

Señora:

JUEZ PRIMERA DE FAMILIA DE VALLEDUPAR

E.

S.

D.

1777 1892 205

31 MAY 2018
4:59 PM
93 F-1135
23329

Ref.: Liquidación Sociedad Conyugal
Demandante: Elisa Clara Rodríguez Fuentes
Demandado: Jorge Fernández de Castro
Radicación: 2001-31-10-001-2013-00189-00
Asunto: Inventario y avalúo adicional

RICARDO FERNANDEZ DE CASTRO, identificado con la cédula de ciudadanía No. 12.618.429 y Tarjeta Profesional No. 150.688 del Consejo Superior de la Judicatura, conocido de autos como apoderado judicial de la parte demandada **JORGE ELIECER FERNANDEZ DE CASTRO DANGOND**, me dirijo a usted respetuosamente para presentar un nuevo inventario y avalúo adicional de bienes a efectos que se haga su inclusión dentro del proceso de liquidación de la sociedad conyugal de la referencia, conforme lo disponen los artículos 1312 y s.s., del Código Civil y el numeral 4° del artículo 600 del Código de Procedimiento Civil, que a partir del Código General del Proceso se regula en su artículo 502.

El derogado artículo 600 del C.P.C, en su numeral 4°, vigente para este proceso, nos enseña el procedimiento de Inventario y avalúos adicionales, cuando se dejare de inventariar bienes, al señalar:

"4. Si se hubieren dejado de inventariar bienes, podrá solicitarse inventario y avalúos adicionales, a los cuales se les aplicará lo dispuesto en los numerales anteriores.

La solicitud deberá formularse antes de que se apruebe la partición o adjudicación de bienes, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 620."

Por su parte el artículo 502 del Código General del Proceso, precisa: **"Inventarios y Avalúos adicionales.** Cuando se hubiere dejado de inventariar bienes o deudas, podrá presentarse inventario y avalúos adicionales."...

Teniendo en cuenta que los inventarios y avalúos adicionales pueden presentarse antes de que se apruebe la partición o adjudicación de bienes C.P.C., e inclusive dentro de una partición adicional C.G.P., estando dentro de la oportunidad legal, elevo a usted la presente solicitud para que se incluyan los bienes inmuebles de propiedad de la Cónyuge **ELISA CLARA RODRIGUEZ FUENTES**, los cuales fueron excluidos por su Señoría el día 16 de julio de 2014, por no contar en su momento con el avalúo. Por lo tanto, al subsanarse lo anterior bien puede su señoría ordenar su inclusión y partición.

Los bienes cuya inclusión se solicita se describen a continuación y se identifican como sigue:

1778
1843
226

1.- FINCA CAMPO AMOR: Predio rural denominado CAMPO AMOR ubicado en el Municipio de Codazzi, Departamento del Cesar con extensión superficial de TRESCIENTOS CINCUENTA Y TRES HECTAREAS DOS MIL METROS CUADRADOS (353 ha 2000 M2) comprendida dentro de los siguientes linderos: NORTE: Caño del zorro en medio y tierras ocupadas por Luis Herrera Mora; SUR: linda con carretera Intercol y finca de Tomas Alfonso Silva; ORIENTE: Callejón en medio linda con finca Santa Eulalia de propiedad de Gerardo Cruz Ángel y OESTE: con finca de los herederos de Jorge y Rafael Enrique Calderón. Predio con matrícula inmobiliaria No. 190-52 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar.

2.- FINCA VILLA DEL SOCORRO: Predio rural denominado Villa del Socorro, ubicado en el Municipio de Codazzi departamento de Cesar con una extensión superficial de QUINIENTAS (500) hectáreas comprendido dentro de los siguientes linderos; NORTE: con predios de Luis Herrera y Miguel Ávila Quintero; SUR: con predio de Adán Hernández; ORIENTE: con predio de Eloy Enrique Quintero y OESTE: con predio de Miguel Ávila Quintero. Predio con matrícula Inmobiliaria No. 190-27786 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar, Cesar.

3.- HACIENDA LOS ANGELES: Predio Rural con una extensión de 435 htas, comprendido dentro de los siguientes linderos; ORIENTE: con propiedad de Mario Torres Fernández y Alicia Fernández de Rojas antes de propiedad de Nemesio Fernández; SUR: con predios de Luis Giraldo López Tobías Hinojosa Sierra, caño de zorro en medio antes de Lao Calderón y Argemiro Hinojosa; OCCIDENTE: con predio de Jairo Giraldo Díaz antes de Anny Balsevicius, los linderos NORTE, ORIENTE y OCCIDENTE están debidamente demarcados con cercas de alambre de púas de cuatro hilos y el lindero SUR es el caño el zorro según escritura 4092 del 17-11-94, de la Notaría Primera de Valledupar. Su registro catastral 0002000010116000.

NATURALEZA SOCIAL DE LOS BIENES INVENTARIADOS

En proceso tramitado y fallado en el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Valledupar se demostró que los tres bienes que se solicita sean incluidos en el inventario de la liquidación de la sociedad conyugal conformada por JORGE FERNANDEZ DE CASTRO DANGOND y ELISA CLARA RODRIGUEZ FUENTES, tienen carácter de sociales, es decir que pertenecen a dicha sociedad conyugal existe desde el momento de la realización del matrimonio efectuado entre ellos.

Para ello se transcribe lo expresado por la funcionaria judicial a récord (1:17:05 a 1:21:25 minuto) de la audiencia de fecha 25 de octubre de 2017¹ y se aporta CD contentivo de la diligencia, con lo cual, se elimina toda discusión respecto de la

¹ Véase también audiencia de alegatos y fallo realizada el 11 de abril de 2018 en el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Valledupar con ocasión del proceso verbal No. 2015.265.00 contenida en CD anexo a record 17:18 a 20:48 minuto.

inclusión solicitada; amén de que en esta oportunidad se subsana la deficiencia por la que no fue incluido precedentemente dichos bienes en el proceso de liquidación en referencia.

1844
229
1979

PERITAZGO

A efectos que sean incluidos los anteriores bienes inmuebles, allego con la presente solicitud: i) Avalúos elaborados por el arquitecto Helcías Rodolfo Castilla Valera, identificado con la cédula de ciudadanía No. 15.241.902, con el Registro Nacional de Avaluadores 3320 y miembro de la Lonja de Propiedad Raíz del Cesar, respecto de los inmuebles arriba descritos.

ANEXOS

- i) Peritazgo rendido por el arquitecto Helcías Rodolfo Castilla Valera respecto de los bienes Campo Amor, Villa del Socorro y Los Ángeles de propiedad de la demandante.
- ii) Dos (2) CD contentivos de las audiencias inicial (25 octubre 2017) y de alegatos y fallo (11 abril 2018) bajo el proceso verbal de mayor cuantía distinguido con la radicación 2015.265 tramitado ante el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Valledupar.
- iii) Certificados de tradición de los folios de matrículas No. 190-52, 190-375 y 190-27786 de fecha 21 de agosto de 2015 expedidos por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar.
- iv) Certificados de tradición de los folios de matrículas No. 190-52, 190-375 y 190-27786 de fecha 31 de mayo de 2018 expedidos por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar.

Sírvase darle trámite a la presente solicitud de acuerdo a lo predicado en las disposiciones arriba citadas.

Atentamente,



RICARDO FERNANDEZ DE CASTRO

C.C. No. 12.618.429

T.P. No. 150.688 del C.S.J.

FOLIO No 01508033
FECHA DE EXPEDICION 20/08/15
FECHA DE CADUCIDAD 20/08/16



1895
228

1780

Estudio de Avalúo Comercial



MIEMBRO



LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DEL CESAR
FEDERACION COLOMBIANA DE LONJAS
FEDELONJAS

Agosto 20 de 2015

Handwritten signature

Calle 16 No. 11A - 10. Edificio FINICESAR OF. 203 Valledupar - Cesar
Tel-Fax (095) 5749293, e-mail : helciasrodolfo@hotmail.com

HOJA No 2
FOLIO No 01508033
FECHA DE EXPEDICION 20/08/15
FECHA DE CADUCIDAD 20/08/16

1896
329
1781

I. Información Básica

No. Folio	01508033
Expedición	20/08/2015
Vencimiento	20/08/2016
Solicitante	JORGE E FERNANDEZ DE CASTRO
Valuador	HELCÍAS RODOLFO CASTILLA VALERA MIEMBRO LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DEL CESAR M.P 25700-22384 - RNA No.3320 Registro Superindustria y Comercio No.00309639.
Objeto del avalúo	Conocer el valor comercial
Inmueble que se valúa	Finca Ganadera Campo Amor.
Ubicación	Municipios de Becerril, Cesar. A 14 kmts. aproximadamente en la Carretera Becerril -La Loma.
No. Cuenta Catastral	00-02-001-101-000.
No. de Matrícula Inmobiliaria.	190-52.
Escritura Pública N°	No se conoció
Régimen de propiedad	Privado
Propietario	ELISA CLARA RODRIGUEZ FUENTES
Informe y visita técnica	Arquitecto - HELCIAS RODOLFO CASTILLA VALERA
Valor Comercial Calculado	\$6.143'572.219,00

Objeto del Avalúo

El objeto del presente avalúo es determinar el valor comercial del inmueble o terreno en estudio, el cual se basa inicialmente en el método de investigación, comparación de mercado de inmuebles nuevos o usados, análisis de las unidades agrológicas y características del terreno, el análisis del valor de reposición para determinar el valor de las construcciones, el cual responde a un mercado abierto y comparativo no limitado; pero que tiene como principal fuente para determinar el valor comercial la oferta de inmuebles con características similares y costos reales del metro cuadrado de construcción o valor de la hectárea que se oferte en el mercado, También es importante la edad de las construcción sus acabados y el estado de conservación en que se encuentre el inmueble y las mejoras y adecuaciones con que cuente el predio.



Profesionales en Finca Raiz



1097
730

1782

II. Información del Sector

Desarrollo	El predio se encuentran ubicado en zona rural del Municipio de Becerril, presenta características de explotación de ganadería extensiva, lo mismo observamos en las fincas vecinas. En el sector se localiza la explotación carbonífera de la Drummond y sus terrenos hacen parte del área de la concesión minera.		
Nivel Socio Económico	Medio, los propietarios habitan en las ciudades principales de la región.	Comercialización	Con Valledupar, B/manga, Barranquilla y todo el país
Vías de Acceso	Partiendo de la ciudad de Becerril, por la carretera hacia la Loma, en catorce (14) kilómetros aproximadamente una desviación con rumbo al norte nos conduce al predio.		
Servicios Públicos	La zona cuenta con electrificación rural, los demás servicios comunales los habitantes los reciben en la cabecera municipal de Becerril.		
Situación de Orden Público	En el momento de la visita no se observó ninguna situación irregular por lo que se presume que la situación es la normal en esta zona.		
Perspectivas de valorización.	Altas, por las expectativas de ampliación de las zonas de extracción de carbón dentro de las áreas concesionadas, en las cuales están incluidos los terrenos de los predios.		

MUNICIPIO DE BECERRIL

Extensión total: 1.143.9 Km2.

Extensión área urbana: 3 Km2

Extensión área rural: 1.140.9 Km2.

Temperatura media: 29° C

Características Físicas:

El municipio de Becerril, cuenta con topografía predominantemente plana, clima cálido seco y surcada por varios ríos y arroyos o caños, los cuales corren en dirección este-oeste hacia el río Cesar, formando en su recorrido vegas, valles y zonas de inundación que generan suelos con distintas clases agrológicas: tipos III, IV y V, según la clasificación de suelos del Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC. La zona está conformada además por suelos de clase VI y VII, en las sabanas altas del interior del área, con limitaciones importantes de recursos hídricos.

VALOR INTRINSECO ORGANICO DE LOS TERRENOS

El valor intrínseco de los terrenos, que corresponde a la clasificación de las tierras, debe precisarse con base en las condiciones AGROLÓGICAS, topográficas, climáticas y de explotación.

Las principales características de los suelos son los siguientes:

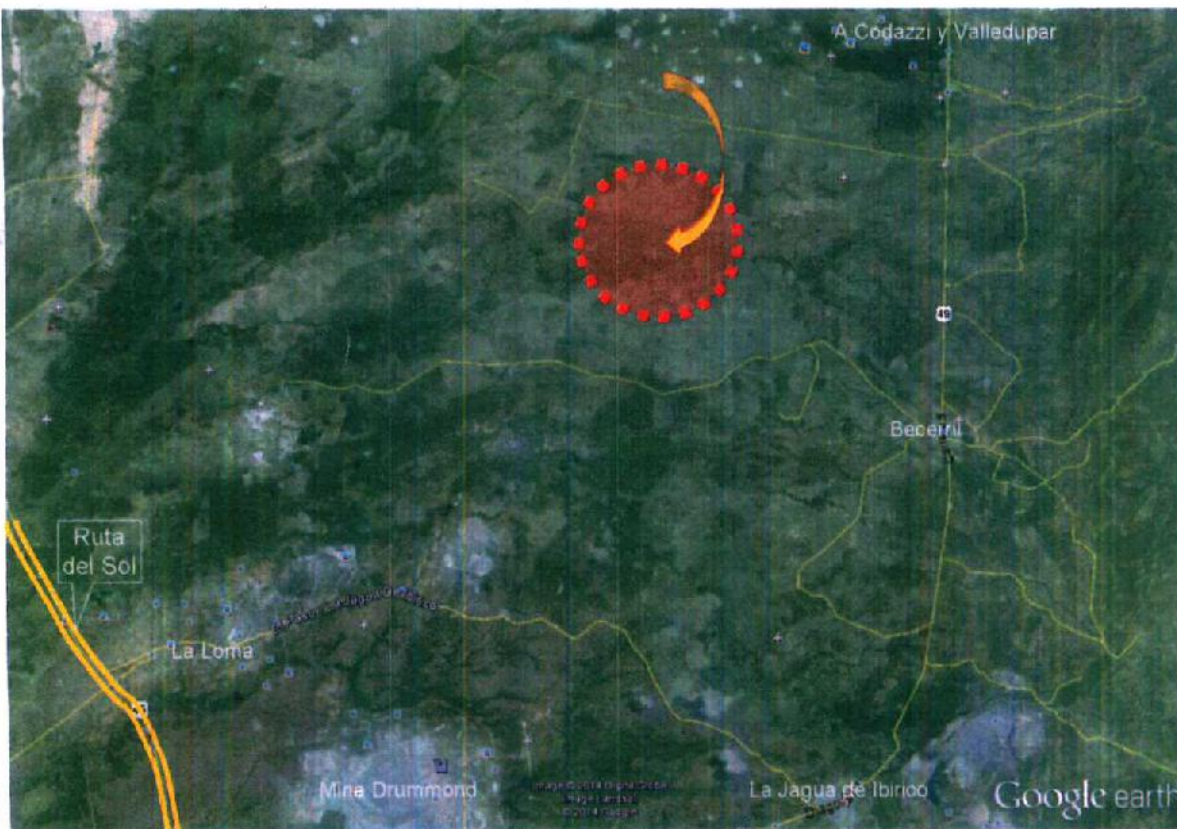
Fertilidad, Contenido de materia orgánica, Textura, Estructura, Relación aire - agua, Profundad y Pendiente, que influyen en su uso y manejo, como también en el desarrollo de procesos erosivos en mayor o menor grado.



1870
231

1783

Localización general del Predio



III. Generalidades de los Predios

El predio con características y dotación de explotación agroindustrial y ganadera, está ubicado en zona rural del municipio de Becerril en el Departamento del Cesar.

Configuración	Irregular	Ubicación	Partiendo de Becerril, a 14 kmts. Aproximadamente en la Carretera Becerril—La Loma.
Características Panorámicas			Ninguna especial

1. CAMPO AMOR

Colindancias según certificado #190-52

Al	Norte	Con	Caño del Zorro en medio y tierras ocupadas por el Capitán Herrera.
Al	Sur	Con	La carretera interior y finca de Tomas Alfonso Silva.
Al	Este	Con	Callejón en medio linda con finca Santa Eulalia de Geraldo Cruz Ángel.
Al	Oeste	Con	Los herederos Jorge y Rafael Enrique Calderón.
Area total según:		Mismo documento	353.20 Has

Área total según Certificado de Libertad y Tradición	353, 20 hectáreas
Área total según Información Catastral IGAC.	330 hectáreas 6.816 m ² .



Profesionales en Finca Raíz



HOJA No 5
 FOLIO No 01508033
 FECHA DE EXPEDICION 20/08/15
 FECHA DE CADUCIDAD 20/08/16

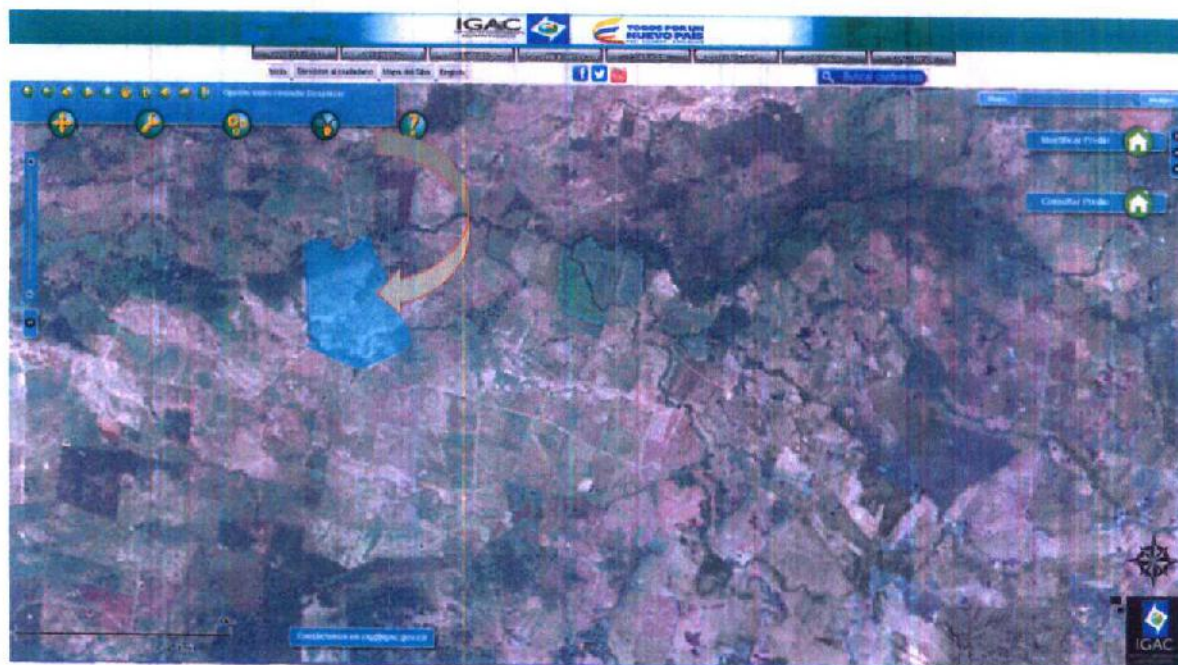
1884
 233
 1784

INFORMACIÓN CATASTRAL

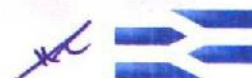
CAMPO AMOR



Fuente: IGAC.



Profesionales en Finca Raíz



HOJA No 6
FOLIO No 01508033
FECHA DE EXPEDICION 20/08/15
FECHA DE CADUCIDAD 20/08/16

233
1785

Es importante anotar que en la consulta realizada al Catastro Minero Colombiano CMC, se pudo constatar que sobre esa zona se localiza el Título Minero de código 144-97, actualmente en la modalidad de CONTRATO EN VIRTUD DE APOORTE, vigente a la fecha, concedido a las firmas DRUMMOND COAL MINING L L C y DRUMMOND LTDA., para carbón y los demás minerales concesibles. Cuyo expediente tiene las siguientes especificaciones:

Consulta expedientes		Información General																																																																																							
- Información General - Información Geográfica - Notificaciones - Nueva Consulta	Código Expediente 144-97 Estado Jurídico Actual TÍTULO VIGENTE Clasificación TÍTULO Grupo de Trabajo REGIONAL BOGOTÁ Modalidad Actual CONTRATO EN VIRTUD DE APOORTE Detalle Expediente Fecha de Contrato: 1998-09-04 00:00:00.0 Grupo de Trabajo: REGIONAL BOGOTÁ Categoría: GILD-02 Duración Total Meses: 372 Observación: MIGRADO DEL SISTEMA SIEM Fecha Inscripción: 1998-09-04 00:00:00.0 Código RMN: GILD-02 Código Anterior: 98-00806-22390-05-00871-04 Duración Total Años: 31 Información de Etapas <table border="1"> <thead> <tr> <th>Nombre</th> <th>Duración Meses</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>EXPLORACIÓN</td> <td></td> </tr> <tr> <td>CONSTRUCCIÓN Y MONTAJE</td> <td></td> </tr> <tr> <td>EXPLOTACIÓN</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> Información de Tareas <table border="1"> <thead> <tr> <th>Proceso</th> <th>Fase</th> <th>Estado</th> <th>Fecha Creación</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>RADICACION DOCUMENTOS</td> <td>Digitalizar Documento</td> <td> NUEVA</td> <td>2015-05-19 10:25:25.0</td> </tr> <tr> <td>RADICACION DOCUMENTOS</td> <td>Digitalizar Documento</td> <td> NUEVA</td> <td>2015-05-16 09:56:48.0</td> </tr> <tr> <td>RADICACION DOCUMENTOS</td> <td>Digitalizar Documento</td> <td> NUEVA</td> <td>2015-05-16 09:55:24.0</td> </tr> <tr> <td>RADICACION DOCUMENTOS</td> <td>Digitalizar Documento</td> <td> NUEVA</td> <td>2015-05-29 08:32:10.0</td> </tr> <tr> <td>RADICACION DOCUMENTOS</td> <td>Digitalizar Documento</td> <td> NUEVA</td> <td>2015-05-27 15:14:45.0</td> </tr> </tbody> </table> Información Modalidades <table border="1"> <thead> <tr> <th>Nombre</th> <th>Fecha Creación</th> <th>Fecha Modificación</th> <th>Duración</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>CONTRATO EN VIRTUD DE APOORTE</td> <td>1998-09-04 00:00:00.0</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> Información Titulares <table border="1"> <thead> <tr> <th>Nombre(s)</th> <th>Primer Apellido</th> <th>Segundo Apellido</th> <th>Razón Social</th> <th>Tipo Identificación</th> <th>Número Identificación</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>DRUMMOND COAL MINING L.L.C.</td> <td>NIT</td> <td>8300277740</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>DRUMMOND LTDA.</td> <td>NIT</td> <td>8000213085</td> </tr> </tbody> </table> Información Minerales <table border="1"> <thead> <tr> <th>Nombre</th> <th>Fecha Creación</th> <th>Fecha Modificación</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>CARBON</td> <td>2007-12-31 14:44:37.0</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> Municipios Asociados <table border="1"> <thead> <tr> <th>Departamento</th> <th>Municipio</th> <th>Porcentaje Participación</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>CESAR</td> <td>BECCERIL</td> <td>40.1656</td> </tr> <tr> <td>CESAR</td> <td>CHIRIGUANA</td> <td>5.8526</td> </tr> <tr> <td>CESAR</td> <td>CODAZZI</td> <td>14.3441</td> </tr> <tr> <td>CESAR</td> <td>EL PASO</td> <td>16.8564</td> </tr> <tr> <td>CESAR</td> <td>LA JAGUA DE IBRICO</td> <td>22.5802</td> </tr> </tbody> </table> Información Geografica Área Otorgada: 3.15094166119832E8 Área Definitiva: 3.15094166129832E8 Detalle de Áreas <table border="1"> <thead> <tr> <th>Sistema Origen</th> <th>Área</th> <th>Perímetro</th> <th>Cota</th> <th>Punto Arcofijo</th> <th>Descripción P.A.</th> </tr> </thead> <tbody> </tbody> </table>	Nombre	Duración Meses	EXPLORACIÓN		CONSTRUCCIÓN Y MONTAJE		EXPLOTACIÓN		Proceso	Fase	Estado	Fecha Creación	RADICACION DOCUMENTOS	Digitalizar Documento	NUEVA	2015-05-19 10:25:25.0	RADICACION DOCUMENTOS	Digitalizar Documento	NUEVA	2015-05-16 09:56:48.0	RADICACION DOCUMENTOS	Digitalizar Documento	NUEVA	2015-05-16 09:55:24.0	RADICACION DOCUMENTOS	Digitalizar Documento	NUEVA	2015-05-29 08:32:10.0	RADICACION DOCUMENTOS	Digitalizar Documento	NUEVA	2015-05-27 15:14:45.0	Nombre	Fecha Creación	Fecha Modificación	Duración	CONTRATO EN VIRTUD DE APOORTE	1998-09-04 00:00:00.0			Nombre(s)	Primer Apellido	Segundo Apellido	Razón Social	Tipo Identificación	Número Identificación				DRUMMOND COAL MINING L.L.C.	NIT	8300277740				DRUMMOND LTDA.	NIT	8000213085	Nombre	Fecha Creación	Fecha Modificación	CARBON	2007-12-31 14:44:37.0		Departamento	Municipio	Porcentaje Participación	CESAR	BECCERIL	40.1656	CESAR	CHIRIGUANA	5.8526	CESAR	CODAZZI	14.3441	CESAR	EL PASO	16.8564	CESAR	LA JAGUA DE IBRICO	22.5802	Sistema Origen	Área	Perímetro	Cota	Punto Arcofijo	Descripción P.A.
Nombre	Duración Meses																																																																																								
EXPLORACIÓN																																																																																									
CONSTRUCCIÓN Y MONTAJE																																																																																									
EXPLOTACIÓN																																																																																									
Proceso	Fase	Estado	Fecha Creación																																																																																						
RADICACION DOCUMENTOS	Digitalizar Documento	NUEVA	2015-05-19 10:25:25.0																																																																																						
RADICACION DOCUMENTOS	Digitalizar Documento	NUEVA	2015-05-16 09:56:48.0																																																																																						
RADICACION DOCUMENTOS	Digitalizar Documento	NUEVA	2015-05-16 09:55:24.0																																																																																						
RADICACION DOCUMENTOS	Digitalizar Documento	NUEVA	2015-05-29 08:32:10.0																																																																																						
RADICACION DOCUMENTOS	Digitalizar Documento	NUEVA	2015-05-27 15:14:45.0																																																																																						
Nombre	Fecha Creación	Fecha Modificación	Duración																																																																																						
CONTRATO EN VIRTUD DE APOORTE	1998-09-04 00:00:00.0																																																																																								
Nombre(s)	Primer Apellido	Segundo Apellido	Razón Social	Tipo Identificación	Número Identificación																																																																																				
			DRUMMOND COAL MINING L.L.C.	NIT	8300277740																																																																																				
			DRUMMOND LTDA.	NIT	8000213085																																																																																				
Nombre	Fecha Creación	Fecha Modificación																																																																																							
CARBON	2007-12-31 14:44:37.0																																																																																								
Departamento	Municipio	Porcentaje Participación																																																																																							
CESAR	BECCERIL	40.1656																																																																																							
CESAR	CHIRIGUANA	5.8526																																																																																							
CESAR	CODAZZI	14.3441																																																																																							
CESAR	EL PASO	16.8564																																																																																							
CESAR	LA JAGUA DE IBRICO	22.5802																																																																																							
Sistema Origen	Área	Perímetro	Cota	Punto Arcofijo	Descripción P.A.																																																																																				



234
 1786

IV. Características del Predio

El predio con características y dotación de explotación ganadera, está ubicado en zona limítrofe de los municipios de Agustín Codazzi y Becerril en el Departamento del Cesar alindado por el norte por el Caño El Zorro que corre de oriente a occidente, límite entre los dos municipios.

