Señor
JUEZ QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE VALLEDUPAR (E.S.D.)
Ciudad
E.S.D.

PROCESO: **VERBAL DE RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL**
DEMANDANTES: **KATIA ELENA AGUILAR RAMOS y LUIS ENRIQUE SOLANO GALVAN**
DEMANDADOS: **FERMIN ENRIQUE ORTIZ MUÑOZ y MARIA ALEXANDRA ARAUJO PERDOMO**
RAD: **200013103005 2021 00093 00**

ASUNTO**: CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA**

YENNIS LUCIA OÑATE DAZA, identificada con C.C. No. 1.065.564.426 y T.P. No. 189.803, actuando en calidad de apoderada judicial de la parte demandada, señora **MARIA ALEXANDRA ARAUJO PERDOMO**, identificada con C.C. No. 52.690.367 expedida en Bogotá D.C., según poder legalmente conferido adjunto a la presente contestación, por medio del presente, con el acostumbrado respeto y encontrándome dentro de termino procesal, doy contestación a la demanda verbal de responsabilidad contractual con pacto de retroventa de la referencia, así:

RESPECTO DE LOS HECHOS

Al hecho No. 1. Es cierto

Al hecho No. 2. Es parcialmente cierto. Lo anterior teniendo en cuenta que además en el referido contrato adicionalmente se estipuló una **CLAUSULA ACELERATORIA**, dentro de la cláusula DECIMO SEGUNDA, la cual obligaba al deudor a cancelar los intereses pactados dentro de los cinco primeros días de cada mes contados a partir de la firma del contrato, so pena de dejar sin efectos el plazo pactado para la retroventa. Comoquiera que los deudores incumplieron su obligación de cancelar los intereses mensuales, se dio aplicación a dicha cláusula aceleratoria.

Al hecho No. 3. Es parcialmente cierto. Si bien en dicha cláusula puede leerse dicha obligación de no enajenar, la omisión en el pago de los intereses mensuales por parte de los vendedores, genera unas consecuencias que afectan el pacto de retroventa y el derecho del vendedor a recuperar el inmueble vendido, por la suscripción de la referida clausula aceleratoria.

Al hecho No. 4. Es cierto. Ante el incumplimiento de las obligaciones por parte del vendedor, Mi poderdante procedió a cancelar el pacto de retroventa, toda vez que se verificó incumplimiento por parte de los vendedores del pago de los intereses y se dio aplicación a la cláusula aceleratoria pactada dentro del mismo contrato, dentro de la cláusula DÉCIMO SEGUNDA del mismo.

Al hecho No. 5. Es cierto que en la redacción de la mencionada escritura pública se cita un artículo del código civil que trata de la prescripción, lo cual puede constituir un error de redacción por parte de los funcionarios de la notaría, que en nada afecta el fondo del negocio jurídico. Es de aclarar que la actuación no fue realizada personalmente por mi poderdante sino por un apoderado, quien pudo haber errado de manera involuntaria, error que no afecta los intereses de la parte demandante ni el negocio jurídico de la compraventa.

Al hecho No. 6. Es cierto. Mi poderdante como plena propietaria vendió el inmueble haciendo uso de su derecho de disposición sobre el mismo.

Al hecho No. 7. Es falso. entre las partes no se ha realizado acuerdo diferente a la compraventa con pacto de retroventa. Así mismo es de aclarar que mi poderdante no ha conferido poder alguno para efectos de conciliar, transar, o disponer de la obligación a favor del abogado **MARCO JOSE PARRA RIOS**, por lo que mi poderdante desconoce dicho acuerdo y documento, que de haber sido firmado, lo fue sin la autorización de la titular de la obligación, careciendo de cualquier validez.

Al hecho No. 8. Es falso. Mi poderdante no ha recibido dichos pagos que alegan los demandantes, ni ha autorizado para que se realizara el pago a favor de un tercero. Es de anotar que en el documento visible a folio 35 del expediente, el cual mi cliente manifiesta desconocer, se puede evidenciar que los supuestos pagos fueron realizados de manera irregular e impuntual a persona diferente a mi apadrinada. Así mismo al no tener firma no tiene validez alguna. El documento es apócrifo y es desconocido por esta defensa.

Al hecho No. 9. Es falso. si bien es cierto que aparece adjunto a la demanda un peritaje realizado sobre el inmueble, dicho dictamen no obedece a la realidad, está errado y desproporcionado, en cuanto a la determinación del precio, teniendo en cuenta la ubicación del predio y las calidades del mismo, lo cual probaremos a través de un perito idóneo.

Al hecho No. 10. Es parcialmente cierto. Si bien aparece una constancia de no acuerdo conciliatorio aportada con la demanda, en la misma no aparece firma de mi poderdante o su apoderado, especialmente de mi poderdante, lo que le resta validez a dicho requisito de procedibilidad para iniciar la acción civil viciando el mismo, Maxime cuando dentro del proceso conciliatorio no se concedió las garantías ni el termino procesal, para que la parte ausente rindiera excusa por la inasistencia como tampoco se evidencia que se le haya convocado nuevamente a fin de cumplir con la carga procesal.

RESPECTO DE LAS PRETENSIONES

Manifiesto al despacho que me opongo a todas y cada una de las pretensiones, solicitando que desestime las mismas por improcedentes, y que en su lugar sea condenada en costas.

A LA PRIMERA: Me opongo a la presente pretensión, solicitando al despacho que se abstenga de pronunciarse respecto de la cancelación deprecada por carecer de fundamentos facticos, jurídicos y probatorios para dicha declaración.

A LA SEGUNDA: Me opongo a la presente pretensión, solicitando al despacho que se abstenga de pronunciarse respecto de la cancelación de escritura pública por carecer de fundamentos facticos, jurídicos y probatorios para dicha declaración.

A LA TERCERA: Me opongo a la presente pretensión, solicitando al despacho que se abstenga de pronunciarse respecto de la cancelación de escritura pública por carecer de fundamentos facticos, jurídicos y probatorios para dicha declaración.

A LA CUARTA: Me opongo a la presente pretensión, por ser el señor FERMIN ENRIQUE ORTIZ MUÑOZ el propietario con justo título sobre el inmueble, quien es el único con derechos reales sobre la propiedad.

A LA QUINTA SUBSIDIARIA: Me opongo a la presente pretensión, solicitando al despacho que se abstenga de pronunciarse respecto de la solicitud de declaración de ajustar precio por lesión enorme por carecer de fundamentos facticos, jurídicos y probatorios para dicha declaración.

A LA SEXTA SUBSIDIARIA: Me opongo a la presente pretensión, solicitando al despacho que se abstenga de pronunciarse respecto de la condena por perjuicios causados por carecer de fundamentos facticos, jurídicos y probatorios para dicha declaración.

A LA CUARTA (SIC) SUBSIDIARIA: Me opongo a la presente pretensión Solicito que se cancele cualquier clase de medida cautelar decretada en contra de mi apadrinada o sobre el inmueble de marras.

A LA QUINTA (SIC) SUBSIDIARIA: Me opongo a la presente pretensión, solicito que se abstenga de condenar en costas a mi representada, y en su lugar, condene el costas y agencias a la parte promotora del presente litigio.

HECHOS DE LA CONTESTACIÓN

1. Mi poderdante celebró contrato de compraventa con el demandante, el cual fue elevado a escritura pública.
2. En el mencionado contrato se pactó el pago de intereses mensuales y una cláusula aceleratoria del plazo, en caso de incumplimiento.
3. Verificado el incumplimiento reiterativo por parte de los vendedores en el pago de los intereses pactados, se dio aplicación a la cláusula DECIMO SEGUNDA, clausula aceleratoria del contrato de compraventa con pacto de retroventa, de manera legal y completamente valida.

4. Así mismo en calidad de plena propietaria, dispuso del bien al venderlo legalmente al señor FERMIN ENRIQUE ORTIZ MUÑOZ, persona ajena a los negocios entre mi poderdante y los demandantes en el presente pleito.
5. No les asiste derecho a los demandantes para la prosperidad de las pretensiones deprecadas.
6. Realizado un avaluó comercial sobre el inmubele, a la fecha encontramos incongruencias con el resultado del peritaje acompañado con la demanda, al mostrar un precio muy por encima de la realidad para la época en que aquel fue realizado (2018) y el precio promedio de las viviendas del sector, y toda la problemática que enfrenta ese sector de la ciudad, con el fin de hacer incurrir en error al despacho.
7. La parte demandante de manera equivocada pretende notificar a mi poderdante en la dirección de domicilio del señor FERMIN ENRIQUE ORTIZ MUÑOZ, en la casa No. 5 de la manzana A de la urbanización Villa Taxi, Carrera 42 No. 22 A 66 en Valledupar, cuando mi poderdante tiene domicilio y residencia en la carrera 23 No. 106 B – 31 Apto 203 edificio Navalmoral en Bogotá D.C., por lo anterior, el proceso se encuentra viciado por indebida notificación.
8. Por otra parte, la conciliación realizada con el fin de agotar requisito de procedibilidad no cumple con las formalidades, al no haberse realizado respecto de mi apadrinada, la cual no fue debidamente notificada, no pudo asistir y no se le dio el traslado para justificar su inasistencia, encontrándose por eso viciado el trámite conciliatorio. Por lo anterior fue un craso error del juzgado admitir la presente demanda.
9. En la demanda brilla por su ausencia la omisión del apoderado judicial, de realizar la estimación razonada de la cuantía o el juramento estimatorio, del que se habla en el 206 del CGP, requisito sine qua non en tratándose de procesos donde se declaman perjuicios. La falta del cumplimiento de esta carga procesal es la nulidad de la actuación respecto de la admisión de la demanda.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Fundo la presente contestación, en los principios generales del derecho, en la buena fe y en las disposiciones del Código Civil que a continuación se relacionan y las concordantes.

Del C.G.P.

Los artículos 75 y ss y los artículos 396 y ss del C.G.P.

Artículo 78. CGP. Deberes de las partes y sus apoderados

Son deberes de las partes y sus apoderados.

1. Proceder con lealtad y buena fe en todos sus actos.

2. Obrar sin temeridad en sus pretensiones o defensas y en el ejercicio de sus derechos procesales.

Art. 167 del CGP. Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen.

DEL CÓDIGO CIVIL:

ARTICULO 1849. CONCEPTO DE COMPRAVENTA. La compraventa es un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagarla en dinero. Aquélla se dice vender y ésta comprar. El dinero que el comprador da por la cosa vendida se llama precio.

ARTICULO 1602. LOS CONTRATOS SON LEY PARA LAS PARTES. Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales.

ARTICULO 1604. RESPONSABILIDAD DEL DEUDOR. El deudor no es responsable sino de la culpa lata en los contratos que por su naturaleza solo son útiles al acreedor; es responsable de la leve en los contratos que se hacen para beneficio recíproco de las partes; y de la levísima en los contratos en que el deudor es el único que reporta beneficio.

El deudor no es responsable del caso fortuito, a menos que se haya constituido en mora (siendo el caso fortuito de aquellos que no hubieran dañado a la cosa debida, si hubiese sido entregado al acreedor), o que el caso fortuito haya sobrevenido por su culpa.

La prueba de la diligencia o cuidado incumbe al que ha debido emplearlo; la prueba del caso fortuito al que lo alega.

Todo lo cual, sin embargo, se entiende sin perjuicio de las disposiciones especiales de las leyes, y de las estipulaciones expresas de las partes.

ARTICULO 1501. COSAS ESENCIALES, ACCIDENTALES Y DE LA NATURALEZA DE LOS CONTRATOS. Se distinguen en cada contrato las cosas que son de su esencia, las que son de su naturaleza, y las puramente accidentales. Son de la esencia de un contrato aquellas cosas sin las cuales, o no produce efecto alguno, o degeneran en otro contrato diferente; son de la naturaleza de un contrato las que, no siendo esenciales en él, se entienden pertenecerle, sin necesidad de una cláusula especial; y son accidentales a un contrato aquellas que ni esencial ni naturalmente le pertenecen, y que se le agregan por medio de cláusulas especiales.

Los artículos **1851 hasta el 1954 del Código Civil, que regulan el contrato de compraventa, el pacto de retroventa y la lesión enorme.**

Artículo 206. Juramento estimatorio

Quien pretenda el reconocimiento de una indemnización, compensación o el pago de frutos o mejoras, deberá estimarlo razonadamente bajo juramento en la demanda o petición correspondiente, discriminando cada uno de sus conceptos. Dicho juramento hará prueba de su monto mientras su cuantía no sea objetada por la parte contraria dentro del traslado respectivo. Solo se considerará la objeción que especifique razonadamente la inexactitud que se le atribuya a la estimación.

Formulada la objeción el juez concederá el término de cinco (5) días a la parte que hizo la estimación, para que aporte o solicite las pruebas pertinentes.

Aun cuando no se presente objeción de parte, si el juez advierte que la estimación es notoriamente injusta, ilegal o sospeche que haya fraude, colusión o cualquier otra situación similar, deberá decretar de oficio las pruebas que considere necesarias para tasar el valor pretendido.

Si la cantidad estimada excediere en el cincuenta por ciento (50%) a la que resulte probada, se condenará a quien hizo el juramento estimatorio a pagar al Consejo Superior de la Judicatura, Dirección Ejecutiva de Administración Judicial, o quien haga sus veces, una suma equivalente al diez por ciento (10%) de la diferencia entre la cantidad estimada y la probada.

El juez no podrá reconocer suma superior a la indicada en el juramento estimatorio, salvo los perjuicios que se causen con posterioridad a la presentación de la demanda o cuando la parte contraria lo objete. Serán ineficaces de pleno derecho todas las expresiones que pretendan desvirtuar o dejar sin efecto la condición de suma máxima pretendida en relación con la suma indicada en el juramento.

El juramento estimatorio no aplicará a la cuantificación de los daños extrapatrimoniales. Tampoco procederá cuando quien reclame la indemnización, compensación los frutos o mejoras, sea un incapaz.

PARÁGRAFO. También habrá lugar a la condena a la que se refiere este artículo a favor del Consejo Superior de la Judicatura, Dirección Ejecutiva de Administración Judicial, o quien haga sus veces, en los eventos en que se nieguen las pretensiones por falta de demostración de los perjuicios. En este evento, la sanción equivaldrá al cinco por ciento (5%) del valor pretendido en la demanda cuyas pretensiones fueron desestimadas.

