



## **JESUS MARIA SANTODOMINGO OCHOA. ABOGADO**

**Doctor.  
GERMAN DAZA ARIZA.  
Juez Segundo Civil del Circuito de Valledupar.  
E. S. D.**

**Proceso: VERBAL**

**Demandante: INTERMEDIACION DE NEGOCIOS Y SERVICIOS GENERALES  
S.A.S.**

**Demandado: SARA ELISA SIERRA Y OTRO.**

**RADICACIÓN: 20001-31-03-002-2023-00059-00**

**JESUS SANTODOMINGO OCHOA**, colombiano, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. **12.724.690** expedida en Valledupar y Tarjeta Profesional No. **46717** del Consejo Superior de la Judicatura, domiciliado y residente en Valledupar, actuando en calidad de Apoderado Judicial de los señores: **SILVESTRE MARTINEZ LATORRE** y **SARA ELISA SIERRA GUTIERREZ**, demandados en el proceso de la referencia, todos mayores de edad, domiciliados en la ciudad de Valledupar, con el presente, me permito contestar la demanda promovida por **INTERMEDIACION DE NEGOCIOS Y SERVICIOS GENERALES S.A.S.**, que cursa en ese juzgado, según traslado recibido el día 18 de octubre de 2023, lo cual hago dentro del término de la siguiente manera:

### **A LAS PRETENSIONES.**

Manifiesto al despacho que en nombre de mi Poderdante me opongo a todas y cada una de las peticiones de la demanda toda vez que como quedará demostrado en el proceso no hay lugar a ellas conforme las razones expresadas y explicadas en la contestación a los hechos de la demanda.

En relación a la condena en costas: Me opongo. - Aquí en este proceso no se puede condenar a los demandados en costas, con unas pretensiones injustificadas y no probadas. - Yo considero, que al que se debe condenar en costas es a la demandante, o en su defecto me atengo a lo que el señor Juez, determine en su sabio saber y entender.

### **A LOS HECHOS.**

**Al Hecho 3.1.-** Es parcialmente cierto y aclaro.

En relación con la extensión del predio y sus linderos, es cierto, pero en relación a la venta no es cierto, porque en este negocio no existió venta alguna tal y como lo

demostrare en el curso del proceso. De igual manera aclaro, que este predio no es un lote de terreno con la casa en el construida, este es edificio que consta de varios pisos de habitación donde funciona un hotel denominado la CEIBA, el cual explotan de manera comercial mis clientes, por ser propietarios de este desde hace muchos años.

**Al Hecho 3.2.-** No es cierto, mis clientes jamás y nunca han vendido este predio a la demandante, aquí lo que existió fue un contrato de mutuo, con el señor **GUSTAVO PEREZ PARODI**, tal y como quedara demostrado en este proceso, por lo que no es entendible, porque aparece este bien como si lo hubiese comprado la demandante, según mis clientes me comentan que el señor GUSTAVO PEREZ PARODI, aprovechando los lazos de amistad y familiaridad existente entre este señor y los demandados, se dejaron convencer para escriturar este predio a nombre de la demandante, y por el precio que se estipulo en esta venta, porque este predio, por su composición, infraestructura y explotación comercial no representa el valor establecido como la supuesta venta realizada a la demandante. De otra parte, es bueno manifestarle al despacho que la demandante miente al manifestar que mis clientes le entregaron la posesión que vienen ejerciendo en este predio, desde hace mas 20 años; prueba de que no sucedió, es que mis clientes todavía viven y ejercen como amos señor y dueños en este predio.

**Al Hecho 3.3.-** Esto es una situación que por costumbre se plantea en todas las escrituras de venta, pero como ya se ha dicho mis clientes no le han vendido a la demandante este predio, realizaron un negocio de mutuo con el señor GUSTAVO PEREZ PARODI, y este con artimañas y aprovechando la confianza y familiaridad organizo esta escritura como si mis clientes le hubiesen vendido a la demandante, con quien nunca han sostenido ninguna relación comercial, que se pruebe tal y como lo ordena el Art. 167 del C.G.P.

**Al Hecho 3.4.-** Esto es una afirmación del demandante, la cual debe probarse en el proceso, pero con esto se está demostrando una confesión, en lo refrenté a que la demandante, jamás y nunca recibió el predio que aparentemente compro, y quienes vienen ejerciendo como dueños que son la posesión son mis clientes; y es claro que esto no sucedió porque mis clientes no le han vendido este predio a la demandante, vuelvo y repito el señor GUSTAVO PEREZ PARODI, abuso de su confianza e hizo firmar a mis clientes la tal escritura de venta, pero en realidad esto no ha sucedido, debe probarse.

**Al Hecho 3.5.-** Eso es cierto y lo hizo el señor **GUSTAVO PEREZ PARODI**, abusando de la confianza y familiaridad que ostentaba con mis clientes, así me lo han manifestado estos, que para ellos fue una sorpresa esta demanda, porque jamás pensaron que el señor PEREZ PARODI, iba a proceder de esta forma cuando él sabía que mis clientes no le vendieron ni a él, ni a la demandante, que lo que hubo fue un contrato de mutuo, con el referido señor, no con la demandante, lo cual se demostrara en el proceso, pero la demandante no puede demostrar la compra, porque nunca le ha pagado un peso a mis clientes de esta

supuesta venta, no existe prueba que así lo demuestre y lo que se dice debe probarse Art. 167 del C.G.P.

**Al Hecho 3.6.** – Eso es cierto, y es cierto, porque como se ha dicho hasta el cansancio mis clientes no le vendieron este predio a la demandante, ellos realizaron un negocio de mutuo, con el señor GUSTAVO PEREZ PARODI, y este sin justificación alguna, sin demostrar que el demandante pago este predio en su precio real, lo escritura a nombre de la demandante, mediante engaño a mis clientes.

**Al Hecho 3.7.** - Esta es una afirmación del demandante que tendrá que probarse, más sin embargo es bueno dejar claro, que mis clientes no le vendieron su predio a la demandante, solo hicieron un compromiso de mutuo con el señor GUSTAVO PEREZ PARODI, y así quedara demostrado en el proceso.

**Al Hecho 3.8.** - Esta es una afirmación del demandante, pero sin embargo señor Juez, está claro que mis clientes no pueden entregar su predio a la demandante, porque ellos no le han vendido ese predio a esta, y si ellos insisten en lo mismo, tendrán que probar en el proceso, como y cuando le hicieron el pago de la supuesta compra.

**Al Hecho 3.9.** – Mis clientes no han hecho entrega de su predio a la demandante, por la sencilla razón, de que los no le han vendido su predio a ella, y mire señor Juez, que mis clientes tienen la razón la demandante no ha probado siquiera sumariamente, que pago el precio real del predio de mis clientes por su compra y no lo puede demostrar porque esta no le ha entrega un solo peso a mis clientes por la supuesta compra, ya que aquí lo que sucedió fue que el señor GUSTAVO PEREZ PARODI, realizo un negocio de mutuo con mis clientes y algunos familiares de este, y con mañana convenció a mis clientes para que se escriturara el predio a nombre de la demandante, como si esta hubiese comprado el predio, sin ser esto así.

### **A LAS MEDIDAS CAUTELARES.**

Señor Juez, considero que estas medidas muy a pesar de que su despacho ya se pronuncio sobre estas, no debieron ser objeto de atención, ya que resulta un poco fuera de contexto, que se radique una medida cautelar sobre este predio por parte del demandante, cuando este predio esta a su nombre y para mi cliente, este vedado hacer cualquier trámite con este predio, por lo que sería necesario estudiar por parte del despacho si esa medida está bien concebida o debe revocarse.

### **A LAS PRUEBAS.**

**Sin Comentarios.**

### **A LOS FUNDAMENTOS DE DERECHO.**

**Sin Comentarios. -**

### **A LA CUANTIA.**

**Sin Comentarios. -**

### **A LA COMPETENCIA.**

**Sin Comentarios. -**

### **AL JURAMENTO.**

Señor Juez, en este capítulo, se hace necesario manifestar, que mis mandantes, no han hecho la entrega de este predio a la demandante, porque ellos no le vendieron este predio, aquí sucedió lo que he venido sosteniendo, mis mandantes hicieron un negocio de mutuo de préstamo con el señor GUSTAVO PEREZ PARODI, y este bajo engaños por la confianza y familiaridad logro colocar este predio a nombre INTERMEDIACION DE NEGOCIOS Y SERVICIOS GENERALES S.A.S., como si este hubiese comprado este predio, pero esto no se puede demostrar, no hay pagos realizados por esta, en su valor real, el cual no puede ser la suma de \$545.000.000., cuando su avalúo catastral está en \$543,136,000., y no puede ser que se venda un inmueble casi por el avalúo catastral, cuando eso esta prohibido en Colombia, siempre la venta será por el avalúo comercial y el de este predio debió estar muy por encima de los \$1.000.000.000., de pesos

### **A LOS CAPITULOS DE ANEXOS Y NOTIFICACIONES:**

**Sin comentario. -**

Terminada la contestación de la demanda principal, procedo a continuación a proponer excepciones de mérito, en contra de los hechos y pretensiones de la demanda principal.

