa No. 1370 de diciembre 31 de 1980 otorgada por la Notaría única de Honda:

Norte: con predio el piñón de la sociedad luis ángel manrique e hijos.
Oriente: con predio panonia de santander mejía.
Sur: con predio los jolones de sucesores aquilino gil y el azufral de lorena machado.
Occidente: con predio campo alegre de sucesores carlos mejía.

- Documentos

Resolución No. 124 de julio 9 de 1963 del instituto colombiano de la reforma agraria-INCORA.

Escritura pública No. 1370 de diciembre 31 de 1980 otorgada por la Notaría única de Honda.

Certificado de Tradición y Libertad No 190-14057 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de la ciudad de Valledupar de 3 de junio de 2016.

Ficha IGAC 20045000200010266000.

5.4 LA BEATRIZ

- Matricula Inmobiliaria: 190-14050
- Cédula Catastral. 000200010059000
- Área: 179 Hectáreas 1.770 M²
- Área en cuerpo cierto: 190 Ha 5.944,70 M²
- Linderos: Según la resolución No. 127 de julio 12 de 1963 del instituto colombiano de la reforma agraria-INCORA y según la escritura de compraventa No. 1369 de diciembre 31 de 1980 otorgada por la Notaría única de Honda

Norte: con predio la isabel y la victoria de rosa ariza y luis ariza respectivamente.
Oriente: con predio san carlos de invermin Ltda.
Sur: con predio las delicias de la sociedad luis ángel manrique e hijos
Occidente: con carretera en medio predios la anaconda sucesores de luis ángel Manrique quintero.

CARLOS E. ÑUSTEZ MORENO

AVALÚOS – CATASTRO
Corporación Lonja de Consultores Inmobiliarios
Sociedad Colombiana de Avaluadores

- Documentos

Resolución No. 127 de julio 12 de 1963 del instituto colombiano de la reforma agraria-INCORA

Escritura pública No. 1369 de diciembre 31 de 1980 otorgada por la Notaría única de Honda.

Certificado de Tradición y Libertad No 190-14050 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de la ciudad de Valledupar de 3 de junio de 2016.

Ficha IGAC 20045000200010059000.

5.5 LAS MERCEDES

- Matricula Inmobiliaria: 190-14046
- Cédula Catastral. 000200010061000
- Área: 15 Hectáreas 897 M²
- Área en cuerpo cierto: 14 Ha 6.966,79 M²

Según portal del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, a dicha cedula catastral corresponde un predio que no tiene nada que ver con el inmueble Las Mercedes, según información suministrada, actualmente se está llevando a cabo la aclaración ante catastro y la Oficina de Registro. El estudio se basa en el levantamiento topográfico como cuerpo cierto del inmueble en referencia.

- Linderos : Según la resolución No. 138 de julio 27 de 1963 del instituto colombiano de la reforma agraria-INCORA y según la escritura de compraventa No. 1366 de diciembre 31 de 1980 otorgada por la Notaría única de Honda:

Norte: Con Predio Opilandia de la sociedad Luis ángel Manrique e hijos.
Oriente: Con Predio Opilandia de la sociedad Luis ángel Manrique e hijos.
Sur: Con Predio Campo Alegre de sucesores Carlos Mejía.
Occidente: Con Predio Génova 2 de sucesores Luis Rojas.

- Documentos

Resolución No. 138 de julio 27 de 1963 del instituto colombiano de la reforma agraria-INCORA

Escritura pública No. 1366 de diciembre 31 de 1980 otorgada por la Notaría única de Honda.

CARLOS E. ÑUSTEZ MORENO

AVALÚOS – CATASTRO
Corporación Lonja de Consultores Inmobiliarios
Sociedad Colombiana de Avaluadores

Certificado de Tradición y Libertad No 190-14046 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de la ciudad de Valledupar de 3 de junio de 2016.

Ficha IGAC 20045000200010061000.

5.6 PREDIO LA ESPERANZA

- Matricula Inmobiliaria: 190-14047
- Cédula Catastral. 000200010147000
- Área: 15 Hectáreas 1.073 M²
- Área en cuerpo cierto: 14 Ha 6.257,06 M²
- Linderos: Según la resolución No. 0095 de enero 18 de 1960 del ministerio de agricultura, departamento de recursos naturales-sección jurídica y según la escritura de compraventa No. 1368 de diciembre 31 de 1980 otorgada por la Notaría única de Honda:

Norte: Con Predio La Casita de Tomas Gil.
Oriente: Con Predio La Pradera de Albert Amaya.
Sur: Con Predio Nueva Idea de José Amaya.
Occidente: Con Predios Urbanos del municipio de Becerril

- Documentos

Resolución No. 0095 de enero 18 de 1960 del ministerio de agricultura, departamento de recursos naturales-sección jurídica

Escritura pública No. 1368 de diciembre 31 de 1980 otorgada por la Notaría única de Honda.

Certificado de Tradición y Libertad No 190-14047 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de la ciudad de Valledupar de 3 de junio de 2016.

Ficha IGAC 20045000200010147000.

NOTA : La anterior información es a manera informativa y no debe ser tenida en cuenta como estudio jurídico.

6. HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

6.1 Problemas de estabilidad y suelos

La zona no presenta problemas de inestabilidad.

6.2 Impacto ambiental y condiciones de salubridad

El sector no presenta problemáticas ambientales ni de salubridad que afecten de manera negativa el inmueble.

6.3 Servidumbres, cesiones y afectaciones:

Las fincas El Piñón, Opilandia y El Progreso tienen una servidumbre no legalizada que la compone una línea petrolera del gasoducto Troncal Caribe de la Transportadora de Gas Internacional S.A. E.S.P. Esta línea afecta el predio El Progreso (841.99 ml) y El Piñón (649.93 ml), en tubería enterrada de 4" con un derecho de vía de 12 m de ancho, con testigos de protección catódica cada kilómetro. Dicha servidumbre no es objeto del avalúo pero se menciona. Se recomienda verificar los respectivos certificados de tradición.

La finca La Beatriz tiene una servidumbre por red de alta tensión de la empresa ELECTROCARIBE S.A. E.S.P., compuesta por 2 Torres y las respectivas líneas, de igual manera ocupando el mismo espacio se encuentra una línea a de fibra óptica de la empresa AZTECA COMUNICACIONES; la longitud de dicha servidumbre es de 517.28 ml con un derecho de vía de 30 metros de ancho. Dicha servidumbre no es objeto del avalúo pero se menciona

6.4 Seguridad

En líneas generales se considera buena, destacando que en la zona no se observaron zonas deprimidas física ni socialmente que desmejoran notablemente el valor de la zona.

6.5 Problemáticas socioeconómicas

No se tiene conocimiento directo ni se observaron en el momento de la visita

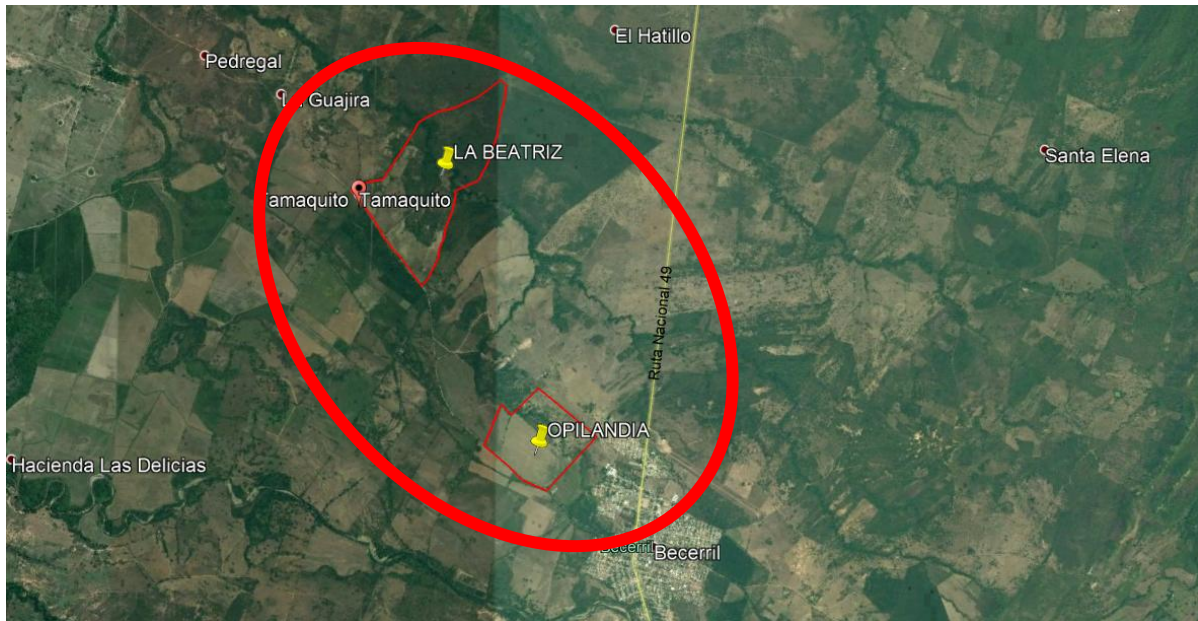
7. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

No se pudo tener acceso al EOT del municipio

8. CARACTERÍSTICAS DE LA ZONA

8.1 Ubicación

La zona donde se localizan las fincas está al costado occidental de la vía que de Becerril conduce a Agustín Codazzi y al noroccidente del casco urbano de Becerril.



8.2 Delimitación

Norte: Con zona rural del municipio
Sur : Con zona rural del municipio.
Oriente: Con zona rural del municipio y la vía Codazzi - Becerril
Occidente: Vía Becerril – Bucaramanga y área rural

8.3 Características

La zona en general es de clima cálido seco, temperatura promedio de 30°C, con altura de 300 metros sobre el nivel del mar y topografía plana con pendientes entre 1 – 3%

Vías Principales de acceso y características

La principal vía de acceso a la zona es la que de Valledupar conduce a Bucaramanga. Esta se encuentra asfaltada, en buen estado de conservación y atraviesa el municipio de Este a Oeste, permitiendo el tránsito de todos los productos que se dan en la zona

8.4 Explotación económica predominante

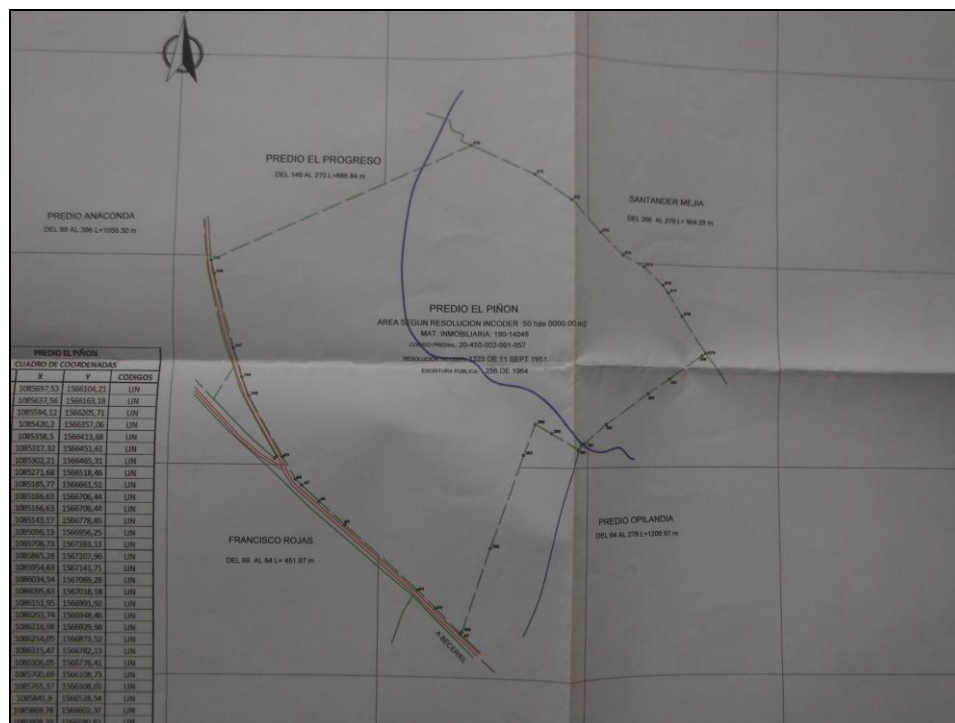
La zona en general esta dedica a las actividades de tipo agropecuaria con mayor tendencia al ganadero. Se observan además zonas ocupadas por vegetación nativa o enmalezada.

8.5 Recursos Hídricos

La zona en general dispone de varias acequias procedentes del rio Maracas

9. CARACTERISTICAS DE LAS FINCAS

9.1 El Piñón

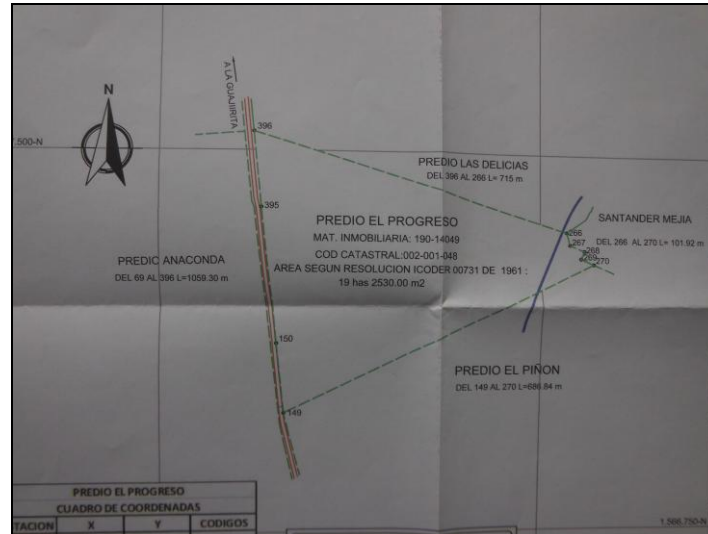


Tiene frente a la vía pavimentada, lo atraviesa un canal de conducción de aguas de la concesión del río Maracas con una longitud aproximada de 937,61 metros por 3 metros de ancho y una profundidad de 1,50 metros, con una concesión de 37 litros por segundo; no posee afloramientos rocosos brindando buena posibilidad de ser tractorada y su aprovechamiento está dirigido para cultivo de arroz en un área de 36,520704 hectáreas, y ganadería en un área de 38,822458 hectáreas, según plano suministrado.