La aplicación de la sanción prevista en el presente parágrafo sólo procederá cuando la causa de la falta de demostración de los perjuicios sea imputable al actuar negligente o temerario de la parte.

EXCEPCIONES DE FONDO

INEXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN Y FALTA DE CAUSA PARA PEDIR

Entre mi poderdante y los aquí demandantes se suscribió libre de coacción, apremio o cualquier vicio del consentimiento un contrato de compraventa con pacto de retroventa el cual cumplió con todos los requisitos legales, habiéndose perfeccionado la tradición y entrega de la cosa, en un negocio jurídico libremente convenido por las partes quienes estuvieron de acuerdo con el objeto de la venta y el precio respectivo.

Mi poderdante canceló la totalidad del valor del inmueble comprado, habiendo adquirido su propiedad mediante justo título inscrito.

El contrato es plenamente valido, la escritura pública a través de la cual se realiza la tradición del inmueble también es completamente valida.

No le asiste derecho al demandante a reclamar cancelación de escrituras, restitución de inmueble, u ordenar pagar indemnización, compensación, ni de reajustar precio del inmueble, pues el contrato se cumplió como reza el mismo, de manera exegética.

Así mismo la parte demandante pretenden hacer incurrir en error al despacho respecto del valor del inmueble objeto del presente litigio, con un dictamen con información alejada de la realidad, falto de imparcialidad, pues de conformidad con un avaluó realizado por un perito idóneo, ARQUITECTO MARTIN AVILA REALES, contratado por esta defensa, el avaluó catastral se encuentra en $46.313.000.

Así las cosas, es claro que con el avaluó real del inmueble, no se configuran las condiciones para que opere la supuesta lesión enorme y no le asiste derecho al demandante para la prosperidad de sus pretensiones.

VALIDEZ DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA

El contrato es ley para las partes, las partes deben cumplir a cabalidad las cláusulas del contrato.

Las partes se obligaron recíprocamente y pactaron unas condiciones claras del negocio jurídico.

Las partes han honrado sus obligaciones.

Por lo anterior no es dable a la parte vendedora en esta etapa post contractual, reclamar el incremento del precio de la cosa vendida, que es lo que persigue el demandante en el presente proceso.

IMPROCEDENCIA DE DECLARACIÓN DE LESIÓN ENORME

En el presente caso no opera la lesión enorme, toda vez que la parte demandante no cumplió con la carga de acreditar, que la compraventa se haya realizado por un valor inferior al 50% del avaluó del inmueble, lo anterior teniendo en cuenta que el dictamen acompañado con la demanda no tiene validez alguno, por encontrarse realizado de manera parcializada, sin objetividad, mostrando un valor del inmueble para el año 2018 que no corresponde con la realidad, sobre todo por el sector de la ciudad, y las problemáticas que enfrenta, tales como invasiones, estancos y estaderos de barrio y el estado de la casa para esa época, que no se encontraba terminada y no tenía acabados.

De acuerdo al dictamen pericial practicado con profesional idóneo, el arquitecto MARTIN ALBERTO ÁVILA del año en curso, puede apreciarse un valor del inmueble más acertado, actual, conforme a los arreglos que se han realizado al inmueble desde el 2018 y la valorización.

Con este peritaje se demuestra que el peritaje aportado con el libelo no es idóneo, imparcial ni objetivo, razón por la que debe ser desestimado.

Por lo anterior solicitamos que desestime las pretensiones de la demanda.

VALIDEZ DE LA APLICACIÓN DE CLAUSULA ACELERATORIA POR INCUMPLIMIENTO.

Las partes en el contrato de compraventa pactaron unas condiciones, que constituyen obligaciones que no pueden desconocerse, como lo fueron:

El pacto de retroventa que obliga al comprador a restituir el inmueble al vendedor, mientras este último honre sus obligaciones.

El pago mensual de una suma de dinero por concepto de intereses por el valor del precio del inmueble.

Así mismo se pactó una cláusula aceleratoria del plazo para el levantamiento del pacto de retroventa en caso de incumplimiento de las obligaciones emanadas del contrato entre ellas los intereses mencionados, según la cual, de haber incumplimiento, la parte vendedora perdería el derecho a revertir la compraventa, que fue lo que finalmente sucedió. Los vendedores no cumplieron son sus obligaciones y el comprador legalmente procedió, en ejercicio de la cláusula aceleratoria, a cancelar el pacto de retroventa de manera unilateral y anticipada, todo esto ajustado a derecho.

Por lo anterior no es dable reclamar la cancelación de la escritura que cancela el pacto de retroventa, ni cualquiera de las otras pretensiones esgrimidas en la demanda.

AUSENCIA DE DAÑO

Dentro del plenario brilla por su ausencia la acreditación de daño o perjuicios materiales de parte de mi poderdante hacia los aquí demandantes.

Quien alega un perjuicio o daño debe acreditarlo, con los medios legales.

Dentro de la demanda no hay prueba de perjuicio alguno por parte de los demandantes a causa de mi apadrinada.

El daño debe ser cierto, real, tasable, cuantificable, no puede ser virtual, imaginario, hipotético ni mucho menos puede obedecer al capricho de la parte demandante.

En el presente caso no se encuentra acreditado nada relacionado con el daño, ni mucho menos un nexo de causalidad con mi apadrinada, por lo que no es dable declarar reparación de perjuicio alguno en favor de la parte demandante.

IMPROCEDENCIA DE CANCELACIÓN DE ESCRITURAS PUBLICAS

Las escrituras públicas que se han elevado en virtud de acuerdos de voluntad entre las partes y las realizadas de manera unilateral respecto del inmueble objeto del presente pleito o entre mi apadrinada y terceros, han sido bajo los parámetros y exigencias legales, no hay causal que los invalide, de tal suerte que no es dable la cancelación de los mismos. Dichas escrituras públicas son válidas y deben permanecer incólumes.

IMPROCEDENCIA DE REAJUSTE DE PRECIO DE LA COMPRAVENTA

Previo a la declaración de la voluntad entre las partes respecto del bien objeto de la compraventa y su precio, las mismas establecieron condiciones y obligaciones, el precio los plazos y demás clausulas accidentales, en ejercicio de la libertad de la voluntad para obligarse.

De manera valida, consciente y voluntaria, el vendedor manifestó el precio que aspiraba por la venta del inmueble de marras, libre de coacción o vicio, el cual fue aceptado y pagado por mi apadrinada.

Posterior a la celebración del acuerdo de voluntad y particularmente luego de perfeccionada la compraventa, non es dable reclamar reajuste de precio por la compraventa, pues el precio se discute y se fija previo al perfeccionamiento del contrato y no después de perfeccionado.

En esta etapa no resulta procedente el estudio del precio y su modificación.

DESCONOCIMIENTO DE DOCUMENTOS

Desconocemos los documentos aportados en la demanda a folios del 34 al 40, y del 58 al 60.

PRUEBAS Y ANEXOS

DOCUMENTALES

Me permito acompañar la presente demanda de los siguientes documentos:

1. Dictamen pericial de avaluó comercial
2. Poder

PERICIALES

Acompaño la presente demanda de dictamen pericial suscrito por el profesional MARTIN ALBERTO AVILA, respecto del avaluó comercial del inmueble de marras, con el fin de que sea admitido, practicado, valorado y tenido en cuenta en la decisión.

Proponemos la objeción al peritaje aportado con la demanda y que sea tenido en cuenta el aportado por la accionada.

NOTIFICACIONES

La suscrita en la calle 16 No. 11 – 04 edificio Granahorrar, oficina 403, cel.: 316 682 22 24, email: jennyonate@hotmail.com .

Atentamente,

YENNIS LUCIA OÑATE DAZA
C.C. No. 1.065.564.426
T.P. No. 189.803

Señor;
JUEZ QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE VALLEDUPAR.
Ciudad.
E.S.D.

PROCESO: **VERBAL DE RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL**
DEMANDANTES: **KATIA ELENA AGUILAR RAMOS y LUIS ENRIQUE SOLANO GALVAN**
DEMANDADOS: **FERMIN ENRIQUE ORTIZ MUÑOZ y MARIA ALEXANDRA ARAUJO PERDOMO**
RAD: **200013103005 2021 00093 00**

ASUNTO**: EXCEPCIONES PREVIAS.**

YENNIS LUCIA OÑATE DAZA, identificada con C.C. No. 1.065.564.426 y T.P. No. 189.803, actuando en calidad de apoderada judicial de la parte demandada, señora **MARIA ALEXANDRA ARAUJO PERDOMO**, identificada con C.C. No. 52.690.367 expedida en Bogotá D.C., según poder legalmente conferido adjunto a la presente contestación, por medio del presente, con el acostumbrado respeto y encontrándome dentro de termino procesal, presento las excepciones previas dentro del proceso de la referencia, así:

INEPTITUD DE LA DEMANDA POR FALTA DE REQUISITOS FORMALES

Dentro de la demanda presentada por la parte demandante llaman la atención algunos detalles o mejor dicho, ciertas omisiones sobre aspectos técnicos pero de suma importancia para el litigio y el debido proceso, defensa y contradicción.

El principal error dentro del proceso por la parte actora ha sido mentir en la demanda respecto del domicilio de mi defendida, toda vez que como se ve en la demanda, el demandante manifiesta que mi poderdante se encuentra domiciliada en la en la casa No. 5 de la manzana A de la urbanización Villa Taxi, Carrera 42 No. 22 A 66 en Valledupar, cuando mi poderdante tiene domicilio y residencia en la carrera 23 No. 106 B – 31 Apto 203 edificio Navalmoral en Bogotá D.C.

Dentro de la demanda hay dos personas naturales demandadas, independientes con domicilios distintos. Extrañamente en la demanda aparece la misma dirección tanto para mi poderdante como para la otra persona demandada, el señor **FERMÍN ENRIQUE ORTIZ MUÑOZ.** Esto quiere decir que el demandante ha estado realizando mal las notificaciones no solo dentro del presente tramite sino también en el trámite de conciliación previo, situación irregular que raya con el debido proceso, derecho de defensa y contradicción, transparencia, buena fe, lealtad procesal y demás, al pretender ahorrarse la notificación de uno de los demandados y pretender que la demanda se dé por notificada en debida forma respecto de todos los demandados.

Otro error se acaba de mencionar, y consiste en las omisiones e irregularidades del trámite de conciliación, que se hizo de espaldas a mi representada, violándole sus garantías y derecho al debido proceso, defensa y contradicción. No se le citó, no se le notificó y no se le dio traslado para presentar excusa. Por lo anterior la demanda no debió ser admitida al faltar el agotamiento del requisito de procedibilidad como caga procesal ineludible para esta clase de pleitos.

Finalmente llama la atención que el despacho haya admitido la presente demanda ante la omisión del demandante de presentar el juramento estimatorio máxime cuando se encuentra reclamando perjuicios. La consecuencia de esta omisión acarrea un vicio insanable.

Atentamente,

YENNIS LUCIA OÑATE DAZA
C.C. No. 1.065.564.426 de Valledupar
T.P. No. 189.803 del C.S.J.

AVALUO URBANO

Barrio: Urbanizacion Villa Taxi

VALLEDUPAR
CESAR

ARQUITECTO / MARTIN AVILA REALES-MIEMBRO DE LONJA / S.C.A / CESAR.
Carrera 42 N°22A-66-Manzana A-Casa 05- Barrio: Urbanización Villa Taxi-Valledupar

MIEMBRO DE LONJAS INMOBILIARIA S.C.A.
MIEMBRO ASOLONJAS NACIONAL
PERITO AUXILIAR DE JUSTICIA
PERITO EXTERNO IGAC. CESAR
MIEMBRO DE LONJA DE VALLEDUPAR.
MIEMBRO RAA-NACIONAL

Panoramica del inmueble

ARQUITECTO / MARTIN AVILA REALES-MIEMBRO DE LONJA / S.C.A / CESAR.
Carrera 42 N°22A-66-Manzana A-Casa 05- Barrio: Urbanización Villa Taxi-Valledupar

AVALUO URBANO

PANORAMICA DEL ENTORNO VIAL

PANORAMICA PARCIAL DEL PREDIO

LOCALIZACION DEL SECTOR Y PREDIO

Manzana A- Casa 5
Carrera 42 N°22A-66
BARRIO: URBANIZACION-VILLA TAXI
Valledupar-Cesar

Registro nacional Abierto de avaluadores No 77006624
Registro interno de Avaluador 015
Registro nacional de avaluadores No 02037260
Calle 8 No 15-14 -Cel:3178556652-Cel-3042414941
VALLEDUPAR-CESAR

DESCRIPCIÓN Y AVALUO PREDIO URBANO
LOTE-VIVIENDA UNIFAMILIAR

I. GENERALIDADES

1.1. Fecha : Mayo-12-2022

1.2. Propietario : Fermín Enrique Ortiz Muñoz- (Según documentacion aportada)

1.3. Solicitante : Fermín Enrique Ortiz Muñoz-

1.4. Documento de solicitud : Verbal

1.5. Clase de avalúo : Comercial

1.6. Clase de inmueble : Lote – Vivienda Unifamiliar

1.7. Dirección : Carrara 42 N°22A-66-Barrio: Urbanización-Villa Taxi
Manzana A- Casa 5

1.8. Departamento : Cesar

1.9. Ciudad : Valledupar

1.10. Perito : Arq. Martin Avila Reales
Matricula Profesional 2570009611 C/marca
R. N.A Nº02037260-RAA-AVAL-77006624

1.11. Fecha de Visita : Mayo-07-2022

1.12. Fecha de Informe : Mayo-12-2022

1.13. Objeto del Informe y avalúo: Determinar el valor comercial de un lote urbano y construido expresado en pesos, que un comprador estaría dispuesto a pagar y un vendedor a recibir en la forma y estado en que se encuentre.

II- INFORMACION JURIDICA

2.1. Propiedad : Particular

2.2. Documentación : Escritura 1747 del 31 de julio de 2020 notaria 1ra de Valledupar

2.3. Folio de Mat. Imobiliária : 190-75943

2.4. Código Catastral : 010411730005000 Según documentacion aportada

2.5. Estrato : Residencial, tres (3) Urbano.

2.6. **Linderos:** Según escritura aportada
Norte: Con lote N°6 de la misma manzana
Sur: Con lote N°4 de la misma manzana
Este: Con vía peatonal-vehicular en medio
Oeste: Con Terrenos de Tobías Daza

Áreas.