### **EXCEPCIONES DE MERITO.**

**1.- PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE DOMINIO DEL PREDIO MATERIA DE ENTREGA DEL TRADENTE AL ADQUIRIENTE.:** Fundo esta excepción en lo siguiente; mediante escritura pública No. 4232 de fecha 30 de diciembre de 1.996, de la Notaria Primera de Valledupar, los señores **SILVESTRE MARTINEZ LATORRE** y **SARA ELISA SIERRA GUTIERREZ**, los cuales convivían como pareja, compraron a los señores AURELIO MARULANDA MARIN, JUAN BAUTISTA MARULANDA MARIN, NORA EFIGENIA MARULANDA MARIN, y OLIVIA ISABEL MARULANDA MARIN, un predio de tipo urbano, lote de terreno junto con la casa en el construida, ubicado en la carrera 18D No. 20 - 100 de la actual nomenclatura del barrio Primero de Mayo de la ciudad de Valledupar, Departamento del Cesar, con una extensión superficial de Quinientos diecinueve metros Cuadrados con setenta y cinco centímetros (519.75 M2), y comprendido dentro de los siguientes linderos: NORTE: con predios de la señora RAMONA MAESTRE, mide 38.50 metros; SUR: con predios de la señora ESTHER CONTRERAS, mide 38.50 metros; ESTE, Avenida Simón Bolívar o Calle 18D,

mide 10 metros; OESTE, con predios de PEDRO MEZA, mide 17 metros, con matrícula inmobiliaria 190-4488 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Valledupar, y cedula catastral 010300010023000., desde esta fecha, mis clientes como propietarios -poseedores, comenzaron a organizar las edificaciones que hoy están en este predio, como tal construyeron un edificio de 3 plantas con varias habitaciones por piso, para un total 19 habitaciones, dos locales comerciales, una bodega con su baño y un apartamento con dos habitaciones y sala comedor y en este funciona hoy en día y desde hace mucho rato un Hotel, el cual se denomina LA CEIBA, explotándolo comercialmente desde hace mucho tiempo, ejerciendo una posesión libre, espontánea, libre de presiones y pagando los impuestos prediales, servicios públicos y arrendándolos, en fin ejerciendo posesión con ánimo de señor y dueño y sin reconocer dominio ajeno por un tiempo superior a 20 años, continuos e ininterrumpidos; por lo que mis clientes se encuentran legitimados para invocar en su favor la excepción de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, de esta situación pueden dar fe, las siguientes personas: DINA LUZ ACUÑA LARIOS, identificada con cedula de ciudadanía No. 49.792.199, SERGIO LUIS BERMUDEZ VILLANOS, identificado con cedula de ciudadanía No. 84.038.685, ASTRID SUSANA NIEVES, identificada con cedula de ciudadanía No. 49.456.789 y EUNICE ESTHER ROBLES CANTILLO, identificada con cedula de ciudadanía No. 49.762.196.

Encontrando asidero legal en esta excepción propuesta con todo respeto solicito al señor Juez, se despache en nuestro favor.

## **2.- INCUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS FORMALES Y LEGALES DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA.** Fundo esta excepción en lo siguiente:

1.- El supuesto comprador, jamás y nunca le ha hecho entrega al supuesto vendedor, de la suma de dinero "\$545.000.000", como valor del bien dado en venta, y esto no sucedió porque mis clientes no han hecho negocio de venta con el demandante, aquí lo que aconteció, fue que el señor GUSTAVO PEREZ PARODI, realizo un negocio de mutuo, prestamos de dinero en la suma de \$300.000.000., a mis clientes los cuales serían utilizados por estos para cancelar un negocio de mutuo préstamo de dinero, con el señor EDINSON PACHECO ESCRIVA, el cual se garantizo con una compraventa con pacto de retroventa mediante escritura 2289 de fecha 30 de octubre de 2017, otorgada por la notaria Segunda del Circulo de Valledupar, y luego se levanto este pacto de retroventa con la escritura 2098 de fecha 2 de noviembre de 2018 de la notaria segunda del circulo de Valledupar. Es de anotar que, por ser estos actos de pactos de retroventa, meramente de garantías en los prestamos que se han realizado a mis clientes, estos jamás y nunca han hecho entrega del predio de su propiedad, siempre han ostentado su posesión con animo de señor y dueño, por ser sus legítimos propietarios.

2 – Cuando se producen ventas reales, diferentes a las ventas con pacto de retroventas, las cuales en realidad lo que representan es un contrato de mutuo o préstamo de dinero, el vendedor siempre y obligadamente debe hacer entrega del

predio vendido, porque ya no le pertenece, situación que en nuestro caso no ha sucedido, mis clientes no le han entregado el predio tantas veces mencionado al demandante supuesto comprador, no han dejado de ejercer sus actividades comerciales en este, las cuales desarrollan públicamente, tal y como lo reconoce el demandante en su demanda, por la sencilla razón de que entre mi cliente y el demandante no ha surtido el negocio de compraventa, además de lo anterior, el supuesto comprador jamás ha tenido, la posesión, uso y goce de los bienes adquiridos a título de compraventa.

En conclusión, aquí lo cierto es, y está probado, en el proceso, que el negocio de este inmueble es otro totalmente diferente al de Compraventa con pacto de retroventa, ya que los efectos jurídicos, que debían producirse en este, como el pago del precio justo y la entrega del predio, efectivamente no se verificaron, ni realizaron.

Encontrando asidero legal en esta excepción propuesta con todo respeto solicito al señor Juez, se despache en nuestro favor.

**3.- SIMULACION DEL NEGOCIO DE COMPRAVENTA CON PACTO DE RETROVENTA.** - Fundo esta excepción en lo siguiente: sea lo primero manifestar que el pacto de retroventa es de naturaleza accesorio, al de compraventa, por lo que no se debe confundir con otro contrato, como en nuestro caso que es el de Mutuo, pero es común en las escrituras simuladas de venta realizar un pacto de retroventa, esto con el fin de que una vez se reciba el pago por parte del acreedor al deudor, se reverse la venta, esta la forma de garantizar los préstamos realizados, tal y como se hizo en nuestro caso; pero con suerte con ciertas cláusulas de la escritura 2098, podemos demostrar que en realidad lo que aquí, se realizó fue un contrato de Mutuo o préstamo de dinero, que entre otras no lo realizó el demandante a mis clientes, si no el señor GUSTAVO PEREZ PARODI, tenemos pues que el – TERCER ACTO, encontramos las siguientes cláusulas: “TERCERA: PRECIO: que el precio de esta venta es la cantidad de QUINIENTOS CUARENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS MCTE (\$545.000.000) suma que la parte vendedora declara haber recibido a entera satisfacción”. Fíjese señor Juez, que esto es una falsedad, porque la demandante, nunca la entregado a mis clientes esa suma de dinero y si así lo hizo tendrá que probarse en el proceso, Art. 167 del C.G.P., ya que con quien se realizó un contrato de mutuo o préstamo en la suma de \$300.000.000., fue con el señor GUSTAVO PEREZ PARODI. “CLAUSULA CUARTO: LIBERTAD Y SANEAMIENTO: Que el inmueble que transfiere es de su exclusiva propiedad que no la enajenado por acto anterior al presente.....” Fíjese señor Juez, que lo que se dice en esta cláusula coincide con lo que venimos sosteniendo, mis clientes nunca han vendido su predio han realizado unos contratos de mutuo o préstamo de dinero, y los garantizado con pactos de retroventa, que con el demandante sucedió, por situaciones de confianza y familiaridad del señor GUSTAVO PEREZ PARODI, con mis clientes y este término escriturando este predio a la demandante, no es porque esta haya realizado negocio con mis clientes. CLAUSULA SEXTO: ENTREGA DEL INMUEBLE: La entrega real y material del inmueble objeto de

este contrato por el vendedor a el comprador se hará a la firma de la presente escritura.....” Fíjese señor Juez, que esta condición es letra muerta y lo es porque en nuestro caso no se ha vendido el predio, solo existe un contrato de mutuo o préstamo, y es por ello que por parte de la emanante no se exigió la entrega inmediata del inmueble y solo se esta haciendo después de un tiempo bastante considerable, será porque mis clientes no le han cancelado el préstamo, hago la claridad el préstamo lo realizo GUSTAVO PEREZ PARODI, no la demandante. CLAUSULA OCTAVO: Convienen las que el valor de los derechos notariales que se causen en el otorgamiento de la presente escritura serán sufragados por el vendedor. La retención en la fuente será asumida totalmente por el vendedor. Los gastos correspondientes a los tributos de anotación y registro serán en su totalidad asumidos por cuenta del vendedor” Fíjese señor que es conocido por todos que los gastos notariales, por ley la retención la paga el vendedor y los demás gastos se comparten o los paga el comprador y el registro lo paga por ley el comprador y en nuestro caso todos estos gastos serán sufragados por mi cliente, y claro esta que el los asume, por la sencilla razón de que aquí lo que existe es un contrato de mutuo o prestamos, no una venta y como consecuencia de esto tiene que pagar los gastos en que se incurran en obediencia a este préstamo. CLAUSULA DECIMO PRIMERO: PLAZO DEL PACTO DE RETROVENTA: Que la facultad.....para efectos de la recompra la persona identificada como vendedor en esta escritura, deberá presentar los paz y salvo requeridos para la firma de dicha escritura y los gastos de la escritura correrán por cuenta de la persona identificada como vendedor. Con esta afirmación queda más que claro, que aquí lo que existe es un contrato de mutuo o préstamo, ya que quien que compre tiene la obligación de presentar y asumir los gastos para que el predio este a paz y salvo, para firmar la escritura correspondiente, y aquí todos los gastos necesarios para la escrituración y posterior registro corren por cuenta del vendedor, es por esto, que aquí no hay venta, solo existe un contrato de mutuo simulado con una compraventa con pacto de retroventa. CLAUSULA DECIMO SEGUNDO: CANCELACION DEL PACTO DE RETROVENTA: El pacto de retroventa quedara sin valor y efecto en los siguientes casos: 1) por la mora en el pago establecido, da por terminado el pacto de retroventa. 2) Por la llegada....., se haga presente en la fecha, hora y notaria convenida dispuesto para cancelar el precio estipulado y otorgar la escritura publica correspondiente.....” Con esta cláusula, queda más que demostrado que aquí no existe venta alguna, lo que existe es un contrato de mutuo o prestamos simulado en una venta con pacto de retroventa.