CARLOS E. ÑUSTEZ MORENO

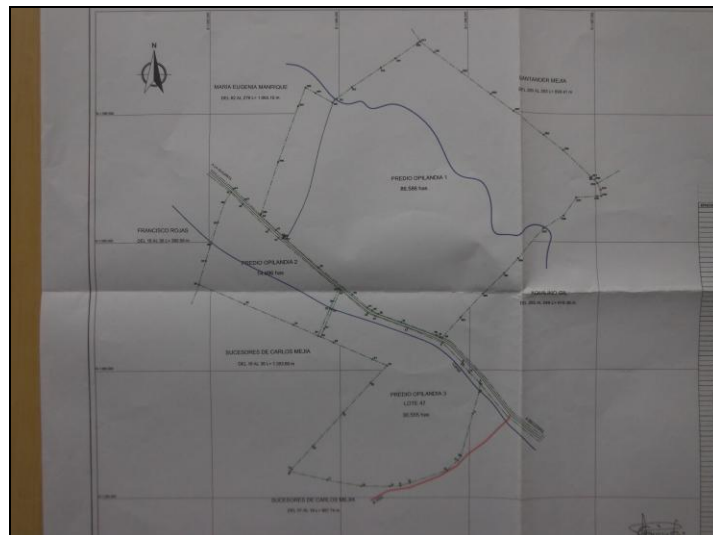
AVALÚOS – CATASTRO
Corporación Lonja de Consultores Inmobiliarios
Sociedad Colombiana de Avaluadores

9.2 El Progreso



Tiene frente a la vía pavimentada, lo atraviesa un canal de conducción de aguas de la concesión del río Maracas con una longitud aproximada de 132,90 metros por 2 metros de ancho y una profundidad de 1,00 metro. Se destaca que éste predio como tal no tiene concesión de aguas, sin embargo por ser contiguo a la finca El Piñón, ésta le suministra el agua el cual tiene una concesión de 37 litros por segundo; no posee afloramientos rocosos brindando buena posibilidad de ser tractorada y su aprovechamiento está dirigido para cultivo de arroz en un área de 17,48 hectáreas, según plano suministrado.

9.3 Opilandia



CARLOS E. ÑUSTEZ MORENO

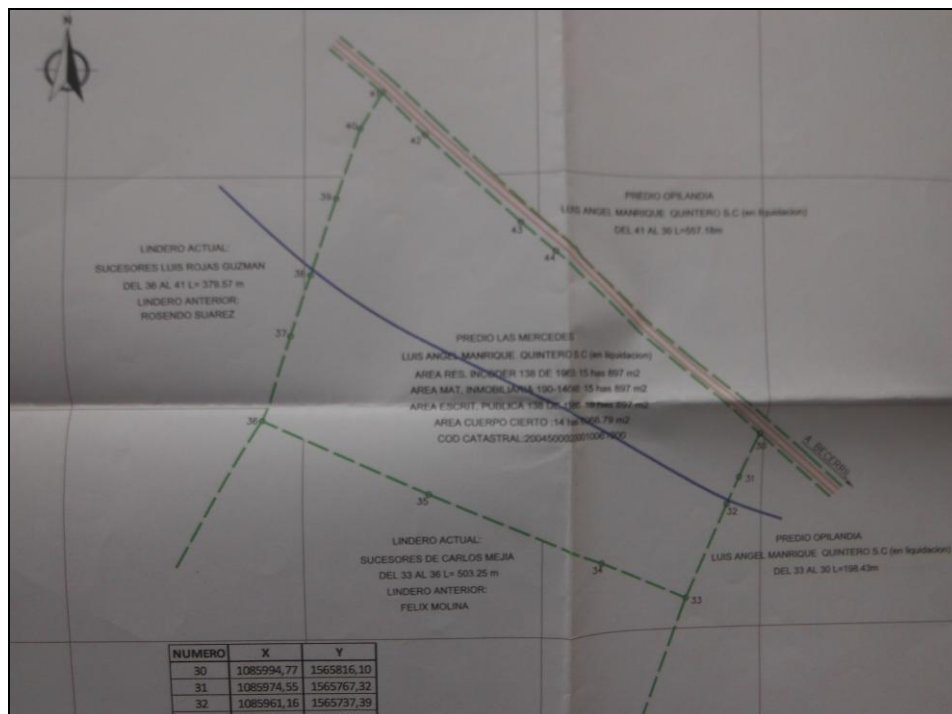
AVALÚOS – CATASTRO

Corporación Lonja de Consultores Inmobiliarios

Sociedad Colombiana de Avaluadores

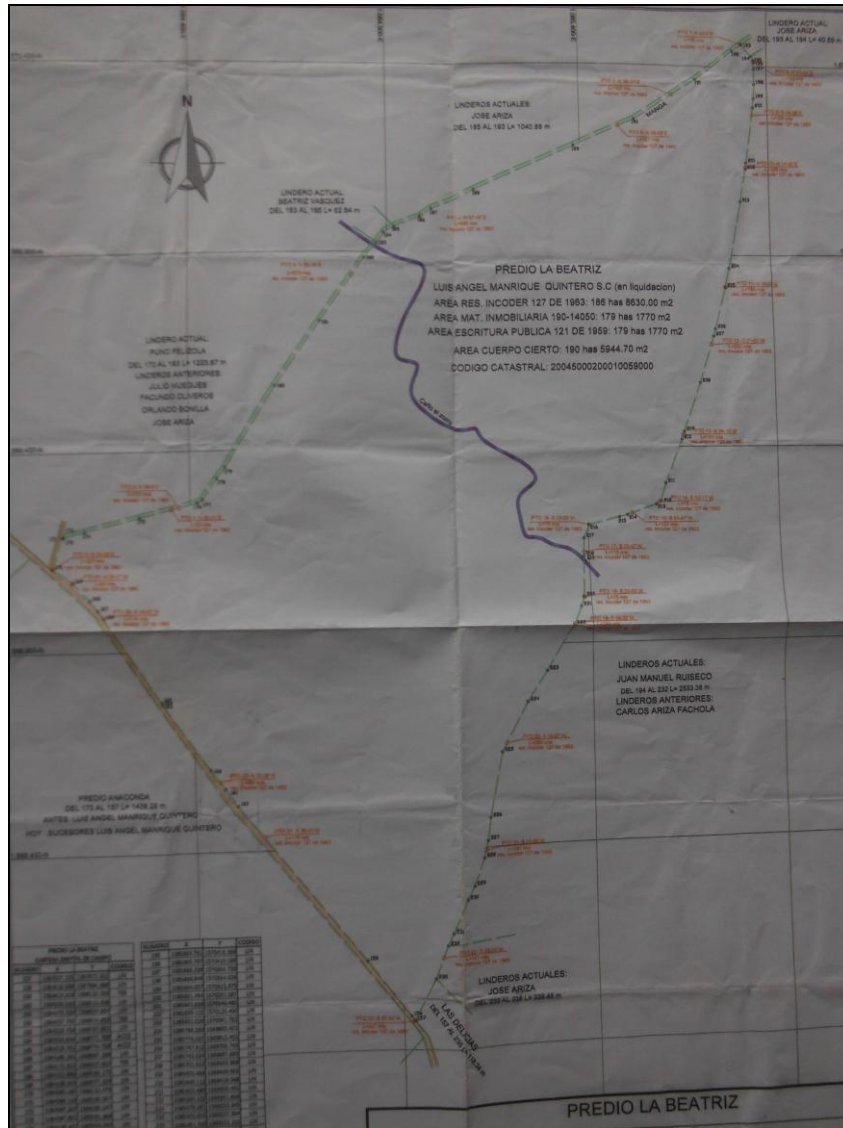
Tiene frente a la vía pavimentada, está dividida en dos secciones por la vía Bacerril – Agustín Codazzi. En la parte occidental son 30,5555 Has. y en la oriental 86,5855 Has. Lo atraviesa un canal de conducción de aguas de la concesión del río Maracas con una longitud aproximada de 583,15 metros por 1 metro de ancho y una profundidad de 1,00 metro, el cual tiene una concesión de 44 litros por segundo; no posee afloramientos rocosos brindando buena posibilidad de ser tractorada y su aprovechamiento está dirigido para cultivo de arroz en un área de 71,019792 hectáreas y ganadería en un área de 39,466251 hectáreas, según plano suministrado.

9.4 Las Mercedes



Tiene frente a la vía pavimentada, lo atraviesa un canal de conducción de aguas de la concesión del río Maracas con una longitud aproximada de 523,54 metros por 3 metros de ancho y una profundidad de 1,50 metro. Se destaca que éste predio como tal no tiene concesión de aguas, sin embargo por ser contiguo a la finca Opilandia, ésta le suministra el agua el cual tiene una concesión de 44 litros por segundo; no posee afloramientos rocosos brindando buena posibilidad de ser tractorada y su aprovechamiento está dirigido para cultivo de arroz en un área de 14,696679 hectáreas, según plano suministrado.

9.5 La Beatriz



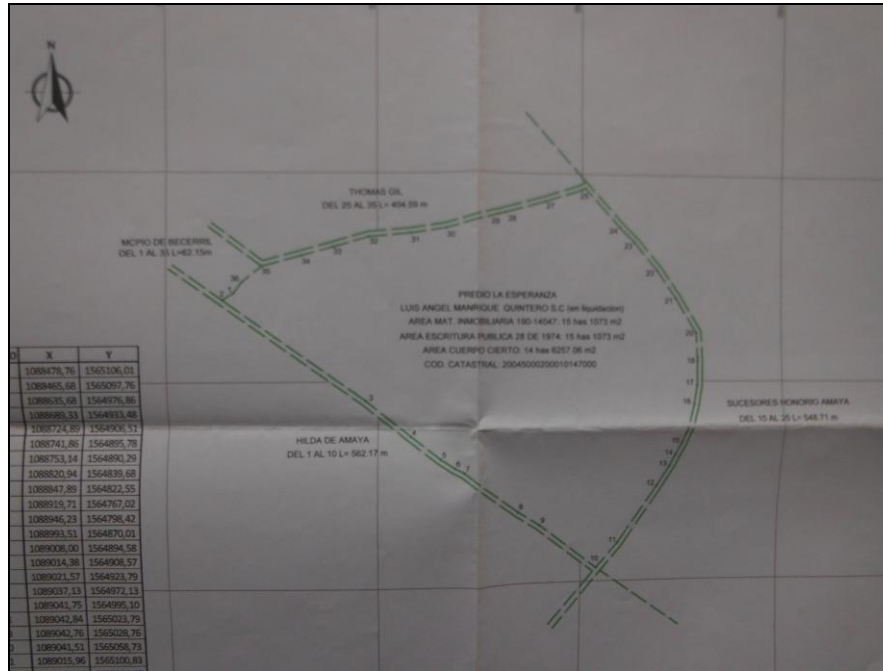
Tiene frente a la vía pavimentada, lo atraviesa un canal de conducción de aguas de la concesión del río Maracas con una concesión de 17 litros por segundo; no posee afloramientos rocosos brindando buena posibilidad de ser tractorada y su aprovechamiento está dirigido para ganadería en un área de 190,594470 hectáreas, según plano suministrado.

Tiene dos torres energía de 220 KV, de 26 metros de altura aproximadamente, a una distancia aproximada de 400 metros una de otra, atravesando el predio en longitud aproximada de 900 metros, generando una servidumbre.

CARLOS E. ÑUSTEZ MORENO

AVALÚOS – CATASTRO
Corporación Lonja de Consultores Inmobiliarios
Sociedad Colombiana de Avaluadores

9.6 La Esperanza



Se sitúa al sur del casco urbano de Becerril, por la vereda la pista y vía a Socomba, no tiene afloramientos rocosos por lo que se facilita la tractorabilidad. Presenta procesos de invasión, no obstante cuenta con permiso para proceder con la diligencia de lanzamiento según Resolución 0539 del 27 de septiembre de 2016.- Años atrás estuvo destinado para siembra de arroz y ganadería.

9.7 Cuadro de áreas de terreno:

ITEM	DESCRIPCIÓN	ÁREA SEGÚN INCODER	ÁREA SEGÚN CERTIFICADO DE TRADICION	ÁREA CUERPO CIERTO
1	EL PIÑON	50 Ha 0000 m ²	100 Ha 0000 m ²	75 Ha 3431.62 m ²
2	EL PROGRESO	17 Ha 4800 m ²	17 Ha 4800.00 m ²	17 Ha 4800.00 m ²
3	OPILANDIA	103 Ha 7875 m ²	103 Ha 7875 has	117 Ha 1410.88 m ²
4	LA BEATRIZ	186 Ha 863 m ²	179 Ha 177 m ²	190 Ha 5944.7 m ²
5	LAS MERCEDES	15 Ha 897 m ²	15 Ha 897 m ²	14 Ha 6966.79 m ²
6	LA ESPERANZA	15 Ha 1073 m ²	15 Ha 1073 m ²	14 Ha 6257.06 m ²
TOTALES		623 Ha 6245 m²	665 Ha 9385 m²	681 Ha 7065.01 m²

10. ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS DE LAS MEJORAS

Las siguientes mejoras corresponden a las indicadas por la persona que atedio la visita y están únicamente en las fincas La Beatriz y Opilandia.

