

19-11-2020

PROCESO REIVINDICATORIO

RAD.

No.47.980.40.89.002.2017.00179.00



PERITO

MIGUEL ANGEL DAZA ROMERO

Santa Marta. Noviembre 2.020

Señor(a):

JUZGADO SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL DE ZONA BANANERA

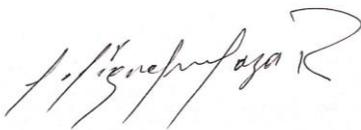
E. S. D.

Referencia: **Proceso REIVINDICATORIO, seguido por HERNANDO OSPINO GARCIA Y OTROS contra JORGE SARMIENTO FANDIÑO Y OTROS.**

Radicado 2017-00179

MIGUEL ANGEL DAZA ROMERO, mayor de edad vecino de esta ciudad, identificado con la cedula de ciudadanía No 12'558.797 de esta ciudad, perito Avaluador, vinculado al REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES (RAA), No 12.558.797, ECONOMISTA AGRICOLA de profesión tarjeta profesional No 16.666 del CSE, auxiliar de la justicia desde el año 1.998 licencia No 0011 del CSJ pongo a su disposición el dictamen pericial solicitado de acuerdo a los requerimientos de oficios del proceso.

Cordialmente:



MIGUEL ANGEL DAZA ROMERO

C.C. Nº 12.558.797 de STA MTA

ECONOMISTA AGRÍCOLA MAT. PROF. 16.666

RAA No 12.558.797 ANAV

AUXILIAR DE LA JUSTICIA licencia No 0011 del CSJ.

Perito Avaluador.

ASPECTOS GENERALES:



EL día 12 de noviembre del presente año me dirigí al sector de la agustina, específicamente a la finca “Manizales” ahí fui atendido por el señor JORGE

SARMIENTO FANDIÑO, quien amablemente me atendió y me mostro la finca en lo que tiene que ver con los cultivos, divisiones del predio, propietarios de los diferentes cultivos, entre otros. La mayor parte de la información general de este trabajo se tomó de manera directa al inmueble identificado como "LOTE MANIZALES" con la matricula inmobiliaria No 222-2649, ubicado en el municipio Zona Bananera del Magdalena, vereda de Guacamayal, sector "la agustina", al igual que en los documentos aportados por la parte interesada, entre esos están: Documento recibo de pago de impuesto predial, Escritura pública No 307 del 10 de Marzo de 2.014, de la notaria cuarta del circulo de Santa Marta, Certificado de tradición y libertad de la oficina de registro de instrumentos públicos de esta ciudad.

Objetivo del Dictamen.

"Así mismo, en estricto cumplimiento del artículo 230 del C.G del P., este Despacho procede a determinar el cuestionario que el Perito debe absolver:"

- Verificar la Identidad y linderos del inmueble objeto de litigio.
- Verificar si existen Mejoras construidas en el inmueble objeto de litigio, si existen, indicar el valor pecuniario de las mismas.
- Determinar los frutos promedios que, de acuerdo con su formación y experiencia, genere el inmueble en situación de normalidad con mediana inteligencia y dedicación.

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE:

Se trata de una finca ubicada en el municipio ZONA BANANERA, en el sector de "LA AGUSTINA", sector netamente agrícola y sus principales fuentes de producción son en su orden: fincas bananeras y fincas de palma en mayor proporción tipo exportación. Internamente cuenta con varios cultivos de los cuales resaltan por su importancia el BANANO tipo exportación y PALMA DE ACEITE, seguido por otros como PAPAYA, limón, zapote, mangos, níspero, guama, banano "popocho", entre otros en menor escala.

Este predio se encuentra dividido físicamente en cercas de madera y alambre púa, cada división obedece a un cultivo diferente, o a un propietario distinto, es decir que tiene gran variedad de cultivos como se indicaba anteriormente.

Este cultivo de banano se desarrolla en condiciones normales y su producción final de banano es para la venta a medianos comerciantes quienes posteriormente los

exportan. Se tiene en cuenta que este tipo de cultivo con los cuidados y asistencias necesarias es un cultivo perenne o permanente.

En cuanto al cultivo de palma de aceite, puedo manifestar que se encuentra en una etapa productiva normal (no tiene enfermedades conocidas y está siendo asistido por su propietario). Se tiene en cuenta que este tipo de cultivo su máxima producción está dada entre los 5 a 25 años aproximados, que es cuando es necesario su desmonte o renovación por nuevas plántulas y volver a empezar una nueva etapa productiva.

ASPECTOS RELEVANTES:

- **SERVICIOS PUBLICOS.** El sector goza del servicio de Energía eléctrica, administrada por AIR-E.
- **SITUACION DE ORDEN PÚBLICO.** Actualmente el sector goza de una relativa calma, la presencia de policía y fuerzas militares en general, realizan un monitoreo constante que permite la seguridad en la zona.
- **NIVEL SOCIOECONOMICO.** La población del sector tiene un nivel socioeconómico medio-bajo, el desarrollo agrícola de la zona favorece la generación de empleo, lo cual genera bienestar económico y por ende la inversión en salud y educación es adecuada.
- **PERSPECTIVAS DE VALORIZACION.** Siendo la principal actividad económica del sector la siembra de cultivos de banano y alta producción y comercialización de la palma de aceite, y por su cercanía a la zona de expansión portuaria, los predios rurales existentes en este sector, tienen una gran tendencia a la valorización. En conclusión, el sector en estudio tiene gran proyección hacia el desarrollo agrícola.
- **NORMATIVIDAD VIGENTE PARA EL SECTOR.** En el sector (Rural) donde está ubicado el predio, su actividad se clasifica como **ZONA O AREA DE PRODUCCION SISTEMAS AGROFORESTALES Y SILVICOLAS**, según lo contemplado en el EOT del Municipio de ciénaga, con las siguientes características:
- **USO ACTUAL DEL PREDIO.** El área donde está ubicado el inmueble, su uso actual es para la siembra de BANANO tipo exportación en gran escala y palma de aceite.

En cuanto a la tenencia y distribución física del inmueble (16,7220 has) estas se encuentran de la siguiente manera:

- BERNUIZ MONTES ENRIQUE. De acuerdo a la información recogida en el predio, este señor tiene 6 hectáreas y 7.000 M2 distribuidas en dos (2) de banano y 4,7000, en palma de aceite aproximadas.
- JORGE SARMIENTO FANDIÑO según información suministrada por el mismo cuenta con tres (3) hectáreas cultivadas, distribuidas en una (1) de papaya, dos (2) distribuidas entre plátano popocho, guayaba, limón, mango, zapote, níspero entre otros. Estos cultivos por su proporción que son pequeñas son para comercializar en el mercado local.
- LUCELY LEAL MAZENETH Esta señora residente en el mismo lugar cuenta con 2.5 hectáreas aproximadas de banano tipo VALERY y GRAN WILLIAN, en buen estado de conservación.
- LUZ MARINA LEAL MAZENETH Esta señora residente en el mismo lugar cuenta con 1.5 hectáreas aproximadas de banano tipo VALERY y GRAN WILLIAN, en buen estado de conservación.
NOTA: Estos dos lotes sembrados en banano por su cercanía y por el núcleo familiar (hermanas) utilizan la misma Empacadora.
- ISAAC LEAL MAZENETH. Sin información al respecto
- BEATRIZ LEAL MAZENETH. Sin información al respecto
- MERLY LEAL MAZENETH. Sin información al respecto
- ROCIO LEAL MAZENETH. Sin información al respecto
- LUZ ESTER LEAL MAZENETH. Sin información al respecto

Los demandados poseedores, que al momento de la visita, manifestaron ser sus dueños (tanto de los terrenos como de los cultivos), igualmente se encontraron varias construcciones las cuales fueron hechas y ocupadas por los poseedores, estas construcciones son de uso para viviendas y la mayor parte en obra negra (muros en bloques prefabricado en cemento sin pañetar) y por otra parte construcciones en obra gris en regular estado de conservación. Consta de terraza, sala-comedor, alcobas, baños comunes sin enchapar por fuera de la vivienda, cocina (sin enchapar) a una altura aproximada de 2.40 metros al frente del mismo. Este inmueble (finca) presenta cerramiento general en madera e hilos de alambre púa, en regular estado de conservación, asimismo cuenta con una empacadora del banano, barcadilla, dos albercas o zona de saneamiento de la fruta y plantas ornamentales entre otros.