él construida, con una extensión superficiaria de CIENTO VEINTISEIS METROS CUADRADOS (126 M2), distinguido con el número 5 de la manzana "A" de la Urbanización VILLA TAXI, ubicado en la actual nomenclatura urbana Carrera 42 número 22A-66, de la ciudad de Valledupar, Departamento del Cesar, y comprendido dentro de los siguientes linderos: NORTE: Con lote No. 6; SUR: Con el lote No. 4;

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

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

31

Certificado generado con el Pin No: 210422199842125279 Nro Matrícula: 190-75943
Pagina 1 TURNO: 2021-190-1-31733

Impreso el 22 de Abril de 2021 a las 08:14:24 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: VALLEDUPAR VEREDA: VALLEDUPAR
FECHA APERTURA: 04-03-1996 RADICACIÓN: 95-1650 CON: ESCRITURA DE: 28-02-1996
CODIGO CATASTRAL: 200010164117300050000COD CATASTRAL ANT: 010411740011000
NUPRE:
ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE N.5, MZA.A,CON UN AREA DE 126.00 M2,SUS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES SE ENCUENTRAN CONSIGNADOS EN LA ESC.0193 DEL 28-02-96,NOT.TERCERA DE VALLEDUPAR, SEGUN DECRETO 1711 DEL 06-07-84.

ALCALDÍA MUNICIPAL DE VALLEDUPAR
IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO	01-04-00-00-1173-0005-0-00-00-0000			VENCE:	30/04/2022
REFERENCIA CATASTRAL	01-04-1173-0005-000		DIRECCIÓN:	K 42 22 A 66	
MATRICULA INMOBILIARIA	190-75943	DIRECCIÓN POSTAL:	K 42 22 A 66	CÓD. POSTAL:	
INFORMACIÓN SOBRE CARACTERÍSTICAS DEL PREDIO					
ÁREA TERRENO (M2)	125	ÁREA CONSTRUIDA (M2)	101	AVALÚO:	$46.313.000
DESTINO	HABITACIONAL	ESTRATO	2 BAÑO		
IDENTIFICACIÓN DEL RESPONSABLE PRINCIPAL					
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL			DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN		
FERMIN ENRIQUE ORTIZ MUNOZ .		TIPO	C	NÚMERO	19615427
Vigencias en este recibo:	2021, 2022				

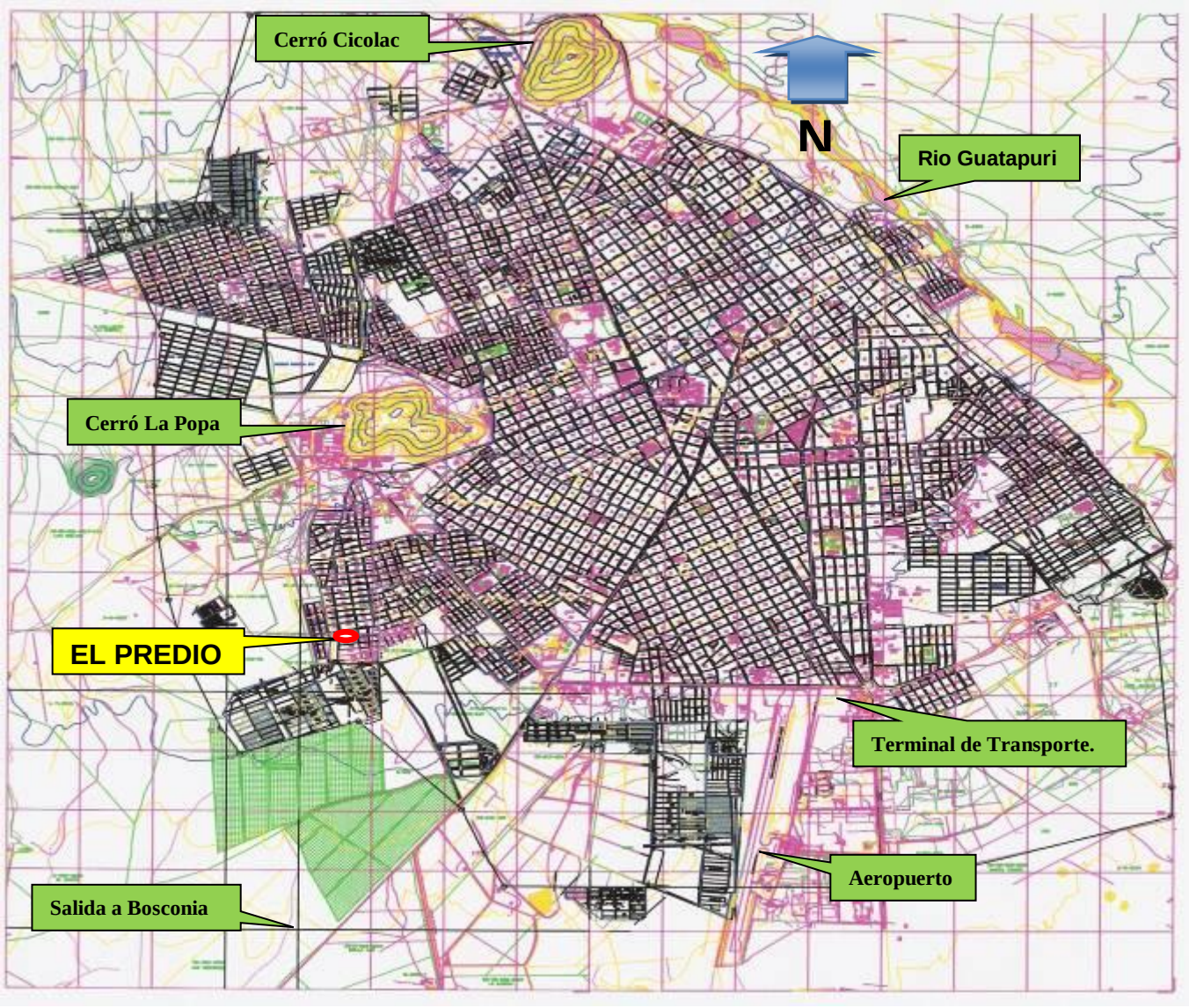
Fuente-Documentacion aportada

Área Lote…… 126.00 M2 (según documentacion aportada)
Área de construcción …….. . 101.00 M2 (Según documentacion aportada)

Nota:
El perito toma como áreas para el terreno la reportada en la documentacion aportada, y la construcción la referenciada en el recibo predial, se recomienda en caso de ser necesario sus propietarios están en libertad de verificarlas.

2-7 **Estado Jurídico**
No fue reportado ningún vicio jurídico por su propietario

Localización del inmueble dentro del área urbana de la Ciudad.



III-INFORMACIÓN DEL SECTOR

Fuente-Geoportal IGAC-Cesar

3.1. UBICACIÓN

El sector se encuentra ubicado en la zona Occidental del área urbana del Municipio de Valledupar, comprendido entre la Calle 16, calle 21, carrera 23 y Cra 50, los barrios vecinos El Hogar, La Victoria, Francisco de Paula, Populandia, 450 años, Villa Mirian, Cicerón Maestre, entre otros, e iconos importantes como Universidad Popular Del Cesar (UPC), Parque la Vallenata, Glorieta El Obelisco, conforman el mencionado sector.

3.2. CLASIFICACIÓN DEL SECTOR

El Municipio de Valledupar posee el Plan de Ordenamiento Territorial POT – Vall, debidamente aprobado por el Consejo Municipal mediante acuerdo No. 011 de 2015, donde se clasifica al sector en área de actividad residencial-

3.3. CONTAMINACIÓN AMBIENTAL

Baja, producida por el tráfico vehicular.

3.4. INDICE DE SATURACIÓN

El sector presenta un índice de saturación del 80%

3.5. POBLACIÓN

Su población socio económica es de estrato 3-.

3.6. USO DEL SUELO PERMITIDO

El sector es considerado por el Plan de Desarrollo Territorial de Valledupar POT. Vall, como área urbana y de actividad residencial-.

3.7. TENDENCIAS DE VALORIZACION

Alta

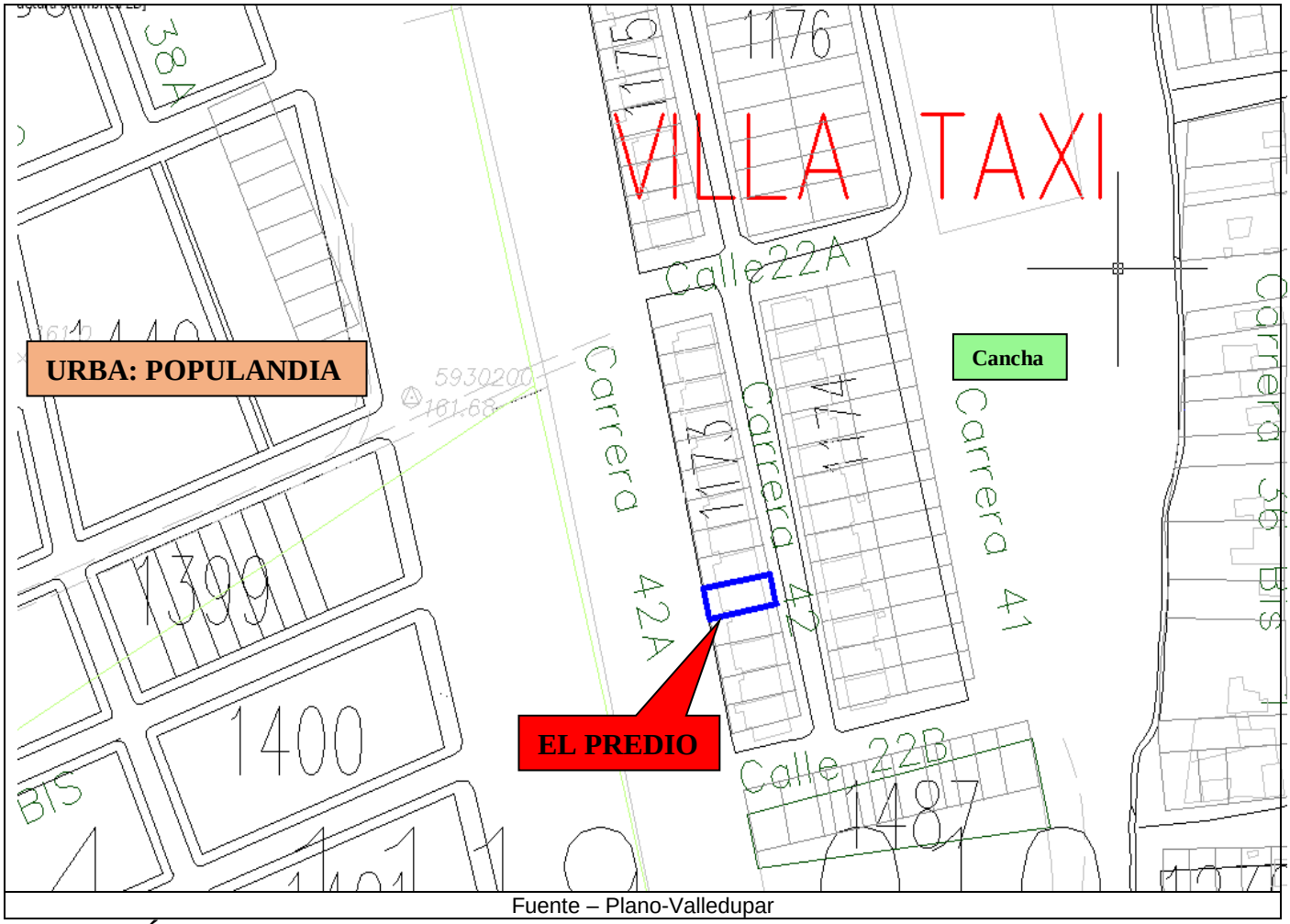
3.8. EQUIPAMENTO Y SERVICIOS PÚBLICOS

El sector cuenta con todos los servicios públicos, hidrosanitarios prestados por Emdupar, energía eléctrica por Afinia, telefónico, y gas domiciliario por Gases del Caribe.

3.9. VIAS DE ACCESO

Se accede al sector por las calles 21 o (Avenida a Fundación), calle 44, carreras 19 y 31, todas estas vías en buen estado de conservación.

IV-INFORMACIÓN PARTICULAR DEL PREDIO



Fuente – Plano-Valledupar

4.1. UBICACIÓN: según plano de Valledupar

El predio se encuentra localizado al Sur-Occidente del área urbana de Valledupar, ubicado en la **Carrera 42N°22A-66-, Manzana A casa 5**, costado este de la Mz-1173, predio 0005, de condición medianero, barrió: Urbanización Villa Taxi.

LOCALIZACION SATELITAL

Fuente-Google Earth-Cesar

4.2. SERVICIOS PUBLICOS:

Presenta disponibilidad de los servicios públicos.

4.3. VIAS DE ACCESO:

Carrera 32 A. en forma directa-concreto rígido

4.4. USO:

Vivienda-Unifamiliar

4.5. TENDENCIAS DE VALORIZACIÓN:

La valorización del predio es media.

V-CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALUO

5.1. DE LA ECONOMÍA URBANA

El municipio de Valledupar es una ciudad intermedia en proceso de desarrollo, en procura de obtener el nivel económico, social y cultural de otras ciudades del país, se distingue como una de las ciudades más limpias del departamento, con buenos servicios públicos y complementarios, buen equipamiento comunal, con una malla vial en buenas condiciones y facilidad de transporte público, con áreas institucionales, comerciales, definidas.

5.2 INVESTIGACIÓN DEL MERCADO INMOBILIARIO

Como toda la región sufre en la actualidad una economía decreciente al igual que las demás ciudades del país, afectándose todos los renglones de la economía y en especial el sector inmobiliario, encontrándose un mercado deprimido y valores de mercado con tendencia a la baja; presentando el sector una mediana oferta de productos inmobiliarios y una mediana demanda para la adquisición de los mismos.

5.3 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN

El sector presenta una aceptable comercialización a corto plazo de los bienes inmuebles, teniendo en cuenta los diferentes aspectos que rodean el normal desarrollo del mercado de esta actividad. EL municipio de Valledupar se ha caracterizado por ser el polo de desarrollo de la región y por contar con una excelente infraestructura vial y buenos servicios públicos.