10.1 La Beatriz

10.1.1 Casa en material

Cimentación: Ciclópeo
Estructura: Muro de carga y viga perimetral en concreto
Cubierta: Zinc a cuatro aguas soportada por estructura en madera
Ventanería: Marco y reja metálica
Piso: En concreto
Muros: Bloque a la vista
Cielorraso: Cubierta a la vista
Puertas: Metálica y madera
Iluminación: Artificial
Baños: No
Cocina: Muros en bloque a la vista, piso en concreto
Edad: 30 años.
Área: 113,96 M²
Conservación: Bueno

10.1.2 Casa en material

Cimentación: Ciclópeo
Estructura: Muro de carga y viga perimetral en concreto
Cubierta: Fibrocemento a cuatro aguas soportada por estructura en madera y cercha metálica
Ventanería: Marco y reja metálica
Piso: En concreto
Muros: Bloque pañetado
Cielorraso: Cubierta a la vista
Puertas: Metálica y madera
Iluminación: Artificial
Baños: Muros en bloque pañetado, pisos en concreto y mesón en concreto
Cocina: Muros en bloque pañetado, piso en concreto, sanitario corriente
Edad: 7 años.
Área: 153,55 M²
Conservación: Bueno

10.1.3 Casa en madera

Cimentación: Postes hincados
Estructura: Vigas madera
Cubierta: Zinc soportada por estructura en madera
Ventanería: No
Piso: Tierra
Muros: Tabla burra
Cielorraso: Cubierta a la vista
Puertas: Tabla burra
Iluminación: Artificial
Baños: No
Cocina: No
Edad: 40 años.
Área: 105,60 M²
Conservación: Regular

10.1.4 Ramada cocina

Cimentación: Postes hincados
Estructura: Postes madera burda
Cubierta: Zinc soportada por estructura en madera
Ventanería: No
Piso: Tierra
Muros: No
Puertas: No
Iluminación: No
Edad: 10 años.
Área: 9,00 M²
Conservación: Regular

10.1.5 Construcción sin terminar

Cimentación: Ciclópea
Estructura: muro carga
Cubierta: No
Ventanería: No
Piso: Tierra
Muros: Bloque a la vista
Cielorraso: No
Puertas: No

CARLOS E. ÑUSTEZ MORENO

AVALÚOS – CATASTRO
Corporación Lonja de Consultores Inmobiliarios
Sociedad Colombiana de Avaluadores

Iluminación No
Baños No
Cocinas No
Edad: 10 años.
Área: 10,50 M²
Conservación: Bueno

10.1.6 Corral gallinas

Cimentación: Pilotes hincados
Estructura: Postes madera rolliza
Cubierta: Zinc
Ventanería: No
Piso: Tierra
Muros: Zinc y malla gallinero
Puertas Malla gallinero
Iluminación Natural.
Edad: 8 años.
Área: 21,60 M²
Conservación: Regular

10.1.7 Corral chivos

Cimentación: Pilotes hincados
Estructura: Postes madera burda
Cubierta: Zinc soportada por estructura en madera
Ventanería: No
Piso: Tierra
Muros: Postes madera burda
Puertas No
Iluminación No.
Edad: 10 años.
Área: 136,00 M²
Conservación: Regular

10.1.8 Baño ruina

Cimentación: Ciclópeo
Estructura: Muro de carga
Cubierta: No
Ventanería: Celosía

CARLOS E. ÑUSTEZ MORENO

AVALÚOS – CATASTRO
Corporación Lonja de Consultores Inmobiliarios
Sociedad Colombiana de Avaluadores

Piso: En concreto
Muros: Bloque concreto a la vista
Cielorraso: No
Puertas: No
Iluminación: Natural
Edad: 30 años.
Área: 4,20 M²
Conservación: Malo

10.1.9 Pileta

Cimentación: Postes hincados
Estructura: Vigas madera aserrada
Cubierta: Zinc soportada por estructura en madera
Ventanería: No
Piso: En concreto
Muros: No
Puertas: No
Iluminación: No
Edad: 4 años.
Área: 4,68 M²
Conservación: Bueno

10.1.10 Lavadero

Cimentación: Ciclópeo
Estructura: Muro de carga y posteos en madera
Cubierta: Zinc soportada por estructura en madera
Ventanería: No
Piso: En concreto
Muros: Bloque pañetado y pintado
Puertas: No
Iluminación: Artificial
Edad: 10 años.
Área: 3,06 M²
Conservación: Bueno

10.2 Opilandia

10.2.1 Casa en material

Cimentación:	Ciclópeo
Estructura:	Muro de carga
Cubierta:	Zinc a dos aguas soportada por estructura en madera
Ventanería:	Marco y reja metálica
Piso:	En concreto
Muros:	Bloque pañetado y pintado
Cielorraso:	Cubierta a la vista
Puertas	Metálica y madera
Iluminación	Artificial
Baños	No
Cocina	No
Edad:	20 años.
Área:	106,70 M ²
Conservación:	Bueno

11. METODOS DE AVALÚO UTILIZADOS

Los métodos de avalúo empleados son el de comparación, reposición y renta

11.1 Método de comparación:

Consistente en la investigación de las ofertas para venta en la zona de influencia o similares, de inmuebles en cierta medida comparables al del objeto de avalúo, otros puntos de referencia o lotes, de tal forma que permita establecer rangos de oscilación en valores unitarios o integrales de terreno y construcción, los cuales son analizados, ponderados y aplicados al inmueble objeto de valoración. En la zona se encontraron las siguientes ofertas

No.	VALOR OFERTA	AREA Has.	OBSERVACIONES
1	\$ 1.050.000.000	120	3103296195 finca ganadera en producción, casa, pozo profundo, tanque elevado, corrales en vareta y piso en cemento, potreros en pasto bracharia, dos caños con agua permanente, sobre carretera nacional San Roque - Valledupar (900 mts. de frente sobre la vía) a cinco kilómetros de becerril y casacará

CARLOS E. ÑUSTEZ MORENO

AVALÚOS – CATASTRO
Corporación Lonja de Consultores Inmobiliarios
Sociedad Colombiana de Avaluadores

No.	VALOR OFERTA	AREA Has.	OBSERVACIONES
2	\$ 370.000.000	51	3186257626 tierra plana, corral en vareta con embarcadero, un arroyo principal con buen afluente de agua y dos manantiales en dos potreros, una hectárea en pasto de corte con riego por aspersión, corral para archivos y una cochinería, cercas en buen estado, una casa en material con 2 habitaciones, corredor y cocina, vías de acceso en buen estado, de la finca a becerril hay aproximadamente 6 kilómetros y de la carretera negra a la finca hay 3 kilómetros.
3	\$ 845.000.000	130	3147648789 finca plana en Codazzi, vereda palmito, colinda con las flores, tierra con buena capa de nitrógeno, para siembra o ganado, pozo de agua con nacedero de agua, 30 has están trabajadas el resto para trabajar, de la carretera negra a la finca 4 km. cerca a becerril. Jenny herrera deja la hectárea a mitad de precio por urgencia de viaje
4	\$ 680.000.000	68	finca en el paso cesar, entre la jagua de ibirico y la loma de las calenturas
5	\$ 400.000.000	162	3186257626 finca para proyecto de piscicultura y otros, ubicada a 7 kilómetros del casco de Agustín Codazzi, 40 has. plana con el río magiriaino que atraviesa toda la propiedad, además dos manantiales dentro de la finca, tiene una acequia que baña los potreros, carretera en buen estado, terrenos especiales para ganadería y agricultura, cercas en buen estado, 30% eléctricas, excelente vivienda baño interno, luz eléctrica propia, corrales y vaqueras nuevos, corral para chivos y carneros con techo, galpones para 200 pollos, poza para piscicultura, pasto de corte, picadora de pasto, dos balnearios naturales, especial programa de ecoturismo, papeles en regla, impuesto al día

Los valores depurados de las anteriores ofertas son los siguientes

No.	VALOR OFERTA	VALOR NEGOCIADO	AREA Has.	AREA CONST. M²	VR. M² CONS	VR. TOTAL CONS	VALOR M² TER.
1	\$ 1.050.000.000	\$ 945.000.000	120	100	\$ 450.000	\$ 45.000.000	\$ 7.500.000
2	\$ 370.000.000	\$ 370.000.000	51	60	\$ 350.000	\$ 21.000.000	\$ 6.843.137
3	\$ 845.000.000	\$ 802.750.000	130				\$ 6.175.000
4	\$ 680.000.000	\$ 578.000.000	68			\$ 0	\$ 8.500.000
5	\$ 400.000.000	\$ 360.000.000	162	90	\$ 300.000	\$ 27.000.000	\$ 2.055.556

CARLOS E. ÑUSTEZ MORENO

AVALÚOS – CATASTRO
Corporación Lonja de Consultores Inmobiliarios
Sociedad Colombiana de Avaluadores

Del anterior cuadro las ofertas tomadas en cuenta para el avalúo son las siguientes

No.	VR. NEGOCIADO	VR. M ² HECTAREA
1	\$ 945.000.000	\$ 7.500.000
2	\$ 370.000.000	\$ 6.843.137
Promedio (X)		7.171.569
Desviación Estándar		328.431
Coeficiente de variación		0,05
Límite Inferior		6.843.137
Limite Superior		7.500.000

Del anterior cuadro el valor de la hectárea oscila entre \$6'800 y 7'500, destacando que todos estos predios tienen como actividad económica la ganadería y tienen poca disponibilidad de agua, caso contrario con los predios objeto de avalúo, los cuales todos disponen de buena cantidad de agua, ya sea concesionada o derivada de la concesión de los predios que la tienen, debido a su colindancia entre sí, permitiendo un mayor nivel de explotación económica en variedad de cultivos y ganadería

Por tal razón se estima que el valor de estos predios debe ser superior al rango antes mencionado.

Como apoyo a las ofertas se tiene los siguientes conceptos de valor aportados por personas de la zona

VALOR TERRENO Ha	DESCRIPCION DEL INMUEBLE	NOMBRE FUENTE	MUNICIPIO
8,000,000 10,000,000	finca para cultivo de arroz	Juan Orozco 3135743631	Becerril
7,000,000 - 10,000,000	valor de la hectárea en la zona de becerril	Said Lozano 3156901272	Becerril
10,000,000 14,000,000	finca para cultivo de arroz, suministro de agua del rio maracas y el socombo,	Javier Palmera 3106641907	Becerril

Del anterior cuadro el valor de la hectárea oscila entre los 7 y 14 millones, siendo el rango para fincas arroceras entre 10 y 14 millones, sin tener en cuenta la renta por una determinada actividad económica agrícola o pecuaria.

Adicionalmente se debe tener en cuenta la magnitud del área de la finca, tener frente a la vía, cercanía al casco urbano, buenas condiciones de explotación, etc.

Para efectos del presente avalúo para los predios destinados a cultivo de arroz se adopta un valor hectárea de \$13 millones y para ganadería un valor de \$9 millones hectárea. Adicionalmente debe tenerse en cuenta que todos los predios a excepción de La Esperanza están colindantes entre sí.

Se destaca que de todos los predios que están colindantes entre sí, Las Mercedes y El Progreso son los de menor área, razón por la cual se asigna un poco de mayor valor a la hectárea en \$13,5 y 9,5 millones respectivamente.

11.2 Método de reposición:

Consistente en el cálculo del valor del M² de construcción en las condiciones actuales en que se encuentra el inmueble, de acuerdo a las características observadas, calculada mediante fórmula de depreciación la cual tiene en cuenta la vida útil y el tiempo de uso.

La depreciación usa ecuaciones para estimar el valor del porcentaje (%) a descontar del valor nuevo. Estas fórmulas relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini.

Clase 1: $Y = 0.0050 X^2 + 0.5001 X - 0.0071$

Clase 2: $Y = 0.0049 X^2 + 0.4861 X + 2.5407$

Clase 3: $Y = 0.0041 X^2 + 0.4092 X + 18.1041$

Clase 4: $Y = 0.0023 X^2 + 0.2400 X + 52.5274$

Clase 1: El inmueble está bien conservado y no necesita reparaciones ni en su estructura ni en sus acabados.

Clase 2: El inmueble está bien conservado pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados especialmente en lo que se refiere al enlucimiento.

Clase 3: El inmueble necesita reparaciones sencillas por ejemplo en los pisos o pañetes.

Clase 4: El inmueble necesita reparaciones importantes especialmente en su estructura.

CARLOS E. ÑUSTEZ MORENO

AVALÚOS – CATASTRO
Corporación Lonja de Consultores Inmobiliarios
Sociedad Colombiana de Avaluadores

Clase 5: El inmueble amenaza ruina por tanto su depreciación es del 100% conservación basada en las tablas de Fitto y Corvini.

11.2.1 Depreciación de la construcciones y/o mejoras

La Beatriz

MEJORA	EDAD	VIDA UTIL	% EDAD	ESTADO	% DEPREC	VALOR REPOS	VALOR DEPREC	VR DEPRECIADO
Casa en material	25	80	31,3	2,5	26,91%	\$ 515.000	\$ 138.610	\$ 376.390
Casa en material	7	80	8,8	2,0	7,17%	\$ 663.000	\$ 47.532	\$ 615.468
Casa en madera	35	40	87,5	3,5	87,70%	\$ 123.000	\$ 107.869	\$ 15.131
Ramada cocina	10	15	66,7	4,0	78,75%	\$ 89.000	\$ 70.087	\$ 18.913
Construcción sin terminar	10	20	50,0	2,5	42,51%	\$ 268.000	\$ 113.932	\$ 154.068
Corral gallinas	8	12	66,7	3,5	70,14%	\$ 101.000	\$ 70.840	\$ 30.160
Corral chivos	10	15	66,7	3,0	63,61%	\$ 70.000	\$ 44.524	\$ 25.476
Baño exterior en ruina	30	30	100,0	4,0	99,53%	\$ 557.000	\$ 554.368	\$ 2.632
Pileta	4	20	20,0	1,5	12,02%	\$ 543.000	\$ 65.281	\$ 477.719
Lavadero	10	30	33,3	2,0	24,19%	\$ 638.000	\$ 154.322	\$ 483.678

Opilandia

MEJORA	EDAD	VIDA UTIL	% EDAD	ESTADO	% DEPREC	VALOR REPOS	VALOR DEPREC	VR DEPRECIADO
Casa en material	30	80	37,5	3,0	39,21%	\$ 610.000	\$ 239.210	\$ 370.790

11.2.2 Cultivos

Todos los predios están destinados ya sea para cultivo de arroz y/o ganadería, a excepción de La Esperanza que actualmente está sin ninguna actividad económica. Sin embargo por ser el arroz un cultivo de tipo transitorio da la posibilidad al dueño del cultivo de recoger la cosecha y por tal motivo no se pagaría. Por otro lado este cultivo necesita la adecuación de canales de riego, cuya ejecución y coste corren por cuenta del dueño del cultivo y arrendatario de la tierra, razón por la cual tampoco se debe pagar las mejoras de adecuación de canales y demás.