En conclusión, tenemos que en el presente caso, las partes utilizando un contrato de compraventa con pacto de retroventa, excedieron sus facultades, ya que en ultimas lo que se busca con este es una garantía real para el comprador y acreedor, por lo que queda claro que con este contrato se falta a la verdad, por lo que muy a pesar de existir un convenio contrato de mutuo o préstamo, este se muestra de una forma distinta, bajo la óptica de una compraventa con pacto de retroventa, quedando desboronada la compraventa, porque desaparece el factor principal el precio de venta, por estar demostrado que el dinero supuestamente entregado, quedaría convertida en un contrato de mutuo, y además tampoco hay

entrega material del predio, antes por el contrario se puntualiza más, la posesión que mis clientes ostentan del predio desde hace mas de 20 años.

Encontrando asidero legal en esta excepción propuesta con todo respeto solicito al señor Juez, se despache en nuestro favor.

**4.- Inexistencia del Negocio Jurídico mediante escritura 2098 del 2/11/2018 entre el demandante y los demandados.** – Fundo esta excepción en lo siguiente: Mis mandantes en otrora oportunidad suscribieron con el señor EDINSON PACHECO ESCRIBA, la escritura 2289 del 30 de octubre de 2017, la cual contenía un contrato de compraventa con pacto de retroventa, lo cual en realidad obedecía a una garantía en un contrato de mutuo o préstamo de dinero, situación que preocupaba a mis clientes, y el señor SERGIO PEREZ SIERRA, sobrino del señor GUSTAVO PEREZ PARODI, hijo de la señora SARA ELISA SIERRA GUTIERREZ, hablo con el señor GUSTAVO PEREZ PARODI, para que les hiciera un préstamo para pagarle al señor PACHECO ESCRIBA, a lo cual esta accedió, se cuadraron las cuentas y quedaron en \$400.000.000., los cuales el señor PEREZ PARODI, pago al señor PACHECO ESCRIBA, de la siguiente manera: \$200.000.000., con un cheque girado el día 30 de octubre de 2018 del banco BBVA, girado a favor de EDINSON PACHECO ESCRIBA, queriendo significar esto que este negocio se cerró este día, luego el señor GUSTAVO PEREZ PARODI, abusando de la confianza y familiaridad existente entre estos, ordeno laborar la escritura 2098 del 2 de noviembre de 2018, pero a nombre de INTERMEDIACION DE NEGOCIOS Y SERVICIOS GENERALES S.A.S., mis clientes, muy a pesar de saber que ellos habían hecho negocio con PEREZ PARODI, no encontraron inconveniente en firmar esta escritura con quien no habían hecho negocio, luego el día 6 de noviembre de 2018, la señora ELIZABETH DEL CARMEN MENDOZA DE OÑATE, le vende a GUSTAVO PEREZ PARODI, mediante la cancelación del pacto de retroventa, y este a su vez le vende a INTERMEDIACION DE NEGOCIOS Y SERVICIOS GENERALES S.A.S., representado en esta oportunidad por SERGIO DAVID PEREZ SIERRA, y este le vende en igual circunstancia al señor PACHECO ESCRIBA, todo esto sin necesidad y para mi concepto de mala fe, buscando desaparecer el negocio jurídico entre mis mandantes y GUSTAVO PEREZ PARODI, ya que este señor podría escriturar este predio directamente al señor PACHECO ESCRIBA, ya que con este predio se estaría completando el pago del dinero prestado por parte del señor PEREZ PARODI, para pagarle al señor PACHECO ESCRIBA, con lo anterior demostramos que entre la demandante y mis clientes nunca existió negocio de compraventa, primero porque quien presto el dinero para pagar al acreedor pacheco Escriba, fue GUSTAVO PEREZ PARODI, no INTERMEDIACION DE NEGOCIOS Y SERVICIOS GENERALES S.A.S., así se probara con documento, de manifestación de constancia de pago, escritura 2289, escrito de recibo de pago, poder para recibir de Pérez Parodi a Pérez Sierra y fotocopia de cheque girado por Pérez Parodi.

Encontrando asidero legal en esta excepción propuesta con todo respeto solicito al señor Juez, se despache en nuestro favor.

**5.- LESION ENORME EN LA SUPUESTA COMPRAVENTA CON PACTO DE RETROVENTA.** - Fundo esta excepción en lo siguiente: Señor Juez, muy a pesar de que quedara probado en el proceso, que la demandante no realizo negocio alguno con los demandados, es necesario defender los intereses de mis clientes por lo que le manifiesto que, en esta supuesta compra y venta, existe una lesión enorme por lo siguiente, fíjese que la compraventa con pacto de retroventa contenida en la escritura publica No. 2098 del 2 de noviembre de 2018, con efectos de cumplimiento el día 31 de octubre de 2019, y ratificada la venta con escritura No. 47 de fecha 15 de enero de 2020 de la notaria segunda de Valledupar, podemos concluir sin el menor esfuerzo, que esta se realizo en un valor de **Quinientos Cuarenta y Cinco Millones de pesos (\$545.000.000) Mcte.**, estando el avalúo catastral en un valor de **Quinientos Cuarenta y Tres Millones Ciento Treinta y Seis Mil Pesos (\$543,136,000) Mcte.**, significando esto que la venta se diferencia del avalúo catastral, en casi dos millones de pesos, con lo cual esta infringiendo la norma de forma tajante, y mucho mas cuando el avalúo comercial para ese predio en esa época, según avalúo que anexo, estaba en la suma de **Dos Mil Trecientos Cuatro Millones Ciento Diecisiete Mil Quinientos Pesos (\$2.304.117.500) Mcte.**, con esto se configura de forma flagrante una LESION ENORME, y la violación del Art. 79 ley 223 de 1.995 y el Art. 444 del C.G.P.

Encontrando asidero legal en esta excepción propuesta con todo respeto solicito al señor Juez, se despache en nuestro favor.

**6.- ENRIQUECIMIENTO SIN CAUSA.** - Fundo esta excepción en lo siguiente: Señor Juez, la demandante, en el supuesto negocio del predio objeto de esta acción, se está enriqueciendo en su favor, ya que esta aparentemente comprando un predio que su valor comercial asciende aproximadamente a los **Dos Mil Trecientos Cuatro Millones Ciento Diecisiete Mil Quinientos Pesos (\$2.304.117.500) Mcte**, valor del año 2018, que ajustando el valor comercial al presente debe estar por un valor muy superior, en la suma de **Quinientos Cuarenta y Cinco Millones de pesos (\$545.000.000) Mcte.**, causando con esta compra un perjuicio irremediable en los demandados, personas de la tercera edad, que hoy lo único que tienen para su sustento, es este bien, de paso empobreciéndolos a la máxima expresión, ya que quedar estos sin este predio, por una acción irregular del demandante, en aprovecharse de los demandados y comprarles este predio en un precio que no es el valor comercial, ni siquiera el catastral, va en contra del ordenamiento jurídico y por consiguiente es la justicia, quien tiene que velar porque este negocio jurídico, en caso de que se pruebe que se realizó, se ajuste a los valores reales y comerciales de este predio.

Encontrando asidero legal en esta excepción propuesta con todo respeto solicito al señor Juez, se despache en nuestro favor.

**EXCEPCION GENERICA O NOMINADA.-** Esta excepción la fundamento, en lo siguiente: teniendo de presente los hechos y planteamiento de esta acción, ruego al despacho que de encontrar una excepción no planteada por este servidor, que vaya en nuestro favor, sea despachada en nuestro favor.

### **SOLICITUD**

Por las consideraciones anteriores, la contestación de los hechos y las pretensiones de la demanda principal, y demás argumentos esbozados por este servidor, de forma muy respetuosa le solicito al señor Juez, que se desestimen todas y cada una de las pretensiones de la demanda por carecer de fundamentos legales.