DESARROLLO DEL DICTAMEN SOLICITADO:

IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE, POR SU UBICACIÓN, LINDEROS Y MEDIDAS, VIAS DE ACCESO Y DEMÁS CARACTERÍSTICAS Y ESPECIFICACIONES DEL CASO.

- Este predio, lote de terreno (MANIZALES) se encuentra ubicado en el municipio ZONA BANANERA (prado Sevilla), vereda de GUACAMAYAL en el sector de “LA AGUSTINA” en el departamento del Magdalena república de Colombia, según coordenadas 10°44´02.4” N 74°09´30.2”w.
- Para acceder al predio se tomó la vía Troncal del Caribe, que del Municipio de Ciénaga conduce al Municipio de Fundación Magdalena y luego a la altura del sector “San José” se desvía a mano derecha la vía a Sevilla, Pavimentada (buen estado de conservación), luego en dirección a la vereda GUACAMAYAL a mano izquierda nos dirigimos por vía vehicular y paralelo a la vía férrea, posteriormente cruzamos la vía férrea, llegando al sector “LA AGUSTINA” y a la finca “Manizales”. Cabe anotar que las vías en este sector son totalmente destapadas y por la época de lluvias se encuentran en mal estado de conservación. (ver registro fotográfico).

1. VERIFICAR LA IDENTIDAD Y LINDEROS DEL INMUEBLE OBJETO DE LITIGIO.

LINDEROS:

Linderos y medidas tomados del título de adquisición: con una extensión aproximada de dieciséis hectáreas (16hts) siete mil doscientos veinte (7.220) metros cuadrados, alinderados así: tomando como punto de partida el detalle N° 125 marcado en el plano N° 241-182 que se incorpora a esta resolución el predio colinda así:

NORTE: con parcela de Augusto Benítez que hace parte del predio La Agustina en 427mts. Del detalle de partida N° 125 al detalle N° 109.

ESTE: con parcela de José Pérez que hace parte del predio la Agustina, botadero limoncito el medio en 432 mts. Del detalle N° 109 al detalle N° 102.

SUR: con parcela de Rafael Mendivil que hace parte del predio La Agustina, carretable en medio en 315 mts. Del detalle N° 112 al detalle N° 116; con pancoger de Félix Peña en 171 mts. Del detalle N° 116 al detalle N° 120; con

parcela de María C. Martínez en 279 mts. Del detalle N° 120 al detalle N° 122(incluyendo el lote de 5080 mts²).

OESTE: con parcela de Domingo Camacho que hace parte del predio la Agustina en 190 mts. Del detalle N° 122 al detalle N°. 123 con parcela de Augusto Benítez que hace parte del predio la Agustina en 40 mts. Del detalle N° 123 al detalle de partida N°. 125 y encierra. LOTE DE PANCOGER. - tomando como punto de partida el detalle N° 74 marcado en el plano N° 241 al 183 que se incorpora a esta resolución el predio colinda así:

NORTE: con parcela de Aníbal Muñoz Bedoya y parcela ocupada por colonos, línea del ferrocarril al medio en 110 mts. Con pancoger de Miguel Velosa en 76 mts. Del detalle N° 74 al detalle No. 76; ESTE: con pancoger de José Dolores Peña en 91 mts del detalle N° 76 al detalle N° 9 con parcela de Rodolfo Peña que hace parte del predio de la Agustina en 117 mts del detalle N° 9 al detalle N° 11. OESTE: con parcela de David Antonio Avendaño que hace parte del predio la Agustina en 118 mts. Del detalle N° 11 al detalle de partida No.74 y encierra.

Área total del terreno: 16 hectáreas con 7.220 metros.

ASPECTOS JURIDICOS.

Matricula Inmobiliaria N° 222-2649

Ficha Catastral N° 479800004000000010343000000000

Escritura pública N° 307 del 10 de marzo del año 2.014 Notaria cuarta de la ciudad de Santa Marta.

Coordenadas 10°44'02.4" N 74°09'30.2"w.

TERRENO:

Frente: sobre Vía Vehicular

Forma: Irregular.

Topografía: Plana

Estabilidad: Buena

Relación Frente – Fondo:

2. VERIFICAR SI EXISTEN MEJORAS CONSTRUIDAS EN EL INMUEBLE OBJETO DE LITIGIO, SI EXISTEN, INDICAR EL VALOR PECUNIARIO DE LAS MISMAS.

Existencias de mejoras realizadas en el citado inmueble.

- En este inmueble objeto de litigio se encuentran construidas varias mejoras para viviendas y otros usos, con una cimentación con base para una sola planta, está conformada por muros de construcción sencilla, consta de construcciones antiguas y nuevas. La antigua con más de 50 años muros en ladrillos pre cocido y pisos en parte) otras de 10 años aproximados (en bloque de cemento descubiertos), ver fotos y reseñas en el plano. De manera más puntual tenemos:
- **MEJORA N° 1:** Casa de JORGE SARMIENTO FANDIÑO, área de Construcción actual es de 68.67 Metros cuadrados aproximadamente.
- **MEJORA N° 2** predio de BERNUIZ MONTES ENRIQUE, este predio al momento de la visita no presentó ninguna construcción.
- **MEJORA N° 3** Casa de ISAAC LEAL MAZENETH área de Construcción actual es de 75.00 Metros cuadrados aproximadamente.
- **MEJORA N° 4** casa de LUZ MARINA LEAL MAZENETH y WALDIR LEAL MAZENETH área de Construcción actual es de 57.00 Metros cuadrados aproximadamente.
- **MEJORA** Pozo profundo y Zona de motobomba $3 \times 2 = 6 \text{ m}^2$.
- **MEJORA** barcadilla, cubierta $3 \times 2 = 6 \text{ m}^2$.
- **MEJORA** zona de bioseguridad $3 \times 3 = 9 \text{ m}^2$.
- **MEJORA N° 5** Casa de JULIANA LEAL MAZENETH área de Construcción actual es de 32.85 Metros cuadrados aproximadamente.
- **MEJORA** LUCY LEAL MAZENETH. BACADILLA
- Barcadilla, plantilla 143 m²,
- Barcadilla, alberca 42.4 m³
- **MEJORA N° 6** Casa de MERLY LEAL MAZENETH área de Construcción actual es de 73.00 Metros cuadrados aproximadamente.
- **MEJORA N° 7** FINCA TANIA ZEA No 7 Casa de NATALY Y ARGELIS BARROS VILLA área de Construcción actual es de 32 m² (vivienda) + 24 m² (bodega)
Plantilla barcadilla 84 m²
Cubierta barcadilla, base en tubos de hierro 128 m² Alberca 44 m²
- **MEJORA.** Barcadilla (ALBERCA) $5 \times 10.6 = 53.00 \text{ m}^2$
- **MEJORA.** Zona de bioseguridad $3 \times 3 = 9.00 \text{ m}^2$.
- **MEJORA** Cubierta barcadilla $10 \times 18 = 180 \text{ M}^2$

MIGUEL ANGEL DAZA ROMERO
ECONOMISTA AGRICOLA
AUXILIAR DE LA JUSTICIA. PERITO AVALUADOR

- **MEJORA** Plantilla Barcadilla $8.30 \times 17.30 = 143.7 \text{ m}^2$
- **MEJORA** Pozo profundo y Zona de motobomba $3 \times 2 = 6 \text{ m}^2$.

MIGUEL ANGEL DAZA ROMERO
ECONOMISTA AGRICOLA
AUXILIAR DE LA JUSTICIA. PERITO AVALUADOR

A continuación, presento un cuadro en Excel, donde aparecen relacionadas las obras existentes en el predio, a quien corresponden, el tamaño de cada una (m²) su valor individual y su valor total.