11.3 Método de Rentas y Capitalización de ingresos:

Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien o inmuebles semejantes y comparables, por sus características físicas, de uso y ubicación. Para determinar la tasa de rentabilidad tenemos en cuenta:

Semana del (dd/mm/aaaa) 01/01/2018 al (dd/mm/aaaa) 07/01/2018	
Descripción tasa de interés	Tasa de interés - efectiva anual
Tasa de interés de los certificados de depósito a término 90 días (DTF)	5,29%
Tasa de interés de los certificados de depósito a término 180 días (CDT180)	5,50%
Tasa de interés de los certificados de depósito a término 360 días (CDT360)	5,83%
Tasa de interés de las corporaciones financieras (TCC)	4,25%

Fuente: cálculos Banco de la República con información proveniente de la Superintendencia Financiera (<http://www.superfinanciera.gov.co/>).

$$V=R/i$$

Donde:

V; es el valor de avalúo

R; es la renta que genera el inmueble (en este caso el Canon anual)

i; es la tasa de interés Para el caso se tomó la de 360 días (5,83%)

Los predios objeto del presente estudio producen una renta, la cual se estima para el arriendo real del cultivo de arroz. En la zona se cotiza entre \$400.000 y \$500.000 hectárea cosecha, por lo tanto \$400.000/cosecha, se hacen dos al año lo que sería \$800.000

Aplicando la fórmula de la renta:

$$V = \frac{800.000}{5,83\%} = \$13'722.000 \text{ hectárea cultivada}$$

De los datos ya mencionados se establece que el valor de la hectárea esta entre \$6'800 y 7'500 millones pudiendo ser mayor hasta los 14 millones según el tamaño de la finca y el tipo de infraestructura que se le haya adecuado para alguna actividad económica. Cabe destacar que hay dos predios sembrados en arroz sin embargo por ser un cultivo transitorio, se considera que este no debe tenerse en cuenta para valorar la tierra.

12. ASPECTOS DE ANALISIS

12.1 Comportamiento de la oferta y la demanda

El principio de la oferta y la demanda establece que el precio de un bien, servicio o materia prima varia de forma inversa a la oferta del mismo y está en relación directa con su demanda.

La investigación económica del nivel de oferta y demanda de inmuebles de características similares al avaluado y demás de las zonas aledañas, considerado abierto, con un nivel de oferta mayor al de demanda

12.2 Perspectivas de valorización del sector

Las perspectivas y nivel de valorización del sector en general se consideran mantenidas, ya que el sector está desarrollado y densificado; cuenta con completa infraestructura urbanística y se encuentra vigente en el mercado de la finca

12.3 Perspectivas de valorización del inmueble

Por sus características y entorno se consideran mantenidas

12.4 Actividad constructora y tendencia

La tendencia observada es baja y dirigida a la conservación de los usos actuales

12.5 Obsolescencia económica

El nivel de obsolescencia económica que tiene el sector es considerado bajo, ya que se mantiene y posiciona el uso residencial. Sin observar subzonas donde el uso principal este cambiando drásticamente por uno que genere impacto social y urbano

12.6 Mayor y mejor uso

El mayor y mejor uso se define como el uso más probable de un bien, físicamente posible, justificado adecuadamente, permitido jurídicamente, financieramente viable y que da como resultado el mayor valor del bien valorado. Para el caso específico se considera que su mayor y mejor está dirigido al residencial

12.7 Nivel de comercialización

Teniendo en cuenta las características del inmueble y del sector, se estima que el grado de comercialización es a mediano plazo; y esta lógicamente dependiente de la cuantía de pedido, de la forma de pago, promoción de venta, condiciones del inmueble y condiciones del mercado en el momento de la negociación.

13. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

- 13.1** Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer
- 13.2** Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.
- 13.3** El valuador no tiene interés (y de haberlos estarán especificados) en el bien inmueble objeto de estudio
- 13.4** Los honorarios del valuador dependen o no de aspectos del informe
- 13.5** La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta
- 13.6** El valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión
- 13.7** El valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando
- 13.8** El valuador ha realizado una visita o verificación personal al bien inmueble objeto de valuación
- 13.9** Nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.

14. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR

El Avaluador no será responsable por los aspectos de naturaleza legal que afecte el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma

CARLOS E. ÑUSTEZ MORENO

AVALÚOS – CATASTRO
Corporación Lonja de Consultores Inmobiliarios
Sociedad Colombiana de Avaluadores

El valuador no revelara información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicito el encargo valuatorio y solo lo hasta con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

Para el presente informe se asume que todos los documentos suministrados y la información dada para la realización del avalúo son verdaderos, por lo que nuestra firma no se hace responsable de situaciones que no pudieron ser verificadas.

El presente informe no tiene en cuenta otro tipo de bienes tangibles o intangibles que están o puede estar asociados al inmueble como tal, en lo relacionado con valor de empresa en marcha, primas, Good Will, rentabilidad, etc.

15. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DEL AVALÚO

El aquí firmante y ejecutor del encargo valuatorio, deja constancia que no tiene ningún tipo de vínculo con el solicitante del avalúo, excepción hecha de la generada contractualmente en la ejecución del mismo.

16. POLÍTICAS DE CALIDAD Y CONFIDENCIALIDAD

- Guardar estricta confidencialidad del resultado obtenido
- Total reserva de los documentos suministrados
- No divulgación de los resultados obtenidos del trabajo efectuado
- Suministrar cualquier tipo de información derivada del estudio, previa autorización.
- Ampliar, corregir, puntualizar o aclarar cualquier duda que al respecto se genere.
- Hacer manifiesta cualquier causal de inhabilidad en la ejecución del avalúo.

17. CLAUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME

Se prohíbe la publicación parcial o total del presente informe de avalúo; cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, al nombre y afiliaciones profesionales del valuador sin el consentimiento escrito del mismo.

18. CRITERIOS PARA EL AVALÚO

En ejercicio de mi labor profesional se han teniendo en cuenta los siguientes criterios, según Decreto 422 de 2000.

18.1 Objetividad

El presente informe de avalúo se basó en conceptos objetivos, fuentes y datos verificables y comprobables.

18.2 Certeza de fuentes

En el presente informe de avalúo los índices, precios unitarios, curvas de depreciación o proyecciones que se hayan podido usar, son de fuentes reconocidas.

18.3 Transparencia

En el presente informe de avalúo se han tenido en cuenta las limitaciones y/o posibles fuentes de error, y en dado caso se revelará todos los supuestos que se hayan tomado en cuenta.

18.4 Integridad y suficiencia

El presente informe de avalúo contiene la información necesaria que posibilita a un tercero en un momento dado analizar, verificar y concluir sobre el valor del avalúo.

18.5 Independencia

En el presente informe de avalúo no se tiene interés en el resultado del mismo y no se tiene vínculo alguno con las personas directamente interesadas.

18.6 Profesionalidad

El presente informe de avalúo se efectuó por profesionales con experiencia, idoneidad y registro de avaluador.

CARLOS E. ÑUSTEZ MORENO

AVALÚOS – CATASTRO
Corporación Lonja de Consultores Inmobiliarios
Sociedad Colombiana de Avaluadores

19. AVALUO

EL PIÑON			
ITEM	AREA Ha.	VALOR Ha.	VALOR TOTAL
Área para arroz	36,520704	\$ 13.000.000	\$ 474.769.152
Área para ganadería	38,822458	\$ 9.000.000	\$ 349.402.122
TOTAL			\$ 824.171.274

SON: OCHOCIENTOS VEINTICUATRO MILLONES CIENTO SETENTA Y UN MIL DOSCIENTOS SETENTA Y CUATRO PESOS M.L

EL PROGRESO			
ITEM	AREA Ha.	VALOR Ha.	VALOR TOTAL
Terreno	17,48	\$ 9.500.000	\$ 166.060.000
TOTAL			\$ 166.060.000

SON: CIENTO SESENTA Y SEIS MILLONES SESENTA MIL PESOS M.L

OPILANDIA			
ITEM	AREA M² o Ha.	VALOR M² o Ha.	VALOR TOTAL
Área para arroz	71,019792	\$ 13.000.000	\$ 923.257.296
Área para ganadería	39,466251	\$ 9.000.000	\$ 355.196.259
Casa en material	106,70	\$ 370.790	\$ 39.563.293
TOTAL			\$ 1.318.016.848

NOTA: Este predio tiene un área catastral de 103,7875 has., un área en cuerpo cierto de 117,141088 has., y un área según levantamiento topográfico de 110,486043 has., siendo esta última la que se toma para el avalúo, recomendando revisar lo respectivo

SON: UN MIL TRESCIENTOS DIECIOCHO MILLONES DIECISEIS MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS M.L

CARLOS E. ÑUSTEZ MORENO

AVALÚOS – CATASTRO
Corporación Lonja de Consultores Inmobiliarios
Sociedad Colombiana de Avaluadores

LA BEATRIZ			
ITEM	AREA M² o Ha.	VALOR M² o Ha.	VALOR TOTAL
Terreno	190,59447	\$ 9.000.000	\$ 1.715.350.230
Casa en material	113,96	\$ 376.390	\$ 42.893.375
Casa en material	153,55	\$ 615.468	\$ 94.505.111
Casa en madera	105,60	\$ 15.131	\$ 1.597.833
Ramada cocina	9,00	\$ 18.913	\$ 170.216
Construcción sin terminar	10,50	\$ 154.068	\$ 1.617.718
Corral gallinas	21,60	\$ 30.160	\$ 651.448
Corral chivos	136,00	\$ 25.476	\$ 3.464.678
Baño exterior en ruina	4,20	\$ 2.632	\$ 11.056
Pileta	4,68	\$ 477.719	\$ 2.235.727
Lavadero	3,06	\$ 483.678	\$ 1.480.053
TOTAL			\$ 1.863.977.445

SON: UN MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y TRES MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y CINCO PESOS M.L

LAS MERCEDES			
ITEM	AREA Ha.	VALOR Ha.	VALOR TOTAL
Terreno	14,696679	\$ 13.500.000	\$ 198.405.167
TOTAL			\$ 198.405.167

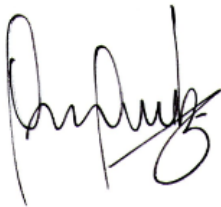
SON: CIENTO NOVENTA Y OCHO MILLONES CUATROCIENTOS CINCO MIL CIENTO SESENTA Y SIETE PESOS M.L

LA ESPERANZA			
ITEM	AREA Ha.	VALOR Ha.	VALOR TOTAL
Terreno	14,625706	\$ 9.500.000	\$ 138.944.207
TOTAL			\$ 138.944.207

SON: CIENTO TREINTA Y OCHO MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS SIETE PESOS M.L

20. OBSERVACIONES

- La zona donde se ubican los inmuebles objeto de avalúo pertenecen a un sector rural, cuenta con servicios públicos básicos, fuentes hídricas naturales, topografía ondulada, que permite la posibilidad de mecanización en su gran mayoría. Se ubica cerca al casco urbano municipal.
- Sector rural de fácil acceso de tal manera que el lugareño puede desplazarse a otras poblaciones cercanas.
- Su mayor y mejor uso se da a nivel del cultivo de arroz y ganadería, sin desconocer que también en la zona se dan otros cultivos
- El valor estimado en el presente estudio es el Valor de Realización (o de venta forzosa); "implica que el precio obtenido surge de una venta bajo circunstancias extraordinarias o atípicas, que normalmente reflejan un periodo de comercialización inadecuado sin una exposición al mercado apropiada y a veces resultan de vendedores involuntarios o de ventas bajo presión o coacción" (NTS S02).
- El valor de la hectárea puede ser mayor o menor según sean las condiciones de explotación, infraestructura con que cuente y disponibilidad de agua.
- El nivel de riesgo de pérdida de valor del inmueble por destinación económica se considera baja ya que por ubicación y destinación económica su mayor y mejor uso es el normal
- El nivel de pérdida de valor por obsolescencia económica de la zona, se considera baja ya que la zona tiende a consolidar el uso comercial.
- Las condiciones de orden público observadas el día de la visita fueron normales.