### **PRUEBAS QUE PRETENDO HACER VALER.**

Téngase como pruebas en este proceso para el demandado todas las allegadas al proceso con la demanda principal, al igual que las que relaciono a continuación.

1.- Escritura Publica No. 2100 del 6 de noviembre de 2018, con la que se demuestra el grado de confianza existente entre las partes y el pago de la deuda por parte de GUSTAVO PEREZ PARODI al señor EDINSON PACHECO ESCRIBA.

2.- Constancia de pago enunciado por EDINSON PACHECO ESCRIBA, con el que se demuestra quien le pago y la forma como se hizo.

3.- Constancia de recibo, de parte del Dr. ALFREDO SEGUNDO GALINDO SOCARRAS, con el que se demuestra que quien pago todo lo relacionado con este negocio fue GUSTAVO PEREZ PARODI.

3.- Poder otorgado por GUSTAVO PERZ PARODI, a SERGIO DAVID PEREZ SIERRA, con el que se demuestra además de la confianza existente entre las partes en el negocio, y quien pago el dinero fue GUSTAVO PEREZ PARODI.

4.- Copia del cheque girado por GUSTAVO PEREZ PARODI, de su cuenta personal al señor EDINSON PACHECO ESCRIBA, por valor de \$200.000.000. para pagar préstamo de los demandaos en este asunto.

5.- Avalúo comercial del predio objeto de este litigio, de la fecha de la supuesta negociación.

Teniendo de presente, que el demandado solicita un predio el cual no corresponde en su construcción al solicitado por el demandante, con el debido respeto solicito al señor Juez, se ordene lo siguiente:

1.- Se ordene mediante perito la práctica de una inspección ocular al predio objeto de esta demanda, esto con el fin de que se determine, el valor actualizado de la construcción existente en estos momentos, el cual es un edificio – aparta Hotel,

con múltiples habitaciones, no un lote de terreno con la casa en el construida como anuncia el demandante.

### **Interrogatorio de Parte.**

Solicito de forma respetuosa al señor Juez, se ordene el interrogatorio al señor DAMIAN ALFONZO PEREZ MANCO, el cual hare en audiencia de acuerdo a lo ordenado por el despacho.

### **TESTIMONIALES.**

Para que sean escuchados, en sus manifestaciones acerca de todo lo que conozcan en el proceso de la referencia y la situacion del predio objeto de esta demanda, solicito con todo respeto se citen a los señores:

**ALFREDO SEGUNDO GALINDO SOCARRAS**, identificado con cedula de ciudadana No. 77.033.990, el cual puede ser notificado en el correo electrónico [galindosocalfredo@gmail.com](mailto:galindosocalfredo@gmail.com) Cel. 3143208530., o por intermedio de este servidor.

**SERGIO DAVID PEREZ SIERRA**, identificado con cedula de ciudadana No. 72.261.471, el cual puede ser notificado por intermedio de este servidor.

**DINA LUZ ACUÑA LARIOS**, identificada con cedula de ciudadanía No. 49.792.199, la cual puede ser ubicada en la Mz 68 Casa 18 de la Urbanización Villa Dariana de la ciudad de Valledupar. E-mail [dinaacunalarios@gmail.com](mailto:dinaacunalarios@gmail.com) Cel. 3135471154

**SERGIO LUIS BERMUDEZ VILLANOS**, identificado con cedula de ciudadanía No. 84.038.685, el cual puede ser ubicada en la Mz 13 Casa 26 del Barrio Populandia de la ciudad de Valledupar. E-mail [sergiovillazon3@gmail.com](mailto:sergiovillazon3@gmail.com) Cel.3022554161.

**ASTRID SUSANA NIEVES PERALTA**, identificada con cedula de ciudadanía No. 49.456.789, la cual puede ser ubicada en la Transversal 25A No. 20 – 44 Barrio los Fundadores de la ciudad de Valledupar. E-mail [lia19fernanda@gmail.com](mailto:lia19fernanda@gmail.com)

**EUNICE ESTHER ROBLES CANTILLO**, identificada con cedula de ciudadanía No. 49.762.196. la cual puede ser ubicada en la Mz 21 Casa 7 Altos de Comfacerar de la ciudad de Valledupar. E-mail [eunice\\_robles\\_cantillo@yahoo.com](mailto:eunice_robles_cantillo@yahoo.com)

### **DOCUMENTALES Y ANEXOS.**

Para que sean tenidas en cuenta por el despacho, anexo los todos los documentos relacionados en el acápite de pruebas.

## NOTIFICACIONES

El demandante y su apoderado recibirán notificaciones en las direcciones que relaciona en el libelo de la demanda.

SARA ELISA SIERRA GUTIERREZ, en la carrera 18D No. 20 - 100 Valledupar, Correo electrónico [silvestremartinez2014@gmail.com](mailto:silvestremartinez2014@gmail.com) Cel 3158834178.

SILVESTRE MARTINEZ LATORRE en la carrera 18D No. 20 - 100 Valledupar, Correo electrónico [silvestremartinez2014@gmail.com](mailto:silvestremartinez2014@gmail.com) Cel. 3166209497.

El suscrito puede ser notificado personalmente en las oficinas de su despacho o en el Conjunto Cerrado xxxxxxxxxxxx de la ciudad de Valledupar. E-mail. [jesusantodomingochoa2008@hotmail.com](mailto:jesusantodomingochoa2008@hotmail.com)

Del Señor Juez, atentamente,



**JESUS SANTODOMINGO OCHOA.**  
C. C. No. 12.724.690 expedida en Valledupar.  
T. P. No. 46717 del C. S. de la Judicatura.



# República de Colombia



Aa052458037

ESCRITURA PUBLICA NUMERO: DOS MIL CIEN ( 2.100) ✓  
 FECHA: NOVIEMBRE SEIS (6) ✓ DE DOS MIL DIECIOCHO (2.018) ✓  
 MATRÍCULA INMOBILIARIA: 190-101181 ✓  
 CÉDULA CATASTRAL DEL INMUEBLE: 010402760021000 ✓

-----UBICACIÓN DEL PREDIO: -----

MUNICIPIO	VEREDA	DEPARTAMENTO
VALLEDUPAR ✓	-----	CESAR -----

-----DIRECCION DEL PREDIO -----

URBANO: CALLE 6B No. 19-37 ✓

-----NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO -----

ESPECIFICACION ----- Valor del acto-----

CANCELACION PACTO DE RETROVENTA ----- 0-----

COMPRAVENTA / ----- \$242.000.000

COMPRAVENTA: ----- \$200.000.000

SIN AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR ✓ ----- -0-

PACTO DE RETROVENTA \* ----- 0-----

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO IDENTIFICACION

GUSTAVO PEREZ PARODI ✓ ----- CC. 12.715.559

INTERMEDIACION DE NEGOCIOS Y SERVICIOS ✓ -----NIT: 901108389-3

EDINSON PACHECO ESCRIVA ✓ -----C.C. 8.699.144

En la ciudad de Valledupar, Capital del Departamento del Cesar, República de Colombia, a los seis (6) días del mes de noviembre del año dos mil dieciocho (2.018), Ante mí, ALIONCA ESCOBAR GONZALEZ, NOTARIA SEGUNDA ENCARGADA DE CONFORMIDAD CON LA RESOLUCION NÚMERO 9838 DEL 16 DE AGOSTO DE 2018 EMANADA DE LA SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE NOTARIADO Y REGISTRO

COMPARECIERON: -----

DAMIAN ALFONSO PEREZ MANCO, mayor de edad, con domicilio en la ciudad de Valledupar, identificado con la cedula de ciudadanía numero 7.574.550 expedida en Valledupar, obrando en nombre y representación del señor GUSTAVO PEREZ PARODI, varón colombiano mayor de edad, con domicilio en la ciudad de Canada, identificado con la cédula de ciudadanía número 12.715.559



Aa052458037



1069219558037A 13/03/2018

cadema.s.a. m. 19.19.19.19

expedida en Valledupar, de estado civil soltero con unión marital de hecho, de conformidad con el poder especial a él conferido que se protocoliza con este instrumento y dijo: **PRIMERO: PRIMERO:** El señor **GUSTAVO PEREZ PARODI**, identificado con la cédula de ciudadanía número **12.715.559** expedida en Valledupar, y la señora **ELIZABETH DEL CARMEN MENDOZA DE OÑATE** mayor de edad, vecina del Municipio de Valledupar, identificada con la cédula de ciudadanía número **42.491.187** de Valledupar, Cesar de estado civil casada con sociedad conyugal vigente, suscribieron contrato de compraventa con pacto de retroventa mediante escritura pública No. 1.120 del 26 de mayo de 2017 de la notaria segunda de Valledupar, inscrita al folio de matrícula inmobiliaria número **190-101181**. **SEGUNDO:** De conformidad con lo establecido en clausula décimo primera la citada escritura 1.120 del 26 de mayo de 2017 de la notaria segunda de Valledupar, la señora **ELIZABETH DEL CARMEN MENDOZA DE OÑATE**, se reservaba la facultad de recobrar el inmueble en un plazo de doce (12) meses, contados desde el otorgamiento de la misma. -----