Área total según Información Catastral IGAC.	330 hectáreas 6.816 m ² .
--	--------------------------------------

Características Climáticas

Altura sobre el nivel del mar	112 m.s.n.m. aprox.	Precipitación	1.400 m. m.
Temperatura	32°C	Periodo de lluvia	1 ^{er} periodo: Abril - Junio. 2 ^{do} periodo: Agosto - Noviembre
Número de Cosechas anuales	1	Piso Térmico	Cálido

Topografía

En cuanto a la configuración topográfica, el predio objeto de este avalúo presenta un relieve plano, con pendientes suaves del 0 -3° y su forma es irregular.

Suelos

El Predio "**CAMPO AMOR**" son extensiones de tierra de topografía relativamente plana con pendientes mínimas de 0 a 3 Grados; clasificadas como tierras de buena fertilización natural tanto para el manejo de ganado en verano como en invierno de esta manera se consigue un buen equilibrio entre terrenos bajos y altos, de poca o nula pedregosidad en la superficie, explotadas generalmente en ganadería, que cuenta con recursos hídricos representados por el caño el Zorro que alindera el predio, varios arroyos, 3 jagüeyes, pozo con tanque elevado, además son tierras aptas para la explotación agrícola, cuenta con una infraestructura compuesta por, cercas en alambres de púas a cuatro hilos sobre postes de madera en buen estado que dividen 8 potreros bien delimitados. Cuenta con vivienda para trabajadores y corrales en vareta con embarcadero, manga, toril y vaquera. Sus terrenos están mejorados y sembrados con pastos (quicuyina, braquearía Mulato, angleton, mombaza y guinea). Se podría definir que en términos generales la finca está siendo atendida técnicamente para su conservación.

Generales

Recursos Hídricos	Caño el Zorro que alindera el predio, arroyos y caños conservados ambientalmente, 3 jagüeyes, pozo y tanque elevado de concreto.
Vías Internas	Cuenta con vías necesarias para ser recorrida en su totalidad.

235
1787

Explotación económica y Posibilidades de mecanización.

En la actualidad el predio es explotado en Ganadería. Con 100% posibilidades de ser mecanizada.

Unidades Fisiográficas

En resumen de acuerdo con las características del predio se determinó una unidad fisiográfica así:

CLASES DE SUELOS IDENTIFICADOS:

CLASE IV: LA ELECCION DE CULTIVOS TRANSITORIOS Y PEREMNES ES MUY RESTRIGIDA
Relieve, similar o más pendientes que la clase anterior
Erosión, ligera hasta el 40% del área, moderada hasta el 20%
Profundidad superficial similar a la CLASE III
Drenaje excesivo, encharcamiento hasta de 60 días en dos ciclos al año
Nivel de fertilidad similar al de la clase anterior
Requiere prácticas de manejo y conservación más rigurosas y algo difíciles de aplicar

En detalle la totalidad del terreno presenta una (1) unidad fisiográfica en sus tierras la cual presenta las siguientes características físicas a saber:

UNIDAD 1	
AREA	330,68 hás.
Relieve	PLANO
Pendiente	0-3-%
Erosión	E1
Inundabilidad	POCA
Fertilidad Natural	BUENA
Apreciación Text.	MEDIANOS
Prof. Efectiva	PROFUNDA
Uso Actual	GANADERÍA
Drenaje Natural	BIEN DRENADOS
Nivel Freático	POCO PROFUNDO
Clase Agrológica	IV

V. Investigación y Metodología

El presente avalúo se realiza de conformidad con los criterios y metodología aceptados internacionalmente para el tipo de inmueble en estudio, especialmente lo establecido en la Resolución 0620 de 2008 emanada del INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI, por la cual se establece la metodología para la realización de los avalúos ordenados por la Ley 388 de 1997, y su espacio de negociación se establece considerando los resultados de una investigación exhaustiva de mercado, en los antecedentes, condiciones actuales y perspectivas físicas, políticas, sociales y jurídicas del inmueble.

Análisis conceptual

Generalidades

Permanentemente y desde diferentes perspectivas se ha intentado configurar el concepto del valor y establecer mecanismos para su medición. Para efectos del presente trabajo lo que interesa son los conceptos y los mecanismos de medición del valor desde el punto de vista económico.

Conceptos de tierra y propiedad

La tierra es esencial para nuestras vidas y para nuestra existencia. Su importancia es tal, que atrae la atención de abogados, geógrafos, sociólogos y economistas. En la medida en que cada una de estas disciplinas se relaciona con la tierra y con los usos de la tierra, las sociedades y naciones del mundo se ven afectadas.

La valuación de la tierra como baldío o de la tierra y sus mejoras, es un concepto económico. Baldío o con mejoras, de manera indistinta se hace alude a la tierra o suelo, como bien raíz. El valor lo crea la utilidad del bien raíz o la capacidad para satisfacer las necesidades y deseos de las sociedades humanas. Contribuyen al valor de un bien raíz sus cualidades singulares de durabilidad, inamovilidad de ubicación, lo relativamente limitado de la oferta y la utilidad específica de un sitio dado.

- En concepto de algunos tratadistas los terrenos en el medio rural carecen de valor en tanto permanezcan vírgenes -es decir, sin alteraciones a su estado natural; en la medida en que se incorporan mejoras -desmontes, nivelaciones, construcciones, etc. para el establecimiento de fuentes de ingresos con visión empresarial -agricultura, ganadería, minería, silvicultura, por citar las más conocidas y frecuentes; los terrenos van adquiriendo valor y son incorporados al mercado.
- Los terrenos incorporados a la producción que están libres de restricciones jurídicas para su venta o arrendamiento configuran un mercado con tendencias

287
1789

a la competencia perfecta, salvo crisis coyunturales de precios o de desastres climáticos.

Las anteriores consideraciones ayudan a comprender las características de los terrenos rurales y de su mercado en la época actual:

- El comportamiento de los precios y el número de operaciones en este mercado tiende a obedecer a criterios marginalistas de rentabilidad -a mayor productividad mejor precio del terreno-, pero fuertemente influidos por un sinnúmero de factores exógenos cuyo peso en las decisiones de comprar, vender y arrendar -y por ende en la formación de precios de los terrenos rurales- depende de combinaciones de factores y circunstancias sumamente variables en el tiempo y el espacio, pero también de la amplia o escasa formación empresarial de los individuos que participan en las operaciones.
- Todos **los terrenos rurales son físicamente diferentes**, bien sea por sus dimensiones, su forma, su altimetría, su orientación o por su posición relativa con respecto a un punto de referencia dado.
- Es decir, se ofrecen y demandan los terrenos en nuestros mercados en forma individual, y si bien existen corredores inmobiliarios, permanece la necesidad de los agentes económicos de manifestar individualmente su intención de participar en estos mercados, en trato directo entre ellos o ante esos mismos corredores de bienes raíces.

En síntesis, en los procesos de formación de los mercados y de los precios de los terrenos rurales intervienen los factores que se señalan para el resto de los bienes en las teorías del valor; sin embargo, conviene destacar algunos factores que adquieren mayor significación o que son particulares para los terrenos urbanos y rurales:

- Los terrenos son bienes cuya diferenciación entre ellos la dan en una primera instancia los *procesos productivos*, según las características de la infraestructura con que se les dote conforme a las necesidades que se pretenda satisfacer: primarias o para los establecimientos de determinadas fuentes de ingreso.
- Las características de los terrenos evolucionan en el tiempo con velocidades distintas, según la transformación que sufra su infraestructura y su entorno económico y social, llegando a dejar de ser aptos o económicamente aprovechables para satisfacer una determinada necesidad para resultar aptos o económicamente aprovechables para otra.
- Es decir, de un mercado de primera vez relativamente definido en cuanto a la configuración de la demanda, se pasa a mercados sucesivos en los que la

282
1790

demanda puede variar y volverse cada vez más compleja, porque un terreno puede alcanzar la aptitud de satisfacer varias necesidades, por sí mismo o por lo que se produzca o se desarrolle en él, y con ello adquirir mayores atractivos para posibles compradores o arrendatarios.

- Los pisos en los precios de los terrenos tienden a ser determinados por los vendedores a partir de los costos de producción o costo de adquisición según sea el caso, lo que significa que el *productor de terrenos* puede no estar dispuesto a vender por abajo de ese costo -aún cuando la demanda no esté dispuesta a pagárselo-, con la esperanza de que en un plazo más o menos corto se recupere la demanda, siempre y cuando su posición financiera se lo permita.
- Los techos en los precios en mucho casos resultan de los condiciones del crédito o de la rentabilidad del proyecto de la fuente de ingresos que se pretende desarrollar en ellos, pero en otros resultan de circunstancias muy particulares -por ejemplo quien compra el terreno de al lado para poder ampliar su fábrica o su plantación agrícola-.
- En los mercados de terrenos los avances tecnológicos son poco significativos en la formación de los precios, en contraste con la mayoría del resto de los bienes y servicios, en los que son determinantes, bien sea porque afecta el costo de producción del lado de la oferta, o bien por los beneficios esperados del lado de la demanda.
- Los mercados de terrenos de primera vez tienden a ser mercados controlados, con precios impuestos en algunos casos por la oferta -monopolios u oligopolios- y en otros por la demanda -monopsonios u oligopsonios-, en tanto que los mercados secundarios de terrenos oscilan entre casos de precio controlado -terrenos únicos o muy escasos en una determinada zona- a casos con tendencia a la competencia perfecta, cuando existen las condiciones favorables en la economía y en las finanzas y los suficientes compradores y vendedores como para impedir que alguno de ellos imponga condiciones de precio.

Investigación Indirecta

Para determinar el valor del terreno, se realizó una exhaustiva investigación de mercado y un análisis secundario de información documental. Para la adopción del precio del terreno de la unidad agrológica detectada se tomaron varios datos de valores aproximados del terreno en la región, y se obtuvo basándose en parámetros estadísticos como la media aritmética, índice de desviación estándar y coeficiente de variación; adicionando a estos valores las construcciones, obras anexas, maquinaria y equipo particulares del predio, se obtuvo el valor comercial.

Investigación Directa

Para determinar los valores unitarios intrínsecos de los terrenos se empleó el método comparativo, conjuntamente con las mejoras introducidas en ellos, luego



se dedujeron estas, considerando las áreas afectadas y las ventajas comparativas entre unidades según la clase agrológica (Ver Cuadro No 3).

Para las mejoras y edificaciones se practicó un inventario de las existentes, se le determino un valor para las edificaciones y para las mejoras de los terrenos se estableció un valor según valores vigentes en la región. (Ver Cuadro # 3 y tabla # 1).

TABLA No 1	
PRECIOS DE LABORES EN LA REGION INHERENTES AL PREDIO " CAMPO AMOR"	
1. Vlr JORNAL	\$ 25.000.00
2. Vlr TUMBA MONTAÑA BULDOZER	\$ 950.000.00/Ha
3. Vlr TUMBA MONTAÑA CON HACHA	\$ 1'525.000.00/Ha
4. Vlr RECOGIDA Y DESENRAIZADA	\$ 500.500.00/Ha
5. Vlr LIMPIA DE POTREROS RASTROJO	\$ 365.000.00/Ha
6. Vlr UN (1) POSTE DE CERCA	\$ 15.500.00
7. Vlr UNA (1) MADRINA PARA CERCA	\$ 25.000.00
8. Vlr UN (1) MTO DE CERCA	\$ 17.000.00
9. Vlr UN (1) MTO DE CORRAL VARETA	\$ 56.985.00/ML
10. Vlr UN (1) MTO DE CORRAL ENCEMENTADO	\$ 50.000,00/M2
11. Vlr UN (1) Kg PASTO ANGLENTON	\$ 15.000.00/Kg
12. Vlr UN (1) Kg SEMILLA GUINEA	\$ 15.000.00/Kg
13. Vlr APLICACION HERBICIDA POR Ha	\$ 20.000.00/Ha
14. Vlr HERBICIDA (HERBAMINA)	\$ 30.000.00/Ha
15. Vlr CONSTRUCCION 1 MTO POZO CAVADO	\$ 550.000.00/ML
16. Vlr CONSTRUCCION 1 MTO POZO TALADRADO	\$ 450.000.00/ML
17. Vlr LOCALIZACION GEOLOGICA PTO. POZO	\$ 400.000.00/PTO
18. Vlr SIEMBRA UNA Ha DE PASTO GUINEA	\$ 100.000.00/Ha
19. Vlr ESTABLECER 1 Ha PASTO EN TIERRA VIRGEN	\$ 650.000.00/Ha

ESTUDIO DE MERCADO COMPARATIVO CON PREDIOS SIMILARES

-CUADRO #1

Encuesta de los valores de los predios, junto con las mejoras introducidas a los terrenos, para los predios de similares características negociados recientemente en la zona:

	VALOR UND. 1
X ¹ = Finca Taroa	10'700.000,00
X ² = Finca El Paramo	12'500.000,00
X ³ = San Rafael	12'000.000,00
X ⁴ = El Prado (Parcelas)	11'000.000,00

240
 1292

X^5 = Parcelación Michoacan	11'000.000,00
-------------------------------	---------------

PARA LA UNIDAD 1 TENEMOS EL SIGUIENTE DESARROLLO:

$$X = (X^1 + X^2 + X^3 + X^4) / 4 = \$ 11'440.000.00/Ha$$

$$S = \sqrt{\sum (x_i - \bar{x})^2 / 4} = 842614.98$$

$$V = \frac{S \times 100}{\bar{x}} = 7.37 \%$$

El valor del coeficiente de variación V de la encuesta, resulta inferior al 7.5%, por lo que se adopta la media como valor por Ha de la unidad en el predio, (Valor del terreno más mejoras introducidas).

El valor determinado en la investigación indirecta corresponde a \$11'440.000/Ha.

Homogeneización de los resultados

Con la investigación de mercado, se definieron los parámetros válidos para una homogeneización de los resultados, donde fueron las siguientes variables:

- ✚ Oferta o negociación de compra venta realizada
- ✚ Clase agrológica
- ✚ Infraestructura
- ✚ Estado
- ✚ Vías
- ✚ Valor por Hectárea
- ✚ Actualización de precios

Cabe destacar lo siguiente: en este análisis se tomó como esquema de homogeneización la importancia de los diferentes ítems encontrándose que la actualización de precios y el estado del predio con respecto al predio en estudio, la clase agrológica son factores que impactan en el desarrollo de la homogeneización.

Se observa una tendencia alcista importante en los últimos año, se tiene conocimiento y se ratifica en la investigación exhaustiva de mercado que los precios en términos nominales se han incrementado más del 300%, en la zona de la explotación minera y en un 50% en las zonas aledañas de los Departamentos de Magdalena y Cesar. Este fenómeno puede tener varios análisis, pero la realidad del mercado es que son precios determinados por negociaciones realizadas, lo cual toma fuerza el valor de mercado como tal.

Se determina como valor intrínseco optimo por hectárea para la clase agrológica IV la suma de **\$11.440.000/Has**, teniendo en cuenta la clase agrológica, la topografía, sin incluir mejoras.



ESTABLECIMIENTO DEL VALOR DEL TERRENO POR AGREGACIÓN DE COSTOS
-CUADRO #2

	VALOR UND./Ha.
Valor Intrínseco del terreno	\$ 11'440.000,00
Valor tumba montaña con buldócer	\$ 950.000,00
Valor establecimiento de pastos	\$ 650.000,00
Valor construcción cercas de púas	\$ 485.000,00
Valor Final terreno	\$ 13'525.000,00

Teniendo en cuenta los dos ejercicios anteriores se adopta como valor de la hectárea junto con las mejoras incorporadas al terreno la cantidad de: **\$13'525.000,00**

Ahora bien, al examinar los valores de adquisición de predios por las compañías mineras en las áreas concesionadas para la extracción de carbón y demás minerales concesibles, se observa el aumento del valor de los terrenos, indistintamente al valor intrínseco y tipo de explotación económica establecida, pues prima el valor de oportunidad derivado de la existencia del mineral en el subsuelo y la autorización o permiso para su extracción.

En este mercado de terrenos para minería, en las adquisiciones que se realizaron hasta el año 2.013, observamos lo siguiente:

- ✚ La empresa Drummond, adquirió el predio propiedad de José Guillermo Rodríguez a un valor de \$18'000.000 /ha.
- ✚ La empresa Drummond, adquirió el predio El Descanso, de propiedad de Rodolfo Campo Soto a un valor promedio de \$16'000.000 /ha.
- ✚ La empresa Drummond, adquirió el predio propiedad de Joaquín Campo Soto a un valor de \$17'000.000 /ha.
- ✚ La empresa Drummond, adquirió el predio La Margarita propiedad de Heriberto Rois, a un valor de \$18'000.000 /ha.
- ✚ La Empresa Prodeco, adquirió el predio El Páramo de los hermanos Calderón Giovannetti a un valor de \$ 18'000.000/ha.
- ✚ La Empresa Prodeco, adquirió el predio de propiedad de José Rafael Lacouture a un valor de \$ 18'000.000/ha.

Si actualizamos con los Índices de Precios al consumidor (IPC) establecidos por el DANE, (2013 = 1.21 y 2014 = 1.98) el valor actual de la hectárea sería de \$ 18' 578.512,44.

242
1794

Valor neto de reposición

Para determinar el valor neto de reposición tanto de las construcciones como de las mejoras se tomaron en consideración los siguientes componentes:

- ⇒ El valor neto de reposición de las construcciones, instalaciones propias del inmueble y obras complementarias, a partir, del valor de reposición nuevo de los conceptos más representativos los cuales fueron transformados en forma unitaria a la totalidad del conjunto que representan.
- ⇒ La estructura del valor de reposición nuevo considera los costos a precio de constructor, y a los valores obtenidos se le adicionaron los costos indirectos del constructor.
- ⇒ Los deméritos se consideran como el valor de las adecuaciones necesarias para dejar el tipo constructivo con su valor de reposición nuevo y analizando la edad, estado actual y mantenimiento.

VI. Avalúo Comercial

Terreno		
Area Hectáreas	Valor Unitario/Ha	Valor Clase de Tierra
330,6816	18.578.512	6.143.572.219
Mejoras para todo el predio		
330,6816	-	-
Preparacion de terrenos y establecimiento de pastos		
330,6816	-	-
Mejoras por construcciones		
330,6816	-	-
Mejoras por Obras anexas		
330,6816	-	-
Mejoras por maquinaria		
330,6816	-	-
Total		6.143.572.219
Valor Terreno		6.143.572.219
Valor Mejoras		-

Conclusiones

AVALÚO COMERCIAL DEL PREDIO "CAMPO AMOR" DE PROPIEDAD DE: CLARA ELISA RODRIGUEZ FUENTES. SE DETERMINA LA CANTIDAD DE:



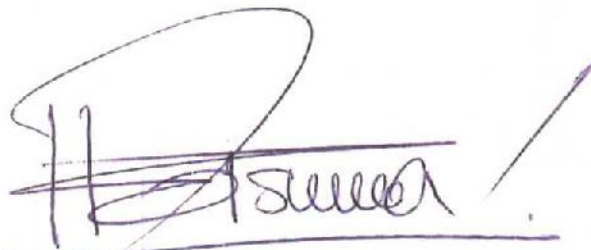
HOJA No 16
FOLIO No 01508033
FECHA DE EXPEDICION 20/08/15
FECHA DE CADUCIDAD 20/08/16

243
1795

\$6.143'572.219,00 (SEIS MIL CIENTO CUARENTA Y TRES MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS DIECINUEVE PESOS M/CTE) EN NÚMEROS REDONDOS

NOTA: EN LA ESTIMACION DEL VALOR COMERCIAL DEL PREDIO NO ESTA CONTEMPLADO LOS VALORES DE INDEMNIZACIÓN Y BONIFICACIONES (VALOR DE OPORTUNIDAD) QUE SE OBTIENEN EN UNA NEGOCIACIÓN PARA INCORPORAR A LA EXPLOTACION MINERA LOS TERRENOS, QUE POR EXPERIENCIAS EN NEGOCIACIONES ANTERIORES OSCILAN DE 30% A UN 40% ADICIONAL.

ATENTAMENTE,



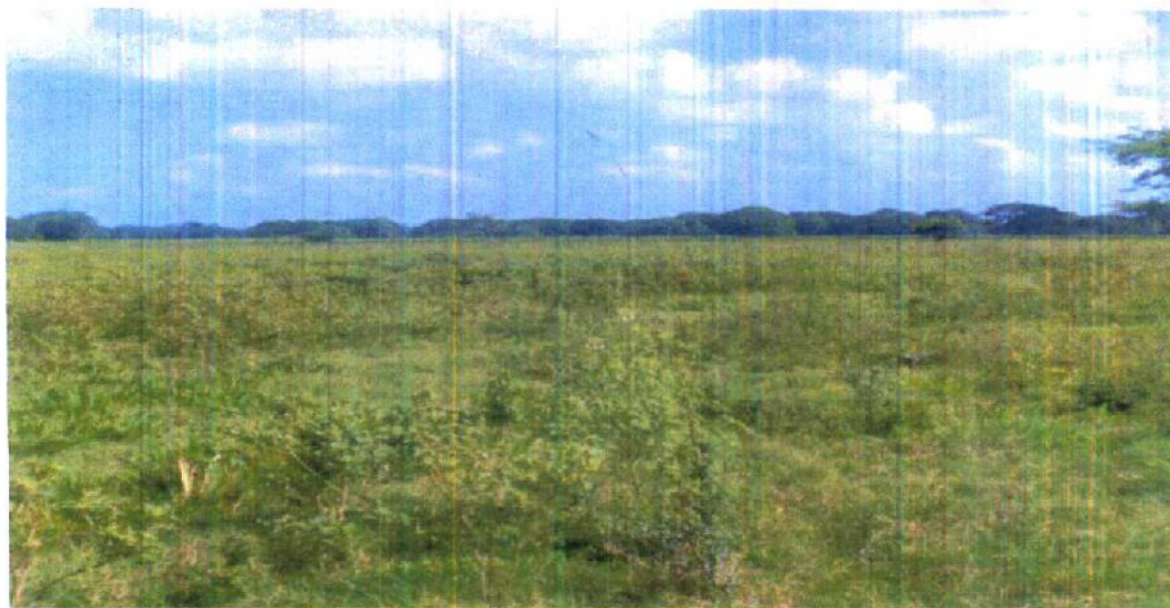
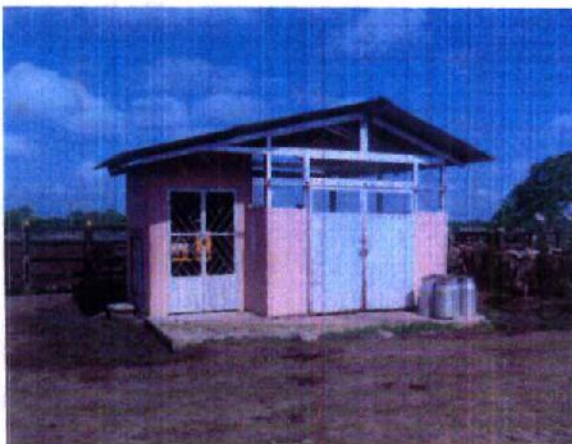
ARQ. HELCIAS RODOLFO CASTILLA VALERA
PERITO AVALUADOR - REGISTRO R.N.A. 3320
MIEMBRO LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DEL CESAR



Profesionales en Finca Raíz



Anexo fotográfico



245
1797

ENTIDAD REPRESENTANTE POR COLOMBIA EN CALIDAD DE MIEMBRO ANTE EL
INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS COMMITTEE IVSC



09606

CERTIFICADO DE REGISTRO

El Presidente y el Secretario del Consejo Nacional de Avaluadores, con base en el Libro del
REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

CERTIFICA QUE:

HELCIAS RODOLFO CASTILLA VALERA
C.C. 15.241.902

Se encuentra inscrito en este Registro de acuerdo con el estudio y aprobación efectuados por
el Consejo Regional de SUCRE, CESAR Y CORDOBA, en la(s) siguiente(s) especialidades:

AVALÚOS URBANOS
AVALÚOS RURALES

En cumplimiento de esta determinación le fue otorgado el Registro No. 3320 en Julio del año
2013 y tiene vigencia hasta Julio del año 2016.

Y que además, no ha sido sancionado disciplinariamente por ningún tipo de falta contra la
Ética Profesional.

Se expide en Bogotá D.C., a los 5 días del mes de Agosto del año 2014.


LUIS ALBERTO ALFONSO ROMERO
DIRECTOR EJECUTIVO (E)
Registro Nacional de Avaluadores R.N.A.

FOLIO No 01508035
FECHA DE EXPEDICION 20/08/15
FECHA DE CADUCIDAD 20/08/16



246

1798

Estudio de Avalúo Comercial



MIEMBRO



LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DEL CESAR
FEDERACION COLOMBIANA DE LONJAS
FEDELONJAS

Agosto 20 de 2015

Calle 16 No. 11A - 10. Edificio FINICESAR OF 203 Valledupar - Cesar
Tel-Fax (095) 5749293, e-mail : helciasrodolfo@hotmail.com

HOJA No 2
FOLIO No 01508035
FECHA DE EXPEDICION 20/08/15
FECHA DE CADUCIDAD 20/08/16

247
ASS

I. Información Básica

No. Folio	01508035
Expedición	20/08/2015
Vencimiento	20/08/2016
Solicitante	JORGE E FERNANDEZ DE CASTRO
Valuador	HELCÍAS RODOLFO CASTILLA VALERA MIEMBRO LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DEL CESAR M.P 25700-22384 - RNA No.3320 Registro Superindustria y Comercio No.00309639.
Objeto del avalúo	Conocer el valor comercial
Inmueble que se valúa	Finca Ganadera "Villa del Socorro".
Ubicación	Municipios de Becerril y Codazzi, Cesar. A 14 kmts. aproximadamente en la Carretera Becerril -La Loma.
No. Cuenta Catastral	00-02-001-104-000 y 00-02-0001-0198-000
No. de Matrícula Inmobiliaria.	190-27786 y 190-27786-84
Escritura Pública N°	No se conocieron
Régimen de propiedad	Privado
Propietario	ELISA CLARA RODRIGUEZ FUENTES
Informe y visita técnica	Arquitecto - HELCIAS RODOLFO CASTILLA VALERA
Valor Comercial Calculado	\$9.873'752.708,00

Objeto del Avalúo

El objeto del presente avalúo es determinar el valor comercial del inmueble o terreno en estudio, el cual se basa inicialmente en el método de investigación, comparación de mercado de inmuebles nuevos o usados, análisis de las unidades agrológicas y características del terreno, el análisis del valor de reposición para determinar el valor de las construcciones, el cual responde a un mercado abierto y comparativo no limitado; pero que tiene como principal fuente para determinar el valor comercial la oferta de inmuebles con características similares y costos reales del metro cuadrado de construcción o valor de la hectárea que se oferte en el mercado, También es importante la edad de las construcción sus acabados y el estado de conservación en que se encuentre el inmueble y las mejoras y adecuaciones con que cuente el predio.