CARLOS ENRIQUE ÑUSTEZ MORENO

Ingeniero Catastral y Geodesta – Especialista en avalúo

Tarjeta profesional 2522244222 CND

Miembro de la Sociedad Colombiana de Avaluadores: Registro 202

Registro Nacional de Avaluador: 1168 Fedelonjas

Registro Superintendencia de Industria y Comercio: 01042429

CARLOS E. ÑUSTEZ MORENO

AVALÚOS – CATASTRO
Corporación Lonja de Consultores Inmobiliarios
Sociedad Colombiana de Avaluadores

REGISTRO FOTOGRÁFICO

CARLOS E. ÑUSTEZ MORENO

AVALÚOS – CATASTRO
Corporación Lonja de Consultores Inmobiliarios
Sociedad Colombiana de Avaluadores

FOTOS FINCA EL PIÑON



VISTA GENERAL



VISTA GENERAL



VISTA GENERAL

CARLOS E. ÑUSTEZ MORENO

AVALÚOS – CATASTRO
Corporación Lonja de Consultores Inmobiliarios
Sociedad Colombiana de Avaluadores

FOTOS FINCA OPILANDIA



VISTA GENERAL



VISTA GENERAL



VISTA GENERAL

CARLOS E. ÑUSTEZ MORENO

AVALÚOS – CATASTRO
Corporación Lonja de Consultores Inmobiliarios
Sociedad Colombiana de Avaluadores



CONSTRUCCION



CONSTRUCCION



CONSTRUCCION

CARLOS E. ÑUSTEZ MORENO

AVALÚOS – CATASTRO
Corporación Lonja de Consultores Inmobiliarios
Sociedad Colombiana de Avaluadores

FOTOS FINCA LA BEATRIZ



CASA MATERIAL



CASA MATERIAL



CASA MADERA



RAMADA COCINA



SIN TERMINAR



CORRAL GALLINAS

CARLOS E. ÑUSTEZ MORENO

AVALÚOS – CATASTRO
Corporación Lonja de Consultores Inmobiliarios
Sociedad Colombiana de Avaluadores



LAVADERO



CORRAL CHIVOS



PILETA



BAÑO



LAVADERO



CORRAL CHIVOS

CARLOS E. ÑUSTEZ MORENO

AVALÚOS – CATASTRO
Corporación Lonja de Consultores Inmobiliarios
Sociedad Colombiana de Avaluadores

FOTOS FINCA LA ESPERANZA



VISTA GENERAL AREAS INVADIDAS



VISTA GENERAL AREAS INVADIDAS



VISTA GENERAL AREAS INVADIDAS

MINISTERIO DE AGRICULTURA.- DIVISION DE RECURSOS NATURALES
SECCION DE BALDIOS Y COLONIZACION

Bogotá, 11 SET 1951

El señor JOSE ANTONIO GARCIA N. = = = = =
en memorial de fecha 29 de MARZO = = = del año de 1.950 de-
nunció ante este Ministerio y lo solicita en adjudicación, a -
título de cultivador, un terreno baldío denominado " EL PILOE "
= = = situado en el paraje de = = = = =, Corregimiento =
de RECHERRIL = = = = =, Municipio de LA PAZ-ROBLES -
Departamento de la MAGDALENA = = = Intendencia de = = = = =
= = = = =, Comisaría de = = = = =, en una extensión a-
proximada de CINCUENTA (50) = = = = = hectáreas, de las cuales -
VEINTICINCO (25) = = = están ocupadas con casa de habitación
y cultivos de varias clases.

Para dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en -
la ley 97 de 1946 y su decreto reglamentario 547 de 1947, la -
Alcaldía Municipal de LA PAZ - ROBLES = = = = =
en su auto de fecha 29 de marzo de 1951 ordenó fijar en el cita-
do Despacho, lugar de la ubicación del terreno, un aviso de la
solicitud por el término de treinta (30) días, y su publicación
por bando en tres (3) días de merced consecutivos. Igualmente
se dispuso la práctica de una diligencia de inspección ocular -
con citación personal y previa de los colindantes, del respec-
tivo Agente del Ministerio Público y del Inspector de Bosques,
y la fijación del negocio en lista por el término de diez (10)-
días, todo lo cual se cumplió a cabalidad.

En la diligencia de inspección ocular, los peritos desig-
nados legalmente, uno por el interesado y otro por el funcio-
nario actuante, analizan detalladamente las diversas circuns-
tancias que determinan el terreno anotado, y en ella aparecen
comprobados los siguientes hechos:

a).- NOMBRE Y SITUACION DEL TERRENO PEDIDO EN ADJUDICACION, CON SUS RESPECTIVOS LINDEROS; DETERMINACION DE SUS LONGITUDES, COLINDANTES Y FIJACION DE LA EXTENSION APROXIMADA DEL TERRENO EN CINCUENTA (50) HECTAREAS;

b).- La parte cultivada que cubre una extension de veinticinco (25) hectareas, está ocupada con casa de habitacion y cultivos de pastos artificiales;

c).- Que en la extension que se solicita no se encuentran establecidos colonos distintos del peticionario;

d).- Que la explotacion economica del referido terreno data de once (11) años, según lo consignaron los peritos por los vestigios visibles y el estado actual de los cultivos; y

e).- Que el terreno no forma parte de reserva forestal alguna que impida la adjudicacion y respecto de él se cumplen las disposiciones sobre bosques y aguas de que hablan las leyes vigentes.

=====

Además, la Oficina de Ingenieria de esta Division, ha dado concepto favorable en cuanto a la parte técnica y zonas de reserva, y fija la extension aproximada del terreno en cincuenta (50) = hectareas.

Para resolver, SE CONSIDERA:

La presente solicitud se ha tramitado con el lleno de las formalidades que la ley vigente sobre la materia establece. Las probanzas allegadas demuestran la existencia del derecho a obtener la adjudicacion, ya que con la diligencia de inspeccion

Por otra parte, no se ha presentado oposición alguna que pudiera impedir que se decreta lo pedido o que pudiera dar lugar para enviar el negocio al conocimiento de los jueces competentes. Además, la extensión del terreno, de acuerdo con el informe técnico, se ajusta al procedimiento observado.

Esta adjudicación queda amparada por la presunción de derecho de que trata el artículo 62 de la ley 97 de 1946, por haberse comprobado plenamente que el terreno solicitado viene explotándose económicamente desde hace más de OCHO (8) años.

Por lo expuesto, el MINISTRO DE AGRICULTURA,

R E S U E L V E:

PRIMERO - Adjudicar definitivamente al SEÑOR JOSE ANTONIO GARCIA N. el terreno baldío denominado "EL PIRON" situado en el paraje de Corregimiento de BECE- Municipio de LA PAZ-ROBLES Departamento de MAGDALENA Intendencia, Comisaría de , que tiene una extensión aproximada de CINCUENTA (50) hectáreas.

SEGUNDO.- Presúmese de derecho que el terreno que se adjudica por medio de la presente Resolución, ha sido baldío, siendo entendido que esta presunción no surtirá efectos contra terceros sino a partir de un (1) año, contado desde la fecha de la inscripción de esta providencia en la Oficina de Registro competente.

TERCERO.- Dentro del término de un (1) año contado a partir de la fecha de notificación de la presente Resolución, el adjudicatario o sus sucesores deberán sembrar árboles propios para construcciones urbanas, en proporción no menor de diez (10) por cada hectárea de terreno adjudicado. El incumplimiento de esta obligación les acarreará una multa de cinco pesos (\$5.00) por cada árbol que dejaren de sembrar, y deberán cumplir la misma obligación dentro del nuevo término que se les señale, so pena de incurrir en multas sucesivas y progresivas.

Los linderos que comprenden el terreno que se adjudica,-

ro Araujo, midiendo este lindero, en línea recta, y siguiendo las sinuosidades del terreno, ochocientos (800) metros; EN: callejón en medio, con predio del señor Germán Cuello, midiendo este lindero en línea recta, y siguiendo las sinuosidades del terreno, seiscientos cincuenta (650) metros; ESTE: mejoras de Pedro Rodríguez, midiendo este lindero en línea recta, y siguiendo las sinuosidades del terreno, seiscientos cincuenta (650) metros, y OESTE : camino comunal de Tamaquito, midiendo este lindero en línea recta, y siguiendo las sinuosidades del terreno setecientos cincuenta (750) metros. "

de 1942 y 204 de 1940, so pena de incurrir en las sanciones legales previstas en los citados Decretos.

Se insertan a continuación las siguientes disposiciones legales:

Artículo 54 del Código Fiscal—Los terrenos baldíos de cuyo dominio se desprende el Estado, a cualquier título, quedan sujetos a las servidumbres pasivas de tránsito, caminos, acueducto, irrigación y demás que sean necesarias para el desarrollo de los terrenos adyacentes.

Recíprocamente los terrenos que continúen siendo del dominio del Estado, quedan sujetos a todas las servidumbres indispensables para el cómodo beneficio de los terrenos adjudicados.

La presente disposición debe insertarse en todas las adjudicaciones de baldíos.

Artículo 14 de la Ley 97 de 1946—Debe entenderse que el derecho de servidumbres que en los baldíos nacionales la ley ha consagrado expresamente en favor de los particulares, ha cobijado y cobijará también a la Nación respecto de todas aquellas fajas de terreno que necesite para sus vías nacionales, departamentales, o municipales, o que hayan de atravesar predios adjudicados o que en lo sucesivo se adjudiquen.

Artículo 15 del Decreto 547 de 1947—En lo sucesivo, no habrá lugar a indemnización contra la Nación, Departamentos o Municipios, por razón de las fajas de terreno que utilicen para sus vías públicas y que atraviesen terrenos baldíos mejorados o adjudicados, salvo el valor de las mejoras a que hubiere lugar, hecha la compensación con la posible valorización que hubiere beneficiado al predio, de conformidad con el artículo 268 de la Ley 167 de 1941.

Artículo 68 del Código Fiscal—El establecimiento de cultivadores o colonos en los baldíos está sujeto a las limitaciones que imponen las disposiciones sobre minas, y a lo dispuesto o a lo que se disponga por la Ley o el Gobierno, en relación con los destinados o que se destinen al servicio o al uso públicos.

Artículo 111 Ibidem—En toda adjudicación de baldíos se entiende que quedan expresamente exceptuados los depósitos y minas de que tratan los apartes c) y d) del artículo 4º. (del Código Fiscal).

Ley 71 de 1917. Artículo 12—En ningún caso el adjudicatorio de baldíos podrá privar a los colonos o cultivadores de sus cultivos, sin comprobar plenamente ante la correspondiente autoridad judicial, que se les ha pagado el justo precio de sus habitaciones y labranzas y que aquéllos renuncian a su carácter de colonos o cultivadores del lote respectivo.

Ley 85 de 1920. Artículo 7º.—No podrán ser adjudicados como baldíos los bosques nacionales que se declaren o que se hayan declarado reservados por el Gobierno.

Artículo 8º. Ibidem—Los bosques nacionales de que trata el artículo anterior no podrán ser cultivados, ocupados, denunciados, ni adjudicados como terrenos baldíos a ningún título y serán por consiguiente nulas las adjudicaciones que de ellos se hagan.

Ley 71 de 1928. Artículo 1º.—..... **Parágrafo**—La Nación se reserva la propiedad de las aguas minerales y termominerales que haya en terrenos adjudicados con posterioridad al 28 de Octubre de 1873, y en los que por cualquier otro título le pertenezcan,

Ley 200 de 1936. Artículo 6º.—Establécense en favor de la Nación la extinción del derecho de dominio o propiedad sobre los predios rurales en los cuales se dejare de ejercer posesión en la forma establecida en el artículo 1º. de esta Ley, durante diez años continuos.

La extinción del derecho de dominio no tendrá efecto en relación con los siguientes predios:

1º.—Los que tengan una cabida total inferior a trescientas (300) hectáreas que constituyan la única propiedad rural del respectivo propietario, y

2º.—Los pertenecientes a las personas absolutamente incapaces o a los menores adultos, cuando la adquisición haya sido hecha a título de herencia o legado, y mientras dure la incapacidad.

Artículo 10 Ibidem—El Gobierno procederá a señalar las zonas dentro de las cuales deben conservarse y repoblarse los bosques, ya sea en baldíos o en propiedad particular, con el fin de conservar o aumentar el caudal de las aguas.

Artículo 13 Ibidem—Con el fin de evitar la destrucción de los bosques en donde predominen maderas aprovechables comercial o industrialmente, se autoriza al Gobierno para que, previo estudio técnico, a petición del interesado o de oficio, pueda señalar las extensiones de bosques de dominio privado que deban conservarse.

Artículo 14 Ibidem—Se reputan como terrenos cultivados aquellos en que se haga replantación de bosques, los en que prevalezcan maderas de construcción u otros productos forestales que se estén aprovechando comercial o industrialmente, y las plantaciones que constituyen los bosques nacionales, de acuerdo con las leyes, cualquiera que sea su extensión.

Ley 202 de 1938. Artículo 1º.—Tan pronto como entre en vigencia la presente Ley, todos los propietarios de fincas rurales procederán a sembrar y cultivar árboles propios para construcciones urbanas, en proporción de 10 por cada hectárea de terreno.

Artículo 2º. Ibidem—Los preceptos de la presente Ley se hacen extensivos a los terrenos comunales y a las adjudicaciones de baldíos ya verificadas.

Artículo 3º. Ibidem—Al hacer la titulación de terrenos baldíos se prescribirá la obligación de cumplir estrictamente las disposiciones de la presente Ley.

Artículo 4º. Ibidem—Las maderas de primera clase conocidas en el país como tales y que se encuentren en los terrenos baldíos, al ser aprovechadas, serán reemplazadas con el cultivo de árboles de la misma clase.

Artículo 7º. Ibidem—El Órgano Ejecutivo del Poder Público queda facultado para imponer las sanciones del caso a quienes infrinjan o no cumplan las disposiciones de la presente Ley.

Decreto número 1383 de 1940. Artículo 1º.—Se denomina "Zona Forestal Protectora" el conjunto de terrenos que por su topografía o por su ubicación en las cabeceras de las cuencas hidrográficas y márgenes de depósitos o cursos permanentes de agua, conviene que permanezcan revestidos de masas arbóreas por la acción que éstas ejercen sobre el régimen fluvial, conservación de aguas y suelos, salubridad de los centros urbanos, etc.

Artículo 2º. Ibidem—Forman parte de la zona Forestal Protectora:

a) Los terrenos situados en las cabeceras de las cuencas de los ríos, arroyos y quebradas, sean o no permanentes.

b) Las márgenes y laderas con pendiente superior al cuarenta por ciento (40%); y

c) Todos aquellos en que a juicio del Ministerio de la Economía Nacional (hoy de Agricultura y Ganadería) convenga mantener el bosque, o crearlo si ha desaparecido, con el fin de defender las cuencas de

... y aprovechamiento maderos, jugos y correas, siempre que ello se haga sin derri-
bar árboles y en forma que no peligre la vida de los mismos.