**TERCERO:** **EIVEINTISEIS (26)** de **MAYO** de 2018, se cumplió el plazo que tenía **LA PARTE VENDEDORA**, para recobrar el bien inmueble y ésta no envió ninguna comunicación con la intención de ejercer el derecho que la retroventa le confería. **CUARTO:** **EL COMPRADOR GUSTAVO PEREZ PARODI**, por medio de apoderado, declara que ya se cumplió el plazo de **12 MESES**, para que la entonces vendedora recobrara el inmueble, sin que a la fecha haya ejercido la acción de retroventa y adicional a esto, no ha manifestado su intención de hacerlo. **QUINTO:** Teniendo en cuenta, que ya se cumplió con el plazo que tenía la vendedora **ELIZABETH DEL CARMEN MENDOZA DE OÑATE**, para ejercer la acción de retroventa y recuperar el inmueble, mediante el presente instrumento, **EL COMPRADOR**, solicita la cancelación de la anotación No. 006 del certificado de libertad y tradición del inmueble identificado con número de matrícula inmobiliaria No. **190-101181**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar, **correspondiente al predio** identificado como Lote de terreno urbano y la construcción sobre el levantada, ubicado en la **CALLE 6B No. 19-37** de la actual nomenclatura del Barrio Enrique Pupó de la ciudad de Valledupar. -----



-----SEGUNDO ACTO COMPRAVENTA-----

Compareció DAMIAN ALFONSO PEREZ MANCO, mayor de edad, con domicilio en la ciudad de Valledupar, identificado con la cedula de ciudadanía numero 7.574.550 expedida en Valledupar, obrando en nombre y representación del señor GUSTAVO PEREZ PARODI, varón colombiano mayor de edad, con domicilio en la ciudad de Canada, identificado con la cédula de ciudadanía número 12.715.559 expedida en Valledupar, de estado civil soltero con unión marital de hecho, de conformidad con el poder especial a él conferido que se protocoliza con este instrumento y quien de ahora en adelante se denominara LA PARTE VENDEDORA y SERGIO DAVID PEREZ SIERRA, mayor de edad, con domicilio en la ciudad de Valledupar, identificado con la cedula de ciudadanía numero 72.261.471 expedida en Barranquilla, obrando en nombre y representación de la sociedad INTERMEDIACION DE NEGOCIOS & SERVICIOS GENERAL S.A.S, sociedad con domicilio principal en Bogotá, con NIT: 901108389-3, según poder especial conferido por su Representante legal señor GUSTAVO PEREZ PARODI, varón colombiano mayor de edad, con domicilio en la ciudad de Canada, identificado con la cédula de ciudadanía número 12.715.559 expedida en Valledupar, de estado civil soltero con unión marital de hecho, lo que se acredita con el respectivo certificado expedido por la cámara de comercio de Bogotá, y Acta de Junta de socios, todo lo cual se protocoliza con este instrumento y quien en adelante se denominará LA PARTE COMPRADORA; quienes manifestaron que han celebrado un contrato de compraventa que consignan dentro de las siguientes cláusulas: -----

PRIMERO: LA PARTE VENDEDORA transfiere a título de venta TOTAL real y perpetua a favor de LA PARTE COMPRADORA el derecho de dominio y posesión que tiene y ejerce sobre el siguiente bien inmueble: LOTE: De terreno urbano ubicado en la CALLE 6B No. 19-37 de la actual nomenclatura del Barrio Enrique Pupo de la ciudad de Valledupar, con extensión superficial de SEISCIENTOS METROS CUADRADOS (600 M2), Comprendido dentro de los siguientes linderos: NORTE: en 20,00 metros lineales con calle 6B en medio, predios del Barrio Enrique Pupo; SUR: En 20 metros lineales con lotes 31 y 32,



106931A195HBUBA  
13/03/2018

predios del Barrio Enrique Pupo ESTE: En 30.00 metros lineales con 33 y 34 predios del Barrio Enrique Pupo y OESTE: En 30.00 metros con lotes 27, 28 y 29 predios del Barrio Enrique Pupo. Inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 190 - 101181, de la oficina de registro de instrumentos públicos de Valledupar, Cesar y ficha catastral número 010402760021000.-----

**PARÁGRAFO PRIMERO:** No obstante la anterior mención de cabida y linderos del inmueble, la venta se hace como cuerpo cierto, de tal suerte que cualquier eventual diferencia que pueda resultar entre la cabida real y la aquí declarada no dará lugar para reclamo de ninguna de las partes -----

**S E G U N D O:** **TRADICIÓN Y PROPIEDAD.** El inmueble Objeto de esta Venta fue adquirió por la **PARTE VENDEDORA** por compra hecha a **ELIZABETH DEL CARMEN MENDOZA DE OÑATE,** mediante escritura pública número 1120 del 26 de mayo de 2017 de la Notaria segunda de Valledupar, inscrita al folio de matrícula inmobiliaria número 190- 101181.-----

**T E R C E R O:** **PRECIO**-Que el precio de esta venta es la cantidad de **DOSCIENTOS CUARENTA Y DOS MILLONES DE PESOS MCTE (\$242.000.000)** Suma que la parte vendedora declara haber recibido a entera satisfacción.-----

**C U A R T O : LIBERTAD Y SANEAMIENTO:** Que el inmueble que transfiere es de su exclusiva propiedad que no lo ha enajenado por acto anterior al presente y lo garantiza libre de gravámenes, servidumbres, desmembraciones, usufructo, uso, habitación, condiciones resolutorias de dominio, pleitos pendientes, embargos Judiciales, censo, hipotecas, anticresis, arrendamiento por escritura pública, movilización, patrimonio de familia, y en general, de cualquier limitación de dominio o gravámenes, en todo caso se obliga a salir al saneamiento de lo vendido en casos de ley-----

**Q U I N T O:** **PAZ Y SALVO.**-Que igualmente se compromete a entregar el bien inmueble a paz y salvo por todo concepto de impuesto, tasas, contribuciones, valorizaciones, servicios públicos hasta la fecha en que se firma el presente instrumento público-----

**S E X T O:** **ENTREGA DEL INMUEBLE :** La entrega real y material del inmueble objeto de este contrato por el vendedor a el comprador se hará a la firma de la



PARTE COMPRADORA, y dijo: 1 Que acepta la presente escritura, y la venta en ella contenida a favor de su representada por estar todo a su entera satisfacción. 2. Que la sociedad que representa ha recibido a entera satisfacción el bien inmueble que por medio de la presente escritura pública ha comprado; Hasta aquí la minuta. -----

-----**TERCER ACTO: VENTA CON PACTO DE RETROVENTA**-----

Compareció nuevamente **SERGIO DAVID PEREZ SIERRA**, mayor de edad, con domicilio en la ciudad de Valledupar, identificado con la cedula de ciudadanía numero 72.261.471 expedida en Barranquilla, obrando en nombre y representación de la sociedad **INTERMEDIACION DE NEGOCIOS & SERVICIOS GENERALES S.A.S**, sociedad con domicilio principal en Bogotá, con NIT: 901108389-3, según poder especial conferido por su Representante legal señor **GUSTAVO PEREZ PARODI**, varón colombiano mayor de edad, con domicilio en la ciudad de Canada, identificado con la cédula de ciudadanía número 12.715.559 expedida en Valledupar, de estado civil soltero con unión marital de hecho, lo que acredita con el respectivo certificado expedido por la cámara de comercio de Bogotá, y Acta de Junta de socios, todo lo cual se protocoliza con este instrumento y quien en adelante se denominará **LA PARTE VENDEDORA**, y **EDINSON PACHECO ESCRIVA**, mayor de edad, vecino del Municipio de Valledupar, identificado con la cédula de ciudadanía número 8.699.144 de Barranquilla, de tránsito por esta ciudad, de estado civil soltero sin unión marital de hecho, y quien en adelante se denominará **LA PARTE COMPRADORA**, los comparecientes, manifestaron que han celebrado un contrato de compraventa que se regirá por las siguientes cláusulas. **PRIMERO: LA PARTE VENDEDORA** transfiere a título de venta **TOTAL** real y perpetua a favor de **LA PARTE COMPRADORA** el derecho de dominio y posesión que tiene y ejerce sobre el siguiente bien inmueble: **LOTE**: De terreno urbano ubicado en la **CALLE 6B No. 19-37** de la actual nomenclatura del Barrio Enrique Pupo de la ciudad de Valledupar, con extensión superficial de **SEISCIENTOS METROS CUADRADOS (600 M2)**, Comprendido dentro de los siguientes linderos: **NORTE**: en 20.00 metros lineales con calle 6B en medio, predios del Barrio Enrique Pupo; **SUR**: En 20 metros lineales con lotes 31 y 32, predios del Barrio Enrique Pupo



# República de Colombia

7



Aa052458040

**ESTE:** En 30.00 metros lineales con 33 y 34 predios del Barrio Enrique Pupo y  
**OESTE:** En 30.00 metros con lotes 27, 28 y 29 predios del Barrio Enrique Pupo.--  
Inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 190-101181, de la  
oficina de registro de instrumentos públicos de Valledupar, Cesar y ficha catastral  
número 010402760021000.-----