Profesionales en Finca Raíz



248
1800

II. Información del Sector

Desarrollo	Los predios se encuentran ubicados en zona rural de los Municipios de Becerril y Codazzi, presentan características de explotación de ganadería extensiva, lo mismo observamos en las fincas vecinas. En el sector se localiza la explotación carbonífera de la Drummond y sus terrenos hacen parte del área de la concesión minera.		
Nivel Socio Económico	Medio, los propietarios habitan en las ciudades principales de la región.	Comercialización	Con Valledupar, Bucaramanga, Barranquilla y todo el país
Vías de Acceso	Partiendo de la ciudad de Becerril, por la carretera hacia la Loma, en catorce (14) kilómetros aproximadamente una desviación con rumbo al norte nos conduce al predio.		
Servicios Públicos	La zona cuenta con electrificación rural, los demás servicios comunales los habitantes los reciben en la cabecera municipal de Becerril.		
Situación de Orden Público	En el momento de la visita no se observó ninguna situación irregular por lo que se presume que la situación es la normal en esta zona.		
Perspectivas de valorización.	Altas, por las expectativas de ampliación de las zonas de extracción de carbón dentro de las áreas concesionadas, en las cuales están incluidos los terrenos de los predios.		

MUNICIPIO DE BECERRIL

Extensión total: 1.143.9 Km².

Extensión área urbana: 3 Km²

Extensión área rural: 1.140.9 Km².

Temperatura media: 29° C

Características Físicas:

El municipio de Becerril, cuenta con topografía predominantemente plana, clima cálido seco y surcada por varios ríos y arroyos o caños, los cuales corren en dirección este-oeste hacia el río Cesar, formando en su recorrido vegas, valles y zonas de inundación que generan suelos con distintas clases agrológicas: tipos III, IV y V, según la clasificación de suelos del Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC. La zona está conformada además por suelos de clase VI y VII, en las sabanas altas del interior del área, con limitaciones importantes de recursos hídricos.

VALOR INTRINSECO ORGANICO DE LOS TERRENOS

El valor intrínseco de los terrenos, que corresponde a la clasificación de las tierras, debe precisarse con base en las condiciones AGROLÓGICAS, topográficas, climáticas y de explotación.

Las principales características de los suelos son los siguientes:

Fertilidad, Contenido de materia orgánica, Textura, Estructura, Relación aire – agua, Profundidad y Pendiente, que influyen en su uso y manejo, como también en el desarrollo de procesos erosivos en mayor o menor grado.



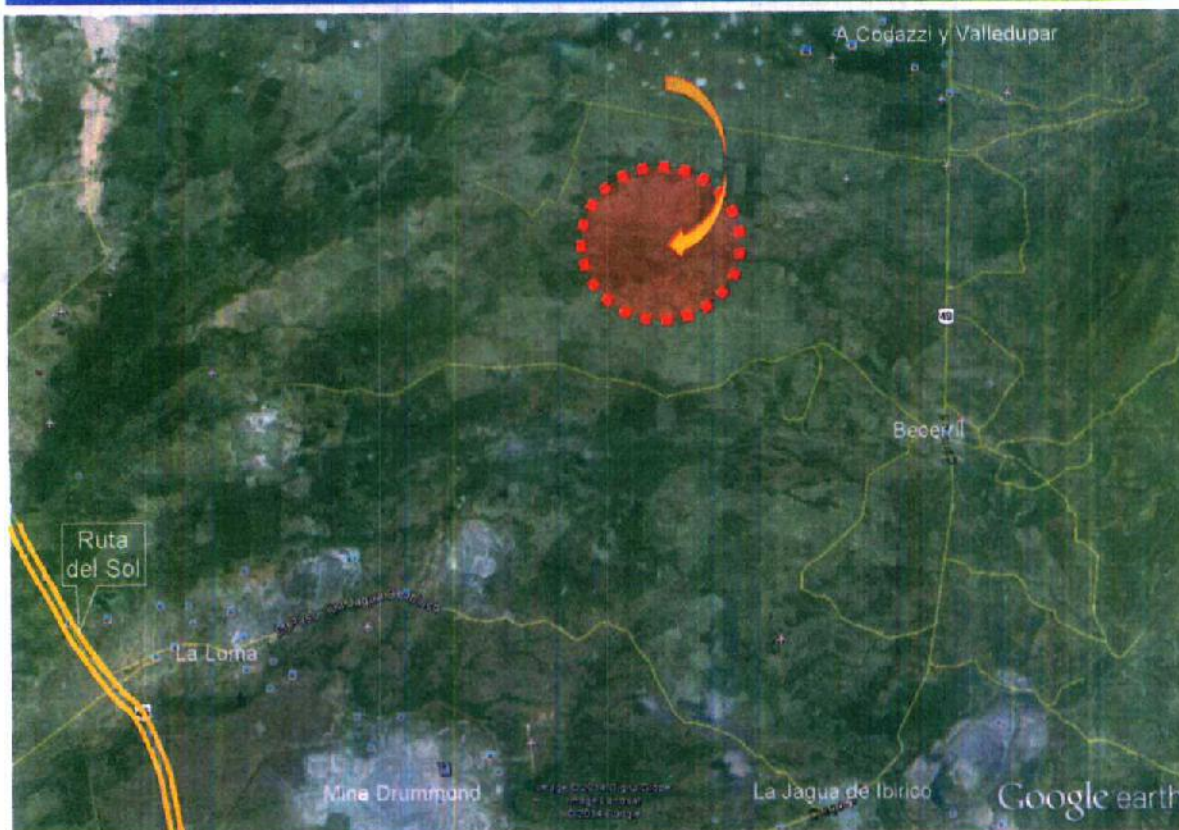
Profesionales en Finca Raíz



HOJA No 4
FOLIO No 01508035
FECHA DE EXPEDICION 20/08/15
FECHA DE CADUCIDAD 20/08/16

249
1801

Localización general del Predio



III. Generalidades del Predio

El predio con características y dotación de explotación agroindustrial y ganadera, está ubicado en zona rural del municipio de Becerril en el Departamento del Cesar.

Configuración	Irregular	Ubicación	Partiendo de Becerril, a 14 kmts. Aproximadamente en la Carretera Becerril –La Loma.
Características Panorámicas		Ninguna especial	

1. VILLA DEL SOCORRO

Colindancias según certificado #190-27786-84, 190-27786 y 190-27786-84

Al	Norte	Con	Predios del Capitán Luis Herrera y Miguel Ávila Quintero.
Al	Sur	Con	Propiedad de Adán Hernández.
Al	Este	Con	Predios de Eloy Enrique quintero
Al	Oeste	Con	Predio de Miguel Ávila Quintero.

Área total según: Mismo documento 500.00 Has

Área total según Certificados de Libertad y Tradición	500 hectáreas	
Área total según Información Catastral IGAC.	Codazzi	286 has. 2.273 m ² .
	Becerril	245 has. 2.336 m ² .
	Total	531 has. 4.609 m².



Profesionales en Finca Raíz

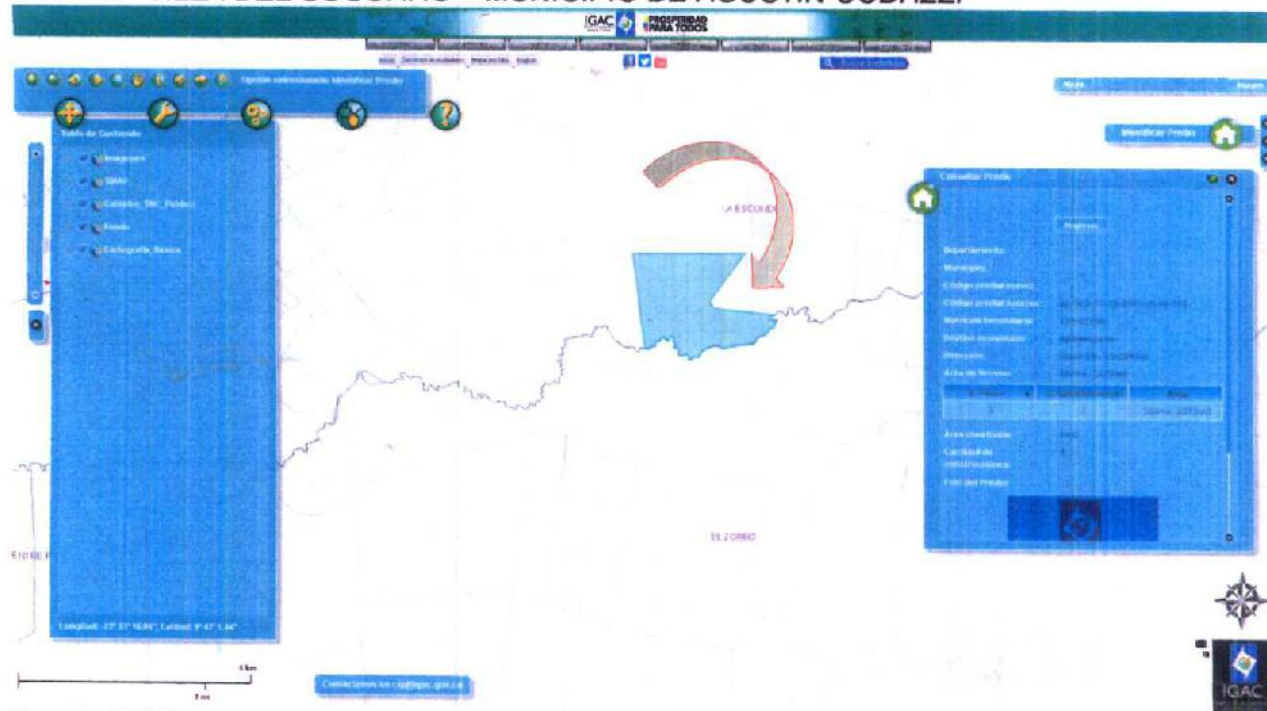


HOJA No 5
 FOLIO No 01508035
 FECHA DE EXPEDICION 20/08/15
 FECHA DE CADUCIDAD 20/08/16

250
 1802

INFORMACIÓN CATASTRAL

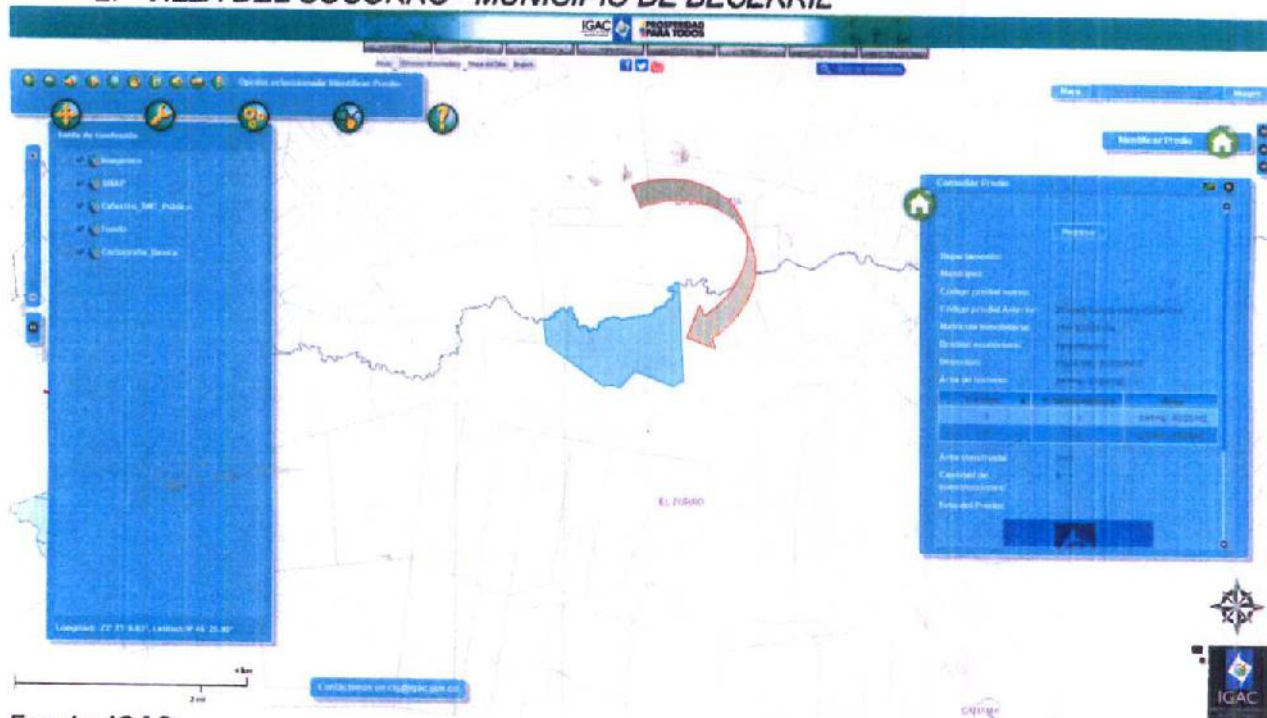
1. VILLA DEL SOCORRO – MUNICIPIO DE AGUSTIN CODAZZI



HOJA No 6
FOLIO No 01508035
FECHA DE EXPEDICION 20/08/15
FECHA DE CADUCIDAD 20/08/16

251
1803

2. VILLA DEL SOCORRO - MUNICIPIO DE BECERRIL



Es importante anotar que en la consulta realizada al Catastro Minero Colombiano CMC, se pudo constatar que sobre esa zona se localiza el Título Minero de código

HOJA No 7
FOLIO No 01508035
FECHA DE EXPEDICION 20/08/15
FECHA DE CADUCIDAD 20/08/16

252
1804

144-97, actualmente en la modalidad de CONTRATO EN VIRTUD DE APOORTE, vigente a la fecha, concedido a las firmas DRUMMOND COAL MINING L L C y DRUMMOND LTDA., para carbón y los demás minerales concesibles. Cuyo expediente tiene las siguientes especificaciones:

Consulta expedientes		Información General																																																																																							
- Información General - Información Geográfica - Notificaciones - Nueva Consulta	Código Expediente 144-97 Estado Jurídico Actual TITULO VIGENTE Clasificación Grupo de Trabajo TÍTULO REGIONAL BOGOTÁ Modalidad Actual CONTRATO EN VIRTUD DE APOORTE Detalle Expediente Fecha de Contrato: 1998-09-04 00:00:00.00 Grupo de Trabajo: REGIONAL BOGOTÁ Categoría: CBLD-02 Duración Total Meses: 372 Observación: MIGRADO DEL SISTEMA SIEM Fecha Inscripción 1998-09-04 00:00:00.00 Código RMN 98-0080-6-2-2270-05-00821-08 Código Anterior 31 Duración Total Años 31 Información de Etapas <table border="1"> <thead> <tr> <th>Nombre</th> <th>Duración Meses</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>EXPLORACION</td> <td></td> </tr> <tr> <td>CONSTRUCCION Y MONTAJE</td> <td></td> </tr> <tr> <td>EXPLOTACION</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> Información de Tareas <table border="1"> <thead> <tr> <th>Proceso</th> <th>Fase</th> <th>Estado</th> <th>Fecha Creación</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>RADICACION DOCUMENTOS</td> <td>Digitalizar Documento</td> <td>NUEVA</td> <td>2015-06-19 10:25:25.0</td> </tr> <tr> <td>RADICACION DOCUMENTOS</td> <td>Digitalizar Documento</td> <td>NUEVA</td> <td>2015-06-16 09:56:48.0</td> </tr> <tr> <td>RADICACION DOCUMENTOS</td> <td>Digitalizar Documento</td> <td>NUEVA</td> <td>2015-06-16 09:55:24.0</td> </tr> <tr> <td>RADICACION DOCUMENTOS</td> <td>Digitalizar Documento</td> <td>NUEVA</td> <td>2015-05-29 08:39:30.0</td> </tr> <tr> <td>RADICACION DOCUMENTOS</td> <td>Digitalizar Documento</td> <td>NUEVA</td> <td>2015-05-27 15:14:45.0</td> </tr> </tbody> </table> Información Modalidades <table border="1"> <thead> <tr> <th>Nombre</th> <th>Fecha Creación</th> <th>Fecha Modificación</th> <th>Duración</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>CONTRATO EN VIRTUD DE APOORTE</td> <td>1998-09-04 00:00:00.0</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> Información Titulares <table border="1"> <thead> <tr> <th>Nombre(s)</th> <th>Primer Apellido</th> <th>Segundo Apellido</th> <th>Razón Social</th> <th>Tipo Identificación</th> <th>Número Identificación</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>DRUMMOND COAL MINING L L C</td> <td>NIT</td> <td>8000377743</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>DRUMMOND LTDA.</td> <td>NIT</td> <td>8000213035</td> </tr> </tbody> </table> Información Minerales <table border="1"> <thead> <tr> <th>Nombre</th> <th>Fecha Creación</th> <th>Fecha Modificación</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>CARBON</td> <td>2009-12-31 14:44:37.0</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> Municipios Asociados <table border="1"> <thead> <tr> <th>Departamento</th> <th>Municipio</th> <th>Porcentaje Participación</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>CESAR</td> <td>BECCERIL</td> <td>40.2656</td> </tr> <tr> <td>CESAR</td> <td>CHIRIGUANA</td> <td>5.8536</td> </tr> <tr> <td>CESAR</td> <td>CODAZZI</td> <td>14.3441</td> </tr> <tr> <td>CESAR</td> <td>EL PASO</td> <td>10.6064</td> </tr> <tr> <td>CESAR</td> <td>LA JAGUA DE IBRICO</td> <td>22.9802</td> </tr> </tbody> </table> Información Geografía Área Otorgada 3.155741615883208 Área Definitiva 3.155941611581288 Detalle de Áreas <table border="1"> <thead> <tr> <th>Sistema Origen</th> <th>Área</th> <th>Perímetro</th> <th>Cota</th> <th>Punto Acolfinio</th> <th>Descripción P.A.</th> </tr> </thead> </table>	Nombre	Duración Meses	EXPLORACION		CONSTRUCCION Y MONTAJE		EXPLOTACION		Proceso	Fase	Estado	Fecha Creación	RADICACION DOCUMENTOS	Digitalizar Documento	NUEVA	2015-06-19 10:25:25.0	RADICACION DOCUMENTOS	Digitalizar Documento	NUEVA	2015-06-16 09:56:48.0	RADICACION DOCUMENTOS	Digitalizar Documento	NUEVA	2015-06-16 09:55:24.0	RADICACION DOCUMENTOS	Digitalizar Documento	NUEVA	2015-05-29 08:39:30.0	RADICACION DOCUMENTOS	Digitalizar Documento	NUEVA	2015-05-27 15:14:45.0	Nombre	Fecha Creación	Fecha Modificación	Duración	CONTRATO EN VIRTUD DE APOORTE	1998-09-04 00:00:00.0			Nombre(s)	Primer Apellido	Segundo Apellido	Razón Social	Tipo Identificación	Número Identificación				DRUMMOND COAL MINING L L C	NIT	8000377743				DRUMMOND LTDA.	NIT	8000213035	Nombre	Fecha Creación	Fecha Modificación	CARBON	2009-12-31 14:44:37.0		Departamento	Municipio	Porcentaje Participación	CESAR	BECCERIL	40.2656	CESAR	CHIRIGUANA	5.8536	CESAR	CODAZZI	14.3441	CESAR	EL PASO	10.6064	CESAR	LA JAGUA DE IBRICO	22.9802	Sistema Origen	Área	Perímetro	Cota	Punto Acolfinio	Descripción P.A.
Nombre	Duración Meses																																																																																								
EXPLORACION																																																																																									
CONSTRUCCION Y MONTAJE																																																																																									
EXPLOTACION																																																																																									
Proceso	Fase	Estado	Fecha Creación																																																																																						
RADICACION DOCUMENTOS	Digitalizar Documento	NUEVA	2015-06-19 10:25:25.0																																																																																						
RADICACION DOCUMENTOS	Digitalizar Documento	NUEVA	2015-06-16 09:56:48.0																																																																																						
RADICACION DOCUMENTOS	Digitalizar Documento	NUEVA	2015-06-16 09:55:24.0																																																																																						
RADICACION DOCUMENTOS	Digitalizar Documento	NUEVA	2015-05-29 08:39:30.0																																																																																						
RADICACION DOCUMENTOS	Digitalizar Documento	NUEVA	2015-05-27 15:14:45.0																																																																																						
Nombre	Fecha Creación	Fecha Modificación	Duración																																																																																						
CONTRATO EN VIRTUD DE APOORTE	1998-09-04 00:00:00.0																																																																																								
Nombre(s)	Primer Apellido	Segundo Apellido	Razón Social	Tipo Identificación	Número Identificación																																																																																				
			DRUMMOND COAL MINING L L C	NIT	8000377743																																																																																				
			DRUMMOND LTDA.	NIT	8000213035																																																																																				
Nombre	Fecha Creación	Fecha Modificación																																																																																							
CARBON	2009-12-31 14:44:37.0																																																																																								
Departamento	Municipio	Porcentaje Participación																																																																																							
CESAR	BECCERIL	40.2656																																																																																							
CESAR	CHIRIGUANA	5.8536																																																																																							
CESAR	CODAZZI	14.3441																																																																																							
CESAR	EL PASO	10.6064																																																																																							
CESAR	LA JAGUA DE IBRICO	22.9802																																																																																							
Sistema Origen	Área	Perímetro	Cota	Punto Acolfinio	Descripción P.A.																																																																																				

Al interpolar cartografías, se obtiene que el predio Villa del Socorro, posee terrenos dentro del área Concedida en una extensión de 459.6257 hectáreas, quedando por fuera 71.8352 hectáreas en la porción localizada dentro del municipio de Becerril.



Profesionales en Finca Raíz



IV. Características del Predio

El predio con explotación ganadera, está ubicado en zona limítrofe de los municipios de Agustín Codazzi y Becerril en el Departamento del Cesar atravesado de oriente a occidente por el Caño El Zorro, límite entre los dos municipios. Villa del Socorro tiene porciones de su territorio en ambos municipios.

Area total según Información Catastral IGAC.	531 hectáreas 4.609 m ² .
--	--------------------------------------

Características Climáticas

Altura sobre el nivel del mar	112 m.s.n.m. aprox.	Precipitación	1.400 m. m.
Temperatura	32°C	Periodo de lluvia	1 ^{er} periodo: Abril - Junio. 2 ^{do} periodo: Agosto - Noviembre
Número de Cosechas anuales	1	Piso Térmico	Cálido

Topografía

En cuanto a la configuración topográfica, el predio objeto de este avalúo presenta un relieve plano, con pendientes suaves del 0 -3° y su forma es irregular.

Suelos

El Predio "VILLA DEL SOCORRO" son extensiones de tierra con topografía Relativamente Plana con pendientes mínimas de 0 a 3 Grados; clasificadas como tierras de buena fertilización natural tanto para el manejo de ganado en verano como en invierno de esta manera se consigue un buen equilibrio entre terrenos bajos y altos, de poca o nula pedregosidad en la superficie, explotadas generalmente en ganadería, que cuenta con recursos hídricos representados por el caño el Zorro que cruza el predio, varios arroyos, 4 jagüeyes, además son tierras aptas para la explotación agrícola, cuenta con una infraestructura compuesta por, cercas en alambres de púas a cuatro hilos sobre postes de madera en buen estado que dividen 12 potreros bien delimitados. Dispone de las instalaciones de los predios vecinos del mismo propietario, que juntos conforman la unidad de producción. Cuenta con pastos (quicuyina, braquearía Mulato, angleton, mombaza y guinea). Se podría definir que en términos generales la finca está siendo atendida técnicamente para su conservación.

Generales

Recursos Hídricos	Caño el Zorro que cruza el predio, arroyos, 4 jagüeyes. como también dos caños, conservados ambientalmente con arborización nativa.
Vías Internas	Cuenta con vías necesarias para ser recorrida en su totalidad.
Explotación económica y Posibilidades de mecanización.	En la actualidad el predio es explotado en Ganadería. Con 100% posibilidades de ser mecanizada.

Unidades Fisiográficas

En resumen de acuerdo con las características del predio se determinó una unidad fisiográfica así:

CLASES DE SUELOS IDENTIFICADOS:

CLASE LA ELECCION DE CULTIVOS TRANSITORIOS Y PEREMNES ES MU RESTRIGIDA

IV: Relieve, similar o mas pendientes que la clase anterior
Erosión, ligera hasta el 40% del área, moderada hasta el 20%
Profundidad superficial similar a la CLASE III
Drenaje excesivo, encharcamiento hasta de 60 días en dos ciclos al año
Nivel de fertilidad similar al de la clase anterior
Requiere prácticas de manejo y conservación más rigurosas y algo difíciles de aplicar

En detalle la totalidad del terreno presenta una (1) unidad fisiográfica en sus tierras la cual presenta las siguientes características físicas a saber:

	UNIDAD 1
AREA	531.46 hás.
Relieve	PLANO
Pendiente	0-3-%
Erosión	E1
Inundabilidad	POCA
Fertilidad Natural	BUENA
Apreciación Text.	MEDIANOS
Prof. Efectiva	PROFUNDA
Uso Actual	GANADERÍA
Drenaje Natural	BIEN DRENADOS
Nivel Freático	POCO PROFUNDO
Clase Agrológica	IV

V. Investigación y Metodología

El presente avalúo se realiza de conformidad con los criterios y metodología aceptados internacionalmente para el tipo de inmueble en estudio, especialmente lo establecido en la Resolución 0620 de 2008 emanada del INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI, por la cual se establece la metodología para la realización de los avalúos ordenados por la Ley 388 de 1997, y su espacio de negociación se establece considerando los resultados de una investigación

255
1807

exhaustiva de mercado, en los antecedentes, condiciones actuales y perspectivas físicas, políticas, sociales y jurídicas del inmueble.

Análisis conceptual

Generalidades

Permanentemente y desde diferentes perspectivas se ha intentado configurar el concepto del valor y establecer mecanismos para su medición. Para efectos del presente trabajo lo que interesa son los conceptos y los mecanismos de medición del valor desde el punto de vista económico.

Conceptos de tierra y propiedad

La tierra es esencial para nuestras vidas y para nuestra existencia. Su importancia es tal, que atrae la atención de abogados, geógrafos, sociólogos y economistas. En la medida en que cada una de estas disciplinas se relaciona con la tierra y con los usos de la tierra, las sociedades y naciones del mundo se ven afectadas.