CUADRO DE LAS MEJORAS Y SUS VALORES PECUNIARIOS					
PREDIO	POSEEDOR/NOMBRE	TIPO DE PREDIO	AREA m²	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
LA ESPERANZA	JORGE SARMIENTO	CASA	68	700.000	47.600.000
LA ESPERANZA	LUCY LEAL MAZENETH	BACADILLA			
LA ESPERANZA		ALBERCA	53	300.000	15.900.000
LA ESPERANZA		PLANTILLA	143,7	200.000	28.740.000
MANIZALES	ENRRIQUE BERNUIZ M	SIN MEJORAS	0	0	-
MANIZALES	ISAAC LEAL MAZENET	CASA	75	600.000	45.000.000
MANIZALES	LUZ M. LEAL MAZENE	CASA	57	550.000	31.350.000
MANIZALES		CUBIERTA BACADILLA	166	100.000	16.600.000
MANIZALES		ZONA BIOSEGURIDAD	9	444.444	4.000.000
MANIZALES		ZONA POZO PROFUN	6	166.667	1.000.000
MANIZALES	JULIANA LEAL M.	CASA	32,85	550.000	18.067.500
MANIZALES	MERLY LEAL M.	CASA	60	400.000	24.000.000
TANIA ZEA	NATALY BARRO VILLA	CASA-BODEGA	54	700.000	
TANIA ZEA		BACADI-PLANTILLA	84	250	
TANIA ZEA		ALBERCA	44	350.000	
TANIA ZEA		CUBIERTA	128	150.000	
TANIA ZEA		ZONA BIOSEGURIDAD	9	-	
TOTALES					232.257.500

VALOR TOTAL DE LAS MEJORAS.....\$232.257.500

NOTA: En este punto es importante dejar claro que hay un predio denominado "FINCA TANIA ZEA", de propiedad de NATALY BARROS VILLA Y ARGELIS BARROS VILLA, pero revisando los documentos, se encontró que no hacen parte de los demandados.

Por tal razón sus predios no se tendrán en cuenta en este dictamen.

3. DETERMINAR LOS FRUTOS PROMEDIOS QUE, DE ACUERDO CON SU FORMACIÓN Y EXPERIENCIA, GENERE EL INMUEBLE EN SITUACIÓN DE NORMALIDAD CON MEDIANA INTELIGENCIA Y DEDICACIÓN.

Para desarrollar este punto, es necesario apelar al buen sentido común, al sentido de pertenencia y a lo que se pueda llevar a la realidad, teniendo en cuenta la información disponible del inmueble en el campo productivo en el orden natural.

Lo ideal sería desarrollar un estado productivo, teniendo en cuenta la actividad bananera, palma de aceite y otros, pero para la finca en referencia no se podría aplicar, debido a que no hay un estado contable o movimiento de caja, que nos permitan hacerle un seguimiento histórico y sacar resultados reales y concretos.

Teniendo en cuenta lo anterior, lo más viable es aplicarle una generación de ingresos mediante la modalidad de arrendamiento del predio denominado “MANIZALES” ubicado en el sector de “LA AGUSTINA”.

Las razones sobran, ya que además que no hay libros contables que nos puedan dar una información de generación de ingresos, también hay que tener en cuenta que la actividad productiva la han generado los demandados, esto es: implantaron los cultivos y hasta ahora son quienes tienen la propiedad sobre los mismos.

La mediana inteligencia la considero viable, en la medida que quede claro que una de las partes es propietaria del terreno (finca) y la otra parte es dueña de los cultivos, fuerza de trabajo, entre otros.

Además de lo anterior le sumamos que la naturaleza como tal en estos aspectos es impredecible, es decir que no es posible saber en qué año o tiempo habrá sequías, inundaciones, enfermedades de los cultivos, vientos de frente a los cultivos, entre otros. Hay suficiente información respecto a los vientos que son muy frecuente en ciertas épocas del año, los cuales han dejado grandes daños a los productores, al igual que las enfermedades como las siguientes:

“Entre las patologías tradicionales del **banano** en Colombia se menciona Sigatoka negra, el llamado Moko y la **enfermedad** de poscosecha llamada Pudrición de la corona. Entre las plagas se cuenta la cochinilla y la araña roja”.

De tal manera que hay razones suficientes para determina un valor comercial al terreno (16.7220 hectáreas), para posteriormente determinar el porcentaje legal de arrendamiento. Este porcentaje debe considerarse como el más adecuado, legalmente establecido en estos casos.

En otros procesos judiciales, con el mismo orden jurídico, he actuado en consecuencia con la misma orientación, incluso ya vienen como pretensión de la parte afectada. Estos dictámenes los referenciare a manera de experiencia en este trabajo.

***AVALUO COMERCIAL DEL PREDIO MANIZALES.**

MÉTODO VALUATORIO

A manera de información, manifiesto a este despacho que en las dos visitas (días 12 y 18 de noviembre) que hice al predio en referencia, se hizo un estudio de mercado en el sector la agustina, incluso en toda la región de GUACAMAYAL y sus alrededores, y no fue posible encontrar ventas u ofertas de predios similares al de Manizales. La razón es porque ahora mismo la actividad bananera está en gran auge por sus precios internacionales (el valor del dólar alto), esto hace que se tengan buenos ingresos y no hay motivo alguno para vender, antes, por el contrario, algunos en la región están reemplazando algunos cultivos de palmas de aceite, por los de banano. Esto hace un mercado sin ofertas.

De acuerdo a lo anteriormente anotado el presente Avalúo se ha practicado mediante encuestas realizadas a peritos de las lonjas propiedad raíz, vinculados al RAA legalmente, auxiliares de la justicia, y otros profesionales afines a la actividad valuatoria ingenieros agrónomos, vinculados al sector bananero de la zona bananera del Magdalena.

Para la fijación de nuestro avalúo se tienen en cuenta los siguientes conceptos, criterios y principios generales de valuación:

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

MEMORIA DE CÁLCULO

Para efecto de esta Investigación, fueron consultados varios Profesionales pertenecientes al gremio de peritos evaluadores INGENIEROS AGRONOMOS, vinculados a los procesos productivos (BANANO Y PALMA), en EL MUNICIPIO ZONA BANANERA, actualmente vinculados laboralmente en ese sector.

Estos profesionales algunos son emprendedores de cultivos de plántulas, propietarios de los viveros "AGROSOSA", profesionales en agronomía con experiencia en proyectos constructivos de bananos y palmas del sector, a estos valores se les aplicaron las fórmulas estadísticas establecidas en la Resolución N° 620 del IGAC.

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

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

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

MIGUEL ANGEL DAZA ROMERO
ECONOMISTA AGRICOLA
AUXILIAR DE LA JUSTICIA. PERITO AVALUADOR

TERRENO:

PROFESION	NOMBRE	VALOR POR HECTAREA
Ingeniero Agrónomo	YAIRTON MUÑOZ CABANA	\$40.000.000
Administrador de Empresas	MANUEL GOMEZ S.	\$35.000.000
Ingeniero Agrónomo	JOSE BOOT ESLAIT	\$40.000.000
Ingeniero Agrónomo	DALGUIS SOSSA	\$40.000.000
Total valor encuestas		\$155.000.000
Valor promedio		\$155.000.000/4 = \$38.000.000
Valor adoptado		\$38.000.000

LIQUIDACION DEL AVALUO

Este valor adoptado en las encuestas es la base para determinar cuál sería el ingreso por hectárea mensual.

Tenemos: Valor hectárea \$38'000.000 x 1% = \$380.000 mensual

Es decir que anualmente el predio estaría recibiendo un total de \$4'560.000 hectárea por año, pero como son 16,7220 hectáreas entonces tendríamos $16.7220 \times 4'560.000 = \$76'252.320$ anual.

Este valor encontrado (\$76'252.320 anual) corresponde los frutos promedios que, de acuerdo con mi formación y experiencia, genera el inmueble en situación de normalidad con mediana inteligencia y dedicación.

CONSIDERACIONES: para llegar a la cifra anteriormente expresada se tuvo en cuenta:

La ubicación del Inmueble, su uso (el sector es bananero y productor de palma de aceite, entre otros), los servicios públicos de que dispone, Estado actual entre otros.

NOTA. Cabe señalar, que no fue posible determinar una indemnización adecuada en cuanto a los años, debido a que desconozco las fechas legales para tal fin.

CONCLUSIONES:

De acuerdo a la solicitud del interesado, se verificaron las inquietudes del mismo, y en el orden solicitado, por lo que puedo manifestar lo siguiente:

1. Los linderos tienen relación con respecto a los encontrados en los hechos de la demanda. Las mejoras encontradas mediante las visitas realizadas en el inmueble en referencia están construidas en el mismo predio y son habitadas por ellos mismos (poseedores).
2. Estas obras y mejoramientos de las mismas, fueron construida por la familia poseedora, según información recogida en la misma diligencia. Igualmente relaciono área de las mismas.
3. Las medidas del terreno son iguales a las encontradas por el perito.
4. Al momento de la visita fui atendido por el señor JORGE SARMIENTO FANDIÑO y su familia (actuales poseedores).
5. Las mejoras encontradas (viviendas) son seis (6), de las cuales una de ellas está ubicada en la Finca "Tania Zea", a nombre de NATALY BARROS VILLA Y ARGELYBARROS VILLA, pero sus propietarios no hacen parte de este proceso, razón por la cual no se tendrán en cuenta para este trabajo (solo como referencia).
6. El valor encontrado de las mejoras de acuerdo a su tamaño, estado actual y uso, es de.....**\$232´257.500**
7. El valor determinado de acuerdo al estudio de mercado, de los frutos promedios que generaría el inmueble anualmente a mediana inteligencia, teniendo en cuenta las consideraciones del caso, es de.....**\$76´252.320 anual.**

De esta forma dejo rendido este informe de acuerdo a los puntos señalados y de acuerdo a lo encontrado en la visita al inmueble en referencia.