VI-METODOLOGÍA PARA EL AVALUO

Para la determinación del valor comercial del predio que se avalúa se siguen los lineamientos y parámetros contemplados en la Resolución 620 del año 1.998 emanada del Instituto Geográfico Agustín Codazzi y que se fundamenta en el Decreto 1420 del año 1.998 del Gobierno Nacional, que regula la actividad valuatoria a nivel Nacional y demás criterios aplicables en el ámbito internacional para obtener resultados ajustados al momento en que se practica el presente avalúo, teniendo en cuenta los siguientes criterios:

- Reglamentación existente
- Área del inmueble
- Servicios Públicos
- Oferta y demanda del Sector
- Valor de la Zona

V- EL AVALUO

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO PARA EL VALOR DEL PREDIO.

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

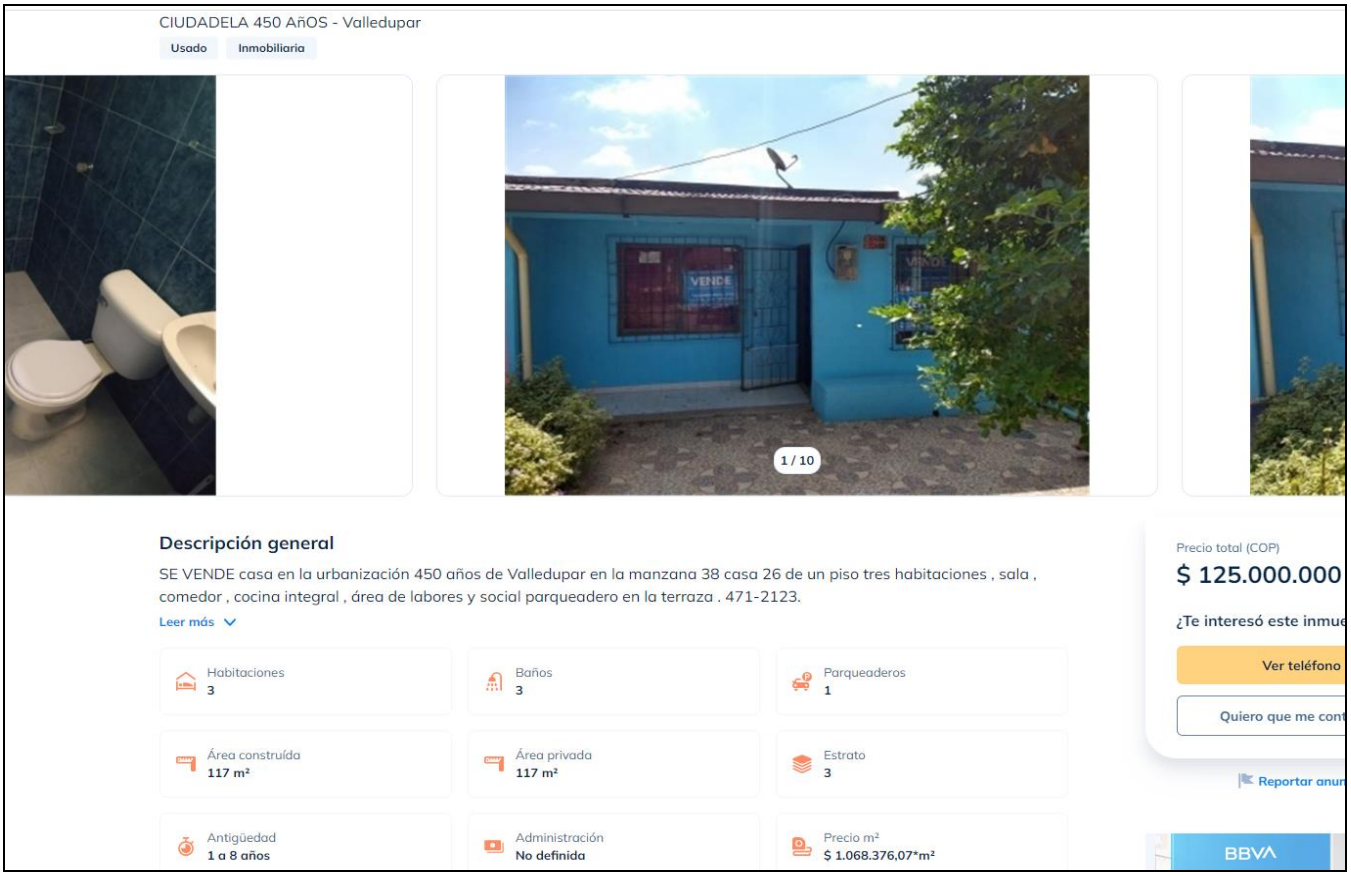
Este procedimiento se fundamenta en la obtención de información de mercado mediante fuentes directas e indirectas.

Las directas son las obtenidas de primera mano, y consiste en la utilización de encuestas a personas que cumplan con un mínimo de condiciones, como lo son el hecho de ser peritos avaluadores y corredores inmobiliarios, que conozcan el sector y el predio referenciado, que residan en el mismo sector o muy cerca, o a propietarios de predios aledaños y similares.

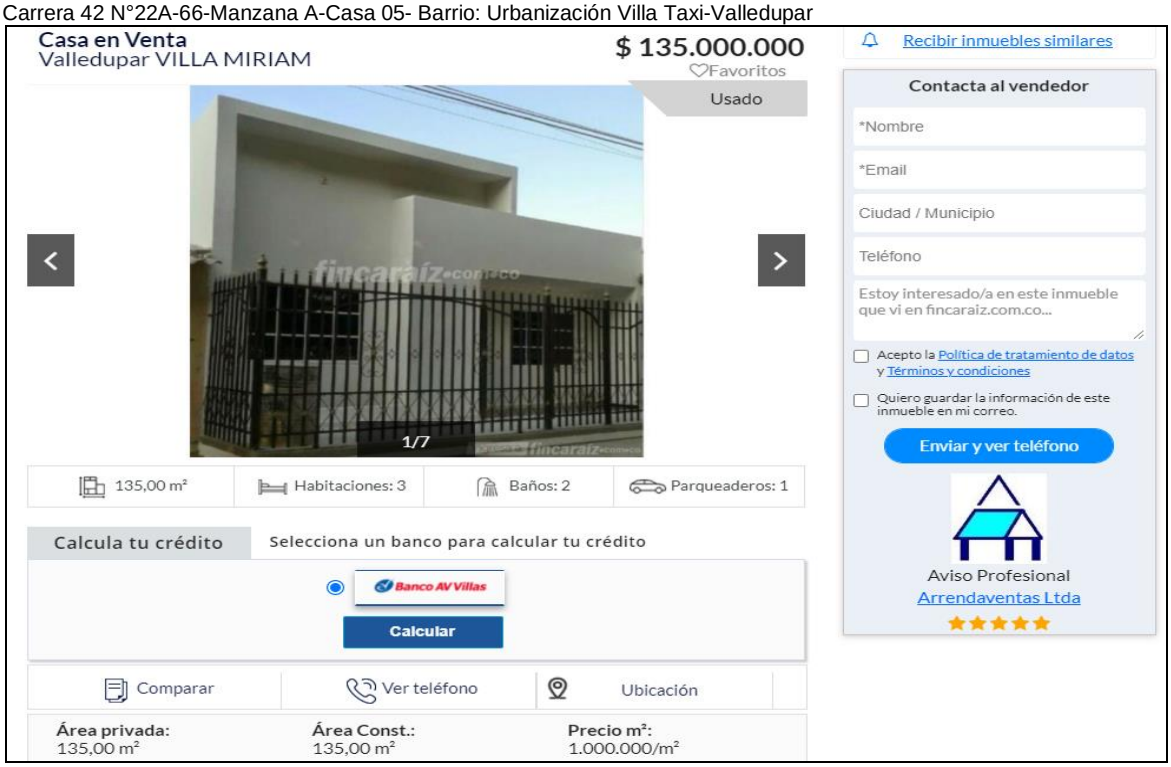
La metodología indica que no deben ser menos de cinco encuestas, y que, además, esta investigación no es muy determinante para efecto de adoptar valores; que sin embargo dada la situación de precaria información de mercado el perito se hará responsable por su aplicación bajo gravedad de juramento.

Las indirectas son obtenidas mediante información de compra ventas llevadas a cabo en el sector, ofertas, avalúos practicados, u otro tipo de información al respecto de predios similares o sobre el mismo si es el caso. Esta información igualmente debe ser revisada y clasificada; luego homogenizar al con relación al predio en estudio, dependiendo del tipo de fuente.

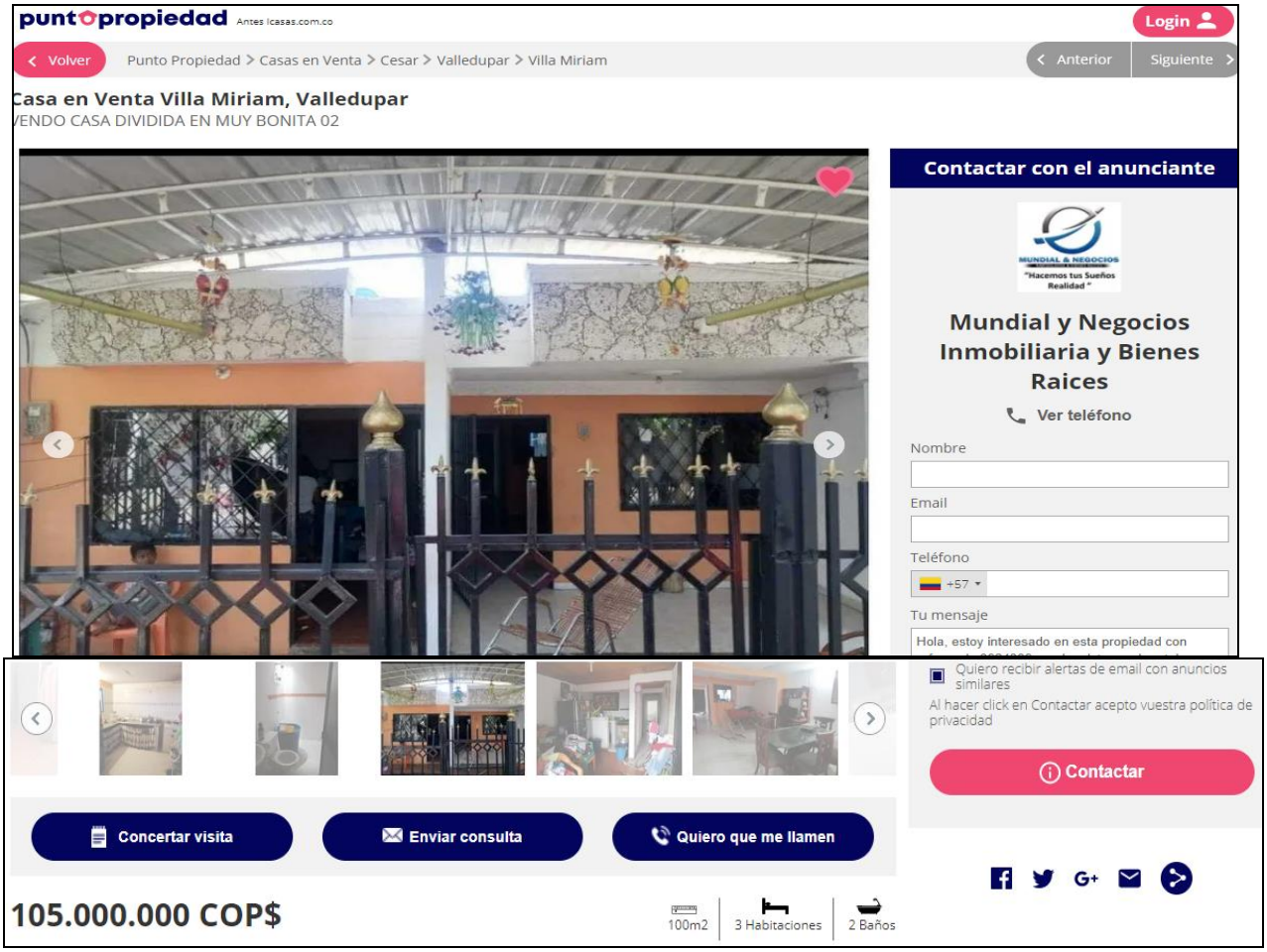
OFERTAS



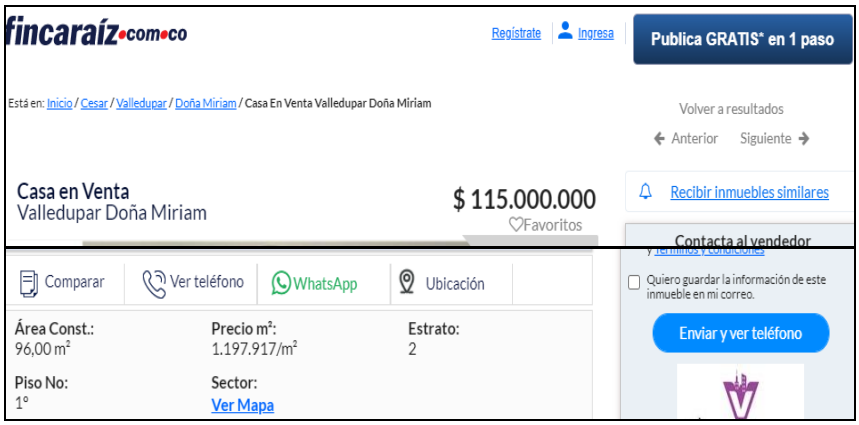
Oferta 1-Mismo sector-$125.000.000



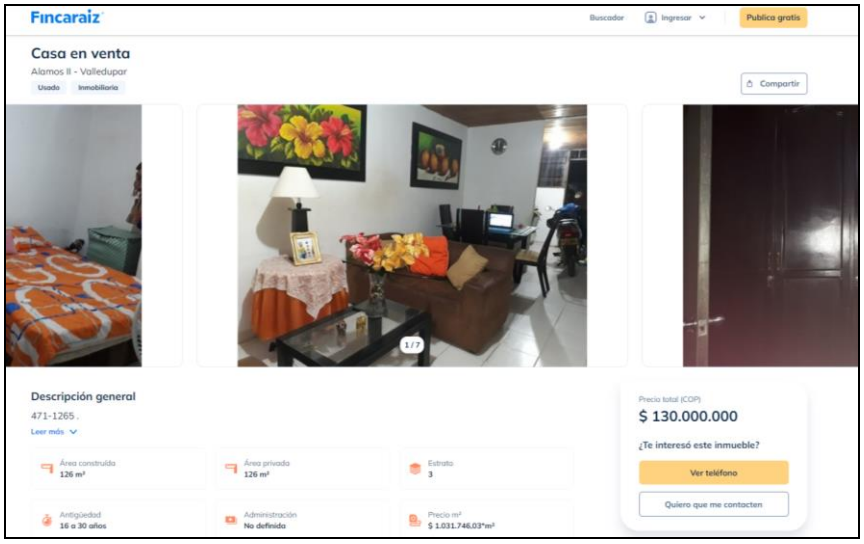
Oferta 2- mismo sector-Valor-$135.000.000.