La valuación de la tierra como baldío o de la tierra y sus mejoras, es un concepto económico. Baldío o con mejoras, de manera indistinta se hace alude a la tierra o suelo, como bien raíz. El valor lo crea la utilidad del bien raíz o la capacidad para satisfacer las necesidades y deseos de las sociedades humanas. Contribuyen al valor de un bien raíz sus cualidades singulares de durabilidad, inamovilidad de ubicación, lo relativamente limitado de la oferta y la utilidad específica de un sitio dado.

- En concepto de algunos tratadistas los terrenos en el medio rural carecen de valor en tanto permanezcan vírgenes -es decir, sin alteraciones a su estado natural; en la medida en que se incorporan mejoras -desmontes, nivelaciones, construcciones, etc. para el establecimiento de fuentes de ingresos con visión empresarial -agricultura, ganadería, minería, silvicultura, por citar las más conocidas y frecuentes; los terrenos van adquiriendo valor y son incorporados al mercado.
- Los terrenos incorporados a la producción que están libres de restricciones jurídicas para su venta o arrendamiento configuran un mercado con tendencias a la competencia perfecta, salvo crisis coyunturales de precios o de desastres climáticos.

Las anteriores consideraciones ayudan a comprender las características de los terrenos rurales y de su mercado en la época actual:

- El comportamiento de los precios y el número de operaciones en este mercado tiende a obedecer a criterios marginalistas de rentabilidad -a mayor productividad mejor precio del terreno-, pero fuertemente influidos por un sinnúmero de factores exógenos cuyo peso en las decisiones de comprar,



vender y arrendar -y por ende en la formación de precios de los terrenos rurales- depende de combinaciones de factores y circunstancias sumamente variables en el tiempo y el espacio, pero también de la amplia o escasa formación empresarial de los individuos que participan en las operaciones.

- Todos **los terrenos rurales son físicamente diferentes**, bien sea por sus dimensiones, su forma, su altimetría, su orientación o por su posición relativa con respecto a un punto de referencia dado.
- Es decir, se ofrecen y demandan los terrenos en nuestros mercados en forma individual, y si bien existen corredores inmobiliarios, permanece la necesidad de los agentes económicos de manifestar individualmente su intención de participar en estos mercados, en trato directo entre ellos o ante esos mismos corredores de bienes raíces.

En síntesis, en los procesos de formación de los mercados y de los precios de los terrenos rurales intervienen los factores que se señalan para el resto de los bienes en las teorías del valor; sin embargo, conviene destacar algunos factores que adquieren mayor significación o que son particulares para los terrenos urbanos y rurales:

- Los terrenos son bienes cuya diferenciación entre ellos la dan en una primera instancia los *procesos productivos*, según las características de la infraestructura con que se les dote conforme a las necesidades que se pretenda satisfacer: primarias o para los establecimientos de determinadas fuentes de ingreso.
- Las características de los terrenos evolucionan en el tiempo con velocidades distintas, según la transformación que sufra su infraestructura y su entorno económico y social, llegando a dejar de ser aptos o económicamente aprovechables para satisfacer una determinada necesidad para resultar aptos o económicamente aprovechables para otra.
- Es decir, de un mercado de primera vez relativamente definido en cuanto a la configuración de la demanda, se pasa a mercados sucesivos en los que la demanda puede variar y volverse cada vez más compleja, porque un terreno puede alcanzar la aptitud de satisfacer varias necesidades, por sí mismo o por lo que se produzca o se desarrolle en él, y con ello adquirir mayores atractivos para posibles compradores o arrendatarios.
- Los pisos en los precios de los terrenos tienden a ser determinados por los vendedores a partir de los costos de producción o costo de adquisición según sea el caso, lo que significa que el *productor de terrenos* puede no estar dispuesto a vender por abajo de ese costo -aún cuando la demanda no esté dispuesta a pagárselo-, con la esperanza de que en un plazo más o menos

257
1809

corto se recupere la demanda, siempre y cuando su posición financiera se lo permita.

- Los techos en los precios en muchos casos resultan de las condiciones del crédito o de la rentabilidad del proyecto de la fuente de ingresos que se pretende desarrollar en ellos, pero en otros resultan de circunstancias muy particulares -por ejemplo quien compra el terreno de al lado para poder ampliar su fábrica o su plantación agrícola-.
- En los mercados de terrenos los avances tecnológicos son poco significativos en la formación de los precios, en contraste con la mayoría del resto de los bienes y servicios, en los que son determinantes, bien sea porque afecta el costo de producción del lado de la oferta, o bien por los beneficios esperados del lado de la demanda.
- Los mercados de terrenos de primera vez tienden a ser mercados controlados, con precios impuestos en algunos casos por la oferta -monopolios u oligopolios- y en otros por la demanda -monopsonios u oligopsonios-, en tanto que los mercados secundarios de terrenos oscilan entre casos de precio controlado -terrenos únicos o muy escasos en una determinada zona- a casos con tendencia a la competencia perfecta, cuando existen las condiciones favorables en la economía y en las finanzas y los suficientes compradores y vendedores como para impedir que alguno de ellos imponga condiciones de precio.

Investigación Indirecta

Para determinar el valor del terreno, se realizó una exhaustiva investigación de mercado y un análisis secundario de información documental. Para la adopción del precio del terreno de la unidad agrológica detectada se tomaron varios datos de valores aproximados del terreno en la región, y se obtuvo basándose en parámetros estadísticos como la media aritmética, índice de desviación estándar y coeficiente de variación; adicionando a estos valores las construcciones, obras anexas, maquinaria y equipo particulares del predio, se obtuvo el valor comercial.

Investigación Directa

Para determinar los valores unitarios intrínsecos de los terrenos se empleó el método comparativo, conjuntamente con las mejoras introducidas en ellos, luego se dedujeron estas, considerando las áreas afectadas y las ventajas comparativas entre unidades según la clase agrológica (Ver Cuadro No 3).

Para las mejoras y edificaciones se practicó un inventario de las existentes, se le determinó un valor para las edificaciones y para las mejoras de los terrenos se estableció un valor según valores vigentes en la región. (Ver Cuadro # 3 y tabla # 1).

258
1810

TABLA No 1	
PRECIOS DE LABORES EN LA REGION INHERENTES AL PREDIO " VILLA DEL SOCORRO"	
1. Vir JORNAL	\$ 25.000.00
2. Vir TUMBA MONTAÑA BULDOZER	\$ 950.000.00/Ha
3. Vir TUMBA MONTANA CON HACHA	\$ 1'525.000.00/Ha
4. Vir RECOGIDA Y DESENRAIZADA	\$ 500.500.00/Ha
5. Vir LIMPIA DE POTREROS RASTROJO	\$ 365.000.00/Ha
6. Vir UN (1) POSTE DE CERCA	\$ 15.500.00
7. Vir UNA (1) MADRINA PARA CERCA	\$ 25.000.00
8. Vir UN (1) MTO DE CERCA	\$12.500.00
9. Vir UN (1) MTO DE CORRAL VARETA	\$ 56.985.00/ML
10. Vir UN (1) MTO DE CORRAL ENCEMENTADO	\$50.000,00/M2
11. Vir UN (1) Kg PASTO ANGLENTON	\$ 15.000.00/Kg
12. Vir UN (1) Kg SEMILLA GUINEA	\$ 15.000.00/Kg
13. Vir APLICACION HERBICIDA POR Ha	\$ 20.000.00/Ha
14. Vir HERBICIDA (HERBAMINA)	\$ 30.000.00/Ha
15. Vir CONSTRUCCION 1 MTO POZO CAVADO	\$ 350.000.00/ML
16. Vir CONSTRUCCION 1 MTO POZO TALADRADO	\$ 450.000.00/ML
17. Vir LOCALIZACION GEOLOGICA PTO POZO	\$ 400.000.00/PTO
18. Vir SIEMBRA UNA Ha DE PASTO GUINEA	\$ 100.000.00/Ha
19. Vir ESTABLECER 1 Ha PASTO EN TIERRA VIRGEN	\$ 650.000.00/Ha

ESTUDIO DE MERCADO COMPARATIVO CON PREDIOS SIMILARES

-CUADRO #1

Encuesta de los valores de los predios, junto con las mejoras introducidas a los terrenos, para los predios de similares características negociados recientemente en la zona:

	VALOR UND. 1
X ¹ = Finca Taroa	10'700.000,00
X ² = Finca El Paramo	12'500.000,00
X ³ = San Rafael	12'000.000,00
X ⁴ = El Prado (Parcelas)	11'000.000,00
X ⁵ = Parcelación Michoacan	11'000.000,00

PARA LA UNIDAD 1 TENEMOS EL SIGUIENTE DESARROLLO:

$$X = (X^1 + X^2 + X^3 + X^4) / 4 = \$ 11'440.000.00/Ha$$



289
1811

$$S = \sqrt{\sum (x_i - \bar{x})^2 / 4} = 842614.98$$

$$V = \frac{S \times 100}{\bar{x}} = 7.37 \%$$

El valor del coeficiente de variación V de la encuesta, resulta inferior al 7.5%, por lo que se adopta la media como valor por Ha de la unidad en el predio, (Valor del terreno más mejoras introducidas).

El valor determinado en la investigación indirecta corresponde a \$11'440.000/Ha.

Homogeneización de los resultados

Con la investigación de mercado, se definieron los parámetros válidos para una homogeneización de los resultados, donde fueron las siguientes variables:

- ✚ Oferta o negociación de compra venta realizada
- ✚ Clase agrológica
- ✚ Infraestructura
- ✚ Estado
- ✚ Vías
- ✚ Valor por Hectárea
- ✚ Actualización de precios

Cabe destacar lo siguiente: en este análisis se tomó como esquema de homogeneización la importancia de los diferentes ítems encontrándose que la actualización de precios y el estado del predio con respecto al predio en estudio, la clase agrológica son factores que impactan en el desarrollo de la homogeneización.

Se observa una tendencia alcista importante en los últimos año, se tiene conocimiento y se ratifica en la investigación exhaustiva de mercado que los precios en términos nominales se han incrementado más del 300%, en la zona de la explotación minera y en un 50% en las zonas aledañas de los Departamentos de Magdalena y Cesar. Este fenómeno puede tener varios análisis, pero la realidad del mercado es que son precios determinados por negociaciones realizadas, lo cual toma fuerza el valor de mercado como tal.

Se determina como valor intrínseco óptimo por hectárea para la clase agrológica IV la suma de **\$11.440.000/Ha**, teniendo en cuenta la clase agrológica, la topografía, sin incluir mejoras.

260
1812

ESTABLECIMIENTO DEL VALOR DEL TERRENO POR AGREGACIÓN DE COSTOS
-CUADRO #2

	VALOR UND./Ha.
Valor Intrínseco del terreno	\$ 11'440.000,00
Valor tumba montaña con buldócer	\$ 950.000,00
Valor establecimiento de pastos	\$ 650.000,00
Valor construcción cercas de púas	\$ 485.000,00
Valor Final terreno	\$ 13'525.000,00

Teniendo en cuenta los dos ejercicios anteriores se adopta como valor de la hectárea junto con las mejoras incorporadas al terreno la cantidad de:
\$13'525.000,00

Ahora bien, al examinar los valores de adquisición de predios por las compañías mineras en las áreas concesionadas para la extracción de carbón y demás minerales concesibles, se observa el aumento del valor de los terrenos, indistintamente al valor intrínseco y tipo de explotación económica establecida, pues prima el valor de oportunidad derivado de la existencia del mineral en el subsuelo y la autorización o permiso para su extracción.

En este mercado de terrenos para minería, en las adquisiciones que se realizaron hasta el año 2.013, observamos lo siguiente:

- ✚ La empresa Drummond, adquirió el predio propiedad de José Guillermo Rodríguez a un valor de \$18'000.000 /ha.
- ✚ La empresa Drummond, adquirió el predio El Descanso, de propiedad de Rodolfo Campo Soto a un valor promedio de \$16'000.000 /ha.
- ✚ La empresa Drummond, adquirió el predio propiedad de Joaquín Campo Soto a un valor de \$17'000.000 /ha.
- ✚ La empresa Drummond, adquirió el predio La Margarita propiedad de Heriberto Rois, a un valor de \$18'000.000 /ha.
- ✚ La Empresa Prodeco, adquirió el predio El Páramo de los hermanos Calderón Giovannetti a un valor de \$ 18'000.000/ha.
- ✚ La Empresa Prodeco, adquirió el predio de propiedad de José Rafael Lacouture a un valor de \$ 18'000.000/ha.

Si actualizamos con los Índices de Precios al consumidor (IPC) establecidos por el DANE, (2013 = 1.21 y 2014 = 1.98) el valor actual de la hectárea sería de \$ 18' 578.512,44.

261
 1813

Valor neto de reposición

Para determinar el valor neto de reposición tanto de las construcciones como de las mejoras se tomaron en consideración los siguientes componentes:

- ⇒ El valor neto de reposición de las construcciones, instalaciones propias del inmueble y obras complementarias, a partir, del valor de reposición nuevo de los conceptos más representativos los cuales fueron transformados en forma unitaria a la totalidad del conjunto que representan.
- ⇒ La estructura del valor de reposición nuevo considera los costos a precio de constructor, y a los valores obtenidos se le adicionaron los costos indirectos del constructor.
- ⇒ Los deméritos se consideran como el valor de las adecuaciones necesarias para dejar el tipo constructivo con su valor de reposición nuevo y analizando la edad, estado actual y mantenimiento.

VII. Avalúo Comercial

Terreno		
Area Hectáreas	Valor Unitario/Ha	Valor Clase de Tierra
531,4609	18.578.512	9.873.752.708
Mejoras para todo el predio		
531,4609	-	-
Preparacion de terrenos y establecimiento de pastos		
531,4609	-	-
Mejoras por construcciones		
531,4609	-	-
Mejoras por Obras anexas		
531,4609	-	-
Mejoras por maquinaria		
531,4609	-	-
Total		9.873.752.708
Valor Terreno		9.873.752.708

262
1814

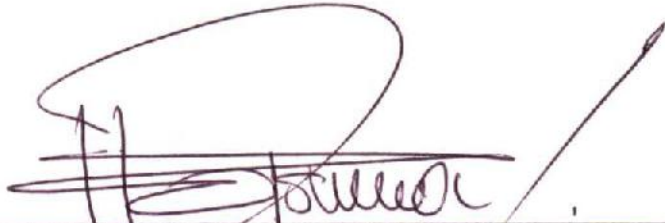
Conclusiones

Avalúo comercial de los predios "VILLA DEL SOCORRO" de Propiedad de: CLARA ELISA RODRIGUEZ FUENTES. se determina la cantidad de:

\$9.873'752.708,00 (NUEVE MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y TRES MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL SETECIENTOS OCHO PESOS M/CTE) EN NÚMEROS REDONDOS

NOTA: EN LA ESTIMACION DEL VALOR COMERCIAL DEL PREDIO NO ESTAN CONTEMPLADOS LOS VALORES DE INDEMNIZACIÓN Y BONIFICACIONES (VALOR DE OPORTUNIDAD) QUE SE OBTIENEN EN UNA NEGOCIACIÓN PARA INCORPORAR A LA EXPLOTACION MINERA LOS TERRENOS, QUE POR EXPERIENCIAS EN NEGOCIACIONES ANTERIORES OSCILAN DE 30% A UN 40% ADICIONAL.

ATENTAMENTE,


ARQ. HELCIAS RODOLFO CASTILLA VALERA
PERITO AVALUADOR - REGISTRO R.N.A. 3320
MIEMBRO LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DEL CESAR

HOJA No 18
FOLIO No 01508035
FECHA DE EXPEDICION 20/08/15
FECHA DE CADUCIDAD 20/08/16

263
7815

Anexo fotográfico





CERTIFICADO DE REGISTRO

El Presidente y el Secretario del Consejo Nacional de Avalúadores, con base en el Libro del
REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

CERTIFICA QUE:

HELCIAS RODOLFO CASTILLA VALERA
C.C. 15.241.902

Se encuentra inscrito en este Registro de acuerdo con el estudio y aprobación efectuados por
el Consejo Regional de SUCRE, CESAR Y CORDOBA, en la(s) siguiente(s) especialidades:

AVALÚOS URBANOS
AVALÚOS RURALES

En cumplimiento de esta determinación le fue otorgado el Registro No. 3320 en Julio del año
2013 y tiene vigencia hasta Julio del año 2016.

Y que además, no ha sido sancionado disciplinariamente por ningún tipo de falta contra la
Ética Profesional.

Se expide en Bogotá D.C., a los 5 días del mes de Agosto del año 2014.

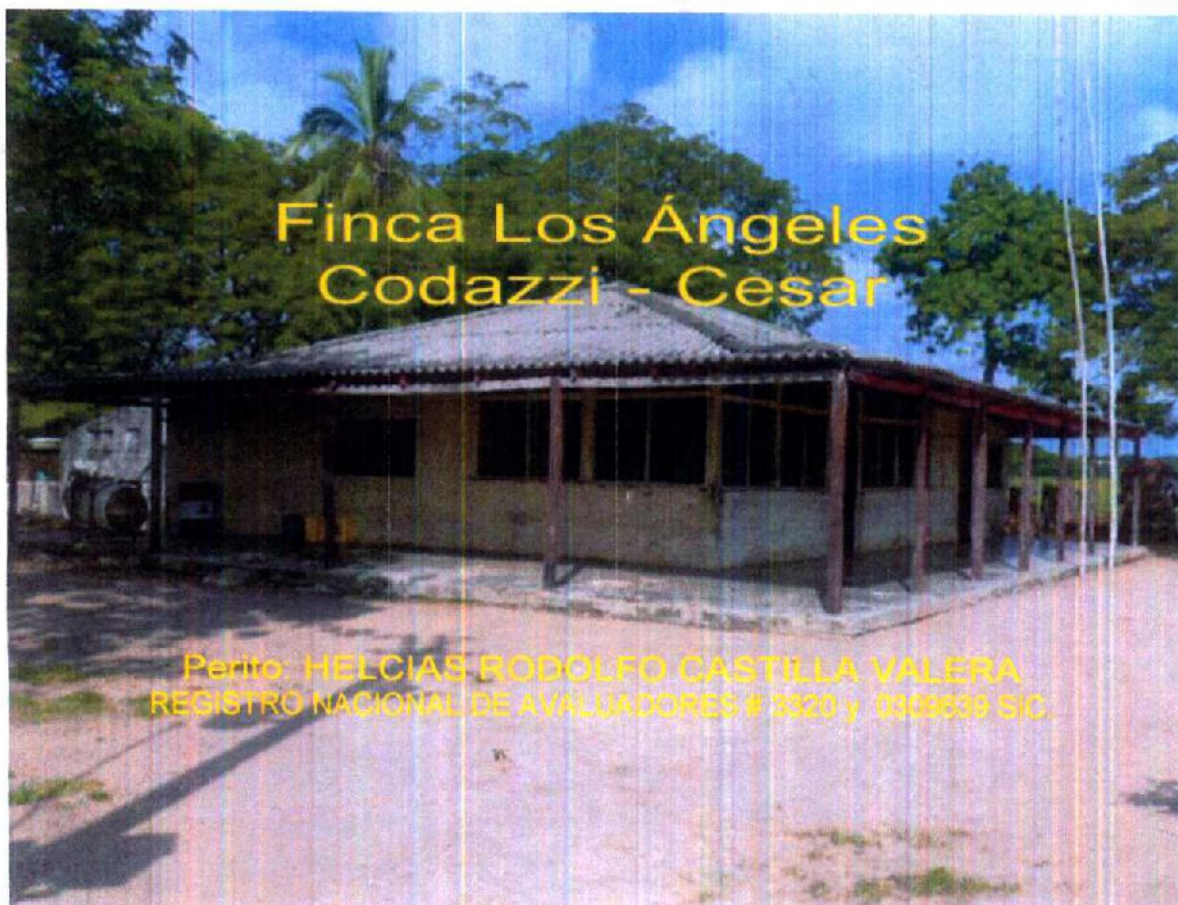

LUIS ALBERTO ALFONSO ROMERO
DIRECTOR EJECUTIVO (E)
Registro Nacional de Avalúadores R.N.A.

FOLIO No 01508034
FECHA DE EXPEDICION 20/08/15
FECHA DE CADUCIDAD 20/08/16



265
1817

Estudio de Avalúo Comercial



MIEMBRO



LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DEL CESAR
FEDERACION COLOMBIANA DE LONJAS
FEDELONJAS

Agosto 20 de 2015

Calle 16 No. 11A – 10. Edificio FINICESAR OF. 203 Valledupar - Cesar
Tel-Fax (095) 5749293, e-mail : helciasrodolfo@hotmail.com

266
1818

I. Información Básica

No. Folio	01508034
Expedición	20/08/2015
Vencimiento	20/08/2016
Solicitante	JORGE E FERNANDEZ DE CASTRO
Valuador	HELCIAS RODOLFO CASTILLA VALERA MIEMBRO LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DEL CESAR M.P 25700-22384 - RNA No.3320 Registro Superindustria y Comercio No.00309639.
Objeto del avalúo	Conocer el valor comercial
Inmueble que se valúa	Fincas Ganadera Los Angeles
Ubicación	Municipios de Codazzi, Cesar. A 14 kmts. aproximadamente en la Carretera Beceril -La Loma.
No. Cuenta Catastral	002-001-116-000.
No. de Matrícula Inmobiliaria.	190-375.
Escritura Pública N°	No se conoció
Régimen de propiedad	Privado
Propietario	ELISA CLARA RODRIGUEZ FUENTES
Informe y visita técnica	Arquitecto - HELCIAS RODOLFO CASTILLA VALERA
Valor Comercial Calculado	\$7.734'401.752,00

Objeto del Avalúo

El objeto del presente avalúo es determinar el valor comercial del inmueble o terreno en estudio, el cual se basa inicialmente en el método de investigación, comparación de mercado de inmuebles nuevos o usados, análisis de las unidades agrológicas y características del terreno, el análisis del valor de reposición para determinar el valor de las construcciones, el cual responde a un mercado abierto y comparativo no limitado; pero que tiene como principal fuente para determinar el valor comercial la oferta de inmuebles con características similares y costos reales del metro cuadrado de construcción o valor de la hectárea que se oferte en el mercado, También es importante la edad de las construcción sus acabados y el estado de conservación en que se encuentre el inmueble y las mejoras y adecuaciones con que cuente el predio.

267
 1819

II. Información del Sector

Desarrollo	El predio se encuentran ubicados en zona rural del Municipio de Codazzi, presenta características de explotación de ganadería extensiva, lo mismo observamos en las fincas vecinas. En el sector se localiza la explotación carbonífera de la Drummond y sus terrenos hacen parte del área de la concesión minera.		
Nivel Socio Económico	Medio, los propietarios habitan en las ciudades principales de la región.	Comercialización	Con Valledupar, Bucaramanga, Barranquilla y todo el país
Vías de Acceso	Partiendo de la ciudad de Becerril, por la carretera hacia la Loma, en catorce (14) kilómetros aproximadamente una desviación con rumbo al norte nos conduce al predio.		
Servicios Públicos	La zona cuenta con electrificación rural, los demás servicios comunales los habitantes los reciben en la cabecera municipal de Becerril.		
Situación de Orden Público	En el momento de la visita no se observó ninguna situación irregular por lo que se presume que la situación es la normal en esta zona.		
Perspectivas de valorización.	Altas, por las expectativas de ampliación de las zonas de extracción de carbón dentro de las áreas concesionadas, en las cuales están incluidos los terrenos de los predios.		

MUNICIPIO DE BECERRIL

Extensión total: 1.143.9 Km2.

Extensión área urbana: 3 Km2

Extensión área rural: 1.140.9 Km2.

Temperatura media: 29° C

Características Físicas:

El municipio de Becerril, cuenta con topografía predominantemente plana, clima cálido seco y surcada por varios ríos y arroyos o caños, los cuales corren en dirección este-oeste hacia el río Cesar, formando en su recorrido vegas, valles y zonas de inundación que generan suelos con distintas clases agrológicas: tipos III, IV y V, según la clasificación de suelos del Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC. La zona está conformada además por suelos de clase VI y VII, en las sabanas altas del interior del área, con limitaciones importantes de recursos hídricos.

VALOR INTRINSECO ORGANICO DE LOS TERRENOS

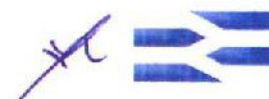
El valor intrínseco de los terrenos, que corresponde a la clasificación de las tierras, debe precisarse con base en las condiciones AGROLÓGICAS, topográficas, climáticas y de explotación.

Las principales características de los suelos son los siguientes:

Fertilidad, Contenido de materia orgánica, Textura, Estructura, Relación aire – agua, Profundidad y Pendiente, que influyen en su uso y manejo, como también en el desarrollo de procesos erosivos en mayor o menor grado.



Profesionales en Finca Raíz



Localización general del Predio



III. Generalidades del Predio

El predio con características y dotación de explotación agroindustrial y ganadera, está ubicado en zona rural del municipio de Becerril en el Departamento del Cesar.

Configuración	Irregular	Ubicación	Partiendo de Becerril, a 14 kmts. Aproximadamente en la Carretera Becerril -La Loma.
Características Panorámicas	Ninguna especial		

1. LOS ANGELES

Colindancias según certificado #190-375.

Al	Norte	Con	Predio Monserrate, N° Catastral : 20-013-00-02-0001-0145-000
Al	Sur	Con	Predio de Luis Giraldo, Tobías Hinojosa, Caño el Zorro en medio.
Al	Este	Con	Propiedad de Mario Torres Fernández y Alicia Fernández.
Al	Oeste	Con	Predio de Jairo Giraldo Díaz.
Área total según:		Mismo documento	435,00 Has

Área total según Certificado de Libertad y Tradición	435 hectáreas
Área total según Información Catastral IGAC.	416 hectáreas 3.090 m ² .

HOJA No 5
 FOLIO No 01508034
 FECHA DE EXPEDICION 20/08/14
 FECHA DE CADUCIDAD 20/08/15

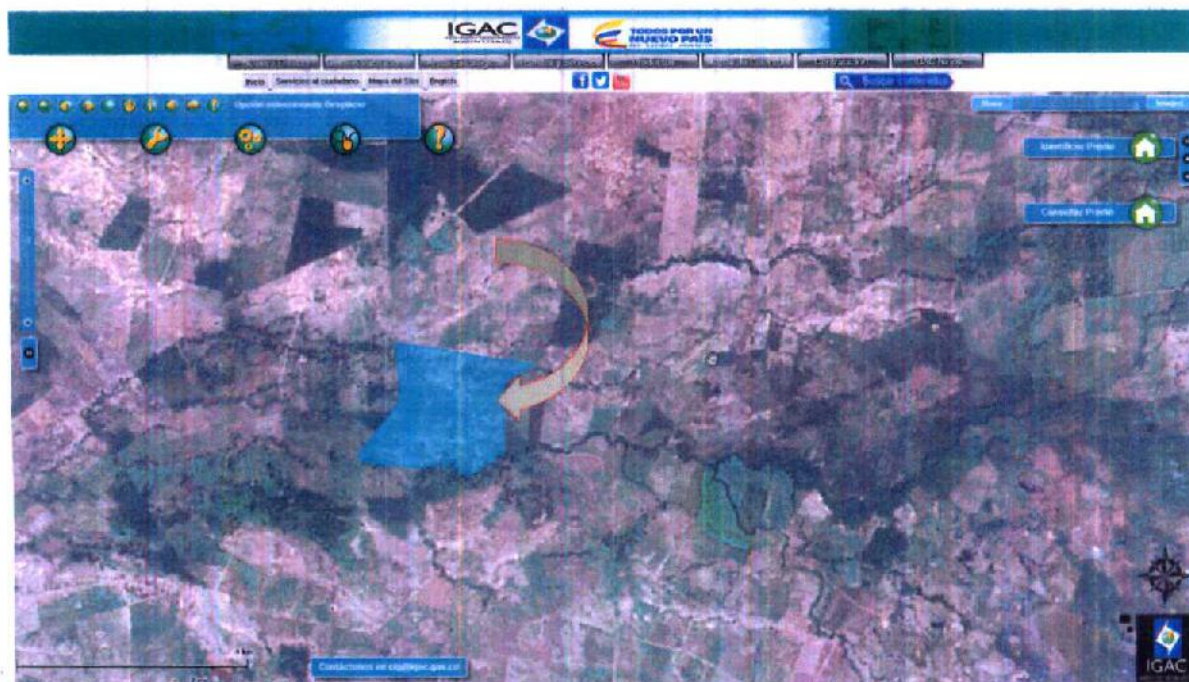
26A
 1821

INFORMACIÓN CATASTRAL

LOS ANGELES. MUNICIPIO DE CODAZZI



Fuente: IGAC.



