30-5-2021

INFORME PERICIAL AVALÚO RURAL LOTE DE TERRENO N° 3

ROGER ALBERTO FANDIÑO

Perito-avaluador
MIGUEL ANGEL DAZA ROMERO

MIGUEL ANGEL DAZA ROMERO
ECONOMISTA AGRICOLA

Santa Marta, Mayo de 2021

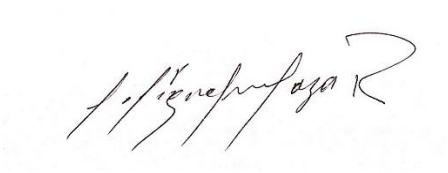
SEÑOR:
ROGER ALBERTO FANDIÑO.

Asunto: Informe pericial avalúo Rural
Lote de Terreno N° 3.

MIGUEL ANGEL DAZA ROMERO, mayor de edad vecino de esta ciudad, identificado con la cedula de ciudadanía N° 12´558.797 de esta ciudad, perito Avaluador, vinculado al REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES (RAA), N° 12.558.797, en las categorías de avalúos urbanos, rurales, especiales, intangibles especiales, servidumbres entre otros. ECONOMISTA AGRICOLA de profesión tarjeta profesional No 16.666 del CSE, auxiliar de la justicia desde el año 1.998 licencia N° 0011 del CSJ pongo a su disposición el dictamen pericial solicitado correspondiente al inmueble: lote de terreno denominado “LOTE N° 3” ubicado en la Costa Norte de Colombia, Departamento del Magdalena, Municipio de Zona bananera, sector conocido como “QUEBRADA DEL MEDIO”, identificado con la matricula inmobiliaria No 222-41035, en jurisdicción de GUACAMAYAL.

De esta manera dejo presentado el avalúo correspondiente, en concordancia a lo solicitado por usted en conversación anterior.

Atentamente.



MIGUEL ANGEL DAZA ROMERO
C.C. N° 12.558.797 de Santa Marta
LIC N° 0011 del C. S. de la J.
RAA. AVAL N° 12.558.797 (ANAV)
PERITO

MIGUEL ANGEL DAZA ROMERO
ECONOMISTA AGRICOLA

INDICE

MEMORIA TECNICA DEL AVALUO

1. PROPOSITO DEL AVALUO
2. INFORMACIÓN BÁSICA
   - 2.1. Solicitante
   - 2.2. Nombre del Predio
   - 2.3. Departamento
   - 2.4. Municipio
   - 2.5. Vereda
   - 2.6. Tipo de Inmuebles
   - 2.7. Coordenadas del Predio
   - 2.8. Uso Actual
   - 2.9. Propietario
   - 2.10. Fecha de Visita
   - 2.11. Fecha de Informe del Avalúo
   - 2.12. Vigencia del Avalúo:
3. INFORMACION JURIDICA Y CATASTRAL
4. CARACTERISTICAS DEL SECTOR
   - 4.1. Localización
   - 4.2. Ubicación
   - 4.3. Tipo de sector
   - 4.4. Vías de acceso
   - 4.5. Servicios comunales
   - 4.6. Servicios públicos
   - 4.7. Situación de orden público
   - 4.8. Nivel socioeconómico
   - 4.9. Perspectivas de valorización
   - 4.10. Normatividad vigente para el sector
   - 4.10.1. Uso actual de los predios
   - 4.10.2 Uso actual del suelo POT Ciénaga Magdalena

MIGUEL ANGEL DAZA ROMERO
ECONOMISTA AGRICOLA

5. DESCRIPCIÓN DEL PREDIO
    - 5.1. Linderos del predio
    - 5.2. Áreas del predio
    - 5.3. Características generales del predio
    - 5.4. Topografía y relieve
    - 5.5. Cabida superficiaria y uso del suelo del predio
    - 5.6. Forma geométrica del predio
    - 5.7. Recursos hídricos del predio
    - 5.8. Suelos del predio
    - 5.9. Uso recomendado del suelo del predio
    - 5.9.1. Clima del predio
    - 5.9.2. Temperatura del predio
    - 5.10. Relieve del predio
    - 5.11. Posibilidades de Mecanización
    - 5.12. Usos del suelo (En el predio)
    - 5.13. Cercas perimetrales e internas
    - 5.14. Servicios básicos disponibles

6. DESCRIPCIÓN DE LOS CULTIVOS,

7. BOSQUE NATURAL,
8. ASPECTOS VALORIZANTES
    - 8.1. Aspectos desvalorizantes
    - 8.2. Uso actual y uso potencial (Mayor y mejor Uso)

9. CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES
    - 9.1. Especificaciones técnicas y constructivas
    - 9.1.1. Servicios públicos

10. SERVIDUMBRES DEL PREDIO
    - 10.1. Zonas homogéneas geoeconómicas
    - 10.2. Zonas agrológicas

11. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA
    - 11.1. Investigación de mercado

12. METODO VALUATORIO
    - 12.1. Método de comparación o de mercado
    - 12.2. Justificación del método

MIGUEL ANGEL DAZA ROMERO
ECONOMISTA AGRICOLA

13. MEMORIA DE CALCULO
    - 13.1. Desarrollo del método de comparación o de mercado
    - 13.2. Procesamiento estadístico de las ofertas para determinar el valor comercial de los lotes

14. CUADRO TOTALIZADOR DEL AVALÚO PREDIO

15. ANEXOS.

Manzana Y casa 1 concepción 2 Cel: 315 683 70 59Email:
miguel_dazar@hotmail.com

MIGUEL ANGEL DAZA ROMERO
ECONOMISTA AGRICOLA

MEMORIA TECNICA DEL AVALUO COMERCIAL RURAL

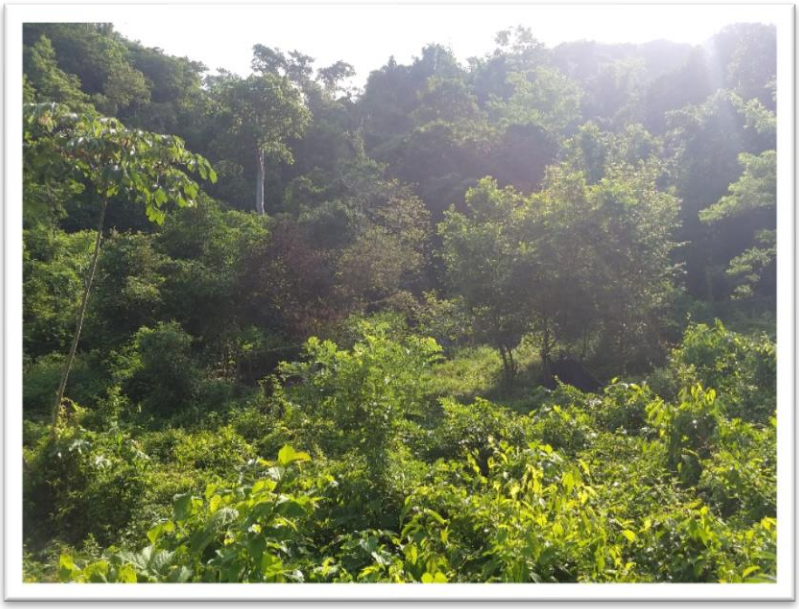
1.1 PROPOSITO DEL AVALUO

Determinar el valor comercial del predio denominado LOTE N° 3, ubicado en el sector de "la quebrada del medio" Municipio Zona Bananera Departamento del Magdalena - Colombia (para fines judiciales).