Anexos. Documentación cedula de ciudadanía, tarjeta profesional, documento REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES (RAA), licencia como auxiliar de la

MIGUEL ANGEL DAZA ROMERO
ECONOMISTA AGRICOLA
AUXILIAR DE LA JUSTICIA. PERITO AVALUADOR

justicia No 0011 del C.S J. Planos y registro fotográfico del inmueble. Recibos De Servicios Publico Documentos. Dictámenes periciales que acreditan o versen la experiencia en los mismos temas judiciales, para la idoneidad del perito en otros despachos o particulares.

Cordialmente:



MIGUEL ANGEL DAZA ROMERO

C.C. N° 12.558.797 de STA MTA

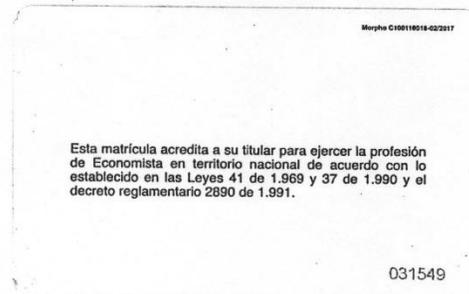
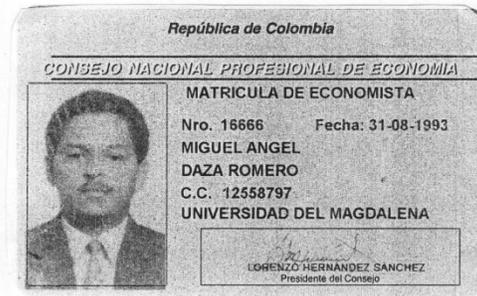
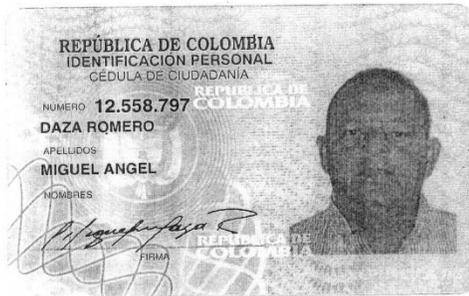
ECONOMISTA AGRÍCOLA MAT. PROF. 16.666

Certificación RAA N° 12.558.797 ANAV

AUXILIAR DE LA JUSTICIA licencia No 0011 del CSJ.

Perito Avaluador.

MIGUEL ANGEL DAZA ROMERO
ECONOMISTA AGRICOLA
AUXILIAR DE LA JUSTICIA. PERITO AVALUADOR



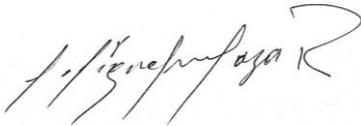
DECLARACION JURADA

MIGUEL ANGEL DAZA ROMERO, de nacionalidad colombiana, identificado con documento de identidad número 12558797 de esta ciudad, Economista de profesión Auxiliar de Justicia en la modalidad de Perito Avaluador, con domicilio en Santa Marta, manifiesto bajo juramento que:

- Al momento de realizar las visitas al sector de **LA AGUSTINA**, con el propósito de adelantar un estudio de mercado sobre predios (con similares características al del avalúo comercial) esta no fue posible por la escasez de ofertas en el sector.
- Por esta razón, declaro que el dictamen Pericial se vio limitado para aplicar esta metodología de estudio de mercado (de bienes inmuebles semejantes).
- El presente informe fue realizado de manera imparcial independiente sin coacción alguna. Es mi real convicción profesional, por lo cual estoy en condiciones de ratificar o ampliar cuando me sea requerido. El presente informe ha sido elaborado de conformidad con el código general del proceso y sus normas concordantes.
- No me encuentro incurso en ninguna de las causales contenidas en el artículo 50 del código general del proceso para los auxiliares de la justicia.
- Sobre el bien avaluado no tengo interés financiero alguno.
- No he sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o apoderado de la parte.
- Los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuadas en el presente informe no son diferentes, respecto de los he utilizado en peritazgos anteriores que versen sobre la misma materia.
- Los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones en el presente informe no son diferentes, respecto de aquellos que uso en el ejercicio de mi profesión.

Me afirmo y ratifico en lo expresado, en señal de lo cual firmo el presente documento en la ciudad de Santa Marta, a los 19 días del mes de noviembre 2020.

Cordialmente.



MIGUEL DAZA ROMERO
C.C. Nº 12.552.184 DE STA MTA
MAT. PROF.16.666
Certificación RAA 12558797
Registro Matricula No R.N.A./C.C.-14-2205
Auxiliar de la Justicia.

Santa Marta Noviembre 2020

Referencia: Relación de documentos aportados para subsanar lo manifestado por el artículo 226 del código general del proceso

MIGUEL ANGEL DAZA ROMERO identificado como aparece al pie de mi firma, economista de profesión, tarjeta profesional No 16.666 del concejo nacional de economistas, perito asignado por la parte demandante, auxiliar de la justicia, con licencia N° 011 del CONCEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA, perito Avaluador vinculado al RAA N°12558797, (Registro Abierto De AVALUADORES) y CORPOLONJAS. Registro Matricula No RNA/CC-14-2205 con el debido respeto allego a su despacho los documentos que acreditan mi idoneidad como auxiliar de la justicia, los nombramientos de los respectivos despachos de la rama judicial y otros, con el ánimo de sustentarlos en la oportunidad indicada por su despacho.

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

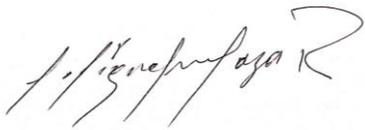
- JUEZGADO NOVENO CIVIL MUNICIPAL. SANTA MARTA: PROCESO REIVINDICATORIO SEGUIDO POR LUIS ROBLES contra, ANA MENDEZ BLANCO. Radicación: 00873-2.015.
- JUEZ NOVENO CIVIL MUNICIPAL. SANTA MARTA: Proceso verbal especial de titulación de la propiedad al poseedor seguido por NOHEMY RAMOS PEREZ, Contra JUAN A CUENTAS y Personas Indeterminadas Radicación: 222-2.015
- JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO SANTA MARTA, proceso de pertenencia, seguido por EDGARDO DE JESUS CAMPO MONTERO, contra RUBÍS MARIA FAJARDO CANTILLO, apoderado CIRO CARBONO, avalúo de, mejoras, linderos, obras nuevas, entre otros
- JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO SANTA MARTA, proceso verbal seguido por MIGUEL ANGEL POLO CAMPO Y MIGUEL SCAFF JALLER, contra CONCRETOS Y CONCRETOS S.A.S. Apoderado MIGUEL PIÑA VEGA, DICTAMEN PERICIAL SOBRE AVALUO COMERCIAL DE UN PREDIO.
- JUZGADO CUARTO DE FAMILIA SANTA MARTA, proceso de sucesión intestada seguido por HANS JURGEN MUDRICH Radicado. 47001-31-10-004-2005-00619-00, avalúos de bienes inmuebles

MIGUEL ANGEL DAZA ROMERO
ECONOMISTA AGRICOLA
AUXILIAR DE LA JUSTICIA. PERITO AVALUADOR

- JUZGADO CUARTO DE FAMILIA SANTA MARTA, proceso de sucesión intestada seguido por HANS JURGEN MUDRICH Radicado. 47001-31-10-004-2005-00619-00 avalúos de bienes inmuebles y frutos civiles. Apoderado JOSE OCTAVIO DE LA ROSA NORIEGA
- TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DEL MAGDALENA. Proceso ACCION popular seguido por JOSE MARIO ROMERO SOLANO Contra el distrito de Santa Marta, avaluar estado de los de inmuebles. Radicación No 47-001-2333-000-2010-00520-00
- JUZGADO CUARTO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE. Referencia: Proceso Verbal Reivindicatorio seguido por MIGUEL ANGEL GUTIERREZ MARTINEZ. Contra EVA MARIA PACHECO ARREGOCES. Radicación: 2017-412, apoderado ALEJANDRO SIRTORI GUAL, Identificación del inmueble y sus colindancias en la ciudad de Santa Marta. Avalúo comercial de las mejoras, frutos Civiles e indemnizaciones
- JUZGADO OCTAVO ADMINISTRATIVO DE SANTA MARTA, Reparación directa seguido por RAUL BAYTER JELKH, contra PROMIGAS S.A. Radicación 47-001-3331-008-2013-00282-00 avalúo comercial, servidumbre, frutos civiles. Apoderado BIBIANA ORLANDO
- JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE REMOLINO MAGDALENA, PROCESO DE PERTENENCIA DE DEYANIRA CHARRIS LARA, contra Herederos Determinados Y Otros, Radicado 2017-00070 acciones de pertenencia.
- **JUZGADO SEXTO ADMINISTRATIVO DEL CIRCUITO DEL SANTA MARTA.**
- Referencia: Proceso de reparación directa, seguido por MANUEL GREGORIO CANCHANO NIEBLES, contra NACION – DIRECCION EJECUTIVA DE ADMINISTRACION JUDICIAL - RAMA JUDICIAL.