Artículo 4º. Ibidem—Las facultades otorgadas al Gobierno por los artículos 10 y 13 de la Ley
200 de 1936, se extienden a todo el territorio de la República, y las medidas correspondientes se podrán
tomar, no sólo para la defensa de las aguas, sino también por razones económicas, sea que los bosques se
hallen situados en terrenos baldíos o particulares y en zonas protectoras o no.

Artículo 7. Ibidem—El Gobierno determinará las sanciones en que incurran los contraventores a lo
dispuesto en este decreto y a las normas o medidas que se adopten en desarrollo del mismo.

Decreto 1454 de 1942. Artículo 10º.—Todos los propietarios de fundos rurales tendrán la obligación
de sembrar y cultivar árboles en las líneas limítrofes de sus respectivas propiedades, en la proporción y de
las especies que determine, para las distintas regiones del país, el Ministerio de la Economía Nacional (hoy
de Agricultura y Ganadería).

Artículo 16 Ibidem—Las multas por infracciones a lo dispuesto en este Decreto podrán ser sucesi-
vas y hasta de cinco mil pesos (\$ 5.000) convertibles en arresto.

Es entendido que la presente adjudicación, fuera de lo expresamente previsto en las leyes que se han
citado, queda sujeta a las demás disposiciones legales que establezcan derechos y excepciones a favor de la
Nación, y el adjudicatario queda sometido a todas las leyes, decretos y reglamentos vigentes en lo relativo a
baldíos.

Remítanse estas diligencias a la oficina de origen para que se notifique esta Resolución, y una vez
ejecutoriada se registre en la correspondiente Oficina de Instrumentos Públicos y Privados, y se expida al in-
teresado copia de ella que le sirva de título traslativo de dominio. Hecho esto, se devolverá el expediente a
este Ministerio para los efectos del artículo 63 del Código Fiscal.

Cópiese, notifíquese y cúmplase.

~~Por el Ministerio de Agricultura y Ganadería~~
POR EL MINISTRO DE AGRICULTURA,


JULIO A. IDANIA B.
DIRECTOR DE LA DIVISION DE RECURSOS NATURALES.

PPD/gom.-

11 SET 1951

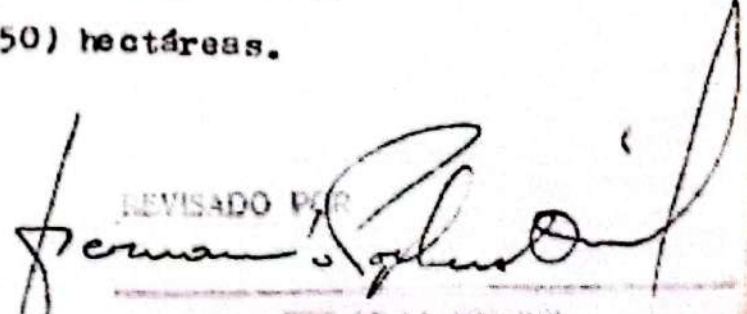
REF: Adjudicatario : JOSE ANTONIO GARCIA N.

Predio : " EL PILON "

Municipio : LA PAZ- ROBLES. (Magdalena).

Extensión : cincuenta (50) hectáreas.

REVISADO POR


REVISADO POR


No K01673880



ESCRITURA PUBLICA NUMERO DOSCIENTOS CINCUENTA Y SEIS-(256)-DE MIL NOVECIENTOS SESENTA Y CUATRO-(1.964).- = CONTRATO DE COMPRA-VENTA DE UNA FINCA RURAL UBICADA EN BECERRIL, POR LA CANTIDAD DE OCHENTA MIL PESOS-(\$-80.000,00)-MONEDA LEGAL.-

En Codazzi, cabecera del Municipio de su nombre, Departamento del Magdalena, República de Colombia, a los cuatro-(4)-días del mes de Diciembre de mil novecientos sesenta y cuatro-(1.964), ante mí, FRANCISCO RAMON RIVERO H., Notario Público Principal de este Circuito Notarial y de los testigos fundamentales, señores OSCAR DARIO PEREZ PEREZ y ROBERTO VELAZQUEZ, mayores de edad, vecinos de este Municipio, de buen crédito, de mi conocimiento personal y hábiles legalmente para serlo en este acto, compareció al despacho de la Notaría, el señor JOSE ANTONIO GARCIA NIEVES, varón mayor de edad, quien sobrepasa los cincuenta-(50)-años, natural y vecino de la población de Becerril, corregimiento de la comprensión Municipal de este Distrito de Agustín Codazzi, identificado con la cédula de Ciudadanía número-5088769, expedida aquí mismo, a quien yo el Notario conozco personalmente, de todo lo cual doy fé, y dijo:-

PRIMERO, -Que por medio de la presente escritura actuando en su propio nombre dá a título de venta a favor del señor LUIS ANGEL MANRIQUE QUINTERO y le transfiere los derechos de dominio ó propiedad y la posesión real y efectiva que el Exponente tiene y ejerce sobre el terreno que constituye el predio ó finca rural conocida con el nombre de "EL PIÑON", con una cabida superficial aproximadamente en OCHEN HECTAREAS (100-Hts.), con sus cercas, demás mejoras, anexidades dependencias y usos de servidumbres activas y pasivas que le son favorables, ubicada en jurisdicción del corregimiento de Becerril, Municipio de Agustín Codazzi, Departamento del Magdalena, comprendida dicha finca "El Piñon" dentro de los siguientes linderos generales a saber:- "por el NORTE, colinda con terrenos de propiedad del comprador Luis Angel Manrique Quintero; SUR, tambien terrenos del mismo Comprador, y al lado en medio, con Edmundo Daza; -ORIENTE, ca-

Expedida en copia en 12 de febrero de 1964 - Becerril

Nº K:01673881



-----excedente del terreno de la misma finca "El Pi-
 ñón", que tambien se incluye en esta venta, pero
 que no están respaldados sus derechos de propie-
 dad con título de adjudicación distinto al que =
 se alude, lo hubo por ocupación de baldíos con fo-
 mento de mejoras, en su calidad de colono cultivador, am-
 parado por las Leyes vigentes sobre tierras baldías nacionales, re-
 lacionadas en el mismo título, por cual en la presente venta tam-
 bien quedan incluídos sus derechos y acciones para que el actual
 comprador Luis Angel Manrique Quintero pueda obtener del Estado el
 correspondiente título de adjudicación a su favor, sobre la exceden-
 cia en la totalidad del terreno que constituye la finca "El Piñón"
 materia de esta venta. -QUINTO.- Que el Exponente no ha enajenado por
 acto anterior al presente, a otra persona, el predio ó finca rural
 objeto de este contrato, el que se halla libre de hipotecas, embargo
 judicial, demanda civil, arrendamiento por escritura pública, derechos
 de usufructo, uso y habitación, y en general, exento su dominio de =
 gravámenes ó limitaciones y condiciones resolutorias del mismo; pe-
 ro que en todo caso el Vendedor queda sometido a la obligación de
 salir al saneamiento de esta venta de acuerdo con la Ley Civil, en
 lo relativo a contratos de esta naturaleza. -Presente en este acto
 el señor LUIS ANGEL MANRIQUE QUINTERO, varón mayor de edad, quien so-
 brepasa los cincuenta-(50)-años, domiciliado en la ciudad de Armero
 Departamento del Tolima, de vecindad transitoria en este Municipio
 de Codazzi, portador de la Cédula de ciudadanía número-1620215, expe-
 dida en Baraya-Departamento del Huila, de donde es natural, a quien
 yó el Notario tambien conoce personalmente de lo que doy fé, mani-
 festó aceptar la venta que se le hace por medio de esta escritura
 pública en los términos y condiciones que determinan sus cláusulas
 junto con las demás declaraciones en ellas formuladas por el Vende-
 dor, declarando asimismo su conformidad de estar en posesión del in-
 mueble de la referencia, por la entrega material que de él se le hi-
 zo en citada fecha del contrato de PROMESA DE COMPRA-VENTA de que

llejón de por medio, con finca "PANNONIA" de propiedad de Antonio Hoffman, antes de la señora Nicasia Armenta; y OCCIDENTE, carretera en medio, con terreno del mismo comprador Luis Angel Manrique Quintero".

SEGUNDO.-Que el precio de esta venta es el de la cantidad de OCHENTA MIL PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA-(\$-80.000,00)-, suma que el Vendedor declara recibida totalmente del Comprador a su entera satisfacción y en dinero efectivo.

TERCERO.-Que el Exponente vendedor otorga esta escritura en desarrollo del contrato contentivo de PROMESA FORMAL DE COMPRA-VENTA, fechado el día trece-(13)-de septiembre de mil novecientos sesenta y tres-(1.963), debidamente autenticada, cuyo documento se ha tenido a la vista.

CUARTO.-Declara el Vendedor que el derecho de dominio ó propiedad sobre el terreno constituido en la finca rural denominada "EL PIÑON", que es materia de la venta que motiva la presente escritura, parte de su extensión superficial, ó sea una extensión aproximada de CINCUENTA HECTAREAS-(50-Hts.) tal extensión ó cabida superficial están respaldados con pleno derecho de dominio en virtud del título de adjudicación que otorgó a su favor el MINISTERIO DE AGRICULTURA Y GANADERIA-División de Recursos Naturales-Sección de Baldíos y Colonización, mediante la Resolución número mil trescientos veintitrés-(1.323)-de fecha once-(11)-de septiembre de mil novecientos cincuenta y uno-(1.951).-Tal Resolución Ministerial fué objeto de Protocolización en la Notaría Unica del Décimo-Circuito de Valledupar, mediante Escritura pública número TRESCIENTOS CINCO-(305)-de fecha seis-(6)-de Diciembre de mil novecientos cincuenta y uno-(1.951), registrada el día siete-(7) del mismo mes de Diciembre, en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y Privados del Circuito de Valledupar, en los Libros Primero-y su Duplicado Primero,-Tomos Primero-(1º)-Partidas números trescientos setenta y tres-(373)-y setenta-(70)-Folios quinientos treinta y tres-(533)-a quinientos treinta y cinco-(535), y ciento treinta y ocho-(138)-a ciento cuarenta y uno-(141), respectivamente, Copia "El Piñón", bajo Matrícula número doscientos cincuenta y ocho (258)-Libro Distrito de Robles-Tome quinto-(5º)-; y que la extensión

**NOTARÍA ÚNICA DEL
CÍRCULO DE HONDA - TOLIMA**



REPÚBLICA DE COLOMBIA

**AUDREY HURTADO RIVERA
NOTARIA**



No.- 1.3 6 7.-----INSTRUMENTO NUMERO MIL TRES CIENTOS SESENTA Y SIETE.-----En el Municipio de Honda, cabecera del Círculo de Notaria y Registro del mismo nombre, Departamento del Tolima, República de Colombia, a los treinta y un - (31) días del mes de Dic.--- de mil no-

vecientos ochenta (1.980), ante mf. HENRIQUE REYES GARZON, Notario Público Principal del Círculo, Compareció a la Oficina de la Notaria, el señor LUIS ANGEL MANRIQUE QUINTERO, varón casado, vecino de Armero, de tránsito por esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número 1.620.215 expedida en Baraya (H.) sin Libreta Militar por ser mayor de cincuenta (50) años, dijo:-----P R I M E R O.-----Que por medio del presente público instrumento transfiere a título de venta real y enajenación perpetua a favor y para el patrimonio de la Sociedad "LUIS ANGEL MANRIQUE E HIJOS S. EN C.", domiciliada en Armero, constituida por medio de la escritura pública número 240 de fecha 6 de Marzo de 1.980, corrida en la Notaria de este Círculo de Honda, representada en este acto por su Gerente señor LUIS ANGEL MANRIQUE QUINTERO, varón casado, mayor de cincuenta (50) años, portador de la cédula de ciudadanía número 1.620.215 expedida en Baraya (H.), según consta en el certificado expedido por la Cámara de Comercio de Honda, y que se adjunta para su protocolización, es a saber: ---El derecho de dominio y la posesión que tiene el exponente vendedor sobre un predio o finca rural conocida con el nombre de "EL PINON", con una cabida superficial aproximada de cien (100) hectáreas, con sus cercas, demás mejoras, anexidades, dependencias y usos de servidumbres activas y pasivas que le son favorables, ubicada en Jurisdicción del Corregimiento de Becerril, Municipio de Agustín Codazzi, distinguido con la ficha Catastral número 00-2-001-052, comprendido todo dentro de los siguientes linderos:###"Por el Norte, colinda con terrenos de propiedad del comprador Luis Angel Manrique Quintero; Sur, también

Copia 11/11/2016

10 copias 21/12/2016 con 21/12/2016

31/12/2016 16/12/2016

4a. marzo 3/18 500w 16/12/2016

con terrenos del mismo comprador, y callejón en medio, con Edmundo Daza; Oriente, Callejón de por medio, con finca "Pannonia" de propiedad de Antonio Hoffman, antes de la señora Nicasia Armenta; y Occidente, carretera en medio, con terreno del mismo comprador Luis Angel Manrique Quintero, hoy de la Sociedad Compradora.###"

-----S E G U N D O.-----Adquirió el vendedor lo que es materia de esta venta dentro del ejercicio de la sociedad conyugal que tiene formada con la señora ANA JULIA RODRIGUEZ DE MANRIQUE, por compra que hizo al señor JOSE ANTONIO GARCIA NIEVES, por medio de la escritura pública número 256 de fecha 4 de Diciembre de 1.964, corrida en la Notaria del Círculo de Codazzi, Registrada en la Oficina de II. PP. y PP. del Círculo de Valledupar, el 14 de Diciembre de 1.964, en el libro lo. Par, tomo 30., partida 745, folios 363 y 364, matriculada bajo el número 21 de Codazzi, tomo 50., EL PIÑON.-----T E R C E R O.-----

Que el precio de esta venta es la suma de TRESCIENTOS SETENTA Y SEIS MIL PESOS MCTE. (\$376.000.00), -dinero que el vendedor declara tener recibido de manos de la Sociedad compradora, en efectivo y a su entera satisfacción.-----C U A R T O.-----

-----Declara el vendedor que lo que es objeto de esta venta se encuentra libre de toda clase de gravámenes tales como censo, hipoteca, arrendamiento por escritura pública, pleito pendiente, embargo judicial, anticresis y demás condiciones resolutorias del dominio y que se obliga al saneamiento en los casos previstos por la ley.-----Q U I N T O.-----

-----Presente en este acto el señor LUIS ANGEL MANRIQUE QUINTERO, quien obra en nombre y representación de la Sociedad "LUIS ANGEL MANRIQUE E HIJOS S. EN C.", en su calidad de Gerente, de las condiciones civiles antes dichas, dijo: -----Que acepta la presente escritura y la venta que por medio de ella se le hace por encontrarla a su entera satisfacción y conforme con lo pactado.-----

Leído este instrumento a los comparecientes y advertidos de su registro dentro del término legal, lo aceptan y para constancia



AC09053461



firman ante mí, y conmigo el Notario de todo lo cual doy fé.-----

PAZ Y SALVOS NACIONALES

No.--- 406804.----- 385429.-----El suscrito Administrador de Impuestos nacionales de Honda y Honda, -----certifican que -----

LUIS ANGEL MANRIQUE QUINTERO y LUIS ANGEL MANRIQUE E HIJOS S. EN C., se hallan a paz y salvo en dicha administración con fechas de Noviembre 27 y Agosto 6 de 1.980.-----

Válidos hasta Diciembre 31 de 1.980.-----

PAZ Y SALVO MUNICIPAL-----El suscrito Tesorero Municipal de Becerril, certifica que LUIS ANGEL MANRIQUE

QUINTERO, se encuentra a paz y salvo con el fisco de este Municipio, hasta el 31 de Diciembre de 1.980.-----

Expedido por la Tesoreria de Becerril, el 22 de Agosto de 1.980.-----

Venta Total: Si por \$ 376.000.00.-----Derechos: \$ 11.15 Los de Ley.