2 INFORMACIÓN BÁSICA

2.1. Solicitante: ROGER ALBERTO FANDIÑO

2.2. Nombre del Predio: LOTE N° 3.



2.3. Departamento: Magdalena

2.4 Municipio: Zona Bananera

2.5 Vereda: San José

2.6 Tipo de Inmueble: Rural.

2.7 Coordenadas del Predio: Latitud Norte- Longitud Oeste

2.8 Uso Actual: Sin Uso (no se evidenció ninguna actividad agrícola al momento de la visita)

2.9 Propietario: FREDY MOLINA JAIMES.

2.9.1 Fecha de Visita: mayo de 2021

2.9.2 Fecha de Informe del Avalúo: mayo de 2021

2.10. Vigencia del Avalúo: De acuerdo con el numeral 7, del artículo 2, del Decreto 422 de marzo 8 de 2000, la vigencia del avalúo no podrá ser inferior a un año. Los avalúos tendrán una vigencia de un (1) año, contados desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación, según Art. 19 del Decreto 1420 de 1998. En todo caso durante este tiempo puede haber condiciones intrínsecas o extrínsecas que puedan cambiar el valor comercial del predio.

3 INFORMACION JURIDICA Y CATASTRAL.

DOCUMENTO/ PREDIO	"LOTE N° 3"
Matricula Inmobiliaria	N° 222-41035 de la oficina De registro de CIENAGA MAGDALENA
Escritura	N° 1047 del 23 de 04 de 2014, Notaria 3 de Santa Marta
Código Catastral	No
Plano Topográfico	Inmerso en la Escritura

4 CARACTERISTICAS DEL SECTOR.

Es una vasta región que se encuentra ubicada cerca de la cabecera Municipal Zona Bananera donde se encuentra un desarrollo rural, fincas bananeras, cultivos de limón, mangos y otros con influencia de crecimiento hacia los inmuebles objeto de avalúo, debido a la construcción de muelles o embarcaderos del carbón mineral que provienen del Departamento del Cesar.

4.1 LOCALIZACIÓN: En Colombia Costa Norte, Departamento del Magdalena, Municipio de zona bananera, en el sector denominado "Quebrada Del Medio", jurisdicción de GUACAMAYAL.

4.2 UBICACIÓN: El sector en estudio se encuentra localizado en la parte Este del Municipio Zona Bananera, Departamento del Magdalena, Republica de Colombia. La zona está enmarcada por el corredor agrícola (bananero, palmero y ganadero).

4.3 TIPO DE SECTOR: Agrícola**.**

SUELOS. Este sector se considera de Suelo rural, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas.

Relieve: Su característica general es totalmente en pendientes muy pronunciadas.

Con pendientes variadas entre el 80-100%, que le da un relieve natural alto.

Erosión: La erosión es mínima, salvo en algunos sectores muy específicos que se detallan en el mapa de cobertura vegetal y uso de la tierra. Por la implementación boscosa (maleza natural tropical).

Drenaje: Estos suelos se caracterizan por ser bien drenados, de texturas normal, no estructurados.

4.4 VIAS DE ACCESO

El sector de “San José o la bodega” en el Departamento del Magdalena cuenta con una excelente estructura vial, como lo es la troncal del caribe, que de ciénaga comunica con el municipio de Aracataca y otros municipios, igualmente cuenta con vías secundarias destapadas que conducen al sector de “la quebrada del medio” y a otros predios (fincas) vecinos en regular estado de conservación, se llega al predio por vía destapada a 20 minutos en moto aproximadamente.

4.5 SERVICIOS COMUNALES

En el poblado más cercano “San José” se evidencia la presencia de los siguientes servicios comunales:
Salud: puesto de salud en el municipio de la zona bananera, que presta servicios médicos de Primer Nivel y los centros de salud en los diferentes barrios de la localidad.
Educación: Prestan los servicios de educación diferentes instituciones oficiales y privados en los niveles de educación Preescolar, Básica y Media, destacándose el colegio “” que ofrece formación complementaria, el Sena con sus diferentes programas de formación técnica, tecnológica y otras instituciones que ofrecen formación para el trabajo.
La educación en Primera infancia está a cargo de los diferentes programas del Bienestar familiar, guarderías y demás que atienden este grupo poblacional.

4.6 SERVICIOS PUBLICOS

El sector goza de la presencia del servicio público básico de Energía eléctrica, administrada

por Air - e.

4.7 SITUACION DE ORDEN PÚBLICO:

Actualmente el sector goza de una relativa calma, la presencia de policía y fuerzas militares en general, realizan un monitoreo constante que permite la seguridad en la zona bananera.

4.8 NIVEL SOCIO-ECONOMICO

La población del sector tiene un nivel socioeconómico bajo-bajo, el desarrollo de la zona bananera, ganadería y fincas palmeras favorece la generación de empleo, lo cual genera bienestar económico y por ende la inversión en salud y educación es adecuada; se evidencia en el sector un desarrollo urbanístico lento.

4.9 PERSPECTIVAS DE VALORIZACION: la perspectiva de valorización del predio por su forma y relieve, es baja.

4.10 NORMATIVIDAD VIGENTE PARA EL SECTOR:

En el sector (Rural) donde está ubicado el predio, su actividad se clasifica como zonas o áreas de producción sistemas agroforestales y silvícolas**,** según lo contemplado en el POT del Municipio de Ciénaga magdalena, con las siguientes características:

Siendo la principal actividad económica del sector agrícola, y por su cercanía a la zona bananera del magdalena, los predios rurales existentes en este municipio, tienen una gran tendencia a la valorización (solo los predios actos para cultivos extensivos y comerciales), ya que por su ubicación y extensión son propicios para el desarrollo agrícola, y demás, relacionadas con la actividad comercial bananera.

4.10.1 USO ACTUAL DEL PREDIO: NINGUNO.

NOTA. Este lote de terreno al momento de la visita no presentaba ningún uso agrícola, las razones se ven a la vista, ya que se trata de un predio con un relieve muy pronunciado, no tiene facilidad de acceso, no es factible de ser mecanizado y de acuerdo a su alta vegetación boscosa este lote al igual que otros del sector nunca han sido de uso agrícola, debido a que es difícil su acceso. Además de lo anterior por su inclinación bastante pronunciada, es prudente dejarlo como zona de reserva o protección, ya que en caso de ser cultivado con producto de la región correría el riesgo de ser erosionado, incluso los deslizamientos bloquearían el único camino posible para otros predios vecinos que se encuentran mas adelante. Es decir que es poco factible un uso agrícola.

4.10.2 USO COMPLEMENTARIO: NINGUNO

5. DESCRIPCION DEL PREDIO

5.1 LINDEROS DEL PREDIO

De acuerdo con los registros encontrados en las respectivas escrituras y la visita al predio en estudio, sus linderos se detallan a continuación**:**
NORTE, Con predio de Hugo Molinares y Adulfo Fandiño en parte y con baldíos nacionales; **SUR**, linda con terreno de Gabriel Neira; **ESTE**, linda con predios de Rosa G de García y Nolberto bravo. **OESTE**; Linda con predio de Jesús Navarro, Pedro Molina y Joaquín Char.