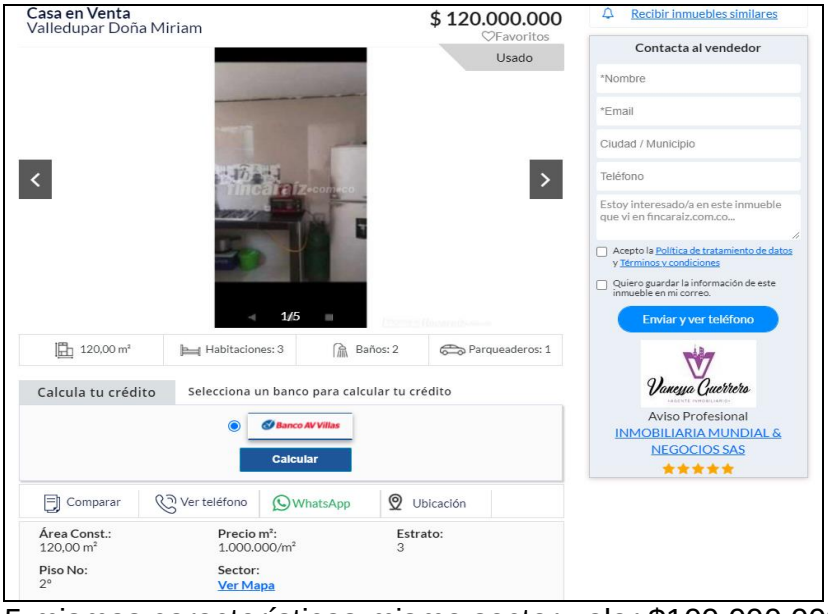
Oferta 3-mismo sector-105.000.000.



Oferta 3- mismo sector-Valor-$115.000.000.00



Oferta 4-mismas características-mismo sector-valor $130.000.000.00



Oferta 5-mismas características-mismo sector-valor $100.000.000.00

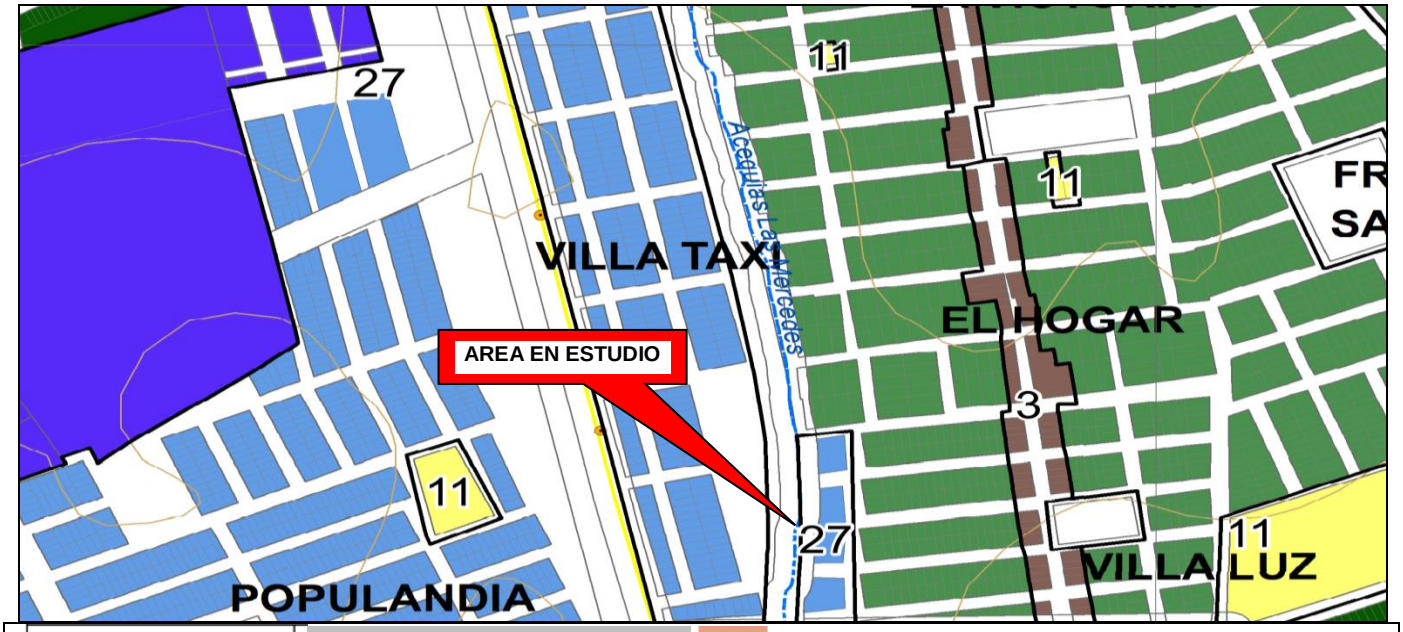
Para mayor comprensión y dar un valor ($100.000.000 a $135.000.000) al estudio de mercado realizado el perito asumirá la siguiente metodología:

VI- EL AVALUO

MÉTODO DE POTENCIAL DE DESARROLLO (PARA EL TERRENO).

De acuerdo a lo que permita la norma, y que el proyecto sea vendible comercialmente, de acuerdo a lo que se esté dando en el sector. Este método permite conocer el valor del terreno como residuo de un proyecto al construirse teniendo en cuenta lo normativo, con la siguiente información base tenemos:

LA NORMA



SECTOR	27
TRATAMIENTO	Mejoramiento integral Complementario
AREA DE ACTIVIDAD	Residencial 2
FRENTES	Todos los predios
INDICE OCUPACION MAXIMO	0,70
INDICE CONSTRUC. MAXIMO	2,00
ALTURA MAXIMA PERMITIDA (N. Pisos)	3
TIPOLOGIA EDIFICATORIA	Continua
OBSERVACIONES	

25	Mejoramiento Integral Complementario, Comercio 2
26	Mejoramiento Integral Complementario, Residencial 1
27	Mejoramiento Integral Complementario, Residencial 2
28	Mejoramiento Integral Regularización, Dotacional
29	Mejoramiento Integral Regularización, Residencial 1
30	Mejoramiento Integral Reordenación, Comercio 2
31	Mejoramiento Integral Reordenación, Residencial 2
32	Renovación Reactivación 1, Comercial 1

FUENTE-POT-VALLEDUPAR

Área de terreno: 126.00 M2

Índice de Ocupación: 70%

Índice de construcción: 2

Costos directos: = $ 900.000.00 M2

Costos indirectos-0.5: $ 450.000.00M2

Valor de venta=$ 1.350.000.00 M2

Factor de áreas comunes=0.90

Altura por norma= 3 Pisos

Factor alfa incidencia del lote sobre el valor de proyecto= del 15 %

Dónde:

126.00 M2 x 2=252.00M2 como área neta

Área vendible =252.00 M2 x .90 (áreas comunes) =226.80 M2

= 226.80M2 x $1.350.000,00 M2= $306.180.000.00 valor del proyecto

= Factor alfa 16% vivienda estrato popular= $46.588.500.00.M2/113.00M2

= Valor Metro Cuadrado= $388.800.00

El perito asume: $400.000.00 M2 x 126.00M2=$50.400.000.00

Valor del terreno= $50.400.000.00

ARQUITECTO / MARTIN AVILA REALES-MIEMBRO DE LONJA / S.C.A / CESAR.
Carrera 42 N°22A-66-Manzana A-Casa 05- Barrio: Urbanización Villa Taxi-Valledupar

LA CONSTRUCCION.

Vivienda un piso Medianera.

VIVIENDA-UNIFAMILIAR-MEDIANERA	Conformada por:
	• Zona de acceso • Antejardín • Terraza • Sala-Comedor • Alcobas • Cocina • Baños • Labores • Patio general

MATERIALES DE LA CONSTRUCCION.

A-**OBRAS NEGRAS**

1.1-Cimientos: En concreto ciclópeo
1.2-Estructura: Muros en ladrillo común, los cuales soportan la estructura de cubierta.
1.3-Muros: Ladrillo tolete. Pañetados, estucó, pintados.
1.4-Cubierta: Teja ondulada de asbesto cemento

B-**ACABADOS INTERIORES**

1.5-Pañetes: En mortero, allanado.
1.6-Enchapes: Cocina y baños.
1.7-Pisos: Cerámica
1.8-Cielo raso: Lamina Drywall, lamina plana Eternit

C-**ACABADOS CARPINTERIA**

1.9-Puertas: De acceso, Metálicas, internas de madera
1.10-Ventanas: Alumínio, vitrales, protectores metálicos.
1.11-Muebles empotrados: No

D-**INSTALACIONES EN GENERAL**

1.12-Hidrosanitarias: Las redes sanitarias en PVC
1.13-Muebles sanitarios: En porcelana, lavamanos de pared
1.14-Cocina: Enchapada, mesón en acero inoxidable
1.15-Eléctricas: Normales.

E-**ACABADOS ESPECIALES**

1.16- No

ESTADO GENERAL DE LA CONSTRUCCION: BUENO

MÉTODO DE COSTOS DE REPOSICIÓN. (PARA LA CONSTRUCCION)

VIVIENDA

Para nuestro caso y de acuerdo a lo observado en la visita, se trata de una obra de más de 20 años de construida aproximadamente, su conservación de acuerdo a las Tablas de Fitto y Corvini es de inmueble clase 2.5 (requiere reparaciones sencillas en varios de sus elementos)
Tipo de inmueble: vivienda media (estrato 3) de clase 2.5

El valor de reposición nuevo

Costos directos: $800.000,00/M2.

Costos indirectos: 0.5: 400.000,00/M2.

Valor total nuevo de reposición: $1.200.000,00/M2.

Edad del inmueble 25 años.

Vida útil total 70 años

Vida remanente 45 años

Porcentaje de vida 25/70 x 100 = 35.71%

Depreciación acumulada 37.45%

Depreciación remanente: 62.55%

Valor neto de reposición: $750.600.00M2

VALOR CONSTRUCCIÓN VIVIENDA

101.00 M^2 X $750.600.00 M2 = $75.750.000.00

ARQUITECTO / MARTIN AVILA REALES-MIEMBRO DE LONJA / S.C.A / CESAR.
Carrera 42 N°22A-66-Manzana A-Casa 05- Barrio: Urbanización Villa Taxi-Valledupar

RESUMEN DEL AVALUO

REF	ÍTEM	UN	CANT.	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO					
1	Terreno	M2	126,00	$ 400.000	$ 50.400.000
SUBTOTAL TERRENO					**$ 50.400.000**
CONSTRUCCIONES.					
2	Construccion	M2	101,00	$ 750.600	$ 75.810.600
SUBTOTAL COSTRUCCIONES					**$ 75.810.600**
TOTAL AVALUO COMERCIAL					**$ 126.210.600**

SON: CIENTO VEINTISEIS MILLONES DOSCIENTOS DIEZ MIL SEISCIENTOS PESOS MCTE.

Importante:

Hacemos constar que carecemos de cualquier interés directa o indirectamente en el resultado del avalúo practicado en el inmueble ubicado en la carrera 42N° 22A—66 - Manzana A casa 5- barrio Urbanización Villa Miriam, de la ciudad de Valledupar-Cesar en sus posibles utilizaciones así como de cualquier vinculación con las partes que se afectaron, que no tenemos ninguna relación de subordinación, dependencia y parentesco, ni estamos incursos en las causales de recusación a que se refiere el art. 72 de la ley 550-99, no existiendo en este evento ningún conflicto de intereses.

Elaboro.

Arq. MARTIN AVILA REALES
M.P. No. 25700-09611 C/marca
R. N.A..... Nº 02037260
RAA-AVAL-77006624

INFORMACION FOTOGRAFICA N°1

Aspecto vías e Infraestructura

Vías de acceso

Vista-Fachada externa

Vista-Fachada Interna

Vista sala

Vista-comedor

Alcoba

INFORMACION FOTOGRAFICA N°2

Aspecto Infraestructura

Alcoba

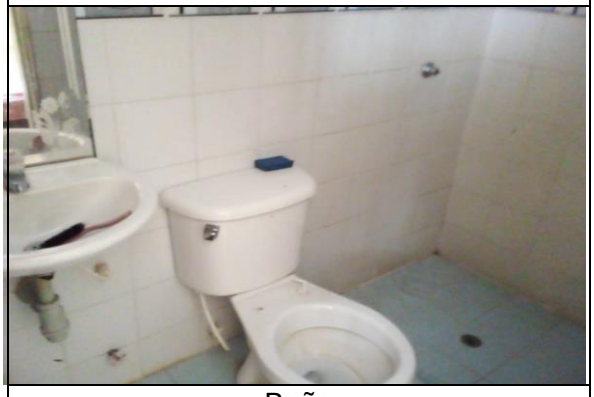
Alcoba

Alcoba

Cocina

Vista baño

Vista-baño



Baño

Patio-labores

ARQUITECTO / MARTIN AVILA REALES-MIEMBRO DE LONJA / S.C.A / CESAR.
Carrera 42 N°22A-66-Manzana A-Casa 05- Barrio: Urbanización Villa Taxi-Valledupar

DOCUMENTACION

República de Colombia

1

Aa067826990

27

========== SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO ==========

========== FORMATO DE CALIFICACIÓN ==========

========== DATOS DE LA ESCRITURA PÚBLICA ==========

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO MIL SETECIENTOS CUARENTA Y SIETE (1.747)

.....