Papel Sellado No.---AC 09053460.----- AC 09053461.-----

EL VENDEDOR.-----

Luis Manrique Q
LUIS ANGEL MANRIQUE QUINTERO.-----

LA SOCIEDAD COMPRADORA.-----"LUIS ANGEL MANRIQUE E HIJOS S. EN C." representada en este acto por su Gerente señor LUIS ANGEL MANRIQUE QUINTERO.-----

EL NOTARIO PUBLICO PRINCIPAL.-----

Henrique Reyes Garzon
HENRIQUE REYES GARZON.-----



ESPACIO EN

ESPACIO

NOTA DE CANCELACIÓN DE LA
Escribo en la ciudad de Bogotá, D.C., a los 31 de Diciembre de 2019.
No. 1367
J. 980
Escribo: Once
original y dos copias. Dos folios (02)
Folios de 100. Se cancela el documento No. 1367 de 100 folios.
Interesado
Moneda.
08 ABR 2019
ANDREY HURTADO RIVERA
NOTARIO
REPUBLICA DE COLOMBIA
SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO
CIRCULO DEL CÍRCULO
ONDA TOLIMA

NOTARÍA ÚNICA DEL CÍRCULO DE HONDA - TOLIMA

Honda, Ciudad turista por excelencia:

- Calle de Las Trampas
- Plaza de Mercado estilo Republicano
- Museo de Arte Religiosos
- Museo del Río
- Casa Museo Alfonso López Pumarejo
- Puente Navarro
- Zona Colonial
- Malecón Turístico
- Reinado Popular del Río (Febrero)
- Festival cultural del Río y la Subienda (Octubre)

NOTARÍA ÚNICA DE HONDA

SERVICIOS DE:

- Autenticación
- Sucesiones
- Matrimonios
- Conciliación
- Consulta Protocolo
- Escrituración
- Divorcios





OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE VALLEDUPAR
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230602528277608117

Nro Matrícula: 190-14048

Pagina 1 TURNO: 2023-190-1-40307

Impreso el 2 de Junio de 2023 a las 06:26:44 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: 190 - VALLEDUPAR DEPTO: CESAR MUNICIPIO: BECERRIL VEREDA: BECERRIL

FECHA APERTURA: 25-03-1981 RADICACIÓN: 81-1231 CON: ESCRITURA DE: 23-03-1981

CODIGO CATASTRAL: **0020010052000**COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

PREDIO RURAL CON UNA EXTENSION DE 100 HECTAREAS, CON LOS SIGUIENTES LINDEROS: POR EL NORTE, COLINDA CON TERRENOS DE PROPIEDAD DEL CPMPRADOR LUIS ANGEL AMRIQUE QUINTERO, SUR, TAMBIEN CON TERRENOS DEL MISMO COMPRADOR, Y CALLEJON EN MEDIO CON EDMUNDO DAZA, ORIENTE, CALLEJON DE POR MEDIO, CON FINCA "PANNANIA" DE PROPIEDAD DE ANTONIO HOFFMAN ANTES DE LA SE/ORA NICASIA ARMENTA, Y OCCIDENTE, CARRETERA EN MEDIO, CON TERRENOS DEL MISMO COMPRADOR LUIS ANGEL MANRIQUE QUINTERO, HOY DE LA SOCIEDAD COMPRADORA.- MAT. 258 TOMO 5. DE ROBLES

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) SIN DIRECCION EL PIÑON

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 19-10-1951 Radicación: SN

Doc: RESOLUCION #1323 DEL 11-09-1951 MINAGRICULTURA DE SIN INFORMACION

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 170 ADJUDICACION

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

DE: MINISTERIO DE AGRICULTURA,DIVISION DE RECURSOS NATURALES, SECCION DE BALDIOS Y COLONIZACION

A: GARCIA NIEVES JOSE ANTONIO

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 14-12-1964 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA #256 DEL 04-12-1964 NOT. UNICA DE CODAZZI

VALOR ACTO: \$80,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE VALLEDUPAR
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230602528277608117

Nro Matrícula: 190-14048

Pagina 2 TURNO: 2023-190-1-40307

Impreso el 2 de Junio de 2023 a las 06:26:44 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

DE: GARCIA NIEVES JOSE ANTONIO

A: MANRIQUE QUINTERO LUIS ANGEL

CC# 1620215 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 23-03-1981 Radicación: 1231

Doc: ESCRITURA #1.367 DEL 31-12-1980 NOT. UNICA DE HONDA

VALOR ACTO: \$376,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA 50 HTAS.

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

DE: MANRIQUE QUINTERO LUIS ANGEL

CC# 1620215

A: SOCIEDAD LUIS ANGEL MANRIQUE E HIJOS S. EN C.

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 23-03-1981 Radicación: 1231

Doc: ESCRITURA #1.367 DEL 31-12-1980 NOT. UNICA DE HONDA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: FALSA TRADICION: 601 COMPRAVENTA DOMINIO INCOMPLETO 50 HTS.

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

DE: MANRIQUE QUINTERO LUIS ANGEL

CC# 1620215

A: SOCIEDAD LUIS ANGEL MANRIQUE E HIJOS S. EN C.

X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 27-07-2007 Radicación: 2007-190-6-6965

Doc: RESOLUCION 00946 DEL 06-03-2007 INSTITUTO NACIONAL DE VIAS INVIAS DE BOGOTA, D.C.

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0212 VALORIZACION VIA LA MATA CODAZZI \$59,431 (EL DOCUMENTO SE ARCHIVA EN LA MATRICULA 190-1978).

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

DE: INSTITUTO NACIONAL DE VIAS

A: MANRIQUE QUINTERO LUIS ANGEL

CC# 1620215

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 13-05-2015 Radicación: 2015-190-6-5350

Doc: FORMULARIO 57107 DEL 20-04-2015 ORIGEN INCODER DIRECCION TECNICA DE ORDENAMIENTO PRODUCTIVO DE BOGOTA, D.C.

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0927 PREDIO DECLARADO EN ABANDONO POR POSEEDOR-OCUPANTE, TENEDOR O ANTERIOR PROPIETARIO

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

DE: INSTITUTO COLOMBIANO DE DESAROLLO RURAL INCODER

NIT# 8301223980

A: LUIS ANGEL MANRIQUE E HIJOS S. EN C.

NIT# 8907041167 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 19-05-2015 Radicación: 2015-190-6-5483

Doc: AUTO 820-005035 DEL 31-03-2015 SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES DE BOGOTA, D.C.

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0468 DEMANDA EN PROCESO ORDINARIO VERBAL SUMARIO



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE VALLEDUPAR
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230602528277608117

Nro Matrícula: 190-14048

Pagina 3 TURNO: 2023-190-1-40307

Impreso el 2 de Junio de 2023 a las 06:26:44 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

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

DE: SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES

A: LUIS ANGEL MANRIQUE E HIJOS S. EN C. EN LIQUIDACION

X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 04-05-2017 Radicación: 2017-190-6-5124

Doc: SENTENCIA SN DEL 21-12-2016 SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES DE BOGOTA, D.C.

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL DEMANDA

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

DE: SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES

A: LUIS ANGEL MANRIQUE E HIJOS S. EN C. EN LIQUIDACION

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 05-10-2017 Radicación: 2017-190-6-11871

Doc: RESOLUCION 1928 DEL 02-08-2017 UNIDAD DE RESTITUCION DE TIERRAS DE VALLEDUPAR

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0845 CANCELACION DE PROHIBICION DE ENAJENAR PREDIO DECLARADO EN ABANDONO.

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

DE: UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTION DE RESTITUCION DE TIERRAS DESPOJADAS TERRITORIAL CESAR-LA GUAJIRA

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 07-12-2017 Radicación: 2017-190-6-14554

Doc: OFICIO 405-232805 DEL 24-10-2017 SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES DE BOGOTA, D.C.

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0489 EMBARGO EN PROCESO DE LIQUIDACION JUDICIAL (ARTÍCULO 50, EN CONCORDANCIA CON EL ARTICULO 54 DE LA LEY 1116 DE 2006) .

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

DE: SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES

A: SOCIEDAD LUIS ANGEL MANRIQUE E HIJOS S. EN C. EN LIQUIDACION

X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 18-06-2019 Radicación: 2019-190-6-6806

Doc: OFICIO 406-060806 DEL 07-06-2019 SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES DE BOGOTA, D.C.

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 10,5

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA VALORIZACION Y EMBARGO EN PROCESO DE



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE VALLEDUPAR
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230602528277608117

Nro Matrícula: 190-14048

Pagina 4 TURNO: 2023-190-1-40307

Impreso el 2 de Junio de 2023 a las 06:26:44 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

LIQUIDACION JUDICIAL.

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

DE: SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES

A: LUIS ANGEL MANRIQUE E HIJOS S. EN C. EN LIQUIDACION JUDICIAL

NIT# 890704116

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 18-06-2019 Radicación: 2019-190-6-6807

Doc: ACTA SN DEL 07-03-2019 SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES DE BOGOTA, D.C. VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0181 ADJUDICACIÓN EN PROCESO DE LIQUIDACIÓN JUDICIAL ART. 58 LEY 1116 DE 2006

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

DE: LUIS ANGEL MANRIQUE E HIJOS S. EN C. EN LIQUIDACION JUDICIAL

NIT# 890704116

A: CARDONA CARMONA LEONARDO

CC# 75000569 X 0.98%

A: MANRIQUE DE LACOUTURE EMILIA

CC# 41366009 X 23.18%

A: MANRIQUE RODRIGUEZ JORGE ELIECER

CC# 14266726 X 67.71%

A: QUIÑONES PALACIOS SANDRA PATRICIA

CC# 51983796 X 8.13%

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 09-11-2020 Radicación: 2020-190-6-7660

Doc: ESCRITURA 951 DEL 21-08-2020 NOTARIA UNICA DE SAN SEBASTIAN DE MARIQUITA VALOR ACTO: \$100,000,000

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA 23.171%

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

DE: MANRIQUE RODRIGUEZ EMILIA

CC 41366009

A: MANRIQUE RODRIGUEZ JORGE ELIECER

CC# 14266726 X

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 27-04-2023 Radicación: 2023-190-6-4416

Doc: AUTO SN DEL 20-01-2022 JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE VALLEDUPAR VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0415 DEMANDA EN PROCESO DIVISORIO

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

DE: CARDONA CARMONA LEONARDO

CC# 75000569

DE: QUIÑONES PALACIOS SANDRA PATRICIA

CC# 51981796

A: MANRIQUE RODRIGUEZ JORGE ELIECER

CC# 14266726 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *14*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 10 Nro corrección: 1 Radicación: 2017-190-3-1278 Fecha: 15-12-2017

LO CORREGIDO VALE ART 59 LEY 1579 DEL 2012.

Anotación Nro: 6 Nro corrección: 1 Radicación: 2016-190-3-57 Fecha: 09-02-2016

SE CORRIGE COD REGISTRAL, YA QUE POR ERROR DE INGRESO EL 0474, VALE ART 59 LEY 1579 DEL 2012.