5.2 AREA DEL PREDIO.
Al estudiar los documentos se observa que para el presente estudio de avalúos se tomará como área del predio en mención, los registrados en las escrituras públicas y folios de matrículas inmobiliarias N° 222-41035. Con un área de cuarenta y dos (42) hectáreas más 443 metros cuadrados.

5.3 CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL PREDIO.
Geofísicamente, el predio se ubica en zona rural y se identifica según los lineamientos del IGAC así:

5.4 TOPOGRAFÍA Y RELIEVE: El relieve municipal es con pendientes de 80-100%

5.5 CABIDA SUPERFICIARIA Y USO DEL SUELO DEL PREDIO:
La cabida superficiaria equivale a 42.443 hectáreas**.** El predio no se encuentra ocupado, ni tiene sembrados de cultivos de la región, es un terreno ocupado por alta vegetación boscosa, no cuenta con quebradas internas de correntias de agua permanentes, no es factible ponerle agua de la quebrada del medio, ya que esta se encuentra abajo del predio y sería muy difícil y costoso su reguío natural. Estas montañas deberían mantenerse para determinar el ecosistema del sector.

5.6 FORMA GEOMETRICA DEL PREDIO:
La forma geométrica del predio es irregular.

5.7 RECURSOS HIDRICOS DEL PREDIO

El sector del predio en estudio cuenta con recursos hídricos de aguas superficiales naturales. La fuente más cercana es la quebrada del medio y el rio Sevilla que se encuentra a una distancia aproximada de 2 kilómetros, en épocas de lluvias hay correntias de aguas provenientes de la parte arriba de los predios vecinos.

5.8 SUELOS DEL PREDIO.

Los suelos de los predios en estudio, pertenecen a la unidad de tierras cálidas, secas y semisecas (CSS), siendo parte de la llanura aluvial del desborde de los arroyos que desembocan en el rio Sevilla y en la quebrada del medio.

Estos suelos pertenecen a la consolidación que se caracterizan por ser medianamente

evolucionados e imperfectamente drenados, de textura moderadamente fina y consistencia muy dura.
Son suelos con pendiente dominante, no hay erosión. Se considera que son suelos arcillosos en un 60%, bueno para el cultivo de productos varios

5.9 USO RECOMENDADO DEL SUELO DEL PREDIO.

5.10 CLIMA DEL PREDIO:

En el predio, que s e está estudiando, al igual que el sector de la zona bananera presenta la temporada de lluvia es nublada, en la temporada seca es ventosa y parcialmente nublada y es muy caliente y opresivo durante todo el año. Durante el transcurso de todo el año, la temperatura generalmente varía de 24°C a 32°C y rara vez baja a menos de 23°C o sube a más de 33°C.

5.11 TEMPERATURA DEL PREDIO:

En estos predios la temporada calurosa dura 2.2 meses, del 26 de marzo al 01 de junio y la temperatura máxima promedio es más de 32°C. El día más caluroso del año es el 09 de abril, con una temperatura máxima promedio de 33°C y una temperatura mínima promedio de 25°C.

La temporada fresca dura 4.1 meses, del 05 de octubre al 08 de febrero y la temporada máxima promedio diaria es menos de 32°C. El día más frio del año es el 21 de enero, con una temperatura promedio de 24°C y máxima promedio de 32°C.

5.12 RELIEVE DEL PREDIO:

De acuerdo a lo observado el predio LOTE No 3, es altamente inclinado (ver fotos) en la mayor parte, presenta una inclinación del 80% (en la mayor parte) aproximadamente en su área total.

5.13 POSIBILIDADES DE MECANIZACION:
El predio **NO** brinda la posibilidad de ser mecanizables y tecnificados en toda su área.

5.14 USOS DEL SUELO: (EN EL PREDIO)
Según la visita hecha al predio se pudo observar que este no presenta un uso específico.
No se encontró ninguna actividad agrícola o de otra especie productiva,
NOTA: los cultivos que actualmente predominan en el sector son el limón, plátano, aguacate, yuca, y banano entre otros.

5.15 CERCAS PERIMETRALES E INTERNAS:
De acuerdo con visita técnica, se pudo constatar que el predio “Lote N° 3” No cuenta con cercas perimetrales, se encuentra totalmente desprotegido en su privacidad.

5.16 SERVICIOS BÁSICOS DISPONIBLES:
El inmueble tal y como se pudo observar en la visita técnica, No tiene ningún servicio público.

6 DESCRIPCION DE LOS CULTIVOS:
No existen cultivos a la vista, solo se encontró en la única parte plana que había cerca de la quebrada, cuatro arboles de mandarina, cuatro arboles de mango, tres de naranja, un totumo, uno de papaya, guama (sin producción). Por otro lado, se encontró bosques naturales de árboles grandes de "trompito, cuchillito, gusanero, caracolí, higuerón, guásimo, guarumo una palma de vino, ceiba, entre otros.

7 BOSQUE NATURAL. se encontró bosques naturales, de árboles grandes tal como "trompito, cuchillito, gusanero, caracolí, higuerón, guásimo, guarumo una palma de vino, ceiba", rastrojo y otros del orden tropical típico de la región Caribe (malezas).

8 ASPECTOS VALORIZANTES:
Se encuentra ubicado relativamente cerca de la troncal del caribe a la altura del pueblo "San José o la Bodega" a pie a una hora aproximadamente y en moto a unos 20 minutos aproximados.

8.1 ASPECTOS DESVALORIZANTES:

El predio no está siendo utilizado en ningún tipo de producción, debido a que se encuentra desocupado (abandonado). No cuenta con ningún servicio público disponible y la mayor parte de sus divisiones se encuentran enmontadas, no tiene cerramiento (cercas) de sus lineros, igualmente no cuenta con recursos hídricos en su parte interna, o por lo menos en la mayor parte del año, es imposible su mecanizacion.

8.2 USO ACTUAL Y USO POTENCIAL (MAYOR Y MEJOR USO):
Sin uso actual.

9 CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES:

En el predio no se encontró construcción alguna.

9.1 ESPECIFICACIONES TECNICAS Y CONSTRUCTIVAS

9.1.1 SERVICIOS PUBLICOS:

El predio no cuenta con los servicios públicos.

10 SERVIDUMBRES DE LOS PREDIOS: No hay

10.1 ZONAS HOMOGÉNEAS GEOECONÓMICAS: En la zona se encuentran predios de un valor similar, pero de diferentes características físicas al predio

10.2 ZONAS AGROLÓGICAS: En el sector del predio, se encuentran fincas con

diferentes destinaciones agrícolas, así como otras destinadas a recreación y descanso.

11 INVESTIGACIÓN ECONÓMICA: Ventas en sector.

11.1 INVESTIGACION DE MERCADO: Ventas y ofertas en el sector.

12 METODO VALUATORIO

- Tierra, propiedad y bienes.
- Mayor y mejor uso.
- Principio de sustitución.
- Precio, costo, mercado y valor.
- Valor de mercado.
- Enfoques o métodos de valuación.
- Objetividad.
- Certeza de fuentes.
- Transparencia.
- Integridad y suficiencia.
- Independencia.
- Profesionalidad.
- Utilidad

12.1 MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:

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

Para los inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal, el valor del terreno y la construcción deben ser analizados en forma independiente para cada uno de los datos obtenidos con sus correspondientes áreas y valores unitarios.