FECHA: TREINTA Y UNO (31) DE JULIO.....

DEL AÑO DOS MIL VEINTE (2020).-==========

========== NOTARIA DE ORIGEN ==========

NOTARIA PRIMERA (1ª) DEL CIRCULO DE VALLEDUPAR, CESAR.- ==========

MATRICULA INMOBILIARIA NÚMERO: 190-75943.- ==========

CEDULA CATASTRAL NÚMERO: 01-04-00-00-1173-0005-0-00-00-0000.- ==========

========== UBICACIÓN DEL PREDIO ==========

Municipio ========== Vereda ========== Departamento

VALLEDUPAR ========== CESAR

========== DIRECCIÓN DEL PREDIO ==========

URBANO: CASA LOTE No. 5 DE LA MANZANA "A" DE LA URBANIZACIÓN VILLA TAXI, UBICADA SEGÚN CATASTRO VIGENTE EN LA CARRERA 42 NÚMERO 22A-66.- ==========

========== NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO ==========

CODIGO- ESPECIFICACIÓN ========== VALOR DEL ACTO

01250000-COMPRAVENTA ==========$45.000.000.oo

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO ========== IDENTIFICACIÓN

MARIA ALEXANDRA ARAUJO PERDOMO ========== C.C. No. 52.690.367

FERMIN ENRIQUE ORTIZ MUÑOZ ========== C.C. No. 19.615.427

========== OTORGANTES ==========

COMPRAVENTA DE: MARIA ALEXANDRA ARAUJO PERDOMO.- ==========

FAVOR DE: FERMIN ENRIQUE ORTIZ MUÑOZ.- ==========

En la ciudad de Valledupar, Capital del Departamento del Cesar, República de Colombia, en la Notaria Primera del Circulo de Valledupar, (Cesar), cuya titular encargada es **MARY TANIA CRUZ SALGADO**, según consta en la Resolución número 05876 del 24 de julio de 2.020, expedido por la Superintendencia de Notariado y

Dra. Mary Tania Cruz Salgado
NOTARIA PRIMERA (E) ENCARGADA
DEL CIRCULO DE VALLEDUPAR

Aa067826990

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

27-A

Registro y Acta de Posesión No. 12-2020 del 24 de julio de 2020.-

COMPRAVENTA.- Compareció el doctor **EMILIO ALFONSO GAZABON ANILLO**, y dijo: **PRIMERO:** Que varón, mayor de edad, domiciliado y residenciado en esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número 15.171.144, de estado civil soltero, sin unión marital de hecho, que en este acto obra(n), en nombre y representación de la señora **MARIA ALEXANDRA ARAUJO PERDOMO**, mujer, mayor de edad, domiciliada y residenciada en la ciudad de Bogotá D.C., identificada con la cédula de ciudadanía número 52.690.367, de estado civil casada, con sociedad conyugal vigente, mandato conferido mediante poder especial, amplio y suficiente que se acompaña a esta escritura para su protocolización para que su contenido se inserte en las copias que de ella se expidan y para todos sus efectos legal, y quien(es) en adelante se denominará(n) **LA PARTE VENDEDORA. SEGUNDO.- OBJETO Y DESCRIPCIÓN.-** Que en tal carácter transfiere a titulo de venta real, material y efectiva a favor del señor **FERMIN ENRIQUE ORTIZ MUÑOZ**, varón, mayor de edad, vecino de Valledupar, (Cesar), de estado civil soltero, sin unión marital de hecho, identificado con la cédula de ciudadanía número 19.615.427, quien(es) en adelante se denominará(n) **LA PARTE COMPRADORA**, el derecho de dominio y la posesión que tiene y ejerce sobre el siguiente bien inmueble: Una casa de habitación, junto con el lote de terreno urbano en él construida, con una extensión superficiaria de **CIENTO VEINTISEIS METROS CUADRADOS (126 M2)**, distinguido con el número **5** de la manzana **"A"** de la Urbanización **VILLA TAXI**, ubicado en la actual nomenclatura urbana **Carrera 42** número **22A-66**, de la ciudad de Valledupar, Departamento del Cesar, y comprendido dentro de los siguientes linderos: **NORTE**: Con lote No. 6; **SUR**: Con el lote No. 4; **ESTE**: Con vía en medio, con lote 5 manzana F, y **OESTE**: Con terrenos de TOBIAS DAZA TOVAR. Con matricula inmobiliaria número **190-75943** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar, (Cesar), e inscrito en el catastro vigente del municipio de Valledupar, (Cesar), bajo el número **01-04-00-00-1173-0005-0-00-00-0000. TERCERO.- TRADICION.-** Que el bien inmueble objeto de esta compraventa, lo adquirió **LA PARTE VENDEDORA** por compraventa que hizo a los señores KATIA ELENA AGUILAR RAMOS y LUIS ENRIQUE SOLANO GALVAN, según consta en la escritura pública número 3639 de fecha veintidós (22) de Octubre de Dos Mil Dieciocho

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

República de Colombia

28

3

Aa067826991

(2018), de la Notaria Primera (1ª) del Circulo de Valledupar, (Cesar), debidamente registradas en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar, (Cesar), correspondiéndole al predio materia de esta venta el folio de matrícula inmobiliaria número **190-75943**. **CUARTO.- PRECIO Y FORMA DE PAGO.-** Que el precio o valor de esta venta es por la suma de **CUARENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE ($45.000.000.oo)**, que **LA PARTE VENDEDORA** declara haber recibido a entera satisfacción de manos de **LA PARTE COMPRADORA**. **PARÁGRAFO PRIMERO.- ORIGEN DE FONDOS.- LA PARTE COMPRADORA** declara que el origen de los recursos con los que está adquiriendo el inmueble objeto de este contrato, provienen de ocupación, oficio, profesión, actividades o negocio lícito. Así mismo declara que dichos recursos no provienen de ninguna actividad ilícita de las contempladas en el Código Penal Colombiano o en cualquier norma que lo modifique o adicionen. **PARAGRAFO SEGUNDO.- CONSTANCIA: Declaran las partes otorgantes que conocen el texto y alcance del Artículo 61 de la Ley 2010 del 27 de diciembre de 2019 por lo que, bajo la gravedad de juramento que se entiende prestado por el solo hecho de la firma, manifiesta(n) que el precio de los actos incluidos en esta escritura es real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente, que no existen sumas que hayan convenido o facturado por fuera de la misma. La notaría advierte que, en el caso de existir pactos privados, deberá informarse el precio convenido en ellos o de lo contrario deberán manifestar su valor. Sin las referidas declaraciones, tanto el impuesto sobre la renta como la ganancia ocasional, el impuesto de registro, los derechos de registro y los derechos notariales, serán liquidados sobre una base equivalente a cuatro (4) veces el valor incluido en la escritura, sin perjuicio de la obligación del Notario de reportar la irregularidad a las autoridades de impuestos para lo de su competencia y sin detrimentos de las facultades de la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales – DIAN, para determinar el valor real de la transacción. PARAGRAFO TERCERO.-** No obstante la forma de pago aquí pactada, **LA PARTE VENDEDORA** renuncia expresamente al ejercicio de la acción resolutoria que se derive de ella, por lo tanto, el presente contrato de compraventa, se otorga firme e irresoluble. **QUINTO.- LIMITACIONES AL DOMINIO.-** Manifiesta **LA PARTE**

Aa067826991

Dra. Mary Tania Cruz Salgado
NOTARIA PRIMERA ENCARGADA
DEL CIRCULO DE VALLEDUPAR

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

28-A

VENDEDORA que el predio objeto de esta escritura se encuentra inscrito en el catastro vigente de este municipio bajo el número **01-04-00-00-1173-0005-0-00-00-0000**, y lo ha venido poseyendo en forma quieta, pública, pacífica e ininterrumpida desde que entró en posesión de él y se encuentra libre de toda clase de gravámenes como censo, hipotecas, embargos judiciales, pleitos pendientes, condiciones resolutorias del dominio, patrimonio de familia inembargable, usufructo, arrendamientos por escritura pública, afectación a vivienda familiar. **SEXTO.- SANEAMIENTO**: Que **LA PARTE VENDEDORA** se obliga al saneamiento por evicción y a responder por cualquier gravamen y acción que resultare contra el derecho que transfiere y además responderá por cualquier vicio redhibitorio oculto del bien vendido. **SEPTIMO.- PAZ Y SALVO**: Que el inmueble que se transfiere en venta por este contrato lo declara **LA PARTE VENDEDORA** a paz y salvo por todo concepto, en especial libre de tasas, valorizaciones, contribuciones por servicios municipales. En el evento que por algún motivo no se hubieren cancelado, estos correrán por cuenta del Vendedor siempre que su liquidación sea anterior a la fecha de otorgamiento de este instrumento. **INDAGACION PARTE VENDEDORA**.- El Notario en cumplimiento y de conformidad con las prescripciones contenidas en la ley 0258 de enero 17 de 1.996 y modificada por la ley 854 del 25 de noviembre de 2003, indagó al apoderado de la parte vendedora acerca del estado civil de su poderdante y si el inmueble que da en venta se encuentra sometido al régimen de Afectación a Vivienda Familiar, a lo cual manifestó: Que su poderdante es casada, con sociedad conyugal vigente y que el inmueble que vende no se encuentra afectado a vivienda familiar. **PARÁGRAFO**.- El señor Notario exhorta a **LA PARTE COMPRADORA** sobre la conveniencia que tiene que el inmueble que adquiere se encuentre a paz y salvo por concepto de los servicios públicos (agua, luz y alcantarillado y gas natural); manifestando a su vez **LA PARTE VENDEDORA** que dicho predio está a **PAZ** y **SALVO**, por dichos conceptos. **OCTAVO.- ENTREGA: LA PARTE VENDEDORA**, declara que hará entrega real y efectiva del inmueble objeto del presente contrato a **LA PARTE COMPRADORA**, el mismo día en que se firme la presente escritura pública, fecha desde la cual, le garantiza la pacífica posesión del mismo. **NOVENO.- RENUNCIA A LA CLÁUSULA RESOLUTORIA**: Tanto **LA PARTE VENDEDORA** como **LA PARTE COMPRADORA**, declaran que desde ya renuncian a

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

República de Colombia

7

Aa067826993

30

autorizamos el uso de los datos personales consignados en este instrumento público, para los efectos notariales directamente relacionados con el mismo.

EL APODERADO DE LA PARTE VENDEDORA,

Emilio Gazabon

EMILIO ALFONSO GAŽABON ANILLO, quien obra en este acto en nombre y representación de la señora MARIA ALEXANDRA ARAUJO PERDOMO
C.C.: 15.171.144
Dirección: calle 11 #19D - 45 Barrio Altos de Campuel
Teléfono fijo y/o celular: 3184041994
Estado Civil: Soltero
Ocupación: Abogado

LA PARTE COMPRADORA,

FERMIN ENRIQUE ORTIZ MUÑOZ
C.C.: 1961527
Dirección: 12.21.Casa 5.
Teléfono fijo y/o celular: 3135222486
Estado Civil: Soltero
Ocupación: Comerciante

LA NOTARIA PRIMERA ENCARGADA

Dra. MARY TANIA CRUZ SALGADO

Fabian

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

Dra. Mary Tania Cruz Salgado
NOTARIA PRIMERA ENCARGADA
DEL CIRCULO DE VALLEDUPAR

Aa067826993

Cadenería 02-03-20

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

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

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

31

Certificado generado con el Pin No: 210422199842125279 **Nro Matrícula: 190-75943**

Pagina 1 TURNO: 2021-190-1-31733

Impreso el 22 de Abril de 2021 a las 08:14:24 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: VALLEDUPAR VEREDA: VALLEDUPAR
FECHA APERTURA: 04-03-1996 RADICACIÓN: 95-1850 CON: ESCRITURA DE: 28-02-1996
CODIGO CATASTRAL: 20001010411730005000COD CATASTRAL ANT: 010411740011000
NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS
LOTE N.5, MZA.A,CON UN AREA DE 126.00 M2,SUS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES SE ENCUENTRAN CONSIGNADOS EN LA ESC.0193 DEL 28-02-96,,NOT.TERCERA DE VALLEDUPAR, SEGUN DECRETO 1711 DEL 06-07-84.

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

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

COMPLEMENTACION:
1.-ORGANIZACION DE VIVIENDA COMUNITARIA DE INTERES SOCIAL ORVISOCIAL LA ROCA, ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA TOBIAS DAZA TOVAR, SEGUN ESC. 246 DEL 15-03-95,NOT.TERCERA DE VALLEDUPAR, REGISTRADA EL 17-05-95.2.-TOBIAS DAZA TOVAR, ADQUIRIO POR COMPRA A NELLY CASTRO DE PUPO, SEGUN ESCR.2512 DEL 29-12-83,NOT.DE VALLEDUPAR, REGISTRADA EL 18-01-84.3.-TOBIAS DAZA TOVAR, HIZO UNIFICACION POR ESCR.2512 DEL 29-12-83,NOT.DE VALLEDUPAR,REGISTRADA EL 18-01-84.4.-NELLY CASTRO DE PUPO, ADQUIRIO POR COMPRA A LUIS CARLOS ALONSO BAQUERO, SEGU ESC.1432 DEL 26-10-71,NOT.DE VALLEDUPAR, REGISTRADA EL 27-10-71.5.-LUIS CARLOS ALONSO BAQUERO, ADQUIRIO POR COMPRA A OSCAR PUPO MARTINEZ, SEGUN ESCR.191 DEL 01-03-71,NOT.DE VALLEDUPAR, REGISTRADA EL 18-03-71.6.-LUIS CARLOS ALONSO BAQUERO, DIVIDE ESTE PREDIO EN DOS LOTES SEGUN ESCR.1285 DEL 28-09-71,NOT.DE VALLEDUPAR, REGISTRADA EL 01-10-71.7.-CIRO PUPO MARTINEZ, RECONOCE Y ACLARA QUE EL SE/OR OSCAR PUPO MARTINEZ ES EL UNICO DUE/O DE ESTE PREDIO, SEGUN ESC.97 DEL 28-03-56,NOT.DE V/DUPAR,REGISTRADA EL 09-04-56.8.-OSCAR Y CIRO PUPO MARTINEZ, ADQUIRIERON EL PREDIO EL CERRITO, POR PRESCRIPCION SEGUN SENTENCIA DEL 14-12-45, JUZGADO PROMISCUO DE VALLEDUPA, REGISTRADA EL 28-01-46.