Profesionales en Finca Raíz



HOJA No 6
FOLIO No 01508034
FECHA DE EXPEDICION 20/08/14
FECHA DE CADUCIDAD 20/08/15

270
1822

Es importante anotar que en la consulta realizada al Catastro Minero Colombiano CMC, se pudo constatar que sobre esa zona se localiza el Título Minero de código 144-97, actualmente en la modalidad de CONTRATO EN VIRTUD DE APOORTE, vigente a la fecha, concedido a las firmas DRUMMOND COAL MINING L L C y DRUMMOND LTDA., para carbón y los demás minerales concesibles. Cuyo expediente tiene las siguientes especificaciones:

Consulta expedientes		Información General																																																																																							
- Información General - Información Geográfica - Notificaciones - Nueva Consulta	Código Expediente 144-97 Estado Jurídico Actual TÍTULO VIGENTE Clasificación Grupo de Trabajo TÍTULO REGIONAL BOGOTÁ Modalidad Actual CONTRATO EN VIRTUD DE APOORTE Detalle Expediente Fecha de Contrato: 1998-09-04 00:00:00.0 Grupo de Trabajo: REGIONAL BOGOTÁ Categoría: 372 Duración Total Meses: 372 Observación: MIGRADO DEL SISTEMA SIEM Fecha Inscripción: 1998-09-04 00:00:00.0 Código RVM: QILD-02 Código Anterior: 98-00876-22230-05-00821-08 Duración Total Años: 31 Información de Etapas <table border="1"> <thead> <tr> <th>Nombre</th> <th>Duración Meses</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>EXPLORACIÓN</td> <td></td> </tr> <tr> <td>CONSTRUCCIÓN Y MONTAJE</td> <td></td> </tr> <tr> <td>EXPLOTACIÓN</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> Información de Tareas <table border="1"> <thead> <tr> <th>Proceso</th> <th>Paso</th> <th>Estado</th> <th>Fecha Creación</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>RADICACIÓN DOCUMENTOS</td> <td>Digitalizar Documento</td> <td>NUEVA</td> <td>2015-06-19 10:25:25.0</td> </tr> <tr> <td>RADICACIÓN DOCUMENTOS</td> <td>Digitalizar Documento</td> <td>NUEVA</td> <td>2015-06-16 09:56:48.0</td> </tr> <tr> <td>RADICACIÓN DOCUMENTOS</td> <td>Digitalizar Documento</td> <td>NUEVA</td> <td>2015-06-16 09:55:24.0</td> </tr> <tr> <td>RADICACIÓN DOCUMENTOS</td> <td>Digitalizar Documento</td> <td>NUEVA</td> <td>2015-05-29 08:39:10.0</td> </tr> <tr> <td>RADICACIÓN DOCUMENTOS</td> <td>Digitalizar Documento</td> <td>NUEVA</td> <td>2015-05-27 15:14:45.0</td> </tr> </tbody> </table> Información Modalidades <table border="1"> <thead> <tr> <th>Nombre</th> <th>Fecha Creación</th> <th>Fecha Modificación</th> <th>Duración</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>CONTRATO EN VIRTUD DE APOORTE</td> <td>1998-09-04 00:00:00.0</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> Información Titulares <table border="1"> <thead> <tr> <th>Nombre(s)</th> <th>Primer Apellido</th> <th>Segundo Apellido</th> <th>Razón Social</th> <th>Tipo Identificación</th> <th>Número Identificación</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>DRUMMOND COAL MINING L L C</td> <td>NIT</td> <td>8300377743</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>DRUMMOND LTDA.</td> <td>NIT</td> <td>8000213085</td> </tr> </tbody> </table> Información Minerales <table border="1"> <thead> <tr> <th>Nombre</th> <th>Fecha Creación</th> <th>Fecha Modificación</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>CARBON</td> <td>2009-12-31 14:44:37.0</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> Municipios Asociados <table border="1"> <thead> <tr> <th>Departamento</th> <th>Municipio</th> <th>Porcentaje Participación</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>CESAR</td> <td>BECERRIL</td> <td>40.5656</td> </tr> <tr> <td>CESAR</td> <td>CHIRIGUANA</td> <td>5.8536</td> </tr> <tr> <td>CESAR</td> <td>CODAZZI</td> <td>14.3441</td> </tr> <tr> <td>CESAR</td> <td>EL PASO</td> <td>16.6564</td> </tr> <tr> <td>CESAR</td> <td>LA JARILLA DE IBIRICO</td> <td>22.9802</td> </tr> </tbody> </table> Información Geográfica Área Otorgada: 3.155941611883218 Área Definida: 3.155941611883218 Detalle de Áreas <table border="1"> <thead> <tr> <th>Sistema Origen</th> <th>Area</th> <th>Perimetro</th> <th>Cota</th> <th>Punto Arctico</th> <th>Descripción P.A.</th> </tr> </thead> <tbody> </tbody> </table>	Nombre	Duración Meses	EXPLORACIÓN		CONSTRUCCIÓN Y MONTAJE		EXPLOTACIÓN		Proceso	Paso	Estado	Fecha Creación	RADICACIÓN DOCUMENTOS	Digitalizar Documento	NUEVA	2015-06-19 10:25:25.0	RADICACIÓN DOCUMENTOS	Digitalizar Documento	NUEVA	2015-06-16 09:56:48.0	RADICACIÓN DOCUMENTOS	Digitalizar Documento	NUEVA	2015-06-16 09:55:24.0	RADICACIÓN DOCUMENTOS	Digitalizar Documento	NUEVA	2015-05-29 08:39:10.0	RADICACIÓN DOCUMENTOS	Digitalizar Documento	NUEVA	2015-05-27 15:14:45.0	Nombre	Fecha Creación	Fecha Modificación	Duración	CONTRATO EN VIRTUD DE APOORTE	1998-09-04 00:00:00.0			Nombre(s)	Primer Apellido	Segundo Apellido	Razón Social	Tipo Identificación	Número Identificación				DRUMMOND COAL MINING L L C	NIT	8300377743				DRUMMOND LTDA.	NIT	8000213085	Nombre	Fecha Creación	Fecha Modificación	CARBON	2009-12-31 14:44:37.0		Departamento	Municipio	Porcentaje Participación	CESAR	BECERRIL	40.5656	CESAR	CHIRIGUANA	5.8536	CESAR	CODAZZI	14.3441	CESAR	EL PASO	16.6564	CESAR	LA JARILLA DE IBIRICO	22.9802	Sistema Origen	Area	Perimetro	Cota	Punto Arctico	Descripción P.A.
Nombre	Duración Meses																																																																																								
EXPLORACIÓN																																																																																									
CONSTRUCCIÓN Y MONTAJE																																																																																									
EXPLOTACIÓN																																																																																									
Proceso	Paso	Estado	Fecha Creación																																																																																						
RADICACIÓN DOCUMENTOS	Digitalizar Documento	NUEVA	2015-06-19 10:25:25.0																																																																																						
RADICACIÓN DOCUMENTOS	Digitalizar Documento	NUEVA	2015-06-16 09:56:48.0																																																																																						
RADICACIÓN DOCUMENTOS	Digitalizar Documento	NUEVA	2015-06-16 09:55:24.0																																																																																						
RADICACIÓN DOCUMENTOS	Digitalizar Documento	NUEVA	2015-05-29 08:39:10.0																																																																																						
RADICACIÓN DOCUMENTOS	Digitalizar Documento	NUEVA	2015-05-27 15:14:45.0																																																																																						
Nombre	Fecha Creación	Fecha Modificación	Duración																																																																																						
CONTRATO EN VIRTUD DE APOORTE	1998-09-04 00:00:00.0																																																																																								
Nombre(s)	Primer Apellido	Segundo Apellido	Razón Social	Tipo Identificación	Número Identificación																																																																																				
			DRUMMOND COAL MINING L L C	NIT	8300377743																																																																																				
			DRUMMOND LTDA.	NIT	8000213085																																																																																				
Nombre	Fecha Creación	Fecha Modificación																																																																																							
CARBON	2009-12-31 14:44:37.0																																																																																								
Departamento	Municipio	Porcentaje Participación																																																																																							
CESAR	BECERRIL	40.5656																																																																																							
CESAR	CHIRIGUANA	5.8536																																																																																							
CESAR	CODAZZI	14.3441																																																																																							
CESAR	EL PASO	16.6564																																																																																							
CESAR	LA JARILLA DE IBIRICO	22.9802																																																																																							
Sistema Origen	Area	Perimetro	Cota	Punto Arctico	Descripción P.A.																																																																																				



Profesionales en Finca Raíz



IV. Características del Predio

El predio con explotación ganadera, está ubicado en el municipio de Codazzi, en zona limítrofe con el municipio de Becerril en el Departamento del Cesar colindando por el sur con el Caño El Zorro, límite entre los dos municipios, que corre de oriente a occidente.

Área total según Información Catastral IGAC.	416 hectáreas 3.090 m ² .
--	--------------------------------------

Características Climáticas

Altura sobre el nivel del mar	112 m.s.n.m. aprox.	Precipitación	1.400 m. m.
Temperatura	32°C	Periodo de lluvia	1 ^{er} periodo: Abril - Junio. 2 ^{do} periodo: Agosto - Noviembre
Número de Cosechas anuales	1	Piso Térmico	Cálido

Topografía

En cuanto a la configuración topográfica, el predio objeto de este avalúo presenta un relieve plano, con pendientes suaves del 0 -3° y su forma es irregular.

Suelos

El Predio "LOS ANGELES" son extensiones de tierra con topografía Relativamente Plana con pendientes mínimas de 0 a 3 Grados; clasificadas como tierras de buena fertilización natural tanto para el manejo de ganado en verano como en invierno de esta manera se consigue un buen equilibrio entre terrenos bajos y altos, de poca o nula pedregosidad en la superficie, explotadas generalmente en ganadería, que cuenta con recursos hídricos representados por el caño el Zorro que alindera el predio, varios arroyos, 3 jagüeyes, pozo de 18 mts, hidrosilo, además son tierras aptas para la explotación agrícola, cuenta con una infraestructura compuesta por, cercas en alambres de púas a cuatro hilos sobre postes de madera en buen estado que dividen 10 potreros bien delimitados. Cuenta con vivienda para trabajadores, caseta de enfriamiento de leche y corrales en vareta con embarcadero, manga, toril y vaquera. Terrenos mejorados con pastos (quicuyina, braquearía Mulato, angleton, mombaza y guinea). Se podría definir que en términos generales la finca está siendo atendida técnicamente para su conservación.

Generales

Recursos Hídricos	Caño el Zorro que alindera el predio, arroyos y caños conservados ambientalmente, 3 jagüeyes, pozo de 18 mts. e hidrosilo.
Vías Internas	Cuenta con vías necesarias para ser recorrida en su totalidad.

272
1824

**Explotación económica
y Posibilidades de
mecanización.**

En la actualidad el predio es explotado en Ganadería. Con 100% posibilidades de ser mecanizada.

Unidades Fisiográficas

En resumen de acuerdo con las características del predio se determinó una unidad fisiográfica así:

CLASES DE SUELOS IDENTIFICADOS:

CLASE IV: LA ELECCION DE CULTIVOS TRANSITORIOS Y PEREMNES ES MU RESTRIGIDA
Relieve, similar o más pendientes que la clase anterior
Erosión, ligera hasta el 40% del área, moderada hasta el 20%
Profundidad superficial similar a la CLASE III
Drenaje excesivo, encharcamiento hasta de 60 días en dos ciclos al año
Nivel de fertilidad similar al de la clase anterior
Requiere prácticas de manejo y conservación más rigurosas y algo difíciles de aplicar

En detalle la totalidad del terreno presenta una (1) unidad fisiográfica en sus tierras la cual presenta las siguientes características físicas a saber:

UNIDAD 1	
AREA	416.30 hás.
Relieve	PLANO
Pendiente	0-3-%
Erosión	E1
Inundabilidad	POCA
Fertilidad Natural	BUENA
Apreciación Text.	MEDIANOS
Prof. Efectiva	PROFUNDA
Uso Actual	GANADERÍA
Drenaje Natural	BIEN DRENADOS
Nivel Freático	POCO PROFUNDO
Clase Agrológica	IV

273
1825

V. Investigación y Metodología

El presente avalúo se realiza de conformidad con los criterios y metodología aceptados internacionalmente para el tipo de inmueble en estudio, especialmente lo establecido en la Resolución 0620 de 2008 emanada del INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI, por la cual se establece la metodología para la realización de los avalúos ordenados por la Ley 388 de 1997, y su espacio de negociación se establece considerando los resultados de una investigación exhaustiva de mercado, en los antecedentes, condiciones actuales y perspectivas físicas, políticas, sociales y jurídicas del inmueble.

Análisis conceptual

Generalidades

Permanentemente y desde diferentes perspectivas se ha intentado configurar el concepto del valor y establecer mecanismos para su medición. Para efectos del presente trabajo lo que interesa son los conceptos y los mecanismos de medición del valor desde el punto de vista económico.

Conceptos de tierra y propiedad

La tierra es esencial para nuestras vidas y para nuestra existencia. Su importancia es tal, que atrae la atención de abogados, geógrafos, sociólogos y economistas. En la medida en que cada una de estas disciplinas se relaciona con la tierra y con los usos de la tierra, las sociedades y naciones del mundo se ven afectadas.

La valuación de la tierra como baldío o de la tierra y sus mejoras, es un concepto económico. Baldío o con mejoras, de manera indistinta se hace alude a la tierra o suelo, como bien raíz. El valor lo crea la utilidad del bien raíz o la capacidad para satisfacer las necesidades y deseos de las sociedades humanas. Contribuyen al valor de un bien raíz sus cualidades singulares de durabilidad, inamovilidad de ubicación, lo relativamente limitado de la oferta y la utilidad específica de un sitio dado.

- En concepto de algunos tratadistas los terrenos en el medio rural carecen de valor en tanto permanezcan vírgenes -es decir, sin alteraciones a su estado natural; en la medida en que se incorporan mejoras -desmontes, nivelaciones, construcciones, etc. para el establecimiento de fuentes de ingresos con visión empresarial -agricultura, ganadería, minería, silvicultura, por citar las más conocidas y frecuentes; los terrenos van adquiriendo valor y son incorporados al mercado.
- Los terrenos incorporados a la producción que están libres de restricciones jurídicas para su venta o arrendamiento configuran un mercado con tendencias a la competencia perfecta, salvo crisis coyunturales de precios o de desastres climáticos.

274
1826

Las anteriores consideraciones ayudan a comprender las características de los terrenos rurales y de su mercado en la época actual:

- El comportamiento de los precios y el número de operaciones en este mercado tiende a obedecer a criterios marginalistas de rentabilidad -a mayor productividad mejor precio del terreno-, pero fuertemente influidos por un sinnúmero de factores exógenos cuyo peso en las decisiones de comprar, vender y arrendar -y por ende en la formación de precios de los terrenos rurales- depende de combinaciones de factores y circunstancias sumamente variables en el tiempo y el espacio, pero también de la amplia o escasa formación empresarial de los individuos que participan en las operaciones.
- Todos los terrenos rurales son físicamente diferentes, bien sea por sus dimensiones, su forma, su altimetría, su orientación o por su posición relativa con respecto a un punto de referencia dado.
- Es decir, se ofrecen y demandan los terrenos en nuestros mercados en forma individual, y si bien existen corredores inmobiliarios, permanece la necesidad de los agentes económicos de manifestar individualmente su intención de participar en estos mercados, en trato directo entre ellos o ante esos mismos corredores de bienes raíces.

En síntesis, en los procesos de formación de los mercados y de los precios de los terrenos rurales intervienen los factores que se señalan para el resto de los bienes en las teorías del valor; sin embargo, conviene destacar algunos factores que adquieren mayor significación o que son particulares para los terrenos urbanos y rurales:

- Los terrenos son bienes cuya diferenciación entre ellos la dan en una primera instancia los *procesos productivos*, según las características de la infraestructura con que se les dote conforme a las necesidades que se pretenda satisfacer: primarias o para los establecimientos de determinadas fuentes de ingreso.
- Las características de los terrenos evolucionan en el tiempo con velocidades distintas, según la transformación que sufra su infraestructura y su entorno económico y social, llegando a dejar de ser aptos o económicamente aprovechables para satisfacer una determinada necesidad para resultar aptos o económicamente aprovechables para otra.
- Es decir, de un mercado de primera vez relativamente definido en cuanto a la configuración de la demanda, se pasa a mercados sucesivos en los que la demanda puede variar y volverse cada vez más compleja, porque un terreno puede alcanzar la aptitud de satisfacer varias necesidades, por sí mismo o por



275
1827

lo que se produzca o se desarrolle en él, y con ello adquirir mayores atractivos para posibles compradores o arrendatarios.

- Los pisos en los precios de los terrenos tienden a ser determinados por los vendedores a partir de los costos de producción o costo de adquisición según sea el caso, lo que significa que el *productor de terrenos* puede no estar dispuesto a vender por abajo de ese costo -aún cuando la demanda no esté dispuesta a pagárselo-, con la esperanza de que en un plazo más o menos corto se recupere la demanda, siempre y cuando su posición financiera se lo permita.
- Los techos en los precios en mucho casos resultan de los condiciones del crédito o de la rentabilidad del proyecto de la fuente de ingresos que se pretende desarrollar en ellos, pero en otros resultan de circunstancias muy particulares -por ejemplo quien compra el terreno de al lado para poder ampliar su fábrica o su plantación agrícola-.
- En los mercados de terrenos los avances tecnológicos son poco significativos en la formación de los precios, en contraste con la mayoría del resto de los bienes y servicios, en los que son determinantes, bien sea porque afecta el costo de producción del lado de la oferta, o bien por los beneficios esperados del lado de la demanda.
- Los mercados de terrenos de primera vez tienden a ser mercados controlados, con precios impuestos en algunos casos por la oferta -monopolios u oligopolios- y en otros por la demanda -monopsonios u oligopsonios-, en tanto que los mercados secundarios de terrenos oscilan entre casos de precio controlado -terrenos únicos o muy escasos en una determinada zona- a casos con tendencia a la competencia perfecta, cuando existen las condiciones favorables en la economía y en las finanzas y los suficientes compradores y vendedores como para impedir que alguno de ellos imponga condiciones de precio.

Investigación Indirecta

Para determinar el valor del terreno, se realizó una exhaustiva investigación de mercado y un análisis secundario de información documental. Para la adopción del precio del terreno de la unidad agrológica detectada se tomaron varios datos de valores aproximados del terreno en la región, y se obtuvo basándose en parámetros estadísticos como la media aritmética, índice de desviación estándar y coeficiente de variación; adicionando a estos valores las construcciones, obras anexas, maquinaria y equipo particulares del predio, se obtuvo el valor comercial.

Investigación Directa

Para determinar los valores unitarios intrínsecos de los terrenos se empleó el método comparativo, conjuntamente con las mejoras introducidas en ellos, luego



276
1828

se dedujeron estas, considerando las áreas afectadas y las ventajas comparativas entre unidades según la clase agrológica (Ver Cuadro No 3).

Para las mejoras y edificaciones se practicó un inventario de las existentes, se le determinó un valor para las edificaciones y para las mejoras de los terrenos se estableció un valor según valores vigentes en la región. (Ver Cuadro # 3 y tabla # 1).

TABLA No 1	
PRECIOS DE LABORES EN LA REGION INHERENTES AL PREDIO " LOS ANGELES"	
1. Vir JORNAL	\$ 25.000.00
2. Vir TUMBA MONTAÑA BULDOZER	\$ 950.000.00/Ha
3. Vir TUMBA MONTAÑA CON HACHA	\$ 1'525.000.00/Ha
4. Vir RECOGIDA Y DESENRAIZADA	\$ 500.500.00/Ha
5. Vir LIMPIA DE POTREROS RASTROJO	\$ 365.000.00/Ha
6. Vir UN (1) POSTE DE CERCA	\$ 15.500.00
7. Vir UNA (1) MADRINA PARA CERCA	\$ 25.000.00
8. Vir UN (1) MTO DE CERCA	\$12.500.00
9. Vir UN (1) MTO DE CORRAL VARETA	\$ 56.985.00/ML
10. Vir UN (1) MTO DE CORRAL ENCEMENTADO	\$50.000,00/M2
11. Vir UN (1) Kg PASTO ANGLENTON	\$ 15.000.00/Kg
12. Vir UN (1) Kg SEMILLA GUINEA	\$ 15.000.00/Kg
13. Vir APLICACION HERBICIDA POR Ha	\$ 20.000.00/Ha
14. Vir HERBICIDA (HERBAMINA)	\$ 30.000.00/Ha
15. Vir CONSTRUCCION 1 MTO POZO CAVADO	\$ 350.000.00/ML
16. Vir CONSTRUCCION 1 MTO POZO TALADRADO	\$ 450.000.00/ML
17. Vir LOCALIZACION GEOLOGICA PTO POZO	\$ 400.000.00/PTO
18. Vir SIEMBRA UNA Ha DE PASTO GUINEA	\$ 100.000.00/Ha
19. Vir ESTABLECER 1 Ha PASTO EN TIERRA VIRGEN	\$ 650.000.00/Ha

ESTUDIO DE MERCADO COMPARATIVO CON PREDIOS SIMILARES

-CUADRO #1

Encuesta de los valores de los predios, junto con las mejoras introducidas a los terrenos, para los predios de similares características negociados recientemente en la zona:

	VALOR UND. 1
X ¹ = Finca Taroa	10'700.000,00
X ² = Finca El Paramo	12'500.000,00
X ³ = San Rafael	12'000.000,00
X ⁴ = El Prado (Parcelas)	11'000.000,00
X ⁵ = Parcelación Michoacan	11'000.000,00

277
1829

PARA LA **UNIDAD 1** TENEMOS EL SIGUIENTE DESARROLLO:

$$X = (X1 + X2 + X3 + X4) / 4 = \$ 11'400.000.00/\text{Ha}$$

$$S = \sqrt{\sum (x_i - \bar{x})^2 / 4} = 842614.98$$

$$V = \frac{S \times 100}{\bar{x}} = 7.37 \%$$

El valor del coeficiente de variación V de la encuesta, resulta inferior al 7.5%, por lo que se adopta la media como valor por Ha de la unidad en el predio, (Valor del terreno más mejoras introducidas).

El valor determinado en la investigación indirecta corresponde a \$11'440.000/Ha.

Homogeneización de los resultados

Con la investigación de mercado, se definieron los parámetros válidos para una homogeneización de los resultados, donde fueron las siguientes variables:

- ✚ Oferta o negociación de compra venta realizada
- ✚ Clase agrológica
- ✚ Infraestructura
- ✚ Estado
- ✚ Vías
- ✚ Valor por Hectárea
- ✚ Actualización de precios

Cabe destacar lo siguiente: en este análisis se tomó como esquema de homogeneización la importancia de los diferentes ítems encontrándose que la actualización de precios y el estado del predio con respecto al predio en estudio, la clase agrológica son factores que impactan en el desarrollo de la homogeneización.

Se observa una tendencia alcista importante en los últimos año, se tiene conocimiento y se ratifica en la investigación exhaustiva de mercado que los precios en términos nominales se han incrementado más del 300%, en la zona de la explotación minera y en un 50% en las zonas aledañas de los Departamentos de Magdalena y Cesar. Este fenómeno puede tener varios análisis, pero la realidad del mercado es que son precios determinados por negociaciones realizadas, lo cual toma fuerza el valor de mercado como tal.

Se determina como valor intrínseco óptimo por hectárea para la clase agrológica IV la suma de **\$11.440.000/Has**, teniendo en cuenta la clase agrológica, la topografía, sin incluir mejoras.

278
1830

ESTABLECIMIENTO DEL VALOR DEL TERRENO POR AGREGACIÓN DE COSTOS
-CUADRO #2

	VALOR UND./Ha.
Valor Intrínseco del terreno	\$ 11'440.000,00
Valor tumba montaña con buldócer	\$ 950.000,00
Valor establecimiento de pastos	\$ 650.000,00
Valor construcción cercas de púas	\$ 485.000,00
Valor Final terreno	\$ 13'525.000,00

Teniendo en cuenta los dos ejercicios anteriores se adopta como valor de la hectárea junto con las mejoras incorporadas al terreno la cantidad de:
\$13'525.000,00

Ahora bien, al examinar los valores de adquisición de predios por las compañías mineras en las áreas concesionadas para la extracción de carbón y demás minerales concesibles, se observa el aumento del valor de los terrenos, indistintamente al valor intrínseco y tipo de explotación económica establecida, pues prima el valor de oportunidad derivado de la existencia del mineral en el subsuelo y la autorización o permiso para su extracción.

En este mercado de terrenos para minería, en las adquisiciones que se realizaron hasta el año 2.013, observamos lo siguiente:

- ✦ La empresa Drummond, adquirió el predio propiedad de José Guillermo Rodríguez a un valor de \$18'000.000 /ha.
- ✦ La empresa Drummond, adquirió el predio El Descanso, de propiedad de Rodolfo Campo Soto a un valor promedio de \$16'000.000 /ha.
- ✦ La empresa Drummond, adquirió el predio propiedad de Joaquín Campo Soto a un valor de \$17'000.000 /ha.
- ✦ La empresa Drummond, adquirió el predio La Margarita propiedad de Heriberto Rois, a un valor de \$18'000.000 /ha.
- ✦ La Empresa Prodeco, adquirió el predio El Páramo de los hermanos Calderón Giovannetti a un valor de \$ 18'000.000/ha.
- ✦ La Empresa Prodeco, adquirió el predio de propiedad de José Rafael Lacouture a un valor de \$ 18'000.000/ha.