12.2 Justificación del método:

Este método es utilizado para este Avalúo debido a que en la investigación se encontró información de ofertas y/o transacciones en el sector y sectores homogéneos que se pueden comparar con el bien objeto de la valuación. Estas ofertas cumplen con los parámetros estadísticos establecidos en la resolución número 620 del 23 septiembre de 2008 del IGAC.

13 MEMORIA DE CÁLCULO

13.1 DESARROLLO DEL METODO DE COMPARACION O DE MERCADO:

13.2 PROCESAMIENTO ESTADISTICO DE LAS OFERTAS PARA DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL DEL PREDIO:

Aprovechando la visita de este servidor (26 de mayo del 2021) al sector de “quebrada del medio”, procedí a hacer una investigación o estudio de mercado de ventas u ofertas de predios similares al lote No 3 de propiedad de FREDY MOLINA JAIMES, A estos valores

se les aplicaron las fórmulas estadísticas establecidas en la Resolución Nº620 del IGAC.
NOTA. Cabe anotar que es difícil encontrar ventas directas en el sector, debido a que el mercado inmobiliario es bastante escaso (pocas ventas) y con datos confiables, ya que los predios son muy extensos a lo largo del único camino en el sector de "la quebrada del medio" por lo que hay que dirigirse a otros sectores de la región para buscar ventas de predios similares.
Teniendo en cuenta esta situación encontré los siguientes datos de ventas y ofertas:

TERRENO:

Finca Inés Solorza Porras (60 has) $360.000.000 $6.000.000 Hectárea

Finca "LOS LONDOÑOS" $5´500.000 Hectárea

Lotes N° 1 y N° 3 según promesa de Compraventa (año 2013) $3´980.167 Hectárea

Para tal fin es necesario calcular medidas de tendencia central y la más usual es la media aritmética. Siempre que se acuda a medidas de tendencia central es necesario calcular indicadores de dispersión tales como la varianza y el coeficiente de variación.

Cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) o a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien.

Cuando el coeficiente de variación sea superior: a más (+) o a menos (-) 7,5%; no es conveniente utilizar la media obtenida y por el contrario es necesario reforzar el número de puntos de investigación con el fin de mejorar la representatividad del valor medio encontrado.

Nota. Para este estudio de mercado tendré en cuenta el valor de la venta que aparece en la promesa de compraventa en octubre del año 2013, entre el demandado y demandante, para que haga parte de mi estudio de mercado, dado que hace parte de una transacción comercial por el cual avaluaron los lotes uno (1) y tres (3). Esta venta se trae a valor presente y nos da un valor por hectárea de $5.400.000, se tiene en cuenta que estos datos son oferta, además la disposición de venta de la finca de propiedad de la señora INES SOLORZA PORRAS DE (60) hectáreas, la finca de "LOS LONDOÑOS", administrada por el señor ADALBERTO ANTONIO ORTEGA BARRETO, estos valores de acuerdo a la escases de oferta y demanda nos sirven a manera de referencia para determinar el valor de cualquier predio del sector (guardando las proporciones o ventajas de cada caso) .

TERRENO:

1) Finca "Inés Solorza Porras" (60 has) $360.000.000 $6´000.000 Hectárea

2) Finca "LOS LONDOÑOS" $5´500.000 Hectárea

3) Valor actualizado (año 2021) 3.980.167 x107.76/79.52 = $5´393.646 Hectárea

VALOR ADOPTADO

Valor del Terreno $16.893.646/3 = **$5.631.215.33**

Valor promedio hectárea = $5.631.215.33

Se toma el valor calculado en la Investigación directa, porque se hizo un estudio de mercado. Se considera que es el que más se acerca a la realidad del mercado.

14 CUADRO TOTALIZADOR DEL AVALUO DEL PREDIO:

AVALUO	AREA	VALOR Ha	TOTAL
AREA TERRENO	**42.443 Has**	**$5.631.215.33**	**$239´005.658**
CONSTRUCCION			
VALOR TOTAL			**$239´005.658**

SON: DOSCIENTOS TREINTA Y NUEVE MILLONES CINCO MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y OCHO PESOS.

CONSIDERACIONES: para llegar a la cifra anteriormente expresada se tuvo en cuenta:
La visita al sector de la quebrada del medio, luego de salir de la variante (vía) destapada y en mal estado (lluvias) no se nota progreso alguno en el sentido del orden económico, no se ven cultivos extensivos y grandes ganaderías que nos alienten a decir que el desarrollo agrícola esta al orden del día, tampoco se evidenciaron programas educativos y técnico laboral por parte del gobierno.

Las tierras o fincas del sector algunas están abandonadas, otras descuidadas, en fin, poco incentivo al desarrollo del sector agrícola. Esto hace que el mercado de ofertas y demandas sean escaso.

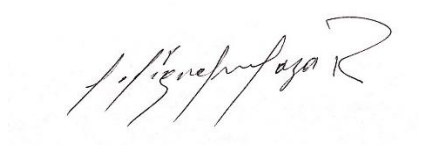
Para poder desarrollar este estudio de mercado toco basarse en ventas anteriores y darles un valor actualizado, en algunos casos teniendo en cuenta las ventajas geográficas y comparativas (las labores realizadas en los diferentes predios, usos y actividades que ahí se realizan, la transacción (promesa de compra venta) realizada en el mes de octubre de 2013 entre los señores Freddy Molina Jiménez y Roger Alberto Fandiño, la ubicación del Inmueble, su uso, Los servicios públicos de que dispone, Estado actual entre otros.

NOTA. Este lote de terreno al momento de la visita no presentaba ningún uso agrícola, las razones se ven a la vista, ya que se trata de un predio con un relieve quebrado, no tiene facilidad de acceso, no es factible de ser mecanizado y de acuerdo a su alta vegetación boscosa este lote al igual que otros del sector nunca han sido de uso agrícola, debido a que

MIGUEL ANGEL DAZA ROMERO
ECONOMISTA AGRICOLA

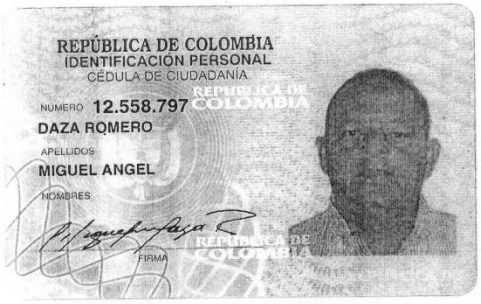
es difícil su acceso. Además de lo anterior por su inclinación bastante pronunciada, es prudente dejarlo como zona de reserva o protección, ya que en caso de ser cultivado con producto de la región correría el riesgo de ser erosionado, incluso los deslizamientos bloquearían el único camino posible para otros predios vecinos que se encuentran más adelante. Es decir que es muy difícil un uso agrícola.

Cordialmente.