Anexo: Relación de Documentos nombramientos y otros, documentos peritos.

Cordialmente.



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

MIGUEL ANGEL DAZA ROMERO
ECONOMISTA AGRICOLA
AUXILIAR DE LA JUSTICIA, PERITO AVALUADOR



01X de Matrícula: 0852004



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV
NIT: 900870027-5

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

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

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none"> Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado. 	26 Nov 2019	Régimen Académico	
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none"> Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales. 	26 Nov 2019	Régimen Académico	
Categoría 4 Obras de Infraestructura			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none"> Estructuras especiales para proceso , Acueductos y conducciones , Presas , Aeropuertos , Muelles , Demás construcciones civiles de infraestructura similar 	26 Nov 2019	Régimen Académico	
Categoría 6 Inmuebles Especiales			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none"> Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores. 	26 Nov 2019	Régimen Académico	

CONCEPCION 2 manzana Y casa 1 Celular: 315 683 70 59
Email: miguel_dazar@hotmail.com

MIGUEL ANGEL DAZA ROMERO
ECONOMISTA AGRICOLA
AUXILIAR DE LA JUSTICIA. PERITO AVALUADOR



PIN de Validación: ab520a1c



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



Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares. 	<p>Fecha 26 Nov 2019</p>	<p>Regimen Régimen Académico</p>
Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior. 	<p>Fecha 26 Nov 2019</p>	<p>Regimen Régimen Académico</p>
Categoría 10 Semovientes y Animales		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad. 	<p>Fecha 26 Nov 2019</p>	<p>Regimen Régimen Académico</p>

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

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

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

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

MIGUEL ANGEL DAZA ROMERO
ECONOMISTA AGRICOLA
AUXILIAR DE LA JUSTICIA, PERITO AVALUADOR



PIN de Validación: a55909d8



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



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



PIN DE VALIDACIÓN

a55909d8

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los tres (03) días del mes de Noviembre del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma:
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal



PIN DE VALIDACIÓN

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los tres (03) días del mes de Noviembre del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



MIGUEL ANGEL DAZA ROMERO
ECONOMISTA AGRICOLA
AUXILIAR DE LA JUSTICIA. PERITO AVALUADOR


REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL

JUZGADO SEGUNDO PROMISCUO MUNICIPAL DE ZONA BANANERA

Oficio No. 1242

Señor
MIGUEL ANGEL DAZA ROMERO
 Mz y Casa 1, urb. Concepción II
 Santa Marta
 miguel_dazar@hotmail.com

REF.: DESIGNACION COMO PERITO, dentro del proceso REIVINDICATORIO, seguido por HERNANDO OSPINO GARCIA Y OTROS contra JORGE SARMIENTO FANDIÑO Y OTROS. Radicado 2017-00179.

Cordial saludo,

Mediante el presente oficio me permito NOTIFICARLE que este Despacho por medio de proveído de fecha diez (10) de Noviembre de 2.020, resolvió: **"PRIMERO: DESIGNESE como perito evaluador al señor MIGUEL ANGEL DAZA ROMERO, identificado con la cédula de ciudadanía No. 12.558.797 de Santa Marta. SEGUNDO: Comuníquese tal designación por secretaría a la dirección de su residencia o al correo electrónico aportado en la lista de auxiliares de la justicia. TERCERO: Para efectos de rendir el Dictamen Pericial se concede el término de cinco (5) días siguientes a la aceptación del cargo. CUARTO: Se fijan Provisionalmente los Honorarios y Gastos del Perito en la suma de UN MILLÓN QUINIENTOS MIL PESOS MONEDA LEGAL (\$1.500.000 M/L), los cuales deberán ser consignados en la cuenta Bancaria de la Rama Judicial a Ordenes del Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Zona Bananera. NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE (FIRMADO) POR EL JUEZ, YOSIMAR CERCHAR MARTINEZ."**

Así mismo, en estricto cumplimiento del artículo 230 del C.G del P., este Despacho procede a determinar el cuestionario que el Perito debe absolver:

- Verificar la Identidad y linderos del inmueble objeto de litigio.
- Verificar si existen Mejoras construidas en el inmueble objeto de litigio, si existen, indicar el valor pecuniario de las mismas.
- Determinar los frutos promedios que, de acuerdo con su formación y experiencia, genere el inmueble en situación de normalidad con mediana inteligencia y dedicación.

Lo anterior para su conocimiento y fines pertinentes.

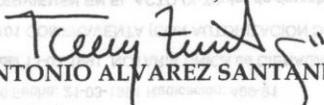
Atentamente,



MIGUEL ANGEL DAZA ROMERO
ECONOMISTA AGRICOLA
AUXILIAR DE LA JUSTICIA. PERITO AVALUADOR

INFORME SECRETARIAL

Paso al despacho hoy 10 de Noviembre de 2020, el presente proceso REIVINDICATORIO, con número de radicación 2017-00179-00, en el que en audiencia anterior se ordenó que se debe designar un Perito, escogido dentro de la lista los auxiliares de la justicia. SIRVASE A PROVEER.-


ANTONIO ALVAREZ SANTANDER
 Secretario

REPÚBLICA DE COLOMBIA



Libertad y Orden

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

JUZGADO SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL DE ZONA

BANANERA

Zona Bananera - Magdalena, diez (10) de noviembre de dos mil veinte

(2020)

RAD. No.47.980.40.89.002.2017.00179.00

Proceso REIVINDICATORIO

Promovido por

HERNANDO OSPINO GARCIA Y OTROS

contra

JORGE SARMIENTO FANDIÑO Y OTROS

En atención al informe secretarial que antecede y teniendo en cuenta lo ordenado dentro de la audiencia celebrada el día de hoy diez (10) de Noviembre de 2020, este despacho designará un perito, escogido dentro de la lista los auxiliares y colaboradores de la justicia, tal como lo consagra el numeral 2 del artículo 48 del C.

G del P.

MIGUEL ANGEL DAZA ROMERO
ECONOMISTA AGRICOLA
AUXILIAR DE LA JUSTICIA. PERITO AVALUADOR

- Determinar los frutos promedios que, de acuerdo con su formación y experiencia, genere el inmueble en situación de normalidad con mediana inteligencia y dedicación.

Por lo expuesto, se

RESUELVE:

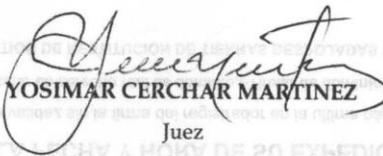
PRIMERO: DESIGNESE como perito evaluador al señor **MIGUEL ANGEL DAZA ROMERO**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 12.558.797 de Santa Marta.

SEGUNDO: Comuníquese tal designación por secretaría a la dirección de su residencia o al correo electrónico aportado en la lista de auxiliares de la justicia.

TERCERO: Para efectos de rendir el Dictamen Pericial se concede el término de cinco (5) días siguientes a la aceptación del cargo.