Si actualizamos con los Índices de Precios al consumidor (IPC) establecidos por el DANE, (2013 = 1.21 y 2014 = 1.98) el valor actual de la hectárea sería de \$ 18' 578.512,44.

279
1831

Valor neto de reposición

Para determinar el valor neto de reposición tanto de las construcciones como de las mejoras se tomaron en consideración los siguientes componentes:

- ⇒ El valor neto de reposición de las construcciones, instalaciones propias del inmueble y obras complementarias, a partir, del valor de reposición nuevo de los conceptos más representativos los cuales fueron transformados en forma unitaria a la totalidad del conjunto que representan.
- ⇒ La estructura del valor de reposición nuevo considera los costos a precio de constructor, y a los valores obtenidos se le adicionaron los costos indirectos del constructor.
- ⇒ Los deméritos se consideran como el valor de las adecuaciones necesarias para dejar el tipo constructivo con su valor de reposición nuevo y analizando la edad, estado actual y mantenimiento.

VII. Avalúo Comercial

Terreno		
Area Hectáreas	Valor Unitario/Ha	Valor Clase de Tierra
416,3090	18.578.512	7.734.401.752
Mejoras para todo el predio		
416,3090		-
Preparacion de terrenos y establecimiento de pastos		
416,3090		-
Mejoras por construcciones		
416,3090		-
Mejoras por Obras anexas		
416,3090		-
Mejoras por maquinaria		
416,3090		-
Total		7.734.401.752
Valor Terreno		7.734.401.752
Valor Mejoras		-

280
1832

Conclusiones

Avalúo comercial del predio "LOS ANGELES" de propiedad de: CLARA ELISA RODRIGUEZ FUENTES. Se determina la cantidad de:

\$7.734'401.752,00 (SIETE MIL SETECIENTOS TREINTA Y CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS UN MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y DOS PESOS M/CTE) EN NÚMEROS REDONDOS

NOTA: EN LA ESTIMACION DEL VALOR COMERCIAL DE LOS PREDIOS NO ESTA CONTEMPLADO LOS VALORES DE INDEMNIZACIÓN Y BONIFICACIONES (VALOR DE OPORTUNIDAD) QUE SE OBTIENEN EN UNA NEGOCIACIÓN PARA INCORPORAR A LA EXPLOTACION MINERA LOS TERRENOS, QUE POR EXPERIENCIAS EN NEGOCIACIONES ANTERIORES OSCILAN DE 30% A UN 40% ADICIONAL.

ATENTAMENTE,



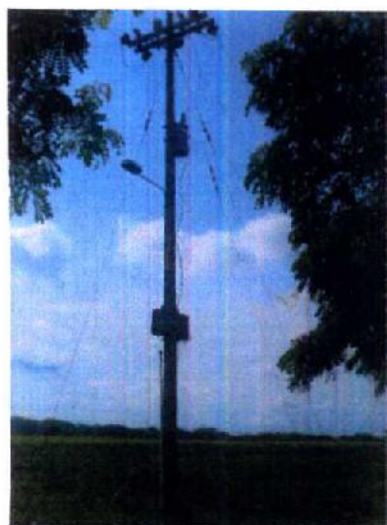
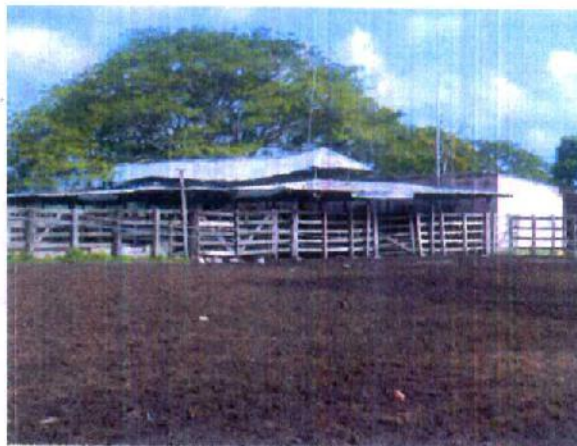
ARQ. HELCIAS RODOLFO CASTILLA VALERA
PERITO AVALUADOR - REGISTRO R.N.A. 3320
MIEMBRO LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DEL CESAR

HOJA No 17
FOLIO No
FECHA DE EXPEDICION
FECHA DE CADUCIDAD

01508034
20/08/14
20/08/15

281
1833

Anexo fotográfico



Profesionales en Finca Raíz



282
1834

ENTIDAD REPRESENTANTE POR COLOMBIA EN CALIDAD DE MIEMBRO ANTE EL
INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS COMMITTEE IVSC



09606

CERTIFICADO DE REGISTRO

El Presidente y el Secretario del Consejo Nacional de Avalúadores, con base en el Libro del
REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

CERTIFICA QUE:

HELCIAS RODOLFO CASTILLA VALERA
C.C. 15.241.902

Se encuentra inscrito en este Registro de acuerdo con el estudio y aprobación efectuados por
el Consejo Regional de SUCRE, CESAR Y CORDOBA, en la(s) siguiente(s) especialidades:

AVALUOS URBANOS
AVALUOS RURALES

En cumplimiento de esta determinación le fue otorgado el Registro No. 3320 en Julio del año
2013 y tiene vigencia hasta Julio del año 2016.

Y que además, no ha sido sancionado disciplinariamente por ningún tipo de falta contra la
Ética Profesional.

Se expide en Bogotá D.C., a los 5 días del mes de Agosto del año 2014.


LUIS ALBERTO ALFONSO ROMERO
DIRECTOR EJECUTIVO (E)
Registro Nacional de Avalúadores R.N.A.

SIN DIRECCION

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

Certificado generado con el Pin No: 23325201508013391

Nro Matrícula: 190-52

Página 1

Impreso el 21 de Agosto de 2015 a las 08:57:36 AM

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: AGUSTIN CODAZZI VEREDA: CORREGIMIENTO DE BECERRIL

FECHA APERTURA: 18-08-1977 RADICACION: 77-1839 CON: CERTIFICADO DE: 18-08-1977

CODIGO CATASTRAL: 000200010198000 COD CATASTRAL ANT: 00-2-001-101

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

PREDIO RURAL DENOMINADO "CAMPO AMOR", CON CABIDA DE 353 HTS. 2.000 M2, DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS NORTE: CAJO DEL ZORRO EN MEDIO Y TIERRAS OCUPADAS POR EL CAPITAN HERRERA (LUIS HERRERA MORA); SUR: LINDA CON LA CARRETERA INTERCOL Y FINCA DE TOMAS ALFONSO SILVA, ORIENTE: CALLEJON EN MEDIO LINDA CON FINCA SANTA EULALIA, PROPIEDAD DEL SE/OR GERALDO CRUZ ANGEL Y OCCIDENTE: LINDA CON LA FINCA DE LOS HEREDEROS JORGE Y RAFAEL ENRIQUE CALDERON.

MATRICULA 58 TOMO 2 DE CODAZZI

COMPLEMENTACION:

LOS SEÑORES ANTONIO DE LA HOZ CALDERON Y MARIA MUÑOZ DE CALDERON, ADQUIRIERON DICHO INMUEBLE, EN MAYOR EXTENSION, POR COMPRA AL SEÑOR RAMON FERNANDEZ, SEGUN ESCR #102 DEL 7 DE MAYO DE 1954, NOTARIA UNICA DE VILLANUEVA, REGISTRADA EL 14 DE MAYO DE 1954.

RAMON FERNANDEZ, ADQUIRIO EN COMUNIDAD CON LA SEÑORA TEOTISTE MAYA DE FERNANDEZ, POR COMPRA A TEOLINDA R. AARON, SEGUN ESCR #83 DEL 26 DE MAYO DE 1949, NOTARIA UNICA DE VILLANUEVA, REGISTRADA EL 7 DE JUNIO DE 1949.

QUE EL GLOBO DE TIERRA NÓMBRADO TIERRAS NUEVAS DEL RETIRO SALIO DEL PATRIMONIO DEL ESTADO, Y ES, POR CONSIGUIENTES DE PROPIEDAD PRIVADA, SEGUN TITULO REAL QUE LE EXPIDIO EL GOBIERNO DE LA CORONA ESPAÑOLA, AL SEÑOR JUAN JOSE DEL RIO, CON FECHA 3 DE FEBRERO DE MIL OCHOCIENTOS SEIS (1806), PROTOCOLIZADO POR ESC. 58 DEL 27 DE SEPTIEMBRE DE MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y CUATRO (1944), DE LA NOTARIA DE ROBLES, REGISTRADA EN ESTA OFICINA EL 28 DE OCTUBRE DEL MISMO AÑO, DICHO GLOBO ESTA SITUADO EN EL CORREGIMIENTO DE BECERRIL.

DIRECCION DEL INMUEBLE

No Predio R

Tr SIN DIRECCION CAMPO AMOR

ANOTACION: Nro 1 Fecha: 07-02-1961 Radicacion: SN

Doc: ESCRITURA 167 del 31-12-1960 CODAZZI - NOTARIA UNICA

VALOR ACTO: \$141,280

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: CALDERON RONDON ANTONIO DE LA HOZ

DE: MUÑOZ DE CALDERON MARIA

A: MANRIQUE QUINTERO ELOY

X

ANOTACION: Nro 2 Fecha: 27-08-1962 Radicacion: SN

Doc: ESCRITURA 119 del 09-08-1962 CODAZZI - NOTARIA UNICA

VALOR ACTO: \$75,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA

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

DE: MANRIQUE QUINTERO ELOY

X

A: CAJA DE CREDITO AGRARIO CODAZZI

ANOTACION: Nro 3 Fecha: 03-07-1963 Radicacion: SN

Doc: ESCRITURA 138 del 26-06-1963 CODAZZI - NOTARIA UNICA

VALOR ACTO: \$100,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA

SIN

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE VALLEDUPAR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 23325201508013391

Nro Matrícula: 190-52

Página 2

Impreso el 21 de Agosto de 2015 a las 08:57:36 AM

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: MANRIQUE QUINTERO ELOY

X

CAJA DE CREDITO AGRARIO CODAZZI

ANOTACION: Nro 4 Fecha: 01-07-1965 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 72 del 30-03-1965 CODAZZI - NOTARIA UNICA

VALOR ACTO: \$200,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: QUINTERO ELOY QUINTERO

A: GIRALDO LOPEZ LUIS

X

ANOTACION: Nro 5 Fecha: 25-08-1975 Radicación: SN

Doc: SUCESION SN del 18-06-1975 VALLEDUPAR - JUZG. 5. CIVIL CTO.

VALOR ACTO: \$950,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 150 JUICIO SUCESION

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

DE: DIAZ DE GIRALDO ALICIA

A: GIRALDO LOPEZ LUIS

X

ANOTACION: Nro 6 Fecha: 05-04-1984 Radicación: 1624

Doc: SENTENCIA SN del 19-10-1983 BUCARAMANGA - JUZG. PRIMERO CIVIL

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 150 ADJUDICACION POR CAUSA DE MUERTE

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

DE: GIRALDO LOPEZ LUIS

A: ARAUJO LUIS ERNESTO

X

A: GIRALDO DE ANAYA NORMA SOFIA

X

A: GIRALDO DIAZ JAIRO

X

A: GIRALDO DIAZ LUIS HERNEY

X

A: GIRALDO DIAZ MARIA NERY O NELLY

X

ANOTACION: Nro 7 Fecha: 27-12-1984 Radicación: 6820

Doc: SENTENCIA SN del 29-11-1984 BUCARAMANGA - JUZG. QUINTO CIVIL CTO.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 150 ADJUDICACION(POR CAUSA DE MUERTE) DEL 20% ESTE Y OTROS PREDIOS

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

DE: GIRALDO DIAZ JAIRO

A: GIRALDO RODRIGUEZ JAIRO LUIS

X

A: GIRALDO RODRIGUEZ LLENY CLARET

X

ANOTACION: Nro 8 Fecha: 08-08-1985 Radicación: 3945

Doc: OFICIO 234 del 14-02-1985 BUCARAMANGA - JUZG. TERCERO CIVIL CTO.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 410 DEMANDA SOBRE CUERPO CIERTO(ESTE Y OTROS)

1836

284

SIN

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE VALLEDUPAR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 23325201508013391

Nro Matrícula: 190-52

Página 3

Impreso el 21 de Agosto de 2015 a las 08:57:36 AM

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: GIRALDO URANGO ALICIA

GIRALDO RODRIGUEZ JAIRO LUIS

X

A: GIRALDO RODRIGUEZ LLENY CLARET

X

ANOTACION: Nro 9 Fecha: 05-06-1986 Radicación: 2810

Doc: RESOLUCION 6766 del 29-07-1986 BOGOTA MINOBRAS

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 380 AFECTACION DE INENAJENABILIDAD POR VALORIZACION CARRETERA LA MATA-CODAZZI

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

DE: MINISTERIO DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTE

A: GIRALDO LOPEZ LUIS

ANOTACION: Nro 10 Fecha: 29-09-1986 Radicación: 5415

Doc: OFICIO JD 12 2449 del 23-09-1986 VALLEDUPAR MINOBRAS

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 9

ESPECIFICACION: CANCELACION: 760 CANCELACION AFECTACION DE INENAJENABILIDAD POR VALORIZACION CARRETERA LA MATA-CODAZZI

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

DE: MINISTERIO DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTE

A: GIRALDO LOPEZ LUIS

ANOTACION: Nro 11 Fecha: 06-10-1985 Radicación: 5568

Doc: ESCRITURA 5243 del 17-12-1985 BUCARAMANGA NOTARIA UNICA

VALOR ACTO: \$12,984,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 102 PERMUTA 80% (ESTE Y OTRO)

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

DE: ARAUJO LUIS ERNESTO

DE: GIRALDO DE ANAYA NORMA SOFIA

DE: GIRALDO DE PAVATE NELLY

DE: GIRALDO LUIS HERNEY

A: GIRALDO RODRIGUEZ JAIRO LUIS

X

A: GIRALDO RODRIGUEZ LLENY CLARET

X

ANOTACION: Nro 12 Fecha: 31-08-1993 Radicación: 6381

Doc: OFICIO 1311 del 11-08-1993 VALLEDUPAR MIN O P TRANSPORTE

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 9

ESPECIFICACION: CANCELACION: 780 CANCELACION VALORIZACION LA MATA CODAZZI

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

DE: MINISTERIO DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTE

A: GIRALDO LOPEZ LUIS

X

ANOTACION: Nro 13 Fecha: 31-08-1993 Radicación: 6383



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE VALLEDUPAR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 23325201508013391

Nro Matrícula: 190-52

Página 4

Impreso el 21 de Agosto de 2015 a las 08:57:36 AM

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

Doc: AUTOSN del 14-07-1993 BUCARAMANGA JUZG 2.DE VA

VALOR ACTO: \$278,561,244

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 ADJUDICACION (LICENCIA JUDICIAL PUBLICA SUBASTA,ESTE Y OTROS

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

DE: GIRALDO RODRIGUEZ JAIRO LUIS

DE: GIRALDO RODRIGUEZ LLENY CLARET

A: RODRIGUEZ FUENTES JOSE GUILLERMO

ANOTACION: Nro 14 Fecha: 12-04-1994 Radicación: 2806

Doc: OFICIO 493-1246 del 17-03-1994 BUCARAMANGA JUZG 4.DE FAMILIA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 8

ESPECIFICACION: CANCELACION: 800 CANCELACION DEMANDA,ESTE Y OTROS

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

DE: GIRALDO RUIH ALICIA

A: GIRALDO R. JAIRO LUIS Y OTROS

ANOTACION: Nro 15 Fecha: 25-04-1994 Radicación: 3199

Doc: ESCRITURA 916 del 05-04-1994 VALLEDUPAR NOTARIA PRIMERA

VALOR ACTO: \$175,000

Se cancela anotación No: 2,3

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: CAJA DE CREDITO AGRARIA

DE: CAJA DE CREDITO AGRARIA

A: MANRIQUE QUINTERO ELOY

A: MANRIQUE QUINTERO ELOY

ANOTACION: Nro 16 Fecha: 30-12-1998 Radicación: 1998-11137

Doc: ESCRITURA 3019 del 11-11-1998 VALLEDUPAR NOTARIA 1A

VALOR ACTO: \$153,010,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: RODRIGUEZ FUENTES JOSE GUILLERMO

CC 77026485

A: RODRIGUEZ FUENTES ELISA CLARA

CC 49729364

X

ANOTACION: Nro 17 Fecha: 26-03-2003 Radicación: 2003-2329

Doc: ESCRITURA 640 del 21-03-2003 VALLEDUPAR NOTARIA 1A

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA DE CUERPO CIERTO ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: RODRIGUEZ FUENTES ELISA CLARA

CC 49729364

X

A: BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.

ANOTACION: Nro 18 Fecha: 30-10-2009 Radicación: 2009-190-6-11465



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

1835
287

Certificado generado con el Pin No: 23325201508013391

Nro Matrícula: 190-52

Página 5

Impreso el 21 de Agosto de 2015 a las 08:57:36 AM

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

Doc: ESCRITURA 1816 del 29-10-2009 BARRANQUILLA NOTARIA SEXTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA ESET Y OTRO

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

DE: RODRIGUEZ FUENTES ELISA CLARA

CC 49729364 X

A: SERVICIOS FINANCIEROS S.A. SERFINANSA COMPAIA DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL "SERFINANSA"

NIT. 8600431866

ANOTACION: Nro 19 Fecha: 29-12-2009 Radicación: 2009-190-6-13997

Doc: ESCRITURA 3555 del 29-12-2009 VALLEDUPAR NOTARIA PRIMERA

VALOR ACTO: \$200,000,000

Se cancela anotación No: 17

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA

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

DE: BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.

NIT. 8000378008

A: RODRIGUEZ FUENTES ELISA CLARA

CC 49729364

ANOTACION: Nro 20 Fecha: 17-01-2013 Radicación: 2013-190-6-463

Doc: ESCRITURA 4039 del 31-12-2012 BOGOTA D.C. NOTARIA TREINTA Y NUEVE

VALOR ACTO: \$110,485,100

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0313 CONSTITUCION DE FIDEICOMISO CIVIL

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

DE: RODRIGUEZ FUENTES ELISA CLARA

CC 49729364

A: GANADERIA CAMPO AMOR S.A.S.

NIT. 9005788563 X

ANOTACION: Nro 21 Fecha: 30-08-2013 Radicación: 2013-190-6-9793

Doc: OFICIO 1580 del 30-08-2013 VALLEDUPAR JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0406 DEMANDA EN ACCION DE SIMULACION PROCESO DECLARATIVO VERBAL (SIMULACION DE CONTRATO) RAD N 2013-00365-00

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

DE: FERNANDEZ DE CASTRO DANGOND JORGE ELIECER

A: GANADERIA CAMPO AMOR S.A.S.

X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *21*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 1

Nro corrección: 1

Radicación: C2008-50

Fecha: 16-02-2006

EXCLUIDAS MATRICULAS DEPENDIENTES VALE ART. 35 DCTO. 1250/70



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

1840
~~288~~

Certificado generado con el Pin No: 23325201508013391

Nro Matrícula: 190-52

Página 6

Impreso el 21 de Agosto de 2015 a las 08:57:36 AM

**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 falta o error en el registro de los documentos

GUARDO: Riscos

TURNO: 2015-190-1-55125

FECHA: 21-08-2015

EXPEDIDO EN: Valledupar

El Registrador: FERNANDO BALLESTEROS GOMEZ

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO

Registro de la fe pública

SIN

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE VALLEDUPAR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 23325201508013385

Nro Matricula: 190-27786

Página 1

Impreso el 21 de Agosto de 2015 a las 08:56:16 AM

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: AGUSTIN CODAZZI VEREDA: AGUSTIN CODAZZI

FECHA APERTURA: 09-04-1984 RADICACION: 84 1624 CON: SENTENCIA DE: 05-04-1984

CODIGO CATASTRAL: 20013000200010198000 COD CATASTRAL ANT: 000200010101000

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

PREDIO RURAL, CON UNA EXTENSION DE 500 HTS COMPRENDIDO DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS: ORIENTE, CON PREDIOS DEL SE/OR ELOY ENRIQUE QUINTERO, SUR, CON PROPIEDAD DE ADAN HERNANDEZ; NORTE, CON PREDIOS DEL SE/OR CAPITAN LUIS HERRERA Y MIGUEL AVILA QUINTERO, Y OESTE, CON PREDIO DEL DR. MIGUEL AVILA QUINTERO.

MAT 69, FOLIO 76, TOMO 2, CODAZZI.

COMPLEMENTACION:

- 1.- LOS SE/ORES ANTONIO DE LA HOZ CALDERON Y MARIA MU/OS DE CALDERON, ADQUIRIERON DICHO INMUEBLE EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA AL SE/OR RAMON FERNANDEZ, SEGUN ESCR #102 DEL 07-05-54, NOTARIA UNICA DE VILLANUEVA, REGISTRADA EL 14-05-54.
- 2.- EL SE/OR RAMON FERNANDEZ, ADQUIRIO EN COMUNIDAD CON LA SE/ORA TEOTISTE MAYA DE FERNANDEZ, POR COMPRA A TEOLINDA R. AARON, SEGUN ESCR #83 DEL 26-05-49, NOTARIA UNICA DE VILLANUEVA, REGISTRADA EL 07-06-49.
- 3.- LA SE/ORA TEOLINDA R. AARON, ADQUIRIO DICHO INMUEBLE PORQUE HACIA PARTE DEL GLOBO NOMBRADO TIERRAS NUEVAS DEL RETIRO, QUE LE ADJUDICARON EN EL JUICIO SUCESORIO DE LOS SE/ORES JUAN JOSE DEL RIO Y JUANA GALLARDO, SEGUN SENTENCIA DE FECHA 23-10-4 JUZGADO DEL CIRCUITO DE VALLEDUPAR, REGISTRADA EL 30-10-44.
- 4.- QUE EL GLOBO TIERRAS NUEVAS DEL RETIRO, LE FUE ADJUDICADO AL SE/OR JUAN JOSE DEL RIO, POR EL VIRREYNATO, SEGUN TITULO EXPEDIDO EL 03-02-1 806, PROTOCOLIZADO POR ESCR #58 DEL 27-09-44, NOTARIA DE ROBLES, REGISTRADA EL 28-10-44.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: R

1) SIN DIRECCION, "VILLA DEL SOCORRO"

NOTACION: Nro 1 Fecha: 17-03-1961 Radicacion: SN

Doc: ESCRITURA #28 del 09-03-1961 CODAZZI - NOT. UNICA

VALOR ACTO: \$20,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE CALDERON RONDON ANTONIO DE LA HOZ

DE MUOZ DE CALDERON MARIA

A: CALDERON ZULETA JORGE

X

A: CALDERON ZULETA RAFAEL ENRIQUE.

X

ANOTACION: Nro 2 Fecha: 20-08-1963 Radicacion: SN

Doc: SENTENCIA SN del 09-07-1963 V/DUPAR - JUZ. DEL CIRCUITO CIVIL

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 180 PRESCRIPCION

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

DE JUZGADO DEL CIRCUITO CIVIL VALLEDUPAR

A: CALDERON ZULETA JOSE JORGE

X

A: CALDERON ZULETA RAFAEL ENRIQUE

X

ANOTACION: Nro 3 Fecha: 25-06-1967 Radicacion: SN

Doc: ESCRITURA #67 del 05-04-1967 CODAZZI - NOT. UNICA

VALOR ACTO: \$200,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

SNR

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

1842
290

Certificado generado con el Pin No: 23325201508013385

Nro Matrícula: 190-27786

Página 2

Impreso el 21 de Agosto de 2015 a las 08:56:16 AM

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: CALDERON JOSE JORGE

CALDERON RAFAEL ENRIQUE

A: GIRALDO LOPEZ LUIS

X

ANOTACION: Nro 4 Fecha: 05-04-1984 Radicación: 1624

Doc: SENTENCIA SN del 19-10-1983 BUCARAMANGA - JUZ. PRIMERO CIVIL CTO.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 150 ADJUDICACION POR CAUSA DE MUERTE.

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

DE: GIRALDO LOPEZ LUIS

A: ARAUJO LUIS ERNESTO

X

A: GIRALDO DE ANAYA NORMA SOFIA

X

A: GIRALDO DIAZ JAIRO

X

A: GIRALDO DIAZ LUIS HERNEY

X

A: GIRALDO DIAZ MARIA NERY O NELLY

ANOTACION: Nro 5 Fecha: 27-12-1984 Radicación: 6820

Doc: SENTENCIA SN del 29-11-1984 B/MANGA - JUZG. QUINTO CIVIL CTO.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 150 ADJUDICACION (POR CAUSA DE MUERTE) DEL 20% ESTE Y OTROS PREDIOS.

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

DE: GIRALDO DIAZ JAIRO

A: GIRALDO RODRIGUEZ JARIO LUIS

X

A: GIRALDO RODRIGUEZ LLENY CLARET

X

ANOTACION: Nro 6 Fecha: 08-08-1985 Radicación: 3945

Doc: OFICIO #234 del 14-02-1985 BUCARAMANGA - JUZ. TERCERO CIVIL CTO.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 410 DEMANDA SOBRE CUERPO CIERTO (ESTE Y OTROS)

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

DE: GIRALDO URANGO ALICIA

A: GIRALDO RODRIGUEZ JARIO LUIS

X

A: GIRALDO RODRIGUEZ LLENY CLARET

X

ANOTACION: Nro 7 Fecha: 06-10-1986 Radicación: 5566

Doc: ESCRITURA #5243 del 17-12-1985 B/MANGA - NOT. PRIMERA

VALOR ACTO: \$12,984,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 102 PERMUTA 60% (ESTE Y OTRO)

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

DE: ARAUJO LUIS ERNESTO

DE: GIRALDO DE ANAYA NORMA SOFIA

DE: GIRALDO DE PEATE NELLY



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

Certificado generado con el Pin No: 23325201508013385
Pagina 3

Nro Matrícula: 190-27786

Impreso el 21 de Agosto de 2015 a las 08:56:16 AM

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

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

DE: GIRALDO LLIS HERNEY

A: GIRALDO RODRIGUEZ JAIRO LUIS

X

GIRALDO RODRIGUEZ LLENY CLARET

X

ANOTACION: Nro 8 Fecha: 31-08-1993 Radicación: 6383

Doc: AUTO SN del 14-07-1993 BUCARAMANGA - JUZ.2.DE FAMILIA

VALOR ACTO: \$278,561,244

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 ADJUDICACION(LICENCIA JUDICIAL PUBLICA SUBASTA.ESTE Y OTROS

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

DE: GIRALDO RODRIGUEZ JAIRO LUIS

DE: GIRALDO RODRIGUEZ LLENY CLARET

A: RODRIGUEZ FUENTES JOSE GUILLERMO

ANOTACION: Nro 9 Fecha: 12-04-1994 Radicación: 2806

Doc: OFICIO 493 1246 del 17-03-1994 B/MANGA - JUZG.4.DE FAMILIA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No. 6

ESPECIFICACION: CANCELACION: 800 CANCELACION DE DEMANDA.ESTE Y OTROS

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

DE: GIRALDO RUTH ALUCIA

A: GIRALDO R.JAIRO LUIS Y OTROS

ANOTACION: Nro 10 Fecha: 30-12-1998 Radicación: 1998 11136

Doc: ESCRITURA 3018 del 11-11-1998 VALLEDUPAR - NOTARIA 1A

VALOR ACTO: \$106,285,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: RODRIGUEZ FUENTES JOSE GUILLERMO

CC 77026485

A: RODRIGUEZ FUENTES ELISA CLARA

CC 49729364 X

ANOTACION: Nro 11 Fecha: 30-10-2009 Radicación: 2009-190-6-11485

Doc: ESCRITURA 1616 del 29-10-2009 BARRANQUILLA - NOTARIA SEXTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA ESET Y OTRO

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

DE: RODRIGUEZ FUENTES ELISA CLARA

CC 49729364 X

A: SERVICIOS FINANCIEROS S.A. SERFINANSA COMPAIA DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL "SERFINANSA"

NIT. 8600431866

ANOTACION: Nro 12 Fecha: 17-01-2013 Radicación: 2013 190-6-483

Doc: ESCRITURA 4039 del 31-12-2012 BOGOTA D.C. - NOTARIA TREINTA Y NUEVE

VALOR ACTO: \$93,340,500

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0313 CONSTITUCION DE FIDEICOMISO CIVIL

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

DE: RODRIGUEZ FUENTES ELISA CLARA

CC 49729364

SIN

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

Certificado generado con el Pin No: 23325201508013385

Nro Matrícula: 190-27786

Página 4

Impreso el 21 de Agosto de 2015 a las 08:56:16 AM

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.