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE VALLEDUPAR
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230602528277608117

Nro Matrícula: 190-14048

Pagina 5 TURNO: 2023-190-1-40307

Impreso el 2 de Junio de 2023 a las 06:26:44 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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

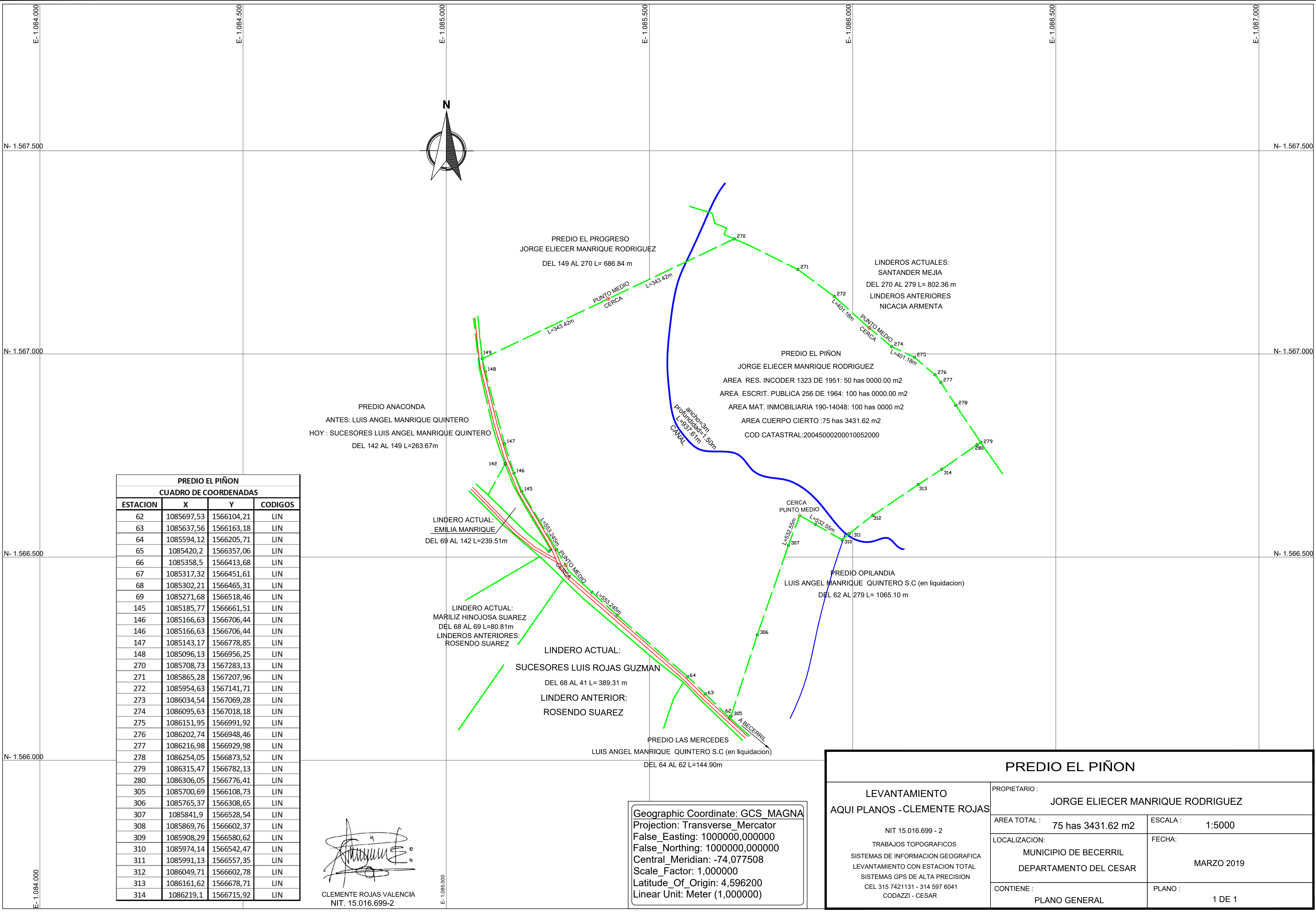
TURNO: 2023-190-1-40307

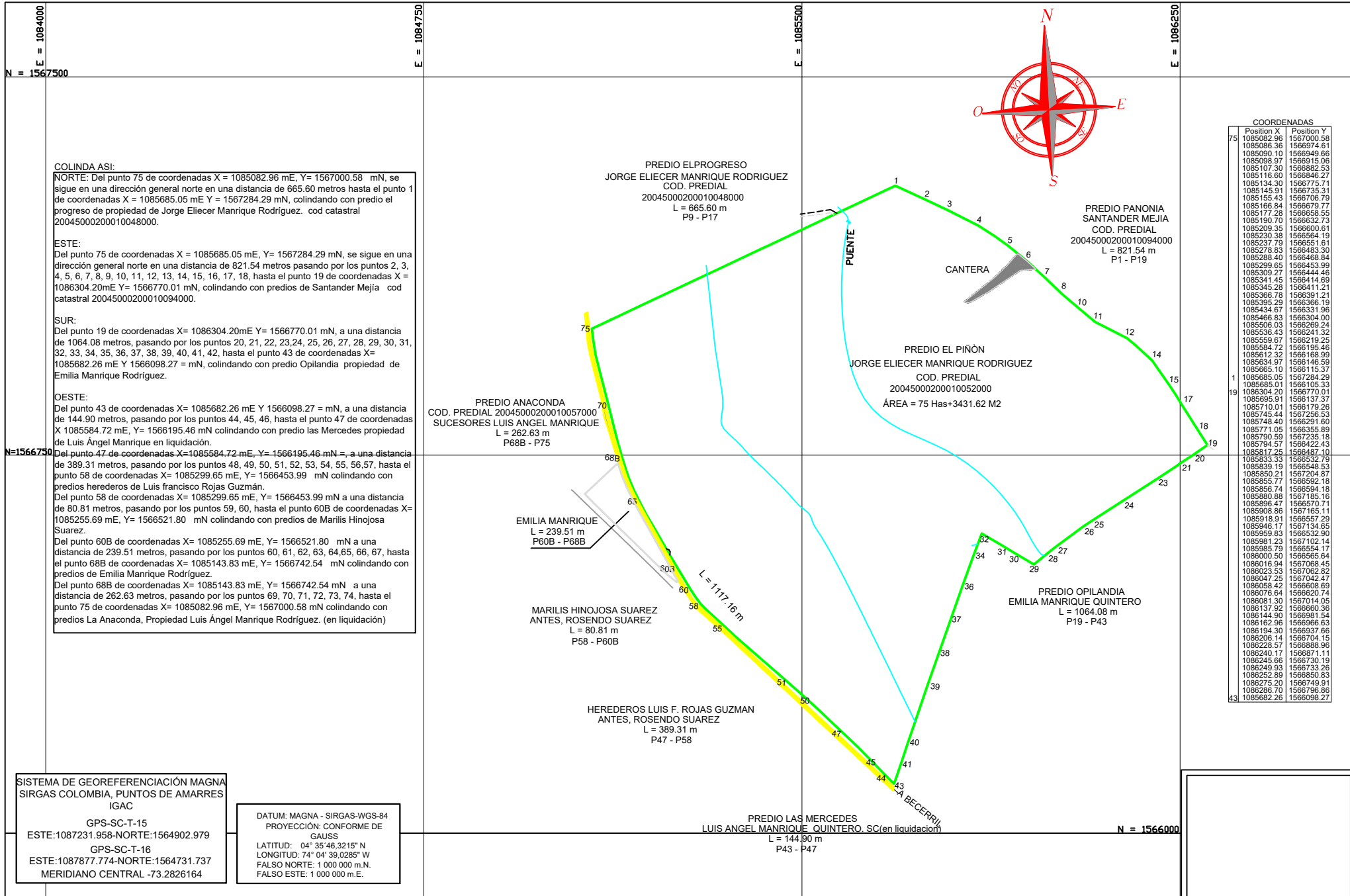
FECHA: 02-06-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: ALICIA MARIA CANTILLO CAAMAÑO

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





SISTEMA DE GEOREFERENCIACIÓN MAGNA
SIRGAS COLOMBIA, PUNTOS DE AMARRES
IGAC

GPS-SC-T-15
ESTE:1087231.958-NORTE:1564902.979

GPS-SC-T-16
ESTE:1087877.774-NORTE:1564731.737
MERIDIANO CENTRAL -73.2826164

DATUM: MAGNA - SIRGAS-WGS-84
PROYECCIÓN: CONFORME DE
GAUSS

LATITUD: 04° 35' 46.3215" N
LONGITUD: 74° 04' 39.0285" W
FALSO NORTE: 1 000 000 m.N.
FALSO ESTE: 1 000 000 m.E.

LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO
PREDIO EL PIÑÓN:

AREA:
75 HAS +3431.62 M2

ESCALA:
AJUSTAR

LEVANTÓ DIBUJÓ:
TOP. CARLOS E. OCHOA F:

LOCALIZACIÓN:
MUNICIPIO DE BECERRIL, DEPARTAMENTO DEL CESAR.

PROPIETARIO:
JORGE ELIECER MANRIQUE R.

FECHA:
JULIO 2022

CONTIENE:
ÁREA GENERAL

HOJA: 1/2

Carlos E. Ochoa Fajardo
C.C. 12567555
L.P. 01-12116 CPNT
L.P.
01-12116 CPNT.

Mariquita, abril 18 del 2019

Dra.

Sandra Patricia Quiñonez Palacios

Propietaria del 8.131 % derechos de cuota en el predio EL PIÑON

E. S. C.

Ref:

Jorge Eliecer Manrique Rodríguez, actuando en calidad de propietario del 67,71% derechos de cuota en el predio EL PIÑON, matricula inmobiliaria No. 190-14048, cedula catastral No.....con el debido respeto, me permito solicitarle, concertar una cita para poder llegar a un posible acuerdo de división material del predio referenciado.

Es de aclararle, que en lo relacionado en los derechos de cuota de la Sra. Emilia Manrique Rodríguez en el predio EL PIÑON, ella y yo, tenemos formalizado un acuerdo para adelantar las respectivas compraventas de nuestros derechos de cuota adquiridos por adjudicación el Piñon, los derechos sucesorales de la hijuela de mi hermano Hernando Manrique Rodríguez, en el predio La Beatriz y los derechos sucesorales de mis padres, que nos adjudicaron según partición y división material de los predios ANACONDA y LAS DELICIAS, según acuerdo entre herederos.

Como usted ha presentado desacuerdo a que se puedan arrendar las tierras del explotación de arroz en el predio PIÑON, a continuación mensaje transcrito de lo enviado por la Dra. Quiñones Palacios al señor Jorge Eliecer Manrique Rodriguez.

"analizado los términos de la negociación, **bien puede observarse que la renta a percibir para el caso particular, no es lo suficientemente representativa** y tal hecho impediría que se realice un negocio con personas de otra región que ya conocen las tierras, les parece a muy buen precio, dado en que otras regiones del país son muchas más costosas....."

Para su información el predio EL PIÑON, tiene por cuerpo cierto aproximadamente 75.3431 hectáreas.

PREDIO EL PIÑON	75,3431 Hectáreas	100%
AREA ARROZ	36,541 Hectáreas	48,5%
AREA GANADERIA	38,801 Hectáreas	51,5%

PORCENTAJES DERECHOS DE CUOTA PREDIO EL PIÑON

% JORGE MANRIQUE RODRIGUEZ..... 67,71 %

AREA GANADERIA.....31,933 Hectáreas

AREA ARROZ.....20,82 hectáreas

% EMILIA MANRIQUE RODRIGUEZ..... 23,171%

AREA GANADERIA.....10,928 Hectáreas

AREA ARROZ7,248 Hectáreas

% SANDRA PATRICIA QUIÑONEZ PALACIOS.....8,13%

AREA GANADERIA.....3,83 Hectáreas

AREA ARROZ.....2,5 Hectáreas

% LEONARDO CARDONA.....0, 98%

AREA GANADERIA.....0.46 hectáreas

AREA ARROZ.....0,30 hectáreas

En lo relacionado, en el detrimento patrimonial que pudiera ocasionarle a usted, al solicitarle su autorización para arrendar en su porcentaje y área del 2.5 que posee en cultivo de arroz, que tiene usted en el predio EL PIÑON; o la perdida de oportunidad de venta que pudiera causarle si llegáramos arrendar, quiero aclararle que la cosecha a partir de abril del 2019, dura 4 meses, y este es el momento idóneo técnicamente para sembrar, pues sería una buena oportunidad de ingresos para las tres partes(Jorge, Sandra y Leonardo) en lo correspondientes a Emilia, ya tengo la autorización de ella. Respecto al ingreso por renta (arriendo) que ofrecieron pagar a valor de \$400.000 este valor no incluiría; arreglo canales y mantenimiento cercas, que correrían por cuenta del ARRENDATARIO y no serían reconocidas como mejoras por el ARRENDADOR. No entiendo su oposición, cuando usted sí arrendo la cosecha pasada, donde este mismo valor no causo ningún detrimento patrimonial a los todos los socios y acreedores, incluyéndola a usted y su compañero, como lo pudo aceptar y validar la Superintendencia de Sociedades en el proceso de Liquidación judicial.

Quedo a la espera, que podamos acordar la cita para definir la posible división material de propiedad en común y proindiviso de SANDRA PATRICIA QUIÑONES PALACIOS, LEONARDO

CARDONA Y JORGE ELIECER MANRIQUE RODRIGUEZ, en estos momentos, yo tengo en promesa de venta, los derechos de cuota de mi hermana Emilia en el predio EL PIÑON.

Agradezco una pronto respuesta a mi solicitud,

Cordialmente

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Jorge Eliecer Manrique Rodriguez'. The signature is fluid and cursive, with the first name 'Jorge' being more prominent and stylized.

JORGE ELIECER MANRIQUE RODRIGUEZ

C.C. 14.266.726 de Armero-Tolima

Propietario del 67.71 % derechos de cuota del predio EL PIÑON

REPÚBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACIÓN PERSONAL
CÉDULA DE CIUDADANÍA

NÚMERO **14.266.726**

MANRIQUE RODRIGUEZ

APELLIDOS

JORGE ELIECER

NOMBRES

Jorge Manrique

FIRMA



ÍNDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO **12-AGO-1951**
ARMERO (GUAYABAL)
(TOLIMA)

LUGAR DE NACIMIENTO

1.71

O+

M

ESTATURA

G.S. RH

SEXO

22-NOV-1972 ARMERO (GUAYABAL)

FECHA Y LUGAR DE EXPEDICIÓN

REGISTRADOR NACIONAL
JUAN CARLOS GALINDO VÁCHA



A-2900100-01044148-M-0014266726-20181106

0063115074A 1

9906289235

REGISTRADURIA NACIONAL DEL ESTADO CIVIL