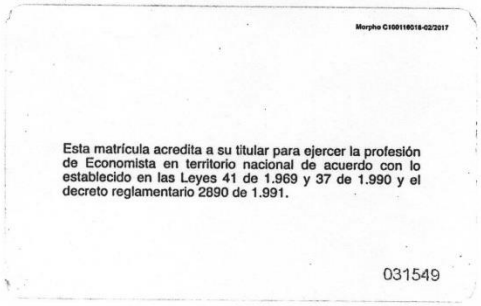
MIGUEL ANGEL DAZA ROMERO
C.C. No. 12.558.797 de Santa Marta
LIC No. 0011 del C. S. de la J.
RAA. AVAL No 12.558.797 (ANAV)
PERITO

15. ANEXOS


REPÚBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CÉDULA DE CIUDADANÍA
NUMERO 12.558.797
DAZA ROMERO
APELLIDOS
MIGUEL ANGEL
NOMBRES
FIRMA

República de Colombia
CONSEJO NACIONAL PROFESIONAL DE ECONOMIA
MATRICULA DE ECONOMISTA
Nro. 16666 Fecha: 31-08-1993
MIGUEL ANGEL
DAZA ROMERO
C.C. 12558797
UNIVERSIDAD DEL MAGDALENA
LORENZO HERNANDEZ SANCHEZ
Presidente del Consejo

FECHA DE NACIMIENTO 30-SEP-1963
CHIRIGUANA
(CESAR)
LUGAR DE NACIMIENTO
1.70 B+ M
ESTATURA G.S. RH SEXO
09-DIC-1981 SANTA MARTA
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICIÓN
REGISTRADOR NACIONAL
JUAN CARLOS GALINDO VACHA
INDICE DERECHO
A-2100100-00913971-M-0012558797-20170621 0055880183A 1 9910037503


Morpho C100118018-02/2017
Esta matrícula acredita a su titular para ejercer la profesión de Economista en territorio nacional de acuerdo con lo establecido en las Leyes 41 de 1.969 y 37 de 1.990 y el decreto reglamentario 2890 de 1.991.
031549

Rama Judicial del Poder Público
Consejo Superior de la Judicatura
Dirección Seccional de Administración Judicial de Santa Marta
Oficina Judicial

DESAJ OFJUD18-. **0419**

Santa Marta, 30 de Julio de 2018

Señor
MIGUEL ANGEL DAZA ROMERO
La ciudad

ASUNTO: ***CERTIFICACION AUXILIAR DE JUSTICIA***

De la manera más atenta me permito dar respuesta a su solicitud de constancia de auxiliar de la justicia, toda vez que revisada la lista actual de auxiliares de la justicia vigente, conformadas a través de las convocatorias ordenadas por los **ACUERDOS No. PSAA15-10448 DE 2015 Y ACUERDO No. PCSJA17-10749 EXPEDIDOS POR LA SALA ADMINISTRATIVA DEL CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA,** usted se encuentra inscrito en los siguientes grupos.-.

- **En el año 2017** (LISTA VIGENTE)

Grupo 2: PERITO AVALUADOR BIENES MUEBLES E INMUEBLES

Grupo 5: ECONOMISTA.

Ahora bien, revisada las listas de auxiliares de las justicia, vigentes entre los años 2002 a 2014, Y 2015, encontramos que usted figuró inscrito en los siguientes grupos:

- **En el año 2002** (Vigencia De La Lista 2002 A 2014)

Grupo 2: PERITO DAÑOS Y PERJUICIOS

Grupo 2: PERITO AVALUADOR BIENES MUEBLES E INMUEBLES

Grupo 5: ECONOMISTA.

Grupo 7: SECUESTRE BIENES MUEBLES E INMUEBLES

- **En el año 2015** (Vigencia De La Lista 2015 A 2017)

Grupo 2: PERITO DAÑOS Y PERJUICIOS

Grupo 2: PERITO AVALUADOR BIENES MUEBLES E INMUEBLES

Grupo 5: ECONOMISTA.

Grupo 7: SECUESTRE BIENES MUEBLES E INMUEBLES

Con lo anterior, dejo contestado su requerimiento

Cordialmente,

DANIEL EDUARDO RINCON VALENCIA
Jefe de Oficina Judicial

Proyecto: SG

MIGUEL ANGEL DAZA ROMERO
ECONOMISTA AGRICOLA

Santa Marta, mayo 2021

Referencia: Relación de documentos aportados para cumplir con lo normado y manifestado por el artículo 226 del código general del proceso

MIGUEL ANGEL DAZA ROMERO identificado como aparece al pie de mi firma, economista de profesión, tarjeta profesional N° 16.666 del consejo nacional de economistas, perito asignado por la parte demandante, auxiliar de la justicia, con licencia N° 011 del CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA, perito Avaluador vinculado al RAA N°12558797, (Registro Abierto De AVALUADORES) y CORPOLONJAS. Registro Matricula N° RNA/CC-14-2205 con el debido respeto allego a su despacho los documentos que acreditan mi idoneidad como auxiliar de la justicia, los nombramientos de los respectivos despachos de la rama judicial y otros, con el ánimo de sustentarlos en la oportunidad indicada por su despacho.

LISTA DE CASOS EN QUE HE SIDO ASIGNADO O HAYA PARTICIPADO EN LA ELABORACION DE UN DICTAMEN PERICIAL EN LOS ULTIMOS CUATRO (4) AÑOS.

- JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO. SANTA MARTA: AVALUO COMERCIAL FINCA BRISAS MARINAS PARA EL PROCESO: SOLICITUD DE MANDAMIENTO DE PAGO Y MEDIDAS PREVIAS CAUTELARES, SEGUIDO POR SUCESION ILIQUIDA DE LUIS ANTONIO CURIEL RIVADENEIRA (Q.E.P.D.) contra DIEGO ANTONIO AÑEZ YEPEZ. Rad N°47001310300420050015000.

- JUZGADO NOVENO CIVIL MUNICIPAL. SANTA MARTA: PROCESO REIVINDICATORIO SEGUIDO POR LUIS ROBLES contra, ANA MENDEZ BLANCO. Radicación: 00873-2.015, APODERADO MIGUEL OSPINA (PARTE DEMANDANTE). NO TENIA APODERADO

- JUZGADO SEGUNDO PROMISCUO MUNICIPAL ZONA BANANERA, PROCESO REINVINDICATORIO, SEGUIDO POR HERNANDO OSPINO GARCIA Y OTROS, CONTRA JORGE SARMIENTO FANDIÑO Y OTROS. RADICACION 2017-00179, APODERADO DEMANDANTE CARLOS BOLAÑO

- JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO SANTA MARTA, proceso de pertenencia, seguido por EDGARDO DE JESUS CAMPO MONTERO, contra RUBÍS MARIA FAJARDO CANTILLO, apoderado demandado CIRO CARBONO, avalúo

de, mejoras, linderos, obras nuevas, entre otros, apoderado demandante, GLADYS CAMPO.

- JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO SANTA MARTA, proceso verbal seguido por MIGUEL ANGEL POLO CAMPO Y MIGUEL SCAFF JALLER, contra CONCRETOS Y CONCRETOS S.A.S. Apoderado (PARTE DEMANDANTE) MIGUEL PIÑA VEGA, MIGUEL POLO (APODERADO PARTE DEMANDADA) DICTAMEN PERICIAL SOBRE AVALUO COMERCIAL DE UN PREDIO.