CUARTO: Se fijan Provisionalmente los Honorarios y Gastos del Perito en la suma de UN MILLÓN QUINIENTOS MIL PESOS MONEDA LEGAL (\$1.500.000 M/L), los cuales deberán ser consignados en la cuenta Bancaria de la Rama Judicial a Ordenes del Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Zona Bananera.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


YOSIMAR CERCHAR MARTINEZ
 Juez

ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE

MA 02:67-07 de 2020 de 05 de mayo de 2020

Página 2

Certificado generado con el PIN NO: 201411308130540130

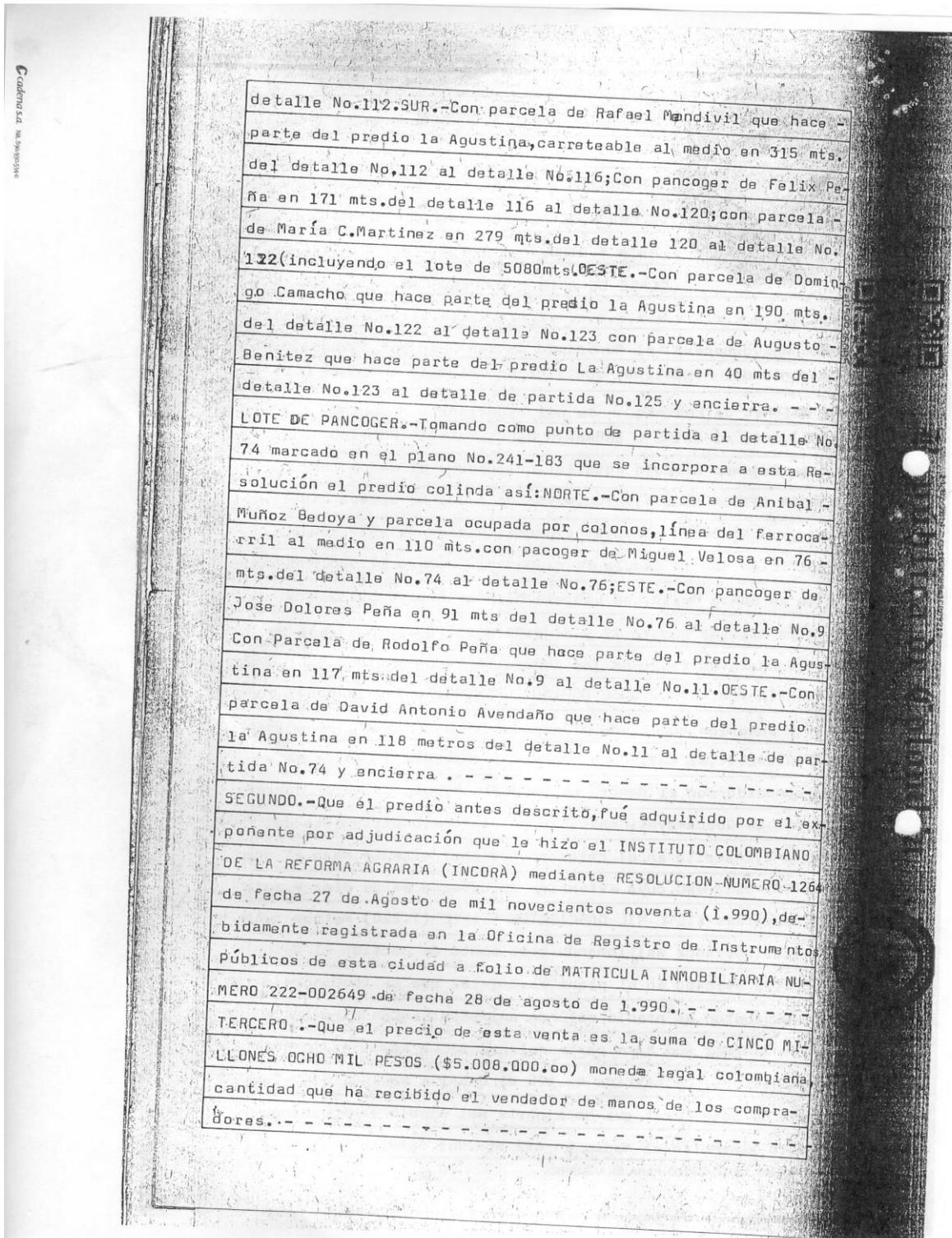
NO NOTIFICADO: 222-2010

MATERIA INMOBILIARIA

CERTIFICADO DE TRADICION

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CIENAGA

MIGUEL ANGEL DAZA ROMERO
ECONOMISTA AGRICOLA
AUXILIAR DE LA JUSTICIA. PERITO AVALUADOR



MIGUEL ANGEL DAZA ROMERO
ECONOMISTA AGRICOLA
AUXILIAR DE LA JUSTICIA. PERITO AVALUADOR

3a. Hoja AB 15121906

[Signature]
ALFREDO ENRIQUE OSPINO ECHEVERRIA
L.H. 065091 J.T. 14

[Signature]
HERNANDO JOSE OSPINO ECHEVERRIA
L.H. 4.974.995 D. 12

[Signature]
DAIME L. ZABARAIN ULLOA.

REPUBLICA DE COLOMBIA
SECRETARIA DE JUSTICIA Y PAN DE AZÚCAR
NOTARIO UNICO DE CIENAGA

REPUBLICA DE COLOMBIA
SECRETARIA DE JUSTICIA Y PAN DE AZÚCAR
NOTARIO UNICO DE CIENAGA

TIEMPO TIBRE NACIONAL
Ley 75/86
(23 Dic.)

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

JESUS LEGUIA BONETT
NOTARIO CUARTO

MIGUEL ANGEL DAZA ROMERO
ECONOMISTA AGRICOLA
AUXILIAR DE LA JUSTICIA, PERITO AVALUADOR

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



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

Certificado generado con el Pin No: 201114360136210730

Nro Matrícula: 222-2649

Página 1

Impreso el 14 de Noviembre de 2020 a las 10:53:20 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: 222 - CIENAGA DEPTO: MAGDALENA MUNICIPIO: ZONA BANANERA VEREDA: GUACAMAYAL

FECHA APERTURA: 03-04-1979 RADICACIÓN: 328-79 CON: RESOLUCION DE: 06-03-1979

CODIGO CATASTRAL: 479800004000000010343000000000 COD CATASTRAL ANT: 47980000400010343000

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

CABIDA: 16 HECTAREAS. 7.220 METROS CUADRADOS. TOMANDO COMO PUNTO DE PARTIDA EL DETALLE N. 125, MARCADO EN EL PLANO N.241-182. QUE SE INCORPORA A ESTA RESOLUCION, COLINDA ASI: NORTE CON PARCELA DE AUGUSTO BENITEZ, QUE HACE PARTE DEL PREDIO AGUSTINA EN 427 METROS DEL DETALLE DE PARTIDA N.125 AL DETALLE N.109. ESTE: CON PARCELA DE JOSE PEREZ QUE HACE PARTE DEL PREDIO LA AGUSTINA, BOTADERO LIMONCITO AL MEDIO EN 432 METROS DEL DETALLE N.109. AL DETALLE N.102. SUR: CON PARCELA DE RAFAEL MENDIVIL QUE HACE PARTE DEL PREDIO LA AGUSTINA CARRETEABLE EN MEDIO EN 315 METROS DEL DETALLE N.112, AL DETALLE N.116; CONPANCOSER DE FELIZ PEVA EN 171 METROS DEL DETALLE N.116 AL DETALLE N.120 CON PARCELA DE MARIA C MARTINEZ EN 279 METROS DEL DETALLE N.120 AL DETALLE N.122 (INCLUYE EL LOTE DE 5.080 METROS CUADRADOS) OESTE: CON PARCELA DE DOMINGO CAMACHO QUE HACE PARTE DEL PREDIO AGUSTINA EN 190 METROS DEL DETALLE N.122 AL DETALLE N.23 CON PARCELA DE AUGUSTO BENITES QUE HACE PARTE DEL PREDIO LA AGUSTINA EN 40 METROS DEL DETALLE N. 129 AL DETALLE DE PARTIDA N. 125 Y ENCIERRA. LOTE DE PANCOSER: TOMANDO COMO PUNTO DE PARTIDA EL DETALLE N.74 MARCADO EN EL PLANO N. 241-183. QUE SE INCORPORA A ESTA RESOLUCION COLINDA ASI: NORTE: CON PARCELA DE ELIAS DAZA Y PARCELA OCUPADO POR COLONOS LINEAS FERREAS AL MEDIO EN 110 METROS. CON PANCOSER DE VICTOR ACOSTA EN 76 METROS DEL DETALLE N.75 AL DETALLE N.76. ESTE: CON PANCOSER DE ANTONIO TORREGROZA EN 91 METROS DEL DETALLE N. 76 AL DETALLE N.9 CON PARCELA DE RODOLFO PEVA QUE HACE PARTE DEL PREDIO LA AGUSTINA EN 117 METROS DEL DETALLE N.9 AL DETALLE N.11. OESTE: CON PARCELA DE ANTONIO GUERRA QUE HACE PARTE DEL PREDIO LA AGUSTINA EN 118 METROS DEL DETALLE N.11 AL DETALLE DE PARTIDA N.74 Y ENCIERRA.-