**PARÁGRAFO PRIMERO:** No obstante la anterior mención de cabida y linderos  
del inmueble, la venta se hace como cuerpo cierto, de tal suerte que cualquier  
eventual diferencia que pueda resultar entre la cabida real y la aquí declarada no  
dará lugar para reclamo de ninguna de las partes -----

**S E G U N D O:** TRADICIÓN Y PROPIEDAD.- El inmueble Objeto de esta Venta  
fue adquirió por la PARTE VENDEDORA por compra hecha a GUSTAVO PEREZ  
PARODI, mediante este mismo instrumento, todo lo cual se registrará  
simultáneamente al folio de matrícula inmobiliaria número 190- 101181.-----

**T E R C E R O:** PRECIO: Que el precio de esta venta es la cantidad de  
DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS MCTE (\$200.000.000) Suma que la  
vendedora declara haber recibido a entera satisfacción.-----

**C U A R T O :** LIBERTAD Y SANEAMIENTO: Que el inmueble que transfiere  
de su exclusiva propiedad que no lo ha enajenado por acto anterior al presente y  
lo garantiza libre de gravámenes, servidumbres, desmembraciones, usufructo,  
uso, habitación, condiciones resolutorias de dominio, pleitos pendientes, embargos  
Judiciales, censo, hipotecas, anticresis, arrendamiento por escritura pública,  
movilización, patrimonio de familia, y en general, de cualquier limitación de  
dominio o gravámenes, en todo caso se obliga a salir al saneamiento de lo  
vendido en casos de ley-----

**Q U I N T O:** PAZ Y SALVO.-Que igualmente se compromete a entregar el bien  
inmueble a paz y salvo por todo concepto de impuesto, tasas, contribuciones,  
valorizaciones, servicios públicos hasta la fecha en que se firma el presente  
instrumento público-----

**S E X T O:** ENTREGA DEL INMUÉBLE:La entrega real y material del inmueble  
objeto de este contrato por el vendedor a el comprador se hará a la firma de la  
presente escritura, totalmente desocupado, junto con todas sus anexidades, usos  
y costumbres que legalmente le corresponden, con todas las instalaciones



Aa052458040



13/03/2018 10695UBABMAN1558

cadena s.a. no. 39499534

funcionando correctamente a paz y salvo por concepto de todos los servicios públicos con que cuenta el inmueble -----

**SEPTIMO. ORIGEN DE LOS FONDOS:** El comprador declara que el origen de los recursos con los que adquiere el citado inmueble provienen de ocupación, oficio, profesión, actividad 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 adicione. La vendedora declara eximido de toda responsabilidad que se derive por información errónea, falsa o inexacta que EL COMPRADOR proporcione a aquel para la celebración de éste negocio. Igualmente la vendedora declara que el inmueble que vende lo adquirió con el producto de actividades lícitas. La compradora quedará eximido de toda responsabilidad que se derive por información errónea, falsa o inexacta que la vendedora proporcione a aquel para la celebración de éste negocio. -----

**OCTAVO:** Conviene las partes que el valor de los derechos notariales que se cause en el otorgamiento de la presente escritura serán sufragado por el vendedor. La retención en la fuente será asumida totalmente por el vendedor. Los gastos correspondientes a los tributos de anotación y registro serán en su totalidad asumidos por cuenta del vendedor. -----

**NOVENO: PODER ESPECIAL.** La vendedora confiere poder especial al comprador para que corrija cualquier error que se encuentre en la nomenclatura, referencia catastral, linderos y medidas, títulos antecedentes, y cualquier otro aspecto de esta escritura. Este poder se entiende conferido exclusivamente para ajustar los datos del inmueble vendido a la información que se encuentre en los títulos antecedentes y en la oficina de registro correspondiente. -----

**DECIMO. PACTO DE RETROVENTA:** Que de acuerdo con lo establecido en el artículo 1.939 y del Código Civil, la vendedora se reserva la facultad de recobrar el bien inmueble que transfiere mediante el presente instrumento, ejercitando el pacto de retroventa que aquí se estipula en las condiciones, plazo, y precio que a continuación se señalan. -----

**DECIMO PRIMERO: PLAZO DEL PACTO DE RETROVENTA:** Que la facultad que se reserva la vendedora para ejercitar su derecho de recompra podrá hacerse efectiva por el término de **un (1) año** contado a partir de la fecha de la presente



# República de Colombia

9



escritura es decir el día 6 de noviembre del dos mil diecinueve (2.019), a las 3.P. M en la Notaría Segunda de Valledupar, o antes si las partes se ponen de acuerdo. Para el efecto de la recompra la persona identificada como vendedor en esta escritura, deberá presentar los paz y salvos requeridos para la firma de dicha escritura y los gastos de la escritura correrán por cuenta de la persona identificada como vendedor.

**DECIMO SEGUNDO: CANCELACION DEL PACTO DE RETROVENTA.** El pacto de retroventa quedará sin valor y efecto en los siguientes casos: 1.) Por la mora en el pago establecido, da por terminado el pacto de retroventa. 2.) Por la llegada de la fecha límite para ejercer el pacto de retroventa sin que la persona llamada vendedor en esta escritura, se haga presente en la fecha, hora y notaría convenidas dispuesto para cancelar el precio estipulado y otorgar la escritura pública correspondiente. En cualquiera de estos casos el llamado comprador otorgará una escritura pública, donde declarará el no cumplimiento por parte de la persona llamada **VENDEDORA** de los compromisos adquiridos mediante esta escritura, y declarará cancelado y sin efecto ni valor el pacto de retroventa pudiendo disponer libremente del inmueble.

Presente en este acto la señora **SULAY ZAYAS ESCRIVA**, identificada con la cédula de ciudadanía número 22.805.502 expedida en Cartagena, obrando en este acto en nombre y representación del señor **EDINSON PACHECO ESCRIVA**, mayor de edad, vecino del Municipio de Valledupar, identificado con la cédula de ciudadanía número 8.699.144 de Barranquilla, de tránsito por esta ciudad, de estado civil soltero sin unión marital de hecho, de conformidad con la escritura de poder general número 2.272 del 27 de octubre de 2017 de ésta notaría, que se protocoliza con este instrumento, parte que en este público instrumento se ha denominado **LA PARTE COMPRADORA**, y dijo: 1. Que acepta la presente escritura y la venta que por medio de ella se le hace por estar de acuerdo con todas sus cláusulas. 2. Que ha recibido a entera satisfacción el bien inmueble que por medio de la presente escritura pública ha comprado; 3.) Que entrega el bien inmueble objeto de la presente escritura a título de comodato simple a favor de la sociedad **INTERMEDIACION DE NEGOCIOS & SERVICIOS GENERALES S.A.S. CON NIT. 901108389-3**, cuya vigencia de dicho comodato será hasta la



10691959UBaAMII  
13/03/2018

Cadenia S.A. No. 901108389-3

fecha señalada para que el vendedor haga uso de la retroventa. Si llegada la fecha citada y el vendedor no hubiese hecho uso de la retroventa el comodato será a título precario. Hasta aquí la minuta. -----

-----COMPROBANTES FISCALES-----

- 1) CERTIFICADO DE PAZ Y SALVO MUNICIPAL, ALCALDIA DE VALLEDUPAR, SECRETARIA DE HACIENDA IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO RESUMEN DEL ESTADO DE CUENTA DEL PREDIO: REFERENCIA CATASTRAL: 010402760021000 PROPIETARIO. ELIZÁBETH DEL CARMEN MENDOZA OÑATE Dirección: C 6B 19 37 Avalúo Catastral: \$241.464.000. ESTA A PAZ Y SALVO, este predio no presenta deudas por el impuesto unificado hasta el año gravable 2018. Es válido para protocolizar escritura pública. Fdo. Ilegible.-----
- 2) Fotocopia de las cédulas de ciudadanía de las comparecientes -----
3. Poder otorgado a SULAY SAYAS ESCRIVA para firmar la presente escritura. -
4. Certificado expedido por la cámara de comercio de Valledupar, de la existencia y representación legal de la sociedad INTERMEDIACION DE NEGOCIOS & SERVICIOS GENERALES S.A.S.-----
5. Acta de junta de socios de la sociedad INTERMEDIACION DE NEGOCIOS & SERVICIOS GENERALES S.A.S.-----
6. Poderes otorgados por GUSTAVO PEREZ PARODI a DAMIAN ALFONSO PEREZ MANCO Y A SERGIO DAVID PEREZ SIERRA para firmar la presente escritura. -----

-----OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN-----

POR IMPERATIVO DE LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO Y DE CONFORMIDAD CON LA INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA NUMERO 01-09 DE MAYO 07 DE 2001, SE ADVIERTE A LOS COMPARECIENTES DE LA LITERALIDAD DE LAS NORMAS QUE A CONTINUACIÓN SE TRANSCRIBEN, ART. 7- DECRETO LEY 960 DE 1970, EL NOTARIO ESTA AL SERVICIO DEL DERECHO Y NO DE NINGUNA DE LAS PARTES, PRESTARÁ SU ASESORÍA Y CONSEJO A TODO LOS OTORGANTES EN ACTITUD CONCILIADORA ART. 37 DECRETO LEY 960 DE 1970. LOS NOTARIOS RESPONDEN DE LA REGULARIDAD FORMAL DE LOS INSTRUMENTOS QUE AUTORIZAN, PERO NO DE LA VERACIDAD DE