DIRECCION DEL INMUEBLE
Tipo Predio: URBANO
1) CARRERA 41 CON CALLE 20 Y 23,URB.VILLA TAXI.

DETERMINACION DEL INMUEBLE:
DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)
190 - 70571

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 23-10-1995 Radicación: 199314
Doc: ESCRITURA 1946 DEL 20-10-1995 NOT.SEGUNDA DE VALLEDUPAR VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA ABIERTA EN MAYOR EXTENSION
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: ORGANIZACION DE VIVIENDA COMUNITARIA DE INTERES SOCIAL"ORVISOCIAL LA ROCA"
A: CORPORACION POPULAR DE AHORRO Y VIVIENDA CORPAVI.

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

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

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

32

Certificado generado con el Pin No: 210422199842125279 **Nro Matrícula: 190-75943**
Pagina 3 TURNO: 2021-190-1-31733

Impreso el 22 de Abril de 2021 a las 08:14:24 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 007 Fecha: 25-08-2006 Radicación: 2006-7351
Doc: REMATE SN DEL 18-07-2006 JUZG.SEGUNDO CIVIL MPAL DE VALLEDUPAR VALOR ACTO: $
Se cancela anotación No: 5
ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL (HIPOTECA)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 25-08-2006 Radicación: 2006-7351
Doc: REMATE SN DEL 18-07-2006 JUZG.SEGUNDO CIVIL MPAL DE VALLEDUPAR VALOR ACTO: $
Se cancela anotación No: 6
ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL (EMBARGO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL

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

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 25-08-2006 Radicación: 2006-7351
Doc: REMATE SN DEL 18-07-2006 JUZG.SEGUNDO CIVIL MPAL DE VALLEDUPAR VALOR ACTO: $11,710,650
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0107 ADJUDICACION DE LA COSA HIPOTECADA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: CALDERON GONZALEZ LILIANA ROCIO
DE: VILLAZON CHINCHIA EULOGIO NICOLAS
A: BANCO COLPATRIA S.A. X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 01-11-2007 Radicación: 2007-190-6-10401
Doc: CERTIFICADO 1228 DEL 11-09-2007 NOTARIA VEINTICINCO DE BOGOTA D.C. VALOR ACTO: $6,870,000
Se cancela anotación No: 1
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: CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA UPAC. COLPATRIA HOY BANCO COLPATRIA RED MULTIBANCA COLPATRIA S.A.

A: ORGANIZACION DE VIVIENDA COMUNITARIA DE INTERES SOCIAL ORVISOCIAL LA ROCA

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 03-04-2008 Radicación: 2008-190-6-3350
Doc: ESCRITURA 1739 DEL 21-12-2007 NOTARIA TERCERA DE VALLEDUPAR VALOR ACTO: $11,600,000
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: BANCO COLPATRIA RED MULTIBANCA COLPATRIA S.A.

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

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE VALLEDUPAR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA 33

Certificado generado con el Pin No: 210422199842125279 **Nro Matrícula: 190-75943**

Pagina 5 TURNO: 2021-190-1-31733

Impreso el 22 de Abril de 2021 a las 08:14:24 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

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 falla o error en el registro de los documentos

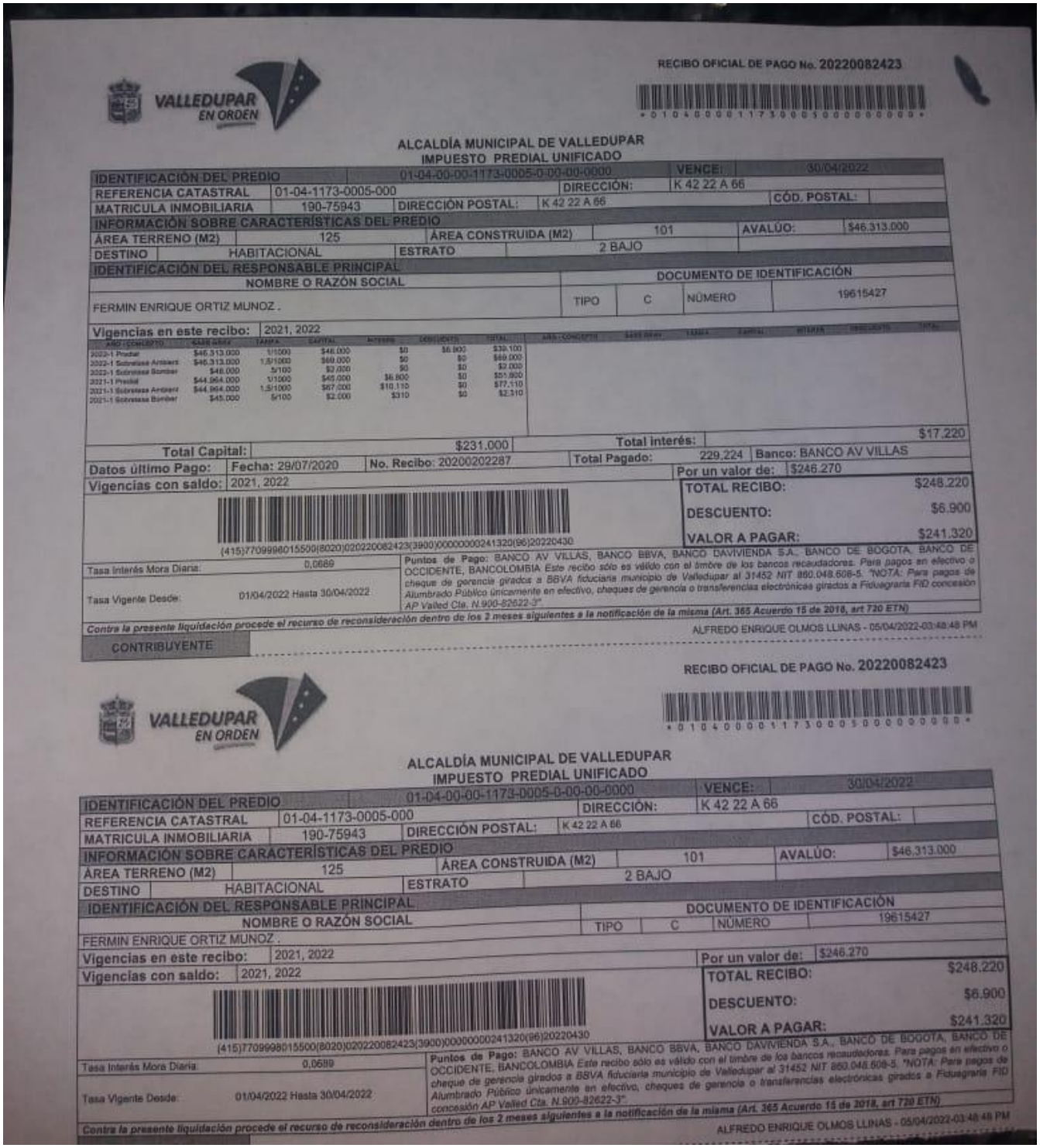
USUARIO: Realtech

TURNO: 2021-190-1-31733 FECHA: 22-04-2021

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: FERNANDO BALLESTEROS GOMEZ

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



VALLEDUPAR EN ORDEN

RECIBO OFICIAL DE PAGO No. 20220082423

ALCALDÍA MUNICIPAL DE VALLEDUPAR
IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO	01-04-00-00-1173-0005-0-00-00-0000	VENCE:	30/04/2022
REFERENCIA CATASTRAL	01-04-1173-0005-000	DIRECCIÓN:	K 42 22 A 66
MATRICULA INMOBILIARIA	190-75943	DIRECCIÓN POSTAL:	K 42 22 A 66
		CÓD. POSTAL:	

INFORMACIÓN SOBRE CARACTERÍSTICAS DEL PREDIO					
ÁREA TERRENO (M2)	125	ÁREA CONSTRUIDA (M2)	101	AVALÚO:	$46.313.000
DESTINO	HABITACIONAL	ESTRATO	2 BAJO		

IDENTIFICACIÓN DEL RESPONSABLE PRINCIPAL				
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN			
	TIPO	C	NÚMERO	19615427
FERMIN ENRIQUE ORTIZ MUNOZ .				

Vigencias en este recibo: 2021, 2022

AÑO - CONCEPTO	BASE GRAV.	TARIFA	CAPITAL	INTERES	DESCUENTO	TOTAL
2022-1 Predial	$46.313.000	1/1000	$46.000	$0	$6.900	$39.100
2022-1 Sobretasa Ambient	$46.313.000	1,5/1000	$69.000	$0	$0	$69.000
2022-1 Sobretasa Bomber	$46.000	5/100	$2.000	$0	$0	$2.000
2021-1 Predial	$44.964.000	1/1000	$45.000	$6.800	$0	$51.920
2021-1 Sobretasa Ambient	$44.964.000	1,5/1000	$67.000	$10.110	$0	$77.110
2021-1 Sobretasa Bomber	$45.000	5/100	$2.000	$310	$0	$2.310

Total Capital:	$231.000	Total interés:	$17.220		
Datos último Pago:	Fecha: 29/07/2020	No. Recibo: 20200202287	Total Pagado:	229.224	Banco: BANCO AV VILLAS
Vigencias con saldo:	2021, 2022			Por un valor de:	$246.270

TOTAL RECIBO:	$248.220
DESCUENTO:	$6.900
VALOR A PAGAR:	$241.320

(415)7709998015500(8020)020220082423(3900)000000000241320(96)20220430

Tasa Interés Mora Diaria:	0,0689
Tasa Vigente Desde:	01/04/2022 Hasta 30/04/2022

Puntos de Pago: BANCO AV VILLAS, BANCO BBVA, BANCO DAVIVIENDA S.A., BANCO DE BOGOTA, BANCO DE OCCIDENTE, BANCOLOMBIA *Este recibo sólo es válido con el timbre de los bancos recaudadores. Para pagos en efectivo o cheque de gerencia girados a BBVA fiduciaria municipio de Valledupar al 31452 NIT 860.048.608-5. "NOTA: Para pagos de Alumbrado Público únicamente en efectivo, cheques de gerencia o transferencias electrónicas giradas a Fiduagraria FID concesión AP Valled Cta. N.900-82622-3"*

Contra la presente liquidación procede el recurso de reconsideración dentro de los 2 meses siguientes a la notificación de la misma (Art. 365 Acuerdo 15 de 2018, art 720 ETN)

ALFREDO ENRIQUE OLMOS LLINAS - 05/04/2022-03:48:48 PM

CONTRIBUYENTE

RECIBO OFICIAL DE PAGO No. 20220082423

ALCALDÍA MUNICIPAL DE VALLEDUPAR
IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO	01-04-00-00-1173-0005-0-00-00-0000	VENCE:	30/04/2022
REFERENCIA CATASTRAL	01-04-1173-0005-000	DIRECCIÓN:	K 42 22 A 66
MATRICULA INMOBILIARIA	190-75943	DIRECCIÓN POSTAL:	K 42 22 A 66
		CÓD. POSTAL:	

INFORMACIÓN SOBRE CARACTERÍSTICAS DEL PREDIO					
ÁREA TERRENO (M2)	125	ÁREA CONSTRUIDA (M2)	101	AVALÚO:	$46.313.000
DESTINO	HABITACIONAL	ESTRATO	2 BAJO		

IDENTIFICACIÓN DEL RESPONSABLE PRINCIPAL				
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN			
	TIPO	C	NÚMERO	19615427
FERMIN ENRIQUE ORTIZ MUNOZ .				

Vigencias en este recibo: 2021, 2022
Vigencias con saldo: 2021, 2022

Por un valor de: $246.270

TOTAL RECIBO:	$248.220
DESCUENTO:	$6.900
VALOR A PAGAR:	$241.320

(415)7709998015500(8020)020220082423(3900)000000000241320(96)20220430

Tasa Interés Mora Diaria:	0,0689
Tasa Vigente Desde:	01/04/2022 Hasta 30/04/2022

Puntos de Pago: BANCO AV VILLAS, BANCO BBVA, BANCO DAVIVIENDA S.A., BANCO DE BOGOTA, BANCO DE OCCIDENTE, BANCOLOMBIA *Este recibo sólo es válido con el timbre de los bancos recaudadores. Para pagos en efectivo o cheque de gerencia girados a BBVA fiduciaria municipio de Valledupar al 31452 NIT 860.048.608-5. "NOTA: Para pagos de Alumbrado Público únicamente en efectivo, cheques de gerencia o transferencias electrónicas giradas a Fiduagraria FID concesión AP Valled Cta. N.900-82622-3"*

Contra la presente liquidación procede el recurso de reconsideración dentro de los 2 meses siguientes a la notificación de la misma (Art. 365 Acuerdo 15 de 2018, art 720 ETN)

ALFREDO ENRIQUE OLMOS LLINAS - 05/04/2022-03:48:48 PM

CERTIFICACIONES

PIN de Validación: aea10a65

https://www.raa.org.co

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución [illegible] de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) MARTIN ALBERTO AVILA REALES, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 77006624, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 27 de Abril de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-77006624.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) MARTIN ALBERTO AVILA REALES se encuentra **Activo** y cuenta inscrito con las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- 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.

Fecha de inscripción **27 Abr 2017** | Regimen **Régimen Académico**

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, galpones, granjas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones forestales en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario, además infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción **21 Jun 2019** | Regimen **Régimen Académico**

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción **25 Mar 2021** | Regimen **Régimen Académico**

AVALUO INMUEBLE URBANO-VALLEDUPAR
DIRECCIÓN: CARRERA 42A N°22A-66
BARRIO-URBANIZACION-VILLA TAXI
FECHA-MAYO-12-2022

PIN de Validación: aea10a65

RAA
Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

A.N.A.

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, [illegible], hospitales, [illegible]cas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales [illegible]ores.