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) LOTE "MANIZALES" (PREDIO LA AGUSTINA)

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 29-03-1979 Radicación: 328-79

Doc: RESOLUCION 00102 del 06-03-1979 INCORA de SANTA MARTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 170 ADJUDICACION BALDIO

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

DE: INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA (INCORA)

A: ROYERO SAMPAYO CARDENIO

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 29-03-1979 Radicación: 328-79

Doc: RESOLUCION 00102 del 06-03-1979 INCORA de SANTA MARTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 340 UNIDAD AGRICOLA FAMILIAR, PROHIBIDO ENAJENAR O GRABAR SIN AUTORIZACION DEL INCORA

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

DE: INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA (INCORA)

A: ROYERO SAMPAYO CARDENIO

X

MIGUEL ANGEL DAZA ROMERO
ECONOMISTA AGRICOLA
AUXILIAR DE LA JUSTICIA, PERITO AVALUADOR

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

 <p>SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO</p>	<p>OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CIENAGA CERTIFICADO DE TRADICION MATRICULA INMOBILIARIA</p>
<p>Certificado generado con el Pin No: 201114360136210730</p>	<p>Nro Matricula: 222-2649</p>
<p>Pagina 2</p>	
<p>Impreso el 14 de Noviembre de 2020 a las 10:53:20 AM</p>	
<p>"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"</p>	
<p>No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página</p>	
<p>ANOTACION: Nro 003 Fecha: 13-08-1990 Radicación: 1378-90</p>	
<p>Doc: RESOLUCION 1227 del 13-08-1990 INCORA de SANTA MARTA</p>	<p>VALOR ACTO: \$</p>
<p>Se cancela anotación No: 1,2</p>	
<p>ESPECIFICACION: : 999 REVOCATORIA RESOLUCION 00102</p>	
<p>PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)</p>	
<p>DE: INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA (INCORA)</p>	
<p>A: ROYERO SAMPAYO CARDENIO</p>	<p>X</p>
<p>ANOTACION: Nro 004 Fecha: 28-08-1990 Radicación: 1486-90</p>	
<p>Doc: RESOLUCION 1264 del 27-08-1990 INCORA de SANTA MARTA</p>	<p>VALOR ACTO: \$163,907.24</p>
<p>ESPECIFICACION: : 170 ADJUDICACION PARCELA</p>	
<p>PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)</p>	
<p>DE: INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA (INCORA)</p>	
<p>A: ORTEGA ACOSTA MANUEL S</p>	<p>X</p>
<p>ANOTACION: Nro 005 Fecha: 28-08-1990 Radicación: 1486-90</p>	
<p>Doc: RESOLUCION 1264 del 27-08-1990 INCORA de SANTA MARTA</p>	<p>VALOR ACTO: \$</p>
<p>ESPECIFICACION: : 340 UNIDAD AGRICOLA FAMILIAR (PROHIBIDO ENAGENAR O GRAVAR SIN AUTORIZACION DEL INCORA)</p>	
<p>PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)</p>	
<p>DE: INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA (INCORA)</p>	
<p>A: ORTEGA ACOSTA MANUEL S</p>	<p>X</p>
<p>ANOTACION: Nro 006 Fecha: 21-03-1991 Radicación: 409-91</p>	
<p>Doc: ESCRITURA 89 del 13-02-1991 NOTARIA UNICA de CIENAGA</p>	<p>VALOR ACTO: \$5,008,000</p>
<p>ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA (CON AUTORIZACION DEL INCORA)</p>	
<p>PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)</p>	
<p>DE: ORTEGA ACOSTA MANUEL S</p>	
<p>A: OSPINO ECHEVERRIA ALFREDO ENRIQUE</p>	<p>X</p>
<p>A: OSPINO ECHEVERRIA HERNANDO JOSE</p>	<p>X</p>
<p>ANOTACION: Nro 007 Fecha: 11-10-1991 Radicación: 1647</p>	
<p>Doc: RESOLUCION 001327 del 08-10-1991 INCORA de SANTA MARTA</p>	<p>VALOR ACTO: \$</p>
<p>ESPECIFICACION: : 999 ACLARACION DETERMINACION DEL LINDERO SUR.</p>	
<p>PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)</p>	
<p>DE: INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA (INCORA)</p>	
<p>A: ORTEGA ACOSTA MANUEL SALVADOR</p>	

MIGUEL ANGEL DAZA ROMERO
ECONOMISTA AGRICOLA
AUXILIAR DE LA JUSTICIA. PERITO AVALUADOR

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



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

Certificado generado con el Pin No: 201114360136210730

Nro Matrícula: 222-2649

Página 3

Impreso el 14 de Noviembre de 2020 a las 10:53:20 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 008 Fecha: 11-10-1991 Radicación: 1648

Doc: ESCRITURA 847 del 11-10-1991 NOTARIA UNICA de CIENAGA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 999 ACLARACION ESCRITURA N.89. DETERMINACION DEL LINDEROS SUR

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

A: OSPINO ECHEVERRIA ALFREDO ENRIQUE

A: OSPINO ECHEVERRIA HERNANDO JOSE

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 05-11-1991 Radicación: 1745

Doc: ESCRITURA 3994 del 31-10-1991 NOTARIA SEGUNDA de SANTA MARTA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ABIERTA (CUANTIA INDETERMINADA)

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

DE: OSPINO ECHEVERRIA ALFREDO ENRIQUE

DE: OSPINO ECHEVERRIA HERNANDO JOSE

A: BANCO CAFETERO

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 11-05-1993 Radicación: 716-93

Doc: SENTENCIA SN del 09-12-1992 JUZGADO TERCERO PROMISCUO DE FALIA de CARTAGENA

VALOR ACTO: \$3,000,000

ESPECIFICACION: : 150 ADJUDICACION SUCESION 50%

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

DE: OSPINO ECHEVERRIA ALFREDO ENRIQUE

A: BERMUDEZ DE OSPINO ELSY

X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 19-05-1993 Radicación: 754-93

Doc: OFICIO 951 del 03-05-1993 JUZGADO SEGUNDO PROMISCUO DE FALIA de SANTA MARTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 401 EMBARGO DERECHO DE CUOTA 50%

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

DE: GARCIA RANGEL PATRICIA

A: OSPINO ECHEVERRIA HERNANDO JOSE

X

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 28-10-1993 Radicación: 1635

Doc: OFICIO 1911 del 27-09-1993 JUZGADO SEGUNDO PROMISCUO DE FLIA de SANTA MARTA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 11

ESPECIFICACION: : 790 CANCELACION EMBARGO 50%

MIGUEL ANGEL DAZA ROMERO
ECONOMISTA AGRICOLA
AUXILIAR DE LA JUSTICIA. PERITO AVALUADOR

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

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO	OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CIENAGA CERTIFICADO DE TRADICION MATRICULA INMOBILIARIA
Certificado generado con el Pin No: 201114360136210730 Pagina 4	Nro Matrícula: 222-2649
Impreso el 14 de Noviembre de 2020 a las 10:53:20 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: GARCIA RANGEL PATRICIA	
A: OSPINO ECHEVERRIA HERNANDO JOSE	
ANOTACION: Nro 013 Fecha: 25-09-1995 Radicación: 1431	
Doc: OFICIO 948 del 21-09-1995 JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO de SANTA MARTA	
VALOR ACTO: \$	
ESPECIFICACION: : 401 EMBARGO DERECHO DE CUOTA 50%	
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)	
DE: COMERCIALIZADORA INTERNACIONAL UNION DE BANANEROS DE SANTA MARTA S.A. BANAMAR S.A	
A: OSPINO ECHEVERRIA HERNANDO JOSE	X
ANOTACION: Nro 014 Fecha: 19-03-1997 Radicación: 97-415	
Doc: OFICIO 89 del 03-02-1997 JDO.PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO de SANTA MARTA	
VALOR ACTO: \$	
Se cancela anotación No: 13	
ESPECIFICACION: : 790 CANCELACION EMBARGOS CON ACCION PERSONAL SOBRE EL 50%	
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)	
DE: COMERCIALIZADORA INTERNACIONAL UNION DE BANANEROS DE SANTA MARTA S.A."BANAMAR S.A."	
A: OSPINO ECHEVERRIA HERNANDO	X
ANOTACION: Nro 015 Fecha: 19-03-2014 Radicación: 2014-386	
Doc: ESCRITURA 307 del 10-03-2014 NOTARIA CUARTA de SANTA MARTA	
VALOR ACTO: \$49,500,000	
ESPECIFICACION: ADJUDICACION SUCESION DERECHO DE CUOTA: 0301 ADJUDICACION SUCESION DERECHO DE CUOTA	
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)	
DE: OSPINO ECHEVERRIA HERNANDO JOSE	CC# 4974995
A: GARCIA RANGEL PATRICIA INIRIDA	CC# 36549313 X 25% DEL 50%
A: OSPINO GARCIA ANA MARIA	CC# 36725103 X 12.5% DEL 50%
A: OSPINO GARCIA HERNANDO JOSE	CC# 84459850 X 12.5% DEL 50%
ANOTACION: Nro 016 Fecha: 30-07-2015 Radicación: 2015-1570	
Doc: RESOLUCION RM 0371 del 13-07-2015 UNIDAD RESTITUCION DE TIERRA de SANTA MARTA	
VALOR ACTO: \$	
ESPECIFICACION: PROTECCION JURIDICA DEL PREDIO ART.13 NO.2 DECRETO 4829 DE 2011: 0482 PROTECCION JURIDICA DEL PREDIO ART.13 NO.2 DECRETO 4829 DE 2011	