Aa052458042

LAS DECLARACIONES DE LOS INTERESADOS; TAMPOCO RESPONDEN DE LA CAPACIDAD O APTITUD LEGAL DE ESTOS PARA CELEBRAR EL ACTO O CONTRATO RESPECTIVO.-----

CONSECUENCIALMENTE ESTA NOTARIA ADVIERTE A LOS COMPARECIENTES QUE DEBEN PRESENTAR COPIA DE ESTA ESCRITURA PARA REGISTRO, EN LA OFICINA CORRESPONDIENTE, DENTRO DEL TERMINO PERENTORIO DE DOS MESES, CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE OTORGAMIENTO DE ESTE INSTRUMENTO, CUYO INCUMPLIMIENTO LE CAUSARA INTERESES MORATORIOS POR MES O FRACCIÓN MES DE RETARDO.-----

LEIDO: EL NOTARIO PERSONALMENTE, HA ADVERTIDO A LAS PARTES SOBRE LA IMPORTANCIA DEL ACTO JURÍDICO. LES HA EXPLICADO LOS REQUISITOS DE LEY PARA SU EXISTENCIA Y VALIDEZ Y LES HA ADVERTIDO SOBRE LA IMPORTANCIA DE OBRAR DE BUENA FE, CONFORME A LOS PRINCIPIOS FORMATIVOS Y DEL DERECHO Y LE HA INSTADO PARA QUE REVISEN NUEVAMENTE LAS OBLIGACIONES Y LOS DERECHOS QUE CONTRAEN Y EL TEXTO DE LA ESCRITURA PARA LA CUAL EXONERAN A LA NOTARIA DADO QUE HAN REVISADO, ENTENDIDO Y ACEPTADO LO QUE FIRMAN.-----



EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) MANIFIESTA(N) QUE PARA EFECTOS PROPIOS DE LAS LEYES TRESCIENTOS TREINTA Y TRES (333) DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y SEIS (1996) O AQUELLAS NORMAS QUE LA ADICIONEN MODIFIQUEN O REFORMEN EXPRESAMENTE QUE EL BIEN MATERIA U OBJETO DEL PRESENTE COMO LOS DINEROS CON QUE SE SATISFACEN LAS PRESTACIONES DERIVADAS DE EL, PROVIENEN O SE ORIGINAN EN EL EJERCICIO DE LAS ACTIVIDADES LICITAS.-----

SE UTILIZARON LAS HOJAS DE PAPEL NOTARIAL NÚMEROS: -----  
52458037, 52458038, 52458039, 52458040, 52458041, 52458042.-----

LAS CUALES FUERON ENTREGADAS POR EL SUSCRITO NOTARIO A LOS COMPARECIENTES.-----

DERECHOS NOTARIALES----- \$ 1.479.410  
SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO. ----- \$ 16.000



Aa052458042

10692119588UBaAM

13/03/2018

Escadema s.a. INE 19955596

FONDO NACIONAL PARA EL NOTARIADO -----	\$ 16.000
RETENCIÓN EN LA FUENTE-----	\$ 4.420.000'
DERECHOS IVA 19%-----	\$
Resolución No. 0858 de 2.018:-----	

*[Signature]*  
DAMIAN ALFONSO PEREZ MANCO'  
C.C.7.574.550'  
APODERADO DE GUSTAVO PEREZ PARODI'  
C.C. 12.715.559'  
VENDEDOR'

*[Signature]*  
SERGIO DAVID PEREZ SIERRA'  
C.C. 72.261.471 DE BARRANQUILLA  
APODERADO DE LA SOCIEDAD  
INTERMEDIACION DE NEGOCIOS & SERVICIOS GENERALES S.A.S.  
COMPRADORA Y VENDEDORA

*[Signature]*  
SULAY ZAYAS ESCRIVA'  
CC 22.805.502  
LA APODERADA DEL COMPRADOR

*[Signature]*  
ALIONCA ESCOBAR GONZALEZ  
NOTARIO SEGUNDA ENCARGADA



## CONSTANCIA DE PAGO

Conste por este documento que yo, **EDINSON PACHECO ESCRIVA**, mayor de edad y domiciliado en el Distrito de Barranquilla, donde tengo mi residencia, identificado con la cédula de ciudadanía # 6.899.144 de Barranquilla, actuando en mi calidad de titular con limitación del dominio del lote de terreno y la casa en el construida, ubicada en la **carrera 18D No. 20-100**, de la actual nomenclatura del barrio Primero de Mayo de la ciudad de Valledupar, Departamento del Cesar, con una extensión superficiaria de **QUINIENTOS DIECINUEVE METROS CON SETENTA Y CINCO CENTIMETROS CUADRADOS (519.75 M2)**, y determinado por los siguientes linderos: NORTE: con predios de la señora RAMONA MAESTRE, mide 38.50 metros; SUR: con predios de la señora ESTHER CONTRERAS, mide 38.50 metros; ESTE, Avenida Simón Bolívar o Calle 18D, mide 10 metros; OESTE, con predios de PEDRO MEZA, mide 17 metros; distinguido con Matricula Inmobiliaria # **190-4488** y Catastro # **010300010023000**, adquirido por la suma de CUATROCIENTOS MILLONES DE PESOS (**\$400.000.000.00**) en venta con pacto de retroventa signada con SILVESTRE MARTINEZ LATORRE y SARA ELISA SIERRA GUTIERREZ, mayores de edad, domiciliados y residentes en Valledupar, casados, con sociedad conyugal vigente e identificados con la cédula #19.208.548 de Bogotá y 42.499.421 de Valledupar, respectivamente, mediante la escritura pública # 2.289 del 30 de octubre de 2017, otorgada en la Notaria Segunda del Circulo Notarial de Valledupar, actuando libre, consciente, voluntaria y espontáneamente por medio del presente escrito: **DOY EXPRESA Y PUNTUAL CONSTANCIA DE PAGO ASÍ:**

Que los ciudadanos SILVESTRE MARTINEZ LATORRE y SARA ELISA SIERRA GUTIERREZ, mayores de edad, domiciliados y residentes en Valledupar, casados, con sociedad conyugal vigente e identificados con la cédula #19.208.548 de Bogotá y 42.499.421 de Valledupar, respectivamente, en ejercicio de la facultad y el derecho de recobrar la propiedad, me han pagado la totalidad del valor estipulado en la escritura publica ut supra denotada, así: PRIMERO: Con el cheque de gerencia # 0011037 del 30 de octubre de 2018 librado por el BBVA Colombia S. A., por la suma de DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS (**\$200.000.000.00**) de la cuenta Premiun terminada en 0781, cuyo titular es el **doctor GUSTAVO PEREZ PARODI**, a favor de **EDINSON PACHECO ESCRIVA**, el cual fue recibido por mi apoderado **ALFREDO GALINDO SOCARRAS** el 9 de noviembre de 2018. SEGUNDO: Con la venta con pacto de retroventa sobre **LOTE** de terreno urbano ubicado en la calle 6B # 19-35 y calle 6B # 19-45/55, hoy **Calle 6B # 19-37** de la actual nomenclatura del Barrio Enrique Pupo (Los Músicos) de la ciudad de Valledupar, y la construcción erigida en el, con extensión superficiaria de **SEISCIENTOS METROS CUADRADOS (600.00 M2)** comprendido dentro de los siguientes linderos: NORTE, en 20.00 metros lineales con Calle 6B en medio, predios del Barrio Enrique Pupo; SUR, en 20.00 metros lineales con lotes 31 y 32, predios del Barrio Enrique Pupo; ESTE, en 30.00 metros lineales con lotes 33 y 34 predios del Barrio Enrique Pupo y OESTE, en 30.00 metros con lotes 27, 28 y 29 predios del Barrio Enrique Pupo, con Matricula Inmobiliaria # **190-101181** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar y Catastro # **010402760021000**; por la suma de DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS (**\$200.000.000.00**) por el termino de un año contados a partir de la firma de la escritura pública # 2.100 del 6 de noviembre de 2018 de la Notaria Segunda de Valledupar; TERCERO: Con la suma de **OCHO MILLONES DE PESOS (\$8.000.000.00)** pagados con el cheque de gerencia # 7954008, del Banco de Bogotá, para un total de \$408.000.000.00 que he recibido a entera satisfacción de manos de los dichos señores. Firma en mi nombre y representación, **SULAY SAYAS ESCRIVA** con C. C. # 22.805.502 de Cartagena, apoderada.