Fecha de inscripción	Regimen
21 Jun 2019	**Régimen Académico**

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de [illegible]ación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores,camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción	Regimen
21 Jun 2019	**Régimen Académico**

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción	Regimen
21 Jun 2019	**Régimen Académico**

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción	Regimen
25 Mar 2021	**Régimen Académico**

AVALUO INMUEBLE URBANO-VALLEDUPAR
DIRECCIÓN: CARRERA 42A N°22A-66
BARRIO-URBANIZACION-VILLA TAXI
FECHA-MAYO-12-2022

PIN de Validación: aea10a65

https://www.raa.org.co

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos litigiosos y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción	Regimen
25 Mar 2021	**Régimen Académico**

AVALUO INMUEBLE URBANO-VALLEDUPAR
DIRECCIÓN: CARRERA 42A N°22A-66
BARRIO-URBANIZACION-VILLA TAXI
FECHA-MAYO-12-2022

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: VALLEDUPAR, CESAR
Dirección: MANZANA 21 CASA 19/DIAGONAL 11D N° 47-114-URBANIZACIóN LA SABANA ALADO DE VILLA TAXI ANA.
Teléfono: 3178556
Correo Electrónico: arquitecto.2@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral por Competencia en Avalúos de Bienes Muebles (Maquinaria y Equipo) e Inmuebles Urbanos - Rurales y Especiales - Instituto Tecni-Incas.
Técnico Laboral por Competencias en Técnico en Avalúos - Instituto Técnico de Administración y Salud INCATEC
Arquitecto - Corporación Universidad Piloto de Colombia.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la EF Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria vigente contra el(la) señor(a) MARTIN ALBERTO AVILA REALES, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 7700[illegible].

El(la) señor(a) MARTIN ALBERTO AVILA REALES se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se ha incluido el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con cámara interna 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 duda o inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el PIN debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

PIN de Validación: aea10a65

https://www.raa.org.co

PIN DE VALIDACIÓN

aea10a65

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 dos (02) días del mes de Mayo del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

AVALUO INMUEBLE URBANO-VALLEDUPAR
DIRECCIÓN: CARRERA 42A N°22A-66
BARRIO-URBANIZACION-VILLA TAXI
FECHA-MAYO-12-2022

República de Colombia

Departamento del Atlántico

INCATEC

Instituto Técnico de Administración y Salud

Aprobación de Programas: No.106 del 28 de Abril de 2016 Secretaría de Educación de Malambo
Licencia de Funcionamiento No. 105 de Abril 28 de 2016 Secretaría de Educación de Malambo

Otorga a:

Martin Alberto Ávila Reales

Documento de Identidad No. 77.006.624 de Valledupar (Cesar)

Por haber terminado satisfactoriamente sus estudios teórico-prácticos con una duración de 1.200 horas

El Presente Certificado de Aptitud Ocupacional como Técnico Laboral por Competencias en:

Técnico En Avalúos

Registro de programa según Resolución 00453 del 11 de diciembre de 2019 Expedida por la Secretaría de Educación Malambo (Atl.)

Dado en Malambo a los 22 días del mes de Diciembre de 20 20

Anotado en el Folio No. 0139A del Libro No. 01 Registro No. 03

INSTITUTO TECNICO DE ADMINISTRACION Y SALUD INCATEC DIRECTOR

Director General

INSTITUTO TECNICO DE ADMINISTRACION Y SALUD INCATEC DIRECTOR ACADEMICO

Director Académico

INC-2020B-D092

AVALUO INMUEBLE URBANO-VALLEDUPAR
DIRECCIÓN: CARRERA 42A N°22A-66
BARRIO-URBANIZACION-VILLA TAXI
FECHA-MAYO-12-2022

ARQUITECTO / MARTIN AVILA REALES-MIEMBRO DE LONJA / S.C.A / CESAR.
Carrera 42 N°22A-66-Manzana A-Casa 05- Barrio: Urbanización Villa Taxi-Valledupar

AVALUO INMUEBLE URBANO-VALLEDUPAR
DIRECCIÓN: CARRERA 42A N°22A-66
BARRIO:URBANIZACION VILLA TAXI
FECHA:MAYO-12-2022

¡Juntos construimos tu Futuro!

incatec

Instituto Técnico de Administración y Salud

NIT. 802.008.964-0

Licencia de Funcionamiento 087 de Febrero 23 de 1999 Sec. de Educación Distrital (Barranquilla)
Licencia de Funcionamiento 105 de Abril 28 de 2016 Sec. de Educación Municipal (Malambo)

SYLLABUS CERTIFICADOS INCATEC

A QUIEN PUEDA [illegible] CESAR
EL SUSCRITO DIRECTOR GENERAL
CERTIFICA:

Que el (a) Señor(a): **Martin Avila Reales** identificado (a) con la Cédula de ciudadanía número 77.006.624 expedida en Valledupar (Cesar), Cursó - aprobó y cumplió con todos los requisitos académicos e institucionales del proceso de formación del programa técnico por competencias laborales en: TECNICO EN AVALUOS, en nuestra institución. Por tal motivo certificamos los syllabus y temas durante dicho proceso de formación son los siguientes:

NOMBRE DEL PROGRAMA: TECNICO POR COMPETENCIAS LABORALES EN AVALÚOS

DURACIÓN TOTAL: 1.300 HORAS.

LA ESTRUCTURA CURRICULAR (SYLLABUS) DEL PROGRAMA TECNICO POR COMPETENCIAS LABORALES EN AVALUOS (cuyo rango de aplicación y alcance es: Muebles y enseres. Equipos de cómputo, oficina, médico-científico, de hoteles y restaurantes, Maquinaria y equipo, Artes y joyas entre otros) **E INMUEBLES URBANOS (cuyo rango de aplicación y alcance es:**

TIPO DE USOS DE INMUEBLES RESIDENCIAL: Casas, apartamentos, multifamiliares, agrupaciones de vivienda.
TIPO DE USO DE INMUEBLES COMERCIAL: Bodegas, oficinas, consultorios, locales, entre otros.
TIPO DE USO DE INMUEBLES INDUSTRIAL: Fábricas, bodegas, agrupaciones industriales, entre otros.
LOTES URBANOS: Desarrollados y sin desarrollar) **– INMUEBLES RURALES (cuyo rango de aplicación y alcance es:** INMUEBLES RURALES: Infraestructura, Estructuras [illegible]). **E INMUEBLES ESPECIALES (Cuyo rango de aplicación y alcance es:** TIPOS DE INMUEBLES ESPECIALES: Hoteles, Centros comerciales, Estaciones de gasolina o de servicio automotor, entre otros.
TIPOS DE INMUEBLES: Iglesias, cuarteles, estaciones de policía, edificios destinados a prestar el servicio de salud, infraestructura, represas, aeropuertos, puestos [illegible]oeléctricas, Refinerías, Museos no considerados de interés cultural histórico, entre otros). **ACTIVOS OPERACIONALES Y ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO. INTANGIBLES (cuyo rango de aplicación y alcance es**: Revalorización de activos [illegible]narios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio. Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y [illegible]). **RECURSOS NATURALES Y SUELOS DE PROTECCIÓN (cuyo rango de aplicación y alcance es:** Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones mineras [illegible] incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el [illegible]go de Recursos Naturales Renovables y daños ambientales). **INTANGIBLES ESPECIALES (cuyo rango de aplicación y alcance es:** Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de

Normativa: leyes, decretos, resoluciones, normas técnicas asociados a la valuación de bienes muebles, normas técnicas para la presentación de informes de valuación.
Seguridad y salud en el trabajo: concepto, normativa, tipos de elementos de protección personal, tipos de riesgos, técnicas de manejo de posturas ergonómicas.
Valúos: concepto, características, tipos, factores, tipos de metodologías.
Economía: conceptos básicos
Estadística: concepto, tipos de histogramas, razonamiento matemático
NOTA: Se debe tener claridad sobre lo que es el nombre de una norma de competencia laboral el cual es asignado por la C.N.O. (Clasificación Nacional de Ocupaciones) por intermedio de la Mesa Sectorial y lo que es el Rango de aplicación y alcance de esa norma de competencia que son los descriptores para el desempeño y la cualificación de la persona en determinado ámbito o contexto laboral. Lo mismo es diferenciarlo de lo que es el alcance de la categoría según el artículo 5º del decreto 556 del 14 de Marzo del 2014, el cual hace referencia es a las categorías en Las que los avaluadores pueden inscribirse en el registro abierto de avaluadores R. A. A. y de acuerdo al artículo de la ley 1673 del 2013.

Para constancia y legalidad se firma y sella en la ciudad sede de la institución a los 22 días del mes de diciembre del año 2020, por:

Jorge Tamayo Arguelles
Director General

Kathya Ceneth Diaz Mendoza
Coordinadora Académica

AVALUO INMUEBLE URBANO-VALLEDUPAR
DIRECCIÓN: CARRERA 42A N°22A-66
BARRIO-URBANIZACION-VILLA TAXI
FECHA-MAYO-12-2022

Presidencia Ejecutiva
ASOLONJAS
Asociación Nacional de Lonjas Inmobiliarias

ASOLONJAS
20 Años

Miembros Asociados y Fed[illegible]os a la
ASOCIACION NACIONAL DE LONJAS Y COLEGIOS INMOBILIARIOS
ASOLONJAS

Corporación Legalmente constitu[illegible] acuerdo a lo establecido por los Decretos 2150 de 1995-1420 de 1998 y ley 3[illegible] 1997, y debidamente inscritas y registradas en la Cámara de Comercio de Bogot[illegible] y en el Ministerio de Desarrollo Económico, Resolución 032133.

Resolución 03[illegible] NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA NIIF emitidas por **IASB** INTERNATIONAL ACCOUNTING STANDARD BOARD, en concordancia con las **IVS** NORMAS INTERNACIONALES DE VALUACION emitidas por INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS COMMITTEE

AVALUO INMUEBLE URBANO-VALLEDUPAR
DIRECCION: CARRERA 42A N°22A-66
BARRIO-URBANIZACION-VILLA TAXI
FECHA-MAYO-12-2022

CERTIFICA QUE:

MARTIN ALBERTO AVILA REALES

Identificado con Cédula de Ciudadanía No 77.006.624

Es Miembro Activo de la **ASOCIACIÓN NACIONAL DE LONJAS Y COLEGIOS INMOBILIARIOS ASOLONJAS.**
Matricula MI 1536

Vigencia **OCTUBRE 2022**

URIEL RAMIREZ GIRALDO
Presidente Ejecutivo

Calle 90No. 14-26 Oficina 215 - 216
Teléfonos: 623 4044-611 3368
621 3692 - Fax:256 1455
email:asolonjas@yahoo.es
www.asolonjas.net
Bogotá,D.C - Colombia

AVALUO INMUEBLE URBANO-VALLEDUPAR
DIRECCIÓN: CARRERA 42A N°22A-66

BARRIO-URBANIZACION-VILLA TAXI
FECHA-MAYO-12-2022

Señor
JUEZ QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE VALLEDUPAR (E.S.D.)
Ciudad

PROCESO: **VERBAL DE RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL**
DEMANDANTES: **KATIA ELENA AGUILAR RAMOS - LUIS ENRIQUE SOLANO GALVAN**
DEMANDADOS: - **FERMIN ENRIQUE ORTIZ MUÑOZ - MARÍA ALEXANDRA ARAUJO PERDOMO**
RAD: **200013103005 2021 00093 00**

ASUNTO: Poder

MARÍA ALEXANDRA ARAUJO PERDOMO, identificada con C.C. No. 52.690.367 expedida en Bogotá D.C., ciudadana en ejercicio, mayor de edad, actuando en calidad de demandada en el proceso de la referencia, por medio del presente manifiesto que confiero poder especial amplio y suficiente a la abogada **YENNIS LUCIA OÑATE DAZA**, identificada con C.C. No. 1.065.564.426 y T.P. No. 189.803, para que en mi nombre y representación, asuma la defensa técnica de mis intereses dentro del referido proceso, se notifique personalmente, conteste la demanda, presente las excepciones las excepciones y defensa a que haya lugar y funja como mi apoderada de confianza hasta la terminación del proceso.

Mi apoderada queda ampliamente facultada para conciliar, transigir, recibir, sustitur, desistir, reasumir, redargüir, recurrir, las contenidas en el articulo 77 del C.G.P. y las inherentes a mi defensa dentro del presente proceso.

Ruego se le reconozca personería para actuar como mi apoderada de confianza en los términos del presente poder.

Atentamente,

MARIA ALEXANDRA ARAUJO PERDOMO
C.C. No. 52.690.367
Correo electrónico: malex_araujo@hotmail.com

Acepto,

YENNIS LUCIA OÑATE DAZA
C.C. No. 1.065.564.426
T.P. No. 189.803 del C.S. de la J.
Correo electrónico: jennyonate@hotmail.com

Scanned with CamScanner

RE: CONTESTACION DE DEMANDA VERBAL DE RESPONSABILIDAD CIVIL Y CUADERNO DE EXCEPCIONES PREVIAS

Centro Servicios Judiciales Juzgado Civil Familia - Cesar - Valledupar
<csercfvpar@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Mié 25/05/2022 9:59

Para: JENNY OÑATE <jennyonate@hotmail.com>

Su Solicitud... fue registrada en Justicia Siglo XXI y será remitida al Despacho. JH

Centro de Servicios Judiciales Juzgados Civiles y Familia de Valledupar
Carrera 14 Calle 14 Piso 6 Oficina 601 Palacio de Justicia
Teléfono: 57 - 5800688 | *Mail: csercfvpar@cendoj.ramajudicial.gov.co*

De: JENNY OÑATE <jennyonate@hotmail.com>
Enviado: martes, 24 de mayo de 2022 14:09
Para: Centro Servicios Judiciales Juzgado Civil Familia - Cesar - Valledupar <csercfvpar@cendoj.ramajudicial.gov.co>
Asunto: CONTESTACION DE DEMANDA VERBAL DE RESPONSABILIDAD CIVIL Y CUADERNO DE EXCEPCIONES PREVIAS

Señor
JUEZ QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE VALLEDUPAR (E.S.D.)
Ciudad
E.S.D.

PROCESO: **VERBAL DE RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL**
DEMANDANTES: **KATIA ELENA AGUILAR RAMOS y LUIS ENRIQUE SOLANO GALVAN**
DEMANDADOS: **FERMIN ENRIQUE ORTIZ MUÑOZ y MARIA ALEXANDRA ARAUJO PERDOMO**
RAD: **200013103005 2021 00093 00**

YENNIS LUCIA OÑATE DAZA
Abogada Especialista.
Asesora en Insolvencia
316 682 2224