- JUZGADO CUARTO DE FAMILIA SANTA MARTA, proceso de sucesión intestada seguido por HANS JURGEN MUDRICH Radicado. 47001-31-10-004-2005-00619-00, avalúos de bienes inmuebles. ERIKA LURAN (PARTE DEMANDADA) DR OSWALDO ESCORCIA (PARTE DEMANDANTE)

- JUZGADO CUARTO DE FAMILIA SANTA MARTA, proceso de sucesión intestada seguido por HANS JURGEN MUDRICH Radicado. 47001-31-10-004-2005-00619-00 avalúos de bienes inmuebles y frutos civiles. Apoderado Demandante JOSE OCTAVIO DE LA ROSA NORIEGA apoderado demandado ERIKA LURAN.

- JUEZ NOVENO CIVIL MUNICIPAL. SANTA MARTA Referencia: Proceso de Pertenencia seguido por CARLOS GARCIA MARTINEZ Contra, JOSE LEON DIAZGRANADOS CAMARGO APODERADO DEMANDANTE DUBER LASCARRO, Sin apoderado de la otra parte.

- TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DEL MAGDALENA. Proceso ACCION popular seguido por JOSE MARIO ROMERO SOLANO Contra el distrito de Santa Marta, avaluar estado de los de inmuebles. Radicación No 47-001-2333-000-2010-00520-00.

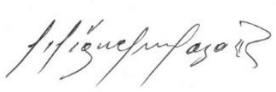
- JUZGADO CUARTO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE. Referencia: Proceso Verbal Reivindicatorio seguido por MIGUEL ANGEL GUTIERREZ MARTINEZ. Contra EVA MARIA PACHECO ARREGOCES. Radicación: 2017-412, (apoderado demandante) ALEJANDRO SIRTORI GUAL, Identificación del inmueble y sus colindancias en la ciudad de Santa Marta. Avalúo comercial de las mejoras, frutos Civiles e indemnizaciones, (sin apoderado demandado a la vista).

- JUZGADO OCTAVO ADMINISTRATIVO DE SANTA MARTA, Reparación directa seguido por RAUL BAYTER JELKH, contra PROMIGAS S.A. Radicación 47-001-3331-008-2013-00282-00 avalúo comercial, servidumbre, frutos civiles. Apoderado demandante BIBIANA ORLANDO, APODERADO PROMIGAS SIN REFERENCIA.

- JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE REMOLINO MAGDALENA, PROCESO DE PERTENENCIA DE DEYANIRA CHARRIS LARA, contra Herederos Determinados Y Otros, Radicado 2017-00070 acciones de pertenencia.

- JUZGADO SEXTO ADMINISTRATIVO DEL CIRCUITO DEL SANTA MARTA. Referencia: Proceso de reparación directa, seguido por MANUEL GREGORIO CANCHANO NIEBLES, contra NACION – DIRECCCION EJECUTIVA DE ADMINISTRACION JUDICIAL - RAMA JUDICIAL. Apoderado demandante Alberto Ovalle.

Cordialmente.



MIGUEL DAZA ROMERO
C.C. Nº 12.558.797 DE STA MTA
ECONOMISTA T.P No 16.666 CNE
Certificación RAA No 12.558.797
Auxiliar de la Justicia.
Perito Avaluador.

MIGUEL ANGEL DAZA ROMERO
ECONOMISTA AGRICOLA

PIN de Validación: aef70ab3

https://www.raa.org.co

Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV
NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) MIGUEL ANGEL DAZA ROMERO , identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 12558797, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 26 de Noviembre de 2019 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-12558797.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) MIGUEL ANGEL DAZA ROMERO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos		
Alcance	**Fecha**	**Regimen**
• Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.	26 Nov 2019	Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales		
Alcance	**Fecha**	**Regimen**
• Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.	26 Nov 2019	Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección		
Alcance	**Fecha**	**Regimen**
• Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.	11 Dic 2020	Régimen Académico

Categoría 4 Obras de Infraestructura		
Alcance	**Fecha**	**Regimen**
• Estructuras especiales para proceso , Acueductos y conducciones , Presas , Aeropuertos , Muelles , Demás construcciones civiles de infraestructura similar	26 Nov 2019	Régimen Académico
• Puentes , Túneles	11 Dic 2020	Régimen

Manzana Y casa 1 concepción 2 Cel: 315 683 70 59Email: miguel_dazar@hotmail.com

MIGUEL ANGEL DAZA ROMERO
ECONOMISTA AGRICOLA

PIN de Validación: aef70ab3
RAA Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co
ANAV CORPORACIÓN COLOMBIANA AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

		Académico
Categoría 6 Inmuebles Especiales **Alcance** • Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.	**Fecha** 26 Nov 2019	**Regimen** Régimen Académico
Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil **Alcance** • Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores,camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.	**Fecha** 26 Nov 2019	**Regimen** Régimen Académico
Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales **Alcance** • Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.	**Fecha** 26 Nov 2019	**Regimen** Régimen Académico
Categoría 10 Semovientes y Animales **Alcance** • Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.	**Fecha** 26 Nov 2019	**Regimen** Régimen Académico
Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio **Alcance** • Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.	**Fecha** 11 Dic 2020	**Regimen** Régimen Académico
Categoría 12 Intangibles		

PIN de Validación: aef70ab3

https://www.raa.org.co

Alcance	Fecha	Regimen
• Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.	11 Dic 2020	Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance	Fecha	Regimen
• Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.	11 Dic 2020	Régimen Académico

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013
Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: SANTA MARTA, MAGDALENA
Dirección: CONCEPCIÓN 2, MANZANA Y, CASA 1
Teléfono: 3156837059
Correo Electrónico: miguel_dazar@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico laboral por competencias en Avalúos de bienes muebles (maquinaria y equipo) e inmuebles urbanos, rurales y especiales - Tecni-Incas
Técnico laboral por competencias en Técnico en avalúos - Incatec

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) MIGUEL ANGEL DAZA ROMERO , identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 12558797.

El(la) señor(a) MIGUEL ANGEL DAZA ROMERO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

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

MIGUEL ANGEL DAZA ROMERO
ECONOMISTA AGRICOLA

PIN de Validación: aef70ab3

https://www.raa.org.co

PIN DE VALIDACIÓN

aef70ab3

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Mayo del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