MIGUEL ANGEL DAZA ROMERO
ECONOMISTA AGRICOLA
AUXILIAR DE LA JUSTICIA. PERITO AVALUADOR

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



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

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

Certificado generado con el Pin No: 201114360136210730 **Nro Matricula: 222-2649**

Pagina 5

Impreso el 14 de Noviembre de 2020 a las 10:53:20 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: UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTION DE RESTITUCION DE TIERRAS DESPOJADAS UAEGRTD

NIT# 9004988799

ANOTACION: Nro 017 Fecha: 08-08-2019 Radicación: 2019-1799

Doc: OFICIO 1309 del 10-10-2018 JUZGADO SEGUNDO PROMISCUO MUNICIPAL de ZONA BANANERA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: DEMANDA EN PROCESO REIVINDICATORIO: 0469 DEMANDA EN PROCESO REIVINDICATORIO

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

DE: GARCIA RANGEL PATRICIA INIRIDA	CC# 36549313
DE: OSPINO GARCIA ANA MARIA	CC# 36725103
DE: OSPINO GARCIA HERNANDO JOSE	CC# 84459850

A: BERNUIZ MONTES ENRIQUE

A: LEAL MAZENETH BEATRIZ

A: LEAL MAZENETH ISAAC

A: LEAL MAZENETH LUCELYS

A: LEAL MAZENETH LUZ ESTHER

A: LEAL MAZENETH LUZ MARINA

A: LEAL MAZENETH MERLY

A: LEAL MAZENETH ROCIO

A: SARMIENRO FANDI/O JORGE

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *17*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0	Nro corrección: 1	Radicación: C2010-84	Fecha: 22-11-2010
------------------	-------------------	----------------------	-------------------

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)

Anotación Nro: 0	Nro corrección: 2	Radicación: C2014-40	Fecha: 15-07-2014
------------------	-------------------	----------------------	-------------------

SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADO POR EL I.G.A.C. (SNC), RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

AREA AGRICOLA PRODUCTIVA



MIGUEL ANGEL DAZA ROMERO
ECONOMISTA AGRICOLA
AUXILIAR DE LA JUSTICIA. PERITO AVALUADOR



VIAS DE ACCESO AL SECTOR DE LA AGUSTINA



MIGUEL ANGEL DAZA ROMERO
ECONOMISTA AGRICOLA
AUXILIAR DE LA JUSTICIA. PERITO AVALUADOR



AREA DE EMPACADORA



MIGUEL ANGEL DAZA ROMERO
ECONOMISTA AGRICOLA
AUXILIAR DE LA JUSTICIA. PERITO AVALUADOR



AREAS CONSTRUCTIVAS (MEJORAS)



MIGUEL ANGEL DAZA ROMERO
ECONOMISTA AGRICOLA
AUXILIAR DE LA JUSTICIA. PERITO AVALUADOR



MIGUEL ANGEL DAZA ROMERO
ECONOMISTA AGRICOLA
AUXILIAR DE LA JUSTICIA. PERITO AVALUADOR

MAPAS DEL SECTOR

IGAC====Consulta Por Matricula====15-NOV-2020====
 Dpto: 47 Munic: 980 MAGDALENA ZONA BANANERA
 Matricula a consultar: 222-2649
 TaSeManzPredMej Matricula Inmobili Apellidos y Nombres A v a l u o

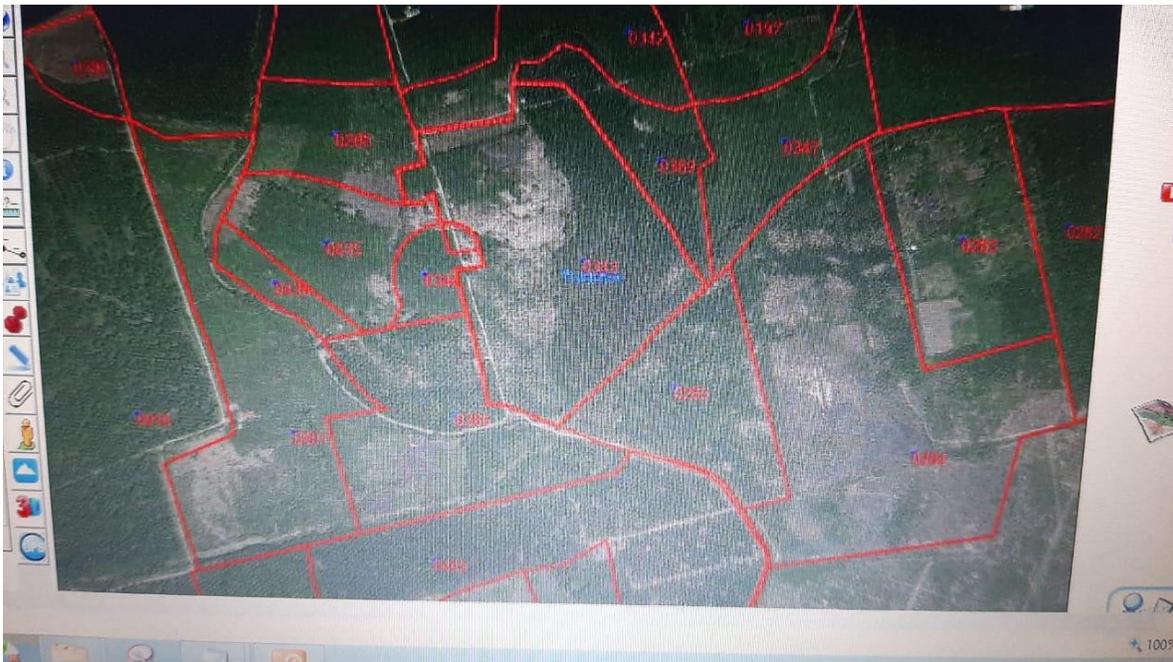
001	OSPINO	EHEVERRIA	ALFREDO-ENRIQUE	C	000004974994	00	04	0001	0343	000
002	GARCIA	RANGEL	PATRICIA-INIRIDA	C	000036549313	00	04	0001	0343	000
003	OSPINO	GARCIA	ANA-MARIA	C	000036725103	00	04	0001	0343	000
004	OSPINO	GARCIA	HERNANDO-JOSE	C	000084459850	00	04	0001	0343	000

consulta siguiente registro? <SoN>

Dir:MANIZALES	Matricul: 222-2649	De Hectarea	Met2	Constr	A	v	a	l	u	o	Reso			
pro	ord	zofi	zoec	hectar	met2	habi	bano	loca	piso	est	dest	punt	const	2015
004	001	03	02	000019	3440	03	00	00	01	0	01	14	000614	
ZON		00	00	000000	0000	03	00	00	01	0	01	11	000130	
002						00	00	00	00	0	02	40	000033	

consulta siguiente registro? <SoN> =

inf.completa?<SoN> S	los datos son	continua?
ta se manz pred mej	correctos<son> S	<S o N>
00 04 0001 0343 000		



MIGUEL ANGEL DAZA ROMERO
ECONOMISTA AGRICOLA
AUXILIAR DE LA JUSTICIA. PERITO AVALUADOR