A: GANADERIA CAMPO AMOR S.A.S.

NIT. 9005788563 X

ANOTACION: Nro 13 Fecha: 30-08-2013 Radicación: 2013-190-6-9793

OFICIO 1580 del 30-08-2013 VALLEDUPAR - JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR 0406 DEMANDA EN ACCION DE SIMULACION PROCESO DECLARATIVO VERBAL (SIMULACION DE CONTRATO)
RAD N 2013 00365 00

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: FERNANDEZ DE CASTRO DANGOND JORGE ELIECER

A: GANADERIA CAMPO AMOR S.A.S

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: "13"

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: 2010-190-3-156

Fecha: 14-11-2010

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008. PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008).

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: kioscos

TURNO: 2015-190-1-55122

FECHA: 21-08-2015

EXPEDIDO EN: Valledupar

El Registrador: FERNANDO BALLESTEROS GOMEZ



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

Certificado generado con el Pin No: 23325201508013377

Nro Matrícula: 190-375

Página 1

Impreso el 21 de Agosto de 2015 a las 08:54:01 AM
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: 02-09-1977 RADICACIÓN: 77-3016 CON: ESCRITURA DE: 02-09-1977

CODIGO CATASTRAL: 0002-0001-0116-000 COD CATASTRAL ANT: 002-001-116

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

PREDIO RURAL CON UNA EXTENSION DE 435 HTAS. COMPRENDIDO DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS: ORIENTE: CON PROPIEDAD DE MARIO TORRES FERNANDEZ Y ALICIA FERNANDEZ DE ROJAS, ANTES PROPIEDAD DE NEMESIO FERNANDEZ, SUR, CON PREDIOS DE LUIS GIRALDO LOPEZ TOBIAS HINOJOSA SIERRA, CAÑO DE ZORRO EN MEDIO, ANTES DE LAO CALDERON Y ARGEMIRO HINOJOSA, OCCIDENTE, CON PREDIO DE JAIRÓ GIRALDO DIAZ, ANTES DE ANNY BALSEVICIUS LOS LINDEROS NORTE, ORIENTE Y OCCIDENTE, ESTAN DEBIDAMENTE DEMARCADOS CON CERCAS DE ALAMBRE DE PUAS DE CUATRO HILOS Y EL LINDERO SUR, ES EL CAÑO DEL ZORRO.

COMPLEMENTACION:

1.- EL SEÑOR LUIS HERRERA MORA, ADQUIERE LA FINCA MONSERRATE, POR COMPRA A LA SEÑORA LETICIA ARIZA VDA. DE DAZA, SEGUN ESC. #472 DEL 09-10-58, NOTARIA DE VALLEDUPAR, REGISTRADA EL 15-10-58.

2.- EL SEÑOR LUIS HERRERA MORA, ACLARA LA ESC. #472 DEL 09-10-58, NOTARIA DE VALLEDUPAR, REGISTRADA EL 15-10-58, QUE LA DUEÑA DE LA FINCA MONSERRATE ES ANNY SHIRVER DE BALSEVICIUS, SEGUN ESC. #391 DEL 31-12-56, NOTARIA DEL EL CERRITO (VALLE DEL CAUCA), REGISTRADA EL EL 16-01-59.

3.- LA SEÑORA LETICIA ARIZA DE DAZA, ADQUIRIÓ EL PREDIO MONSERRATE, POR JUICIO SUCESORIO DEL SEÑOR CASIMIRO DAZA PLATA, DE FECHA 18-08-57, JUZGADO DECIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ, REGISTRADA EL 19-12-57, PROTOCOLIZADA POR ESC. # 522 DEL 21-12-57, NOTARIA DE VALLEDUPAR, REGISTRADA 27-12-57.

4.- EL SEÑOR CASIMIRO DAZA PLATA, ADQUIRIÓ EL PREDIO POR COMPRA AL SEÑOR NEMESIO FERNANDEZ, SEGUN ESC. #339 DEL 30-08-56, NOTARIA DE VALLEDUPAR, REGISTRADA EL 19-09-56.

5.- QUE EL GLOBO DE TIERRAS NUEVAS DEL RETIRO, SALIO DEL PATRIMONIO DEL ESTADO Y ES POR CONSIGUIENTE DE PROPIEDAD PRIVADA, CON TÍTULO REAL QUE LE EXPEDIO EL GOBIERNO DE LA CORONA ESPAÑOLA AL SEÑOR JUAN JOSE DEL RIO, CON FECHA 03-02-1806; PROTOCOLIZADO POR ESCRITURA 58 DEL 27-09-44, EN LA NOTARIA DE ROBLES, REGISTRADA EL 28-10-44, EN EL LIBRO PRIMERO, TOMO PRIMERO, PAGINA 309 A 311, PARTIDA NUMERO 317, DICHO GLOBO ESTA SITUADO EN EL CORREGIMIENTO DE BECERRIL, MUNICIPIO DE ROBLES.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: R

1) SIN DIRECCION, HACIENDA LOS ANGELES

ANOTACION: Nro 1 Fecha: 07-12-1959 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 2 134 del 27-11-1959 CALI - NOTARIA CUARTA

VALOR ACTO: \$115,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: SCHIMER DE BALSEVICIUS LUCIA ANNY

A: HERRERA MORA LUIS

X

ANOTACION: Nro 2 Fecha: 10-05-1962 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 11 del 30-01-1961 CODAZZI - NOTARIA UNICA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 999 ACLARACION AREA

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

DE: SCHIMER DE BALSEVICIUS LUCIA ANNY

A: HERRERA MORA LUIS

X

ANOTACION: Nro 3 Fecha: 10-02-1972 Radicación: SN

SIN

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

Certificado generado con el Pin No: 23325201508013377

Nro Matrícula: 190-375

Página 2

Impreso el 21 de Agosto de 2015 a las 08.54:01 AM

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

Doc: ESCRITURA 34 del 04-02-1972 DEL CERRITO - NOTARIA UNICA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 999 ACLARACION MODO ADQUISITIVO

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

A: HERRERA MORA LUIS

X

ANOTACION: Nro 4 Fecha: 09-08-1976 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 1.069 del 21-07-1976 BOGOTA - NOTARIA 22

VALOR ACTO: \$2,600,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA

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

DE: HERRERA MORA LUIS MARTIN

A: CORPORACION FINANCIERA DE FOMENTO AGROPUCUARIO Y DE EXPORTACION S.A. "COFIAGRO"

X

ANOTACION: Nro 5 Fecha: 02-09-1977 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 981 del 31-08-1977 BOGOTA - NOTARIA 22

VALOR ACTO: \$2,600,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA

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

DE: HERRERA MORA LUIS MARTIN

A: CORPORACION FINANCIERA DE FOMENTO AGROPUCUARIO Y DE EXPORTACION S.A. "COFIAGRO"

X

ANOTACION: Nro 6 Fecha: 17-06-1983 Radicación: 2447

Doc: ESCRITURA 1149 del 13-06-1983 BOGOTA - NOTARIA 22

VALOR ACTO: \$5,200,000

Se cancela anotación No. 4,5

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: CORPORACION FINANCIERA DE FOMENTO AGROPUCUARIO Y DE EXPORTACION S.A. "COFIAGRO"

DE: CORPORACION FINANCIERA DE FOMENTO AGROPUCUARIO Y DE EXPORTACION S.A. "COFIAGRO"

A: HERRERA MORA LUIS MARTIN

X

A: HERRERA MORA LUIS MARTIN

X

ANOTACION: Nro 7 Fecha: 24-06-1983 Radicación: 2558

Doc: ESCRITURA 147 del 13-05-1983 SAN JUAN DEL CESAR - NOTARIA UNICA

VALOR ACTO: \$9,800,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: HERRERA MORA LUIS MARTIN

A: CASTILLO GARCIA FERNANDO

X



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE VALLEDUPAR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 23325201508013377

Nro Matrícula: 190-375

Página 3

Impreso el 21 de Agosto de 2015 a las 08:54:01 AM

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

A: CASTILLO GARCIA HENRY

ANOTACION: Nro 8 Fecha: 05-06-1986 Radicación: 2810

Doc. RESOLUCION 8766 del 28-07-1983 BOGOTA - MIN.O.P.TRANSPORTE

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 380 AFECTACION DE INENAJENABILIDAD POR VALORIZACION CARRETERA LA MATA CODAZZI

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

DE: MINISTERIO DE OBRAS PUBLICAS

A: HERRERA MORA LUIS

ANOTACION: Nro 9 Fecha: 22-10-1986 Radicación: 5899

Doc. OFICIO 30083 del 03-12-1986 BOGOTA - MIN.O.P.TRANSPORTE

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 403 EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA

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

DE: MINISTERIO DE OBRAS PUBLICAS

A: HERRERA MORA LUIS

ANOTACION: Nro 10 Fecha: 24-06-1987 Radicación: 3965

Doc. OFICIO 18117 del 18-08-1987 BOGOTA - MIN.O.P.TRANSPORTE

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 8

ESPECIFICACION: CANCELACION: 791 CANCELACION EMBARGOS CON ACCION REAL

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

DE: MINISTERIO DE OBRAS PUBLICAS

A: HERRERA MORA LUIS

ANOTACION: Nro 11 Fecha: 24-06-1987 Radicación: 3966

Doc. OFICIO 18128 del 18-08-1987 BOGOTA - MIN.O.P.TRANSPORTE

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 8

ESPECIFICACION: CANCELACION: 780 CANCELACION AFECTACION DE INENAJENABILIDAD

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

DE: MINISTERIO DE OBRAS PUBLICAS

A: HERRERA MORA LUIS

ANOTACION: Nro 12 Fecha: 24-06-1987 Radicación: 3967

Doc. ESCRITURA 754 del 05-03-1987 BUCARAMANGA - NOT.4A

VALOR ACTO: \$19,305,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: CASTILLO GARCIA FERNANDO

DE: CASTILLO GARCIA HENRY

A: RODRIGUEZ FUENTES ANA CRISTINA

ANOTACION: Nro 13 Fecha: 20-12-1994 Radicación: 11617



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

Certificado generado con el Pin No: 23325201508013377

Nro Matrícula: 190-375

Página 4

Impreso el 21 de Agosto de 2015 a las 08:54:01 AM

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

Doc: ESCRITURA 4092 del 17-11-1994 VALLEDUPAR - NOTARIA PRIMERA

VALOR ACTO: \$115,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE RODRIGUEZ FUENTES ANA CRISTINA

A: INVERSIONES RODRIGUEZ FUENTES LTDA.

ANOTACION: Nro 14 Fecha: 03-07-1996 Radicación: 5293

Doc: ESCRITURA 1872 del 07-06-1996 VALLEDUPAR - NOTARIA PRIMERA

VALOR ACTO: \$158,400,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE INVERSIONES RODRIGUEZ FUENTES LTDA.

A: RODRIGUEZ FUENTES ELISA CLARA

ANOTACION: Nro 15 Fecha: 03-09-1997 Radicación: 199867

Doc: ESCRITURA 3029 del 03-09-1997 VALLEDUPAR - NOTARIA PRIMERA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA INDETERMINADO

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

DE RODRIGUEZ FUENTES ELISA CLARA

A: BANCO CAFETERO

ANOTACION: Nro 16 Fecha: 17-01-2013 Radicación: 2013-190-6-484

Doc: ESCRITURA 4038 del 31-12-2012 BOGOTA D.C. - NOTARIA TREINTA Y NUEVE

VALOR ACTO: \$139,749,700

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0313 CONSTITUCION DE FIDEICOMISO CIVIL

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

DE RODRIGUEZ FUENTES ELISA CLARA

CC 48729364

A: GANADERIA CAMPO AMOR S.A.S.

NIT. 9005788563 X

ANOTACION: Nro 17 Fecha: 19-03-2013 Radicación: 2013-190-6-2777

Doc: ESCRITURA 296 del 08-02-2013 BOGOTA D.C. - NOTARIA TREINTA Y NUEVE

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION DE LA ESC. N 4038 DE FECHA 31 DE DICIEMBRE DE 2012 OTORGADA EN LA NOTARIA 39 DE BOGOTA EL SENTIDO DE INDICAR NOMBRE CORRECTO DE BENEFICIARIOS

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

A: RODRIGUEZ FUENTES ELISA CLARA

CC 49729364

A: GANADERIA CAMPO AMOR S.A.S.

NIT. 9005788563 X

ANOTACION: Nro 18 Fecha: 30-08-2013 Radicación: 2013-190-6-9793

Doc: OFICIO 1580 del 30-08-2013 VALLEDUPAR JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0406 DEMANDA EN ACCION DE SIMULACION PROCESO DECLARATIVO VERBAL (SIMULACION DE CONTRATO) RAD. N 2013-00365-00

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: 23325201508013377

Nro Matrícula: 190-375

Página 5

Impreso el 21 de Agosto de 2015 a las 08:54:01 AM

**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: FERNANDEZ DE CASTRO DANGOND JORGE ELIEGER

A: GANADERIA CAMPO AMOR S.A.S

X

Nº TOTAL DE ANOTACIONES: *18*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 10

Nro corrección: 1

Radicación: 2008-190-3-44

Fecha: 22-01-2008

CORREGIDO NUMERO DE OFICIO, MEDIANTE OFICIO N. 18117 DEL 18-06-1987 DEL MIN. DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTE. VALE ART. 35 DCTO 1250/70.

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: 2003-178

Fecha: 08-09-2003

LO CORREGIDO MUNICIPIO DE BECERRIL VALE ART. 35 DECRETO 1250/70.

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: kioscos

TURNO: 2015-190-1-55120

FECHA: 21-08-2015

EXPEDIDO EN: Valledupar

El Registrador: FERNANDO BALLESTEROS GOMEZ



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

Certificado generado con el Pin No: 180531382612964298

Nro Matrícula: 190-375

Página 1

Impreso el 31 de Mayo de 2018 a las 09:14:51 AM

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

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

CIRCUITO REGISTRAL: 190 - VALLEDUPAR DEPTO: CESAR MUNICIPIO: BECERRIL VEREDA: BECERRIL

FECHA APERTURA: 02-09-1977 RADICACIÓN: 77-3016 CON: ESCRITURA DE: 02-09-1977

CODIGO CATASTRAL: 0002-0001-0116-000 COD CATASTRAL ANT: 002-001-116

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

PREDIO RURAL CON UNA EXTENSION DE 435 HTAS. COMPRENDIDO DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS: ORIENTE, CON PROPIEDAD DE MARIO TORRES FERNANDEZ Y ALICIA FERNANDEZ DE ROJAS; ANTES PROPIEDAD DE NEMESIO FERNANDEZ, SUR, CON PREDIOS DE LUIS GONZALO LOPEZ TOBIAS HINOJOSA SIERRA CAJO DE ZORRO EN MEDIO, ANTES DE LAO CALDERON Y ARGEMIRO HINOJOSA, OCCIDENTE, CON PREDIO DE JAIRO GIRALDO DIAZ, ANTES DE ANNY BALSEVICIUS LOS LINDEROS NORTE, ORIENTE, Y OCCIDENTE, ESTAN DEBIDAMENTE DEMARCADOS CON CERCAS DE ALAMBRE DE PUAS DE CUATRO HILOS Y EL LINDERO SUR; ES EL CAJO DEL ZORRO SEGUN ESCR.4082 DEL 17-10-54 NOT. PRIMERA DE VALLEDUPAR, SE ACTUALIZA LA CEDULA CATASTRAL: 0002000010116000.

COMPLEMENTACION:

1-EL SEÑOR LUIS HERRERA MORA ADQUIERE LA FINCA MONSERRATE, POR COMPRA A LA SEÑORA LETICIA ARIZA VDA. DE DAZA, SEGUN ESC #472 DEL 09-10-58 NOTARIA DE VALLEDUPAR, REGISTRADA EL 15-10-58 2-EL SEÑOR LUIS HERRERA MORA, ACLARA LA ESC #472 DEL 09-10-58, NOTARIA DE VALLEDUPAR REGISTRADA EL 15-10-58, QUE LA DUEÑA DE LA FINCA MONSERRATE ES ANNY SHIRMER DE BALSEVICIUS, SEGUN ESC #391 DEL 30-12-58 NOTARIA DEL EL CERRITO (VALLE DEL CAUCA), REGISTRADA EL 16-01-59 3-LA SEÑORA LETICIA ARIZA DE DAZA, ADQUIRIÓ EL PREDIO MONSERRATE POR JUICIO SUCESORIO DEL SEÑOR CASIMIRO DAZA PLATA, DE FECHA 16-09-57, JUZGADO DECIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE SOCOTA, REGISTRADA EL 19-12-57, PROTOCOLIZADA POR ESC #522 DEL 21-12-57, NOTARIA DE VALLEDUPAR REGISTRADA 27-12-57 4-EL SEÑOR CASIMIRO DAZA PLATA, ADQUIRIÓ EL PREDIO POR COMPRA AL SEÑOR NEMESIO FERNANDEZ SEGUN ESC #339 DEL 30-08-56, NOTARIA DE VALLEDUPAR REGISTRADA EL 19-09-56 5.- QUE EL GLOBO DE TIERRAS NUEVAS DEL RETIRO, SALIO DEL PATRIMONIO DEL ESTADO Y ES POR CONSECUENTE DE PROPIEDAD PRIVADA, SEGUN TITULO REAL QUE LE EXPEDIO EL GOBIERNO DE LA CORONA ESPAÑOLA AL SEÑOR JUAN JOSE DEL RIO, CON FECHA 03-02-1806, PROTOCOLIZADO POR ESCRITURA 58 DEL 27-09-44, EN LA NOTARIA DE ROBLES, REGISTRADA EL 28-10-44, EN EL LIBRO PRIMERO, TOMO PRIMERO, PAGINA 309 A 311, PARTIDA NUMERO 317, DICHO GLOBO ESTA SITUADO EN EL CORREGIMIENTO DE BECERRIL, MUNICIPIO DE ROBLES.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

Y SIN DIRECCION: HACIENDA LOS ANGELES

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 07-12-1959 Radicación: SN

002 ESCRITURA 2 134 DEL 27-11-1959 NOTARIA CUARTA DE CALI

VALOR ACTO: \$115,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE SHIRMER DE BALSEVICIUS LUCIA ANNY

A. HERRERA MORA LUIS

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 10-05-1982 Radicación: SN

002 ESCRITURA 11 DEL 30-01-1981 NOTARIA UNICA DE CODAZZI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 999 ACLARACION AREA

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: 180531382612964298

Nro Matrícula: 190-375

Página 2

Impreso el 31 de Mayo de 2018 a las 09:14:51 AM

"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 pagina

A. SCHIMER DE BALSEVICIUS LUCIA ANNY

A. HERRERA MORA LUIS

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 10-02-1972 Radicación: SN

Por ESCRITURA 34 DEL 04-02-1972 NOTARIA UNICA DE DEL CERRITO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 999 ACLARACION MODO ADQUISITIVO

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

A. HERRERA MORA LUIS

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 09-08-1976 Radicación: SN

Por ESCRITURA 1 089 DEL 21-07-1976 NOTARIA 22 DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$2,500,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA

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

DE HERRERA MORA LUIS MARTIN

X

A. CORPORACION FINANCIERA DE FOMENTO AGROPUCUARIO Y DE EXPORTACION S.A. "COFIAGRO"

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 02-09-1977 Radicación: SN

Por ESCRITURA 921 DEL 31-08-1977 NOTARIA 22 DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$2,600,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA

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

DE HERRERA MORA LUIS MARTIN

X

A. CORPORACION FINANCIERA DE FOMENTO AGROPUCUARIO Y DE EXPORTACION S.A. "COFIAGRO"

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 17-06-1983 Radicación: 2447

Por ESCRITURA 1149 DEL 13-06-1983 NOTARIA 22 DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$5,200,000

Se cancela anotación No. 4.5

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE CORPORACION FINANCIERA DE FOMENTO AGROPUCUARIO Y DE EXPORTACION S.A. "COFIAGRO"

A. HERRERA MORA LUIS MARTIN

X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 24-06-1983 Radicación: 2558

Por ESCRITURA 147 DEL 13-05-1983 NOTARIA UNICA DE SAN JUAN DEL CESAR

VALOR ACTO: \$9,800,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA



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

Certificado generado con el Pin No: 180531382612964298

Nro Matrícula: 190-375

Página 2

Impreso el 31 de Mayo de 2018 a las 09:14:51 AM

"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 pagina

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

DE HERRERA MORA LUIS MARTIN

A CASTILLO GARCIA FERNANDO

X

A CASTILLO GARCIA HENRY

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 05-03-1986 Radicación: 2810

DE OFICIO 6788 DEL 29-07-1983 MIN.O.P.TRANSPORTE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 380 AFECTACION DE INENAJENABILIDAD POR VALORIZACION CARRETERA LA MATA CODAZZI

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

DE MINISTERIO DE OBRAS PUBLICAS

A HERRERA MORA LUIS

X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 22-10-1988 Radicación: 5899

DE OFICIO 30083 DEL 03-10-1986 MIN.O.P.TRANSPORTE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 403 EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA

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

DE MINISTERIO DE OBRAS PUBLICAS

A HERRERA MORA LUIS

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 24-06-1987 Radicación: 3965

DE OFICIO 18117 DEL 18-06-1987 MIN.O.P.TRANSPORTE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 9

ESPECIFICACION: CANCELACION: 791 CANCELACION EMBARGOS CON ACCION REAL

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

DE MINISTERIO DE OBRAS PUBLICAS

A HERRERA MORA LUIS

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 24-06-1987 Radicación: 3966

DE OFICIO 18128 DEL 18-06-1987 MIN.O.P.TRANSPORTE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 8

ESPECIFICACION: CANCELACION: 780 CANCELACION AFECTACION DE INENAJENABILIDAD

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

DE MINISTERIO DE OBRAS PUBLICAS

A HERRERA MORA LUIS

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 24-06-1987 Radicación: 3967

1852

C300

78

1853



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

Certificado generado con el Pin No: 180531382612964298

Nro Matrícula: 190-375

Página 4

Impreso el 31 de Mayo de 2018 a las 09:14:51 AM

"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

Obj. ESCRITURA 754 DEL 05-03-1987 NOT. 4A. DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$19.305.000

ESPECIFICACION MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE CASTILLO GARCIA FERNANDO

DE CASTILLO GARCIA HENRY

A RODRIGUEZ FUENTES ANA CRISTINA

X

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 20-12-1994 Radicación: 11617

Obj. ESCRITURA 4092 DEL 17-11-1994 NOTARIA PRIMERA DE VALLEDUPAR

VALOR ACTO: \$115.000.000

ESPECIFICACION MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE RODRIGUEZ FUENTES ANA CRISTINA

A INVERSIONES RODRIGUEZ FUENTES LTDA.

X

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 03-07-1996 Radicación: 5293

Obj. ESCRITURA 1872 DEL 07-06-1996 NOTARIA PRIMERA DE VALLEDUPAR

VALOR ACTO: \$158.400.000

ESPECIFICACION MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE INVERSIONES RODRIGUEZ FUENTES LTDA.

A RODRIGUEZ FUENTES ELISA CLARA

X

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 03-09-1997 Radicación: 199307

Obj. ESCRITURA 3029 DEL 03-09-1997 NOTARIA PRIMERA DE VALLEDUPAR

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA INDETERMINADO

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

DE RODRIGUEZ FUENTES ELISA CLARA

X

A BANCO CAFETERO

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 17-01-2013 Radicación: 2013-190-6-484

Obj. ESCRITURA 4033 DEL 31-12-2012 NOTARIA TREINTA Y NUEVE DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$139.749.700

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0313 CONSTITUCION DE FIDEICOMISO CIVIL

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

DE RODRIGUEZ FUENTES ELISA CLARA

CC# 49729364

A GANADERIA CAMPO AMOR S.A.S.

NIT# 9005788563 X

ANOTACION: Nro 017 Fecha: 19-03-2013 Radicación: 2013-190-6-2777

1858

802

La validez de este documento podrá verificarse en la página www.crbnbovalledupar.gov.co/certificados/



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

Certificado generado con el Pin No: 180531382612964298

Nro Matrícula: 190-375

Página 5

Impreso el 31 de Mayo de 2018 a las 09:14:51 AM

"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 pagina

DEL ESCRITURA 296 DEL 08-02-2013 NOTARIA TREINTA Y NUEVE DE BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION DE LA ESC. N° 4038 DE FECHA 31 DE DICIEMBRE DE 2012 OTORGADA EN LA NOTARIA 39 DE BOGOTA EL SENTIDO DE INDICAR NOMBRE CORRECTO DE BENEFICIARIOS

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

A RODRIGUEZ FUENTES ELISA CLARA CC# 49729364

A GANADERIA CAMPO AMOR S.A.S. NIT# 9005788563X

ANOTACION: Nro 018 Fecha: 30-08-2013 Radicación: 2013-190-6-9793

DEL OFICIO 1560 DEL 30-08-2013 JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE VALLEDUPAR

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0406 DEMANDA EN ACCION DE SIMULACION PROCESO DECLARATIVO VERBAL (SIMULACION DE CONTRATO) -RAD N° 2013 00365 00

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

DEL FERNANDEZ DE CASTRO DANGOND JORGE ELIECER

A GANADERIA CAMPO AMOR S.A.S.

X

ANOTACION: Nro 019 Fecha: 05-10-2015 Radicación: 2015-190-6-11443

DEL OFICIO 2606 DEL 02-10-2015 JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE VALLEDUPAR

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0468 DEMANDA EN PROCESO ORDINARIO PROCESO VERBAL DE NULIDA (RAD- 2015 -00265-00)

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

DEL FERNANDEZ DE CASTRO DANGOND JORGE ELIECER

A GANADERIA CAMPO AMOR S.A.S.