Manzana Y casa 1 concepción 2 Cel: 315 683 70 59Email:
miguel_dazar@hotmail.com

MIGUEL ANGEL DAZA ROMERO
ECONOMISTA AGRICOLA

PROMESA DE COMPRAVENTA DE UN INMUEBLE

Entre los suscritos a saber: **FREDY MOLINA JAIMES** mayor de edad, domiciliado en Cienaga e identificado con la cèdula de ciudadanía numero 19.595.778 expedida en Fundaciòn, quien para los efectos del presente contrato se denominará EL PROMETIENTE VENDEDOR , de una parte y de la otra **ROGER ALBERTO FANDIÑO**, mayor de edad, domiciliado en Santa Marta e identificado con la cédula de ciudadanía numero 12.626.296 expedida en Cienaga, quien en adelante se denominará EL PROMETIENTE COMPRADOR, han celebrado un contrato de promesa de compraventa, que se rige con las normas aplicables sobre la materia y en especial por las siguientes cláusulas: **PRIMERA.- OBJETO.-** EL PROMETIENTE VENDEDOR se obliga a vender al PROMETIENTE COMPRADOR, quien a su vez se obliga a comprar los inmuebles que se describen a continuación: **1.- LOTE DE TERRENO NUMERO UNO (1)** con área de 4 hectareas màs 7912 metros cuadrados, lote Santa Elena, ubicado en la región de la Quebrada el medio, jurisdicción de Guacamayal, Municipio de Cienaga, Departamento del Magdalena, con los siguientes linderos: NORTE, con predio No. 2 de propiedad del exponente ; SUR, con predio de Gabriel Neira; ESTE, con predio No. 2 de propiedad del Exponente;y OESTE, con predio de Jesus Navarro, Pedro Molina y Joaquin Charris Cuello. **2.- LOTE DE TERRENO NUMERO TRES (3):** con área de 42 hectáreas màs 443 metros cuadrados lote Santa Elena, ubicado en la región de la Quebrada el medio, jurisdicción de Guacamayal, Municipio de Cienaga, Departamento del Magdalena, con los siguientes linderos: NORTE, predio de Hugo Molinares y Adulfo Fandiño en part4e y por otra parte con Baldios Nacionales; SUR, con predio de Gabriel Neira; ESTE, con predio Rosa G. de Garcia y `Norberto Bravo; y OESTE, con predio de Jesus Navarro, Pedro Molina y Joaquin Charris Cuello. **SEGUNDA.- TRADICION.**- Los bienes inmuebles que por este contrato se prometen vender por una parte y comprar por la otra, los adquiriò EL PROMETIENTE VENDEDOR, en mayor extensión compra a HUBER PARADA QUINTERO, mediante escritura publica numero 981del 03 de abril de 2008 otorgada en la Notaria Decima del Circulo de Barranquilla, registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Publicos de Cienaga en la matricula inmobiliaria 222-2690, desenglobado mediante escritura publica numero 1782 del 19 de julio de 2013 otorgada en la Notaria Tercera del Circulo de Santa Marta, dando origen entre otros a los lotes 2 3 objeto de este contrato, la cual esta pendiente de registro en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ciénaga. **TERCERA.- OTRAS OBLIGACIONES**, EL PROMETIENTE VENDEDOR , se obliga a transferir el dominio del inmueble objeto del presente contrato, libre de hipotecas, demandas civiles, embargos, condiciones resolutorias, pleitos pendientes, censos, anticresis, patrimonio de familia inembargable, afectación a vivienda familiar, y en general de todo gravamen o limitación del dominio y saldrá al saneamiento en los casos de la Ley. También se obliga EL PROMETIENTE VENDEDOR a entregar a paz y salvo de pago de impuestos. tasas, Contribuciones causadas hasta la fecha de otorgamiento de la escritura publica de compraventa, **CUARTA.- PRECIO Y FORMA DE PAGO:** El precio del inmueble prometido en venta es de CIENTO OCHENTA Y OCHO MILLONES DE PESOS (188.000.000.oo) Moneda corriente, suma que EL PROMETIENTE COMPRADOR pagará al PROMETIENTE VENDEDOR, asi: a.- la suma de VEINTE MILLONES DE PESOS ($20.000.000.oo) moneda legal con recursos propios a la firma de la presente promesa de compraventa, se entregan a titulo de arras confirmatorias del negocio; y , b.- CUARENTA Y DOS MILLONES DE PESOS ($42.000.000.oo) moneda legal el Cuatro (4) de Noviembre

MIGUEL ANGEL DAZA ROMERO
ECONOMISTA AGRICOLA

de 2013; c) SESENTA Y TRES MILLONES DE PESOS ($63.000.000.oo) moneda legal el Cuatro(4) de diciembre de 2013 ; y d.- El saldo o sea la suma de SESENTA Y CUATRO MILLONES DE PESOS ($64.000.000.oo) moneda legal el cuatro (4) de enero de dos mil catorce (2014). **QUINTA.- OTORGAMIENTO.**- La escritura publica que deberá otorgarse con el fin de perfeccionar la venta prometida del inmueble alinderado en la cláusula primera, se otorgará en la Notaria Tercera del Circulo de Santa Marta, a las 3:00 de la tarde en la misma fecha de cancelación total del precio de venta es decir el catorce (14) de enero de 2014. **SEXTA- ENTREGA.-** EL PROMETIENTE VENDEDOR hará la entrega material del inmueble al PROMETIENTE COMPRADOR en la misma fecha de firma de la presente promesa de compraventa, a paz y salvo por concepto de impuesto predial, tasa y contribuciones lo mismo que a paz y salvo con servicios públicos instales en el inmueble si lo hubiere.-**SEPTIMA- GASTOS.-** Los gastos que ocasione la firma de este contrato, los que demande el otorgamiento de la escritura publica de compraventa, serán de acuerdo de las dos partes por mitades. La retención en la fuente por cuenta del Prometiente Vendedor , los de beneficencia, asi como, la autorización y registro de la escritura pública de compraventa serán de cargo del PROMETIENTE COMPRADOR en su totalidad. **OCTAVA - MERITO EJECUTIVO.-** Las partes declaran que este documento presta merito ejecutivo para la efectividad de las obligaciones en el contraídas. **NOVENA.-** Las partes se comprometen a no ceder ni parcial, ni totalmente las obligaciones contenidas en el presente contrato, sin previa autorización y por escrito del contrato concedido. Si contravinieren esta disposición, la cesiòn no tendrá efectos jurídicos y por tanto no exime de responsabilidad a quien la haya realizado sin autorización de la otra parte. OCTAVO.- Las partes establecen como clausula penal por incumplimiento de alguna de las clausulas de este instrumento la suma de QUINCE MILLONES DE PESOS ($15.000.000.oo) moneda legal.

Los contratantes leído el presente documento dan su asentimiento expresamente a lo estipulado y firman como aparece ante testigos que lo suscriben en la ciudad de Santa marta, a los CUATRO (4) días del mes de OCTUBRE de dos mil trece (2013) .

Fredy Molina J
FREDY MOLINA JAIMES
C.C. 19595778 F/cion
PROMETIENTES VENDEDOR

Roger Alberto Fandiño
ROGER ALBERTO FANDIÑO
C.C. 12 626 296
EL PROMETIENTE COMPRADOR

03 188263 NOTARIA 3 DEL CIRCULO DE SANTA MARTA

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y HUELLA PARA 2 COMPARECIENTES

Santa Marta, el 04/10/2013 a las 03:22 p.m.

Al Despacho notarial se presentaron, quienes dicen llamarse:

FREDY MOLINA JAIMES

Quien exhibió : C.C. 19.595.778

ROGER ALBERTO FANDIÑO

Quien exhibió : C.C 12.626.296

y manifestaron que las firmas y huellas que aparecen en el presente documento son suyas y que el contenido del mismo es cierto.

Compareciente 1

Compareciente 2

NOTARIA ENCARGADO

GUERRERO CASTRO

MIGUEL ANGEL DAZA ROMERO
ECONOMISTA AGRICOLA

La validez de este documento podrá verificarse en la página www.snrbotondepago.gov.co/certificado/

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

Certificado generado con el Pin No: 210526665543335351 **Nro Matrícula: 222-41035**

Pagina 1 TURNO: 2021-6460

Impreso el 26 de Mayo de 2021 a las 02:16:33 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: 222 - CIENAGA DEPTO: MAGDALENA MUNICIPIO: ZONA BANANERA VEREDA: GUACAMAYAL
FECHA APERTURA: 21-05-2014 RADICACIÓN: 2014-745 CON: ESCRITURA DE: 19-05-2014
CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION
NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS
LOTE NO.3 CON AREA DE 42 HTS 443 M2 CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.1047 DE FECHA 23-04-2014 EN NOTARIA TERCERA DE SANTA MARTA (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

AREA Y COEFICIENTE
AREA - HECTAREAS: METROS : CENTIMETROS :
AREA PRIVADA - METROS : CENTIMETROS : / AREA CONSTRUIDA - METROS : CENTIMETROS:
COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:
03.- 09-02-1977 ESCRITURA 72 DEL 04-02-1977 NOTARIA PRIMERA DE CIENAGA COMPRAVENTA, POR VALOR DE $ 230,000.00 DE: SALCEDO CERRA ATTO ANTONIO, A: GONZALEZ MENDOZA ALFONSO, REGISTRADA EN LA MATRICULA 2690.-- 02.- 04-03-1975 ESCRITURA 376 DEL 27-11-1974 NOTARIA SEGUNDA DE CIENAGA COMPRAVENTA, POR VALOR DE $ 100,000.00 DE: HADDAD DE AREVALO OLGA, A: SALCEDO CERRA OTTO, REGISTRADA EN LA MATRICULA 2690.- 09.- 29-10-1992 ESCRITURA 4343 DEL 28-10-1992 NOTARIA QUINTA DE BARRANQUILLA COMPRAVENTA (ESTE Y OTRO), POR VALOR DE $ 4,000,000.00 DE: ALVAREZ NADER ALVARO ANTONIO, A: HASBUN CIFUENTES REINALDO, REGISTRADA EN LA MATRICULA 2690.-- 08.- 17-07-1989 ESCRITURA 1503 DEL 12-06-1989 NOTARIA SEGUNDA DE BARRANQUILLA ACLARACION ESCRITURA N. 3.972 A: ALVAREZ NADER ALVARO ANTONIO, REGISTRADA EN LA MATRICULA 2690.-- 07.- 10-01-1989 ESCRITURA 3972 DEL 29-12-1988 NOTARIA SEGUNDA DE BARRANQUILLA COMPRAVENTA, POR VALOR DE $ 900,000.00 DE: DAZA CAMARGO JUAN ESTEBAN, A: ALVAREZ NADER ALVARO ANTONIO, REGISTRADA EN LA MATRICULA 2690.-- 06.- 13-12-1983 ESCRITURA 1056 DEL 24-12-1981 NOTARIA UNICA DE CIENAGA COMPRAVENTA, POR VALOR DE $ 250,000.00 DE: GONZALEZ MENDOZA ALFONSO, A: DAZA CAMARGO JUAN ESTEBAN, REGISTRADA EN LA MATRICULA 2690.- 013.- 22-07-1994 ESCRITURA 2628 DEL 21-07-1994 NOTARIA TREINTA Y CUATRO DE SANTAFE DE BO FIDUCIA MERCANTIL DE: COLRETRANS LIMITADA , A: FIDUCIARIA DEL ESTADO S.A. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 2690.-- 012.- 22-07-1994 ESCRITURA 2627 DEL 21-07-1994 NOTARIA TREINTA Y CUATRO DE SANTAFE DE BOGOTA COMPRAVENTA (ESTE Y OTRO), POR VALOR DE $ 50,000,000.00 DE: HASBUN CIFUENTES REINALDO, A: SOCIEDAD J.C. REPRESENTACIONES COLOMBIANA DE TRANSPORTES LIMITADA COLRETRANS LIMITADA , REGISTRADA EN LA MATRICULA 2690.-- 015.- 23-04-2003 ESCRITURA 1626 DEL 07-12-2002 NOTARIA UNICA DE SANTO THOMAS COMPRAVENTA, POR VALOR DE $ 45,000,000.00 DE: SOCIEDAD J.C.REPRESENTACIONES COLOMBIANA DE TRANSPORTES LIMITADA"COLRETRANS LIMITADA" , A: POSADA FANDI\O JOAQUIN EDUARDO, REGISTRADA EN LA MATRICULA 2690.-- 021.- 04-04-2008 ESCRITURA 981 DEL 03-04-2008 NOTARIA 10 DE BARRANQUILLA COMPRAVENTA DE: PARADA QUINTERO HUBER, A: MOLINA JAIMES FREDY, REGISTRADA EN LA MATRICULA 2690.-- 020.- 17-03-2008 ESCRITURA 783 DEL 14-03-2008 NOTARIA DECIMA DE BARRANQUILLA COMPRAVENTA, POR VALOR DE $ 40,000,000.00 DE: BRICE\O JIMENEZ OSWALD HAWACH, A: PARADA QUINTERO HUBER, REGISTRADA EN LA MATRICULA 2690.-- 019.- 19-02-2008 ESCRITURA 777 DEL 11-03-2005 NOTARIA SEPTIMA DE BARRANQUILLA COMPRAVENTA, POR VALOR DE $ 40,000,000.00 DE: POSADA FANDI\O JOAQUIN EDUARDO, A: BRICE\O JIMENEZ OSWALD HAWACH, REGISTRADA EN LA MATRICULA 2690.-- 018.- 19-02-2008 ESCRITURA 777 DEL 11-03-2005 NOTARIA SEPTIMA DE BARRANQUILLA ACLARACION A: POSADA FANDI\O JOAQUIN EDUARDO, REGISTRADA EN LA MATRICULA 2690.--

DIRECCION DEL INMUEBLE
Tipo Predio: RURAL
1) LOTE NO.3" SANTA ELENA" #

DETERMINACION DEL INMUEBLE:
DESTINACION ECONOMICA:

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO
La guarda de la fe pública

La validez de este documento podrá verificarse en la página www.snrbotondepago.gov.co/certificado/

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

Certificado generado con el Pin No: 210526665543335351 **Nro Matrícula: 222-41035**

Pagina 2 TURNO: 2021-6460

Impreso el 26 de Mayo de 2021 a las 02:16:33 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

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)
222 - 2690

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 19-05-2014 Radicación: 2014-745

Doc: ESCRITURA 1047 del 23-04-2014 NOTARIA TERCERA de SANTA MARTA VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: DESENGLOBE: 0915 DESENGLOBE

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

A: MOLINA JAIMES FREDY **CC# 19595778 X**

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 18-03-2019 Radicación: 2019-591

Doc: OFICIO 0145 del 18-03-2019 JUZGADO 001 CIVIL DE CIRCUITO DE CIENAGA de CIENAGA

VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL

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

DE: FANDI/O ROGER ALBERTO

A: MOLINA JAIMES FREDY **CC# 19595778 X**

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *2*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

---

* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO La guarda de la fe pública

MIGUEL ANGEL DAZA ROMERO
ECONOMISTA AGRICOLA

La validez de este documento podrá verificarse en la página www.snrbotondepago.gov.co/certificado/

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

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

Certificado generado con el Pin No: 210526665543335351 **Nro Matrícula: 222-41035**

Pagina 3 TURNO: 2021-6460

Impreso el 26 de Mayo de 2021 a las 02:16:33 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: 2021-6460 **FECHA: 26-05-2021**
EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: EDUARDO CASTILLO SIRTORI

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

3/3

REGISTRO FOTOGRAFICO

MIGUEL ANGEL DAZA ROMERO
ECONOMISTA AGRICOLA

Manzana Y casa 1 concepción 2 Cel: 315 683 70 59Email:
miguel_dazar@hotmail.com