NIT# 9005788563X

ANOTACION: Nro 020 Fecha: 25-08-2016 Radicación: 2016-190-6-8537

DEL ESCRITURA 3230 DEL 22-08-2016 NOTARIA PRIMERA DE VALLEDUPAR

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotacion No: 15

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA

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

DEL BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

A RODRIGUEZ FUENTES ELISA CLARA

CC# 49729364

TRO TOTAL DE ANOTACIONES: *20*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 10

Nro corrección: 1

Radación: 2008-190-3-44

Fecha: 22-01-2008

CORREGIDO NUMERO DE OFICIO, MEDIANTE OFICIO N 18117 DEL 13-06-1987 DEL MIN. DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTE. VALE ART. 35 DCTO

1855

La validez de este documento podrá verificarse en la página www.srbibotoldepage.gov.co/certificados/



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

803

Certificado generado con el Pin No: 180531382612964298

Nro Matrícula: 190-375

Página 6

Impreso el 31 de Mayo de 2018 a las 09:14:51 AM

"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 pagina

1250/70

Antejuicio Nro. 0

Nro corrección: 1

Radicación: 2003-178

Fecha: 08-09-2003

EXCERTEGIDO MUNICIPIO DE BECERRIL VALE ART. 35 DECRETO 1250/70

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realech

TURNO: 2018-190-1-37977

FECHA: 31-05-2018

EXPEDIDO EN: BOGOTA

[Firma manuscrita]

Registrador: ADRIANA INES GONZALEZ PEREZ

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
Y REGISTRO
la guarda de la fe pública

1856
304



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

Certificado generado con el Pin No: 180531817312964206

Nro Matrícula: 190-27786

Página 1

Impreso el 31 de Mayo de 2018 a las 09:13:07 AM

"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 pagina

CIRCULO REGISTRAL 190- VALLEDUPAR DEPTO: CESAR MUNICIPIO: AGUSTIN CODAZZI VEREDA: AGUSTIN CODAZZI

FECHA APERTURA: 09-04-1984 RADICACION: 84-1824 CON: SENTENCIA DE: 05-04-1984

CODIGO CATASTRAL: 20013000200010198000 COD CATASTRAL ANT: 000200010101000

ESTADO DEL FOLIO **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

PREDIO RURAL, CON UNA EXTENSION DE 500 HTS COMPRENDIDO DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS: ORIENTE, CON PREDIOS DEL SE/OR ELOY ENRIQUE QUINTERO, SUR, CON PROPIEDAD DE ADAN HERNANDEZ NORTE, CON PREDIOS DEL SE/OR CAPITAN LUIS HERRERA Y MIGUEL AVILA QUINTERO Y OESTE, CON PREDIO DEL DR. MIGUEL AVILA QUINTERO -MAT 69, FOLIO 76, TOMO 2 CODAZZI.

COMPLEMENTACION:

1- LOS SE/ORES ANTONIO DE LA HOZ CALDERON Y MARIA MU/JOZ DE CALDERON, ADQUIRIERON DICHO INMUEBLE EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA AL SE/OR RAMON FERNANDEZ, SEGUN ESCR #102 DEL 07-05-54, NOTARIA UNICA DE VILLANUEVA, REGISTRADA EL 14-05-54.-2- EL SE/OR RAMON FERNANDEZ, ADQUIRIO EN COMUNIDAD CON LA SE/ORA TEOTISTE MAYA DE FERNANDEZ, POR COMPRA A TEOLINDA R AARON, SEGUN ESCR #53 DEL 26-05-49, NOTARIA UNICA DE VILLANUEVA, REGISTRADA EL 07-06-49.-3- LA SE/ORA TEOLINDA R AARON, ADQUIRIO DICHO INMUEBLE PORQUE HACIA PARTE DEL GLOBO NOMBRADO TIERRAS NUEVAS DEL RETIRO, QUE LE ADJUDICARON EN EL JUICIO SUCESORIO DE LOS SE/ORES JUAN JOSE DEL RIO Y JUANA GALLARDO, SEGUN SENTENCIA DE FECHA 23-10-44 JUZGADO DEL CIRCUITO DE VALLEDUPAR, REGISTRADA EL 30-10-44.-4- QUE EL GLOBO TIERRAS NUEVAS DEL RETIRO, LE FUE ADJUDICADO AL SE/OR JUAN JOSE DEL RIO, POR EL TRIBUNAL, SEGUN TITULO EXPEDIDO EL 03-02-1.806, PROTOCOLIZADO POR ESCR #58 DEL 27-09-44, NOTARIA DE ROBLES, REGISTRADA EL 28-10-44.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) SIN DIRECCION: "VILLA DEL SOCORRO"

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 17-03-1961 Radicación: SN

Tip: ESCRITURA #29 DEL 09-03-1961 NOT UNICA DE CODAZZI

VALOR ACTO: \$20,000

PRESCRIPCION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE CALDERON RONDON ANTONIO DE LA HOZ

DE MU/JOZ DE CALDERON MARIA

A. CALDERON ZULETA JORGE

X

A. CALDERON ZULETA RAFAEL ENRIQUE

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 20-08-1963 Radicación: SN

Tip: SENTENCIA SN DEL 09-07-1963 JUZ DEL CIRCUITO CIVIL DE VALLEDUPAR

VALOR ACTO: \$

PRESCRIPCION: MODO DE ADQUISICION: 180 PRESCRIPCION

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

DE JUZGADO DEL CIRCUITO CIVIL VALLEDUPAR

A. CALDERON ZULETA JOSE JORGE

X

A. CALDERON ZULETA RAFAEL ENRIQUE

X

1857

La validez de este documento podrá verificarse en la página www.snrh.com/epac/gon/cc/certificac/



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

Certificado generado con el Pin No: 180531817312964206

Nro Matrícula: 190-27786

Página 2

Impreso el 31 de Mayo de 2018 a las 09:13:07 AM

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

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

ANOTACION Nro 003 Fecha: 26-06-1967 Radicación: SN

LIBRO ESCRITURA #67 DEL 05-04-1967 NOT UNICA DE CODAZZI

VALOR ACTO: \$200,000

ESPECIFICACION MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE CALDERON JOSE JORGE

DE CALDERON RAFAEL ENRIQUE

A. GIRALDO LOPEZ LUIS

X

ANOTACION Nro 004 Fecha: 05-04-1984 Radicación: 1624

LIBRO SENTENCIA SN DEL 19-10-1983 JUZ PRIMERO CIVIL CTO. DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION MODO DE ADQUISICION: 160 ADJUDICACION POR CAUSA DE MUERTE

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

DE GIRALDO LOPEZ LUIS

A. ARAUJO LUIS ERNESTO

X

A. GIRALDO DE ANAYA NORMA SOFIA

X

A. GIRALDO DIAZ JAIRO

X

A. GIRALDO DIAZ LUIS HERNEY

X

A. GIRALDO DIAZ MARIA NERY O NELLY

ANOTACION Nro 005 Fecha: 27-12-1984 Radicación: 6820

LIBRO SENTENCIA SN DEL 29-11-1984 JUZG QUINTO CIVIL CTO. DE B/MANGA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION MODO DE ADQUISICION: 150 ADJUDICACION (POR CAUSA DE MUERTE) DEL 20% ESTE Y OTROS PREDIOS

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

DE GIRALDO DIAZ JAIRO

A. GIRALDO RODRIGUEZ JARIO LUIS

X

A. GIRALDO RODRIGUEZ LLENY CLARET

X

ANOTACION Nro 006 Fecha: 08-08-1985 Radicación: 3945

LIBRO OFICIO #234 DEL 14-02-1985 JUZ TERCERO CIVIL CTO. DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION MEDIDA CAUTELAR: 410 DEMANDA SOBRE CUERPO CIERTO (ESTE Y OTROS)

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

DE GIRALDO UPANGO ALICIA

A. GIRALDO RODRIGUEZ JARIO LUIS

X

A. GIRALDO RODRIGUEZ LLENY CLARET

X

ANOTACION Nro 007 Fecha: 08-10-1986 Radicación: 5506

1818306

La validez de este documento podrá verificarse en la página www.inraedundepago.gov.co/validador/



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

Certificado generado con el Pin No: 180531817312964206

Nro Matrícula: 190-27786

Página 3

Impreso el 31 de Mayo de 2018 a las 09:13:07 AM

"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

Doc. ESCRITURA #5243 DEL 17-12-1985 NOT PRIMERA DE B/MANGA

VALOR ACTO: \$12,984,000

ESPECIFICACION MODO DE ADQUISICION: 102 PERMUTA 80% (ESTE Y OTRO)

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

DE ARAUJO LUIS ERNESTO

DE GIRALDO DE ANAYA NORMA SOFIA

DE GIRALDO DE PEÑATE NELLY

DE GIRALDO LUIS HERNEY

A GIRALDO RODRIGUEZ JAIRO LUIS

A GIRALDO RODRIGUEZ LLENY CLARET

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 31-08-1993 Radicación: 6383

Doc. AUTO SN DEL 14-07-1993 JUZ 2 DE FAMILIA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$278,561,244

ESPECIFICACION MODO DE ADQUISICION: 101 ADJUDICACION (LICENCIA JUDICIAL PUBLICA SUBASTA ESTE Y OTROS)

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

DE GIRALDO RODRIGUEZ JARIO LUIS

DE GIRALDO RODRIGUEZ LLEHY CLARET

A RODRIGUEZ FUENTES JOSE GUILLERMO

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 12-04-1994 Radicación: 2806

Doc. OFICIO 485-1246 DEL 17-03-1994 JUZG 4 DE FAMILIA DE B/MANGA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No. 6

ESPECIFICACION CANCELACION: 800 CANCELACION DE DEMANDA ESTE Y OTROS

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

DE GIRALDO RUTH ALICIA

A GIRALDO R JAIRO LUIS Y OTROS

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 30-12-1998 Radicación: 1998-11136

Doc. ESCRITURA 3618 DEL 11-11-1998 NOTARIA 1A DE VALLEDUPAR

VALOR ACTO: \$106,265,000

ESPECIFICACION MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE RODRIGUEZ FUENTES JOSE GUILLERMO

CC# 77026485

A RODRIGUEZ FUENTES ELISA CLARA

CC# 49729364 X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 30-10-2009 Radicación: 2009-190-6-11465

Doc. ESCRITURA 1618 DEL 29-10-2009 NOTARIA SEXTA DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA ESET Y OTRO

1859307

La validez de este documento podrá verificarse en la página www.snrtolvalledupar.gov.co/certificados/



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

Certificado generado con el Pin No: 180531817312964206

Nro Matrícula: 190-27786

Página: 4

Impreso el 31 de Mayo de 2018 a las 09:13:07 AM

"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 RODRIGUEZ FUENTES ELISA CLARA

CC# 49729364 X

A SERVICIOS FINANCIEROS S.A. SERFINANSA COMPAÑIA DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL "SERFINANSA"

NIT# 8600431866

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 17-01-2013 Radicación: 2013-190-6-483

Oficio ESCRITURA 4039 DEL 31-12-2012 NOTARIA TREINTA Y NUEVE DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$93,340,500

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO, 0313 CONSTITUCION DE FIDEICOMISO CIVIL

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

DE RODRIGUEZ FUENTES ELISA CLARA

CC# 49729364

A GANADERIA CAMPO AMOR S.A.S.

NIT# 9005788563 X

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 30-08-2013 Radicación: 2013-190-6-9793

Oficio OFICIO 1560 DEL 30-08-2013 JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE VALLEDUPAR

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0406 DEMANDA EN ACCION DE SIMULACION PROCESO DECLARATIVO VERBAL (SIMULACION DE CONTRATO) -RAD N° 2013 00365 00

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

DE FERNANDEZ DE CASTRO DANGOND JORGE ELIECER

A GANADERIA CAMPO AMOR S.A.S.

X

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 05-10-2015 Radicación: 2015-190-6-11443

Oficio OFICIO 2608 DEL 02-10-2015 JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE VALLEDUPAR

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0468 DEMANDA EN PROCESO ORDINARIO PROCESO VERBAL DE NULIDA (RAD- 2015 -00265-00)

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

DE FERNANDEZ DE CASTRO DANGOND JORGE ELIECER

A GANADERIA CAMPO AMOR S.A.S.

NIT# 9005788563 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *14*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: 2010-190-3-156

Fecha: 14-11-2010

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R. (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

1760
308

La validez de este documento podrá verificarse en la página www.snr.banrepublica.gov.co/verificar



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

Certificado generado con el Pin No: 180531817312964206

Nro Matrícula: 190-27786

Página 5

Impreso el 31 de Mayo de 2018 a las 09:13:07 AM

**"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 falta o error en el registro de los documentos

Notario: Realtech

TURNO: 2018-190-1-3/976

FECHA: 31-05-2018

EXPEDIDO EN: BOGOTA

Adriana Ines Gonzalez Perez

El Registrador: ADRIANA INES GONZALEZ PEREZ

**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
Y REGISTRO**
La guarda de la fe publica

1861369



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

Certificado generado con el Pin No: 180531336112964109

Nro Matricula: 190-52

Página: 1

Impreso el 31 de Mayo de 2018 a las 09:11:22 AM

"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: AGUSTIN CODAZZI VEREDA: CORREGIMIENTO DE BECERRIL
FECHA APERTURA: 18-08-1977 RADICACIÓN: 77-1839 CON: CERTIFICADO DE: 18-08-1977
CODIGO CATASTRAL: 000200010198000 COD CATASTRAL ANT: 00-2-001-101

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

FINCA RURAL DENOMINADO "CAMPO AMOR", CON CABIDA DE 355 HTS. 2.000 M2, DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS NORTE: CA/O DEL CORRO EN MEDIO Y TIERRAS OCUPADAS POR EL CAPITAN HERRERA (LUIS HERRERA MORA); SUR: LINDA CON LA CARRETERA INTERCOL Y FINCA DE TOMAS ALFONSO SILVA; ORIENTE: CALLEJON EN MEDIO LINDA CON FINCA SANTA EULALIA, PROPIEDAD DEL SE/OR GERALDO CRUZ ANGEL; OCCIDENTE: LINDA CON LA FINCA DE LOS HEREDEROS JORGE Y RAFAEL ENRIQUE CALDERON, MATRICULA 58, TOMO 2 DE CODAZZI

COMPLEMENTACION:

LOS SEÑORES ANTONIO DE LA HOZ CALDERON Y MARIA MU/ÓZ DE CALDERON, ADQUIRIERON DICHO INMUEBLE EN MAYOR EXTENSION, POR COMPRA AL SE/OR RAMON FERNANDEZ, SEGUN ESCR #102 DEL 7 DE MAYO DE 1954, NOTARIA UNICA DE VILLANUEVA, REGISTRADA EL 14 DE MAYO DE 1954 RAMON FERNANDEZ, ADQUIRIO EN COMUNIDAD CON LA SE/ORA TEOTISTE MAYA DE FERNANDEZ, POR COMPRA A TEOLINDA R. AYALA, SEGUN ESCR #83 DEL 26 DE MAYO DE 1949, NOTARIA UNICA DE VILLANUEVA, REGISTRADA EL 7 DE JUNIO DE 1949 -QUE EL GLOBO DE TIERRA NOMERADO TIERRAS NUEVAS DEL RETIRO SALIO DEL PATRIMONIO DEL ESTADO, Y ES POR CONSIGUIENTES DE PROPIEDAD PRIVADA SEGUN TITULO REAL QUE LE EXPIDIO EL GOBIERNO DE LA CORONA ESPA/OLA AL SE/OR JUAN JOSE DEL RIO, CON FECHA 3 DE FEBRE/O DE MIL OCHOCIENTOS SEIS (1806), PROTOCOLIZADO POR ESC. 58 DEL 27 DE SEPTIEMBRE DE MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y CUATRO (1944), DE LA NOTARIA DE ROBLES REGISTRADA EN ESTA OFICINA EL 28 DE OCTUBRE DEL MISMO A/O, DICHO GLOBO ESTA SITUADO EN EL CORREGIMIENTO DE BECERRIL

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

D SIN DIRECCION: CAMPO AMOR

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 07-02-1961 Radicación: SN

Nro ESCRITURA 167 DEL 31-12-1960 NOTARIA UNICA DE CODAZZI

VALOR ACTO: \$141.280

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE CALDERON RONDON ANTONIO DE LA HOZ

DE MU/ÓZ DE CALDERON MARIA

A MANRIQUE QUINTERO ELOY

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 27-08-1962 Radicación: SN

Nro ESCRITURA 119 DEL 09-08-1962 NOTARIA UNICA DE CODAZZI

VALOR ACTO: \$75.000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA

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

A MANRIQUE QUINTERO ELOY

X

A CAJA DE CREDITO AGRARIO CODAZZI

1862
310



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

Certificado generado con el Pin No: 180531336112964109

Nro Matricula: 190-52

Página 2

Impreso el 31 de Mayo de 2018 a las 09:11:22 AM

"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 pagina

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 03-07-1963 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 138 DEL 26-08-1963 NOTARIA UNICA DE CODAZZI

VALOR ACTO: \$100.000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA

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

DE MANRIQUE QUINTERO ELOY

X

A CAJA DE CREDITO AGRARIO CODAZZI

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 01-07-1965 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 72 DEL 30-03-1965 NOTARIA UNICA DE CODAZZI

VALOR ACTO: \$200.000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE QUINTERO ELOY QUINTERO

A GIRALDO LOPEZ LUIS

X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 25-08-1975 Radicación: SN

Doc: SUCESION SN DEL 18-06-1975 JUZG. 5. CIVIL CTO. DE VALLEDUPAR

VALOR ACTO: \$950.000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 150 JUICIO SUCESION

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

DE DIAZ DE GIRALDO ALICIA

A GIRALDO LOPEZ LUIS

X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 05-04-1984 Radicación: 1624

Doc: SENTENCIA SN DEL 19-10-1983 JUZ PRIMERO CIVIL DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 150 ADJUDICACION POR CAUSA DE MUERTE

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

DE GIRALDO LOPEZ LUIS

A ARAUJO LUIS ERNESTO

X

A GIRALDO DE ANAYA NORMA SOFIA

X

A GIRALDO DIAZ JAIRO

X

A GIRALDO DIAZ LUIS HERNEY

X

A GIRALDO DIAZ,MARIA NERY O NELLY

X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 27-12-1984 Radicación: 6820

Doc: SENTENCIA SN DEL 29-11-1984 JUZ. QUINTO CIVIL CTO. DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 150 ADJUDICACION(POR CAUSA DE MUERTE) DEL 20% ESTE Y OTROS PREDIOS

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

1863
3H

La validez de este documento podrá verificarse en la página www.tribunaldepagos.gov.co/validacion/



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

Certificado generado con el Pin No: 180531336112964109

Nro Matrícula: 190-52

Página 3

Impreso el 31 de Mayo de 2018 a las 09:11:22 AM

"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 pagina

DEL GIRALDO DIAZ JAIRO

A GIRALDO RODRIGUEZ JAIRO LUIS

X

A GIRALDO RODRIGUEZ LLENY CLARET

X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 05-08-1985 Radicación: 3945

DEL OFICIO 234 DEL 14-02-1985 JUZG.TERCERO CIVIL CTQ. DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 410 DEMANDA SOBRE CUERPO CIERTO(ESTE Y OTROS)

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

DEL GIRALDO URANGO ALICIA

A GIRALDO RODRIGUEZ JAIRO LUIS

X

A GIRALDO RODRIGUEZ LLENY CLARET

X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 05-06-1986 Radicación: 2810

DEL RESOLUCION 6766 DEL 29-07-1986 MINOBRAS DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 380 AFECTACION DE INENAJENABILIDAD POR VALORIZACION CARRETERA LA MATA-CODAZZI

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

DEL MINISTERIO DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTE

A GIRALDO LOPEZ LUIS

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 29-09-1986 Radicación: 5415

DEL OFICIO JD 12 2449 DEL 23-09-1986 MINOBRAS DE VALLEDUPAR

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No. 9

ESPECIFICACION: CANCELACION: 780 CANCELACION AFECTACION DE INENAJENABILIDAD POR VALORIZACION CARRETERA LA MATA-CODAZZI

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

DEL MINISTERIO DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTE

A GIRALDO LOPEZ LUIS

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 06-10-1986 Radicación: 5566

DEL ESCRITURA 5243 DEL 17-12-1985 NOTARIA UNICA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$12.984.000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 102 PERMUTA 80% (ESTE Y OTRO)

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

DEL ARADJO LUIS ERNESTO

DEL GIRALDO DE ANAYA NORMA SOFIA

DEL GIRALDO DE PAZATE NELLY

DEL GIRALDO LUIS FERNEY

A GIRALDO RODRIGUEZ JAIRO LUIS

X

1364
312



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

Certificado generado con el Pin No: 180531336112964109

Nro Matrícula: 190-52

Página 4

Impreso el 31 de Mayo de 2018 a las 09:11:22 AM

"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 pagina

A. GIRALDO RODRIGUEZ LLENY CLARET

X

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 31-08-1993 Radicación: 6381

Doc: OFICIO 1311 DEL 11-08-1993 MIN O P TRANSPORTE DE VALLEDUPAR

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 9

ESPECIFICACION: CANCELACION: 780 CANCELACION VALORIZACION LA MATA CODAZZI

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

DE MINISTERIO DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTE

A. GIRALDO LOPEZ LUIS

X

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 31-08-1993 Radicación: 6383

Doc: AUTO SN DEL 14-07-1993 JUZG.2 DE VA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$273,561.244

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 ADJUDICACION (LICENCIA JUDICIAL PUBLICA SUBASTA ESTE Y OTROS

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

DE GIRALDO RODRIGUEZ JAIRO LUIS

DE GIRALDO RODRIGUEZ LLENY CLARET

A. RODRIGUEZ FUENTES JOSE GUILLERMO

X

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 12-04-1994 Radicación: 2806

Doc: OFICIO 493-1246 DEL 17-03-1994 JUZG.4 DE FAMILIA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 8

ESPECIFICACION: CANCELACION: 800 CANCELACION DEMANDA ESTE Y OTROS

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

DE GIRALDO RUTH ALICIA

A. GIRALDO R JAIRO LUIS Y OTROS

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 25-04-1994 Radicación: 3199

Doc: ESCRITURA 916 DEL 08-04-1994 NOTARIA PRIMERA DE VALLEDUPAR

VALOR ACTO: \$175.000

Se cancela anotación No: 2,3

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE CAJA DE CREDITO AGRARIA

A. MANRIQUE QUINTERO ELOY

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 30-12-1998 Radicación: 1998-11137

Doc: ESCRITURA 3019 DEL 11-11-1998 NOTARIA 1A DE VALLEDUPAR

VALOR ACTO: \$153.010.000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

1865
313



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

Certificado generado con el Pin No: 180531336112964109

Nro Matricula: 190-52

Página 5

Impreso el 31 de Mayo de 2018 a las 09:11:22 AM

"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 pagina

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

DE RODRIGUEZ FUENTES JOSE GUILLERMO

CC# 77026485

DE RODRIGUEZ FUENTES ELISA CLARA

CC# 49729364 X

ANOTACION: Nro 017 Fecha: 26-03-2003 Radicación: 2003-2329

DE ESCRITURA 640 DEL 21-03-2003 NOTARIA 1A DE VALLEDUPAR

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA DE CUERPO CIERTO ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE RODRIGUEZ FUENTES ELISA CLARA

CC# 49729364 X

DE BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.

ANOTACION: Nro 018 Fecha: 30-10-2009 Radicación: 2009-190-6-11465

DE ESCRITURA 1613 DEL 29-10-2009 NOTARIA SEXTA DE BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA ESET Y OTRO

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

DE RODRIGUEZ FUENTES ELISA CLARA

CC# 49729364 X

DE SERVICIOS FINANCIEROS S.A. SERFINANSA COMPAÑIA DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL "SERFINANSA"

NIT# 8600431866

ANOTACION: Nro 019 Fecha: 29-12-2009 Radicación: 2009-190-6-13997

DE ESCRITURA 3555 DEL 29-12-2009 NOTARIA PRIMERA DE VALLEDUPAR

VALOR ACTO: \$200,000,000

Se cancela anotación No. 17

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0643 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA

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

DE BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.

NIT# 8000378008

DE RODRIGUEZ FUENTES ELISA CLARA

CC# 49729364

ANOTACION: Nro 020 Fecha: 17-01-2013 Radicación: 2013-190-6-483

DE ESCRITURA 4039 DEL 31-12-2012 NOTARIA TREINTA Y NUEVE DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$110,465,100

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0313 CONSTITUCION DE FIDEICOMISO CIVIL

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

DE RODRIGUEZ FUENTES ELISA CLARA

CC# 49729364

DE GANADERIA CAMPO AMOR S.A.S.

NIT# 9005788563X

ANOTACION: Nro 021 Fecha: 30-08-2013 Radicación: 2013-190-6-9793

DE OFICIO 1560 DEL 30-08-2013 JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE VALLEDUPAR

VALOR ACTO: \$0

1866
1314

La validez de este documento podrá verificarse en la página www.unir-monedupar.gov.co/certificados/



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

Certificado generado con el Pin No: 180531336112964109

Nro Matricula: 190-52

Página 6

Impreso el 31 de Mayo de 2018 a las 09:11:22 AM

**"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 pagina

REPERICACION, MEDIDA CAUTELAR: 0406 DEMANDA EN ACCION DE SIMULACION PROCESO DECLARATIVO VERBAL (SIMULACION DE
CODICILACION) - RAD N° 2013-00365-00

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

DE FERNANDEZ DE CASTRO DANGOND JORGE ELIECER

A. GANADERIA CAMPO AMOR S.A.S

X

ANOTACION: Nro 022 Fecha: 05-10-2015 Radicación: 2015-190-6-11443

Acto OFICIO 2606 DEL 02-10-2015 JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE VALLEDUPAR

VALOR ACTO: \$0

REPERICACION, MEDIDA CAUTELAR: 0468 DEMANDA EN PROCESO ORDINARIO PROCESO VERBAL DE NULIDA (RAD-2015-00265-00)

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

DE FERNANDEZ DE CASTRO DANGOND JORGE ELIECER

A. GANADERIA CAMPO AMOR S.A.S.

NIT# 9005738563 X

MRC TOTAL DE ANOTACIONES: '22'

SALVEDADES: (información Anterior o Corregida)

Salvedad Nro. 1

Nro corrección: 1

Radicación: C2006-50

Fecha: 16-12-2006

EXCLUIDAS MATRICULAS DEPENDIENTES VALE ART. 35 DCTO. 1250/70

1867
315

La validez de este documento por la venta tiene en la página web de símbolos de pago que se certifica así



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

Certificado generado con el Pin No: 180531336112964109

Nro Matrícula: 190-52

Página 7

Impreso el 31 de Mayo de 2018 a las 09:11:22 AM

**"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 pagina

FIN

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

Software: Realetech

Numero: 2018-190-1-37975

FECHA: 31-05-2018

EXPEDIDO EN BOGOTA

Adriana Ines Gonzalez Perez

Registrador ADRIANA INES GONZALEZ PEREZ

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
Y REGISTRO
la guarda de la fe pública