Atentamente,

**EDINSON PACHECO ESCRIVA**

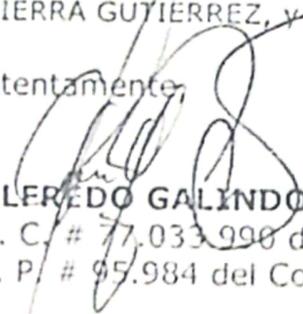
C. C. # 6.899.144 de Barranquilla

## RECIBO

Conste por este documento que yo, **ALFREDO SEGUNDO GALINDO SOCARRAS**, mayor de edad y domiciliado en Valledupar, donde tengo mi residencia, identificado con la cédula de ciudadanía # 77.033.990 de Valledupar y portador de la tarjeta profesional de abogado # 95.984 del Consejo Superior de la Judicatura, atentamente manifiesto, que he recibido del doctor **GUSTAVO PEREZ PARODI**, también mayor de edad, empero, domiciliado en Ottawa, Ontario, capital de Canadá, donde reside, identificado con la cédula # 12.715.559 de Valledupar y portador de la tarjeta profesional # 29.771 del Consejo Superior de la Judicatura, la suma de CUATRO MILLONES DE PESOS (\$4.000.000.00) por concepto de comisión por la venta con pacto de retroventa sobre el **LOTE** de terreno urbano ubicado en la calle 6B # 19-35 y calle 6B # 19-45/55, hoy **Calle 6B # 19-37** de la actual nomenclatura del Barrio Enrique Pupo (Los Músicos) de la ciudad de Valledupar, y la construcción erigida en el, con extensión superficiaria de **SEISCIENTOS METROS CUADRADOS (600.00 M2)** comprendido dentro de los siguientes linderos: NORTE, en 20.00 metros lineales con Calle 6B en medio, predios del Barrio Enrique Pupo; SUR, en 20.00 metros lineales con lotes 31 y 32, predios del Barrio Enrique Pupo; ESTE, en 30.00 metros lineales con lotes 33 y 34 predios del Barrio Enrique Pupo y OESTE, en 30.00 metros con lotes 27, 28 y 29 predios del Barrio Enrique Pupo, con Matricula Inmobiliaria # **190-101181** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar y Catastro # **010402760021000**, hecho por la suma de DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$200.000.000.00) por el termino de un año realizado entre el señor EDINSON PACHECO ESCRIVA, también mayor de edad y domiciliado en el Distrito de Barranquilla, donde tengo mi residencia, identificado con la cédula de ciudadanía # 6.899.144 de Barranquilla, a quien representé en dicho negocio, y la sociedad **INTERMEDIACION DE NEGOCIOS & SERVICIOS GENERALES S. A. S.**, persona jurídica de derecho privado con domicilio y sede en Bogotá D. C., Colombia, identificada con el NIT 901.108.389-3 y representada legalmente por el doctor GUSTAVO PEREZ PARODI, pago que recibí así:

1. La suma de DOS MILLONES DE PESOS (\$2.000.000.00) que el doctor GUSTAVO PEREZ PARODI transfirió a mi cuenta de ahorros # 19790234441 de BANCOLOMBIA desde una de sus cuentas del BBVA COLOMBIA S. A., el 6 de noviembre de 2018.
2. La suma de DOS MILLONES DE PESOS (\$2.000.000.00) en dinero efectivo que el doctor GUSTAVO PEREZ PARODI transfirió a la cuenta corriente de SARA ELISA SIERRA GUTIERREZ, y quien me los entregó en dinero efectivo hoy 13 de nov-2018.

Atentamente,

  
**ALFREDO GALINDO SOCARRAS,**

C. C. # 77.033.990 de Valledupar - cesar

T. P. # 95.984 del Consejo Superior de la Judicatura

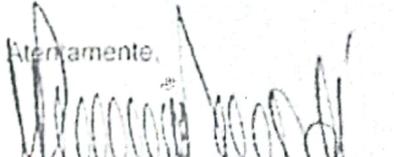
Señora  
**MARIA PIA ROMERO\***  
Gerente BBVA Calle Grande  
Calle 16 # 11-04 de Valledupar  
Valledupar - Departamento del Cesar  
E S D

-----  
Referencia Poder para recibir y firmar comprobante de recibo del cheque de gerencia # 0011037, octubre 30/2018 por DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS \$200 000 000 en favor de EDINSON PACHECO ESCRIBA cédula # 8 699 144 de Barranquilla, cuenta Premium terminada en 0781 de Bogotá D. C. librado con sello restrictivo al beneficiario.

GUSTAVO PEREZ PARODI, mayor de edad y domiciliado Ottawa, Ontario, capital de Canadá, donde resido, identificado con la cédula # 12 715 559 de Valledupar, actuando en calidad de titular de la cuenta Premium reseñada en el epígrafe y ordenador del cheque de gerencia ut supra denotado, atentamente manifiesto a usted, que mediante el presente escrito confiero poder especial, amplio y suficiente a mi sobrino, SERGIO DAVID PEREZ SIERRA, también mayor de edad, empero domiciliado en Valledupar, donde reside, identificado con cédula # 72.251.471 de Barranquilla, para que en mi nombre y representación reciba el cheque de gerencia # 0011037 del BBVA datado y calendarado en octubre 30 de 2018 y girado por la suma de DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS \$200 000 000 con a favor de EDINSON PACHECO ESCRIBA quien se identifico con la cédula de ciudadanía # 8 699 144 de Barranquilla, adquirente de la cuenta Premium terminada en 0781 de Bogotá D. C. de la Sucursal Carrera 11 # 82-01 piso 5<sup>o</sup> Oficina 602 del Edificio del Centro Comercial Andino y firme el comprobante de recibo en la respectiva sucursal CALLE GRANDE de Valledupar, a donde fue situado.

Otorgo a mi apoderado las facultades inherentes a todo mandato en especial las de recibir y firmar el comprobante de recibo del cheque arriba denotado y actuar, en todo caso, y para todos los efectos legales, como si fuera yo mismo de cuerpo presente.

Atentamente,

  
GUSTAVO PEREZ PARODI  
C. C. # 12 715 559 de Valledupar

Acepto el poder:

  
SERGIO DAVID PEREZ SIERRA  
C. C. # 72.251.471 de Barranquilla

\* O quien haga las veces de Gerente del BBVA Sucursal Calle Grande



# AVALUO DE INMUEBLE URBANO

**Expedición** 28-07-2020  
**Vencimiento** 28-07-2021  
**Solicitante** SARA SIERRA GUTIERREZ  
**Valuador** Arq. Daniel Alberto Britto Fernandez  
RAA: AVAL-77196273

**Objeto del Avalúo** Conocer su valor comercial  
**Inmueble que se valúa** Edificio (Hotel)  
**Ubicación** Carrera 18D #20-100  
Barrio Primero de Mayo  
Municipio de Valledupar  
Departamento del Cesar

**Cuenta Catastral** 20-001-01-03-0001-0023-000  
**Matrícula Inmobiliaria** 190-4488  
**Propietario** SILVESTRE MARTINEZ LATORRE  
SARA SIERRA GUTIERREZ

**Fecha de la Visita** 13-07-2020



MIEMBRO

**ARQUITECTO**  
**DANIEL ALBERTO BRITTO FERNANDEZ**  
**RAA: AVAL-77196273**

Calle 13B #15-80 – Barrio Alfonso López  
Teléfono: 5803578 - Movil: 3013626023  
E-mail: [dbtto@hotmail.com](mailto:dbtto@hotmail.com)  
Valledupar - Cesar



- 1. OBJETO DEL AVALUO**
- 2. CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE**
  - 2.1 DESCRIPCION DEL INMUEBLE
  - 2.2 AREAS
  - 2.3 GENERALES
  - 2.4 CONSTRUCTIVAS
- 3. CARACTERISTICAS URBANAS DEL SECTOR**
  - 3.1 TERRENO
  - 3.2 IDENTIFICACION CATASTRAL
- 4. DESCRIPCION DE SERVICIOS E INFRAESTRUCTURA**
  - 4.1 VIAS DE ACCESO
  - 4.2 SERVICIOS PUBLICOS
  - 4.3 TERRENOS
- 5. CONSIDERACIONES PREVIAS DEL AVALUO, USOS Y LOCALIZACION**
  - 5.1 CONSIDERACIONES PREVIAS DEL AVALUO
  - 5.2 NORMATIVIDAD URBANISTICA
  - 5.3 LOCALIZACION
- 6. METODOLOGIA DE VALUACION**
  - 6.1 METODOLOGIA
  - 6.2 ESTUDIO DE MERCADO
  - 6.3 ANALISIS DEL VALOR DE TERRENOS
  - 6.4 ANALISIS DEL VALOR DE CAPITALIZACION
- 7. CONSIDERACIONES ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS**
- 8. AVALUO COMERCIAL**
- 9. ANEXO FOTOGRAFICO**



## 1. OBJETO DEL AVALUO

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

## 2. CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE

### 2.1 DESCRIPCION DEL INMUEBLE

El inmueble en estudio se encuentra ubicado dentro del perímetro urbano de la ciudad de Valledupar, en el barrio Primero de Mayo, con topografía plana con respecto a la vía, cuenta con acceso inmediato sobre el principal eje vial de la ciudad como es la Avenida Simón Bolívar o carrera 18D, con una forma geométrica poligonal regular, cuenta con todos los servicios públicos básicos y complementarios. Inmueble tipo medianero con uso comercial resuelto en tres (3) plantas arquitectónicas. Actualmente en el inmueble funcionan un Hotel, un local comercial, una oficina, un apartamento, una bodega y presenta la siguiente distribución espacial:

**HOTEL 1 piso:** Acceso, portón, 4 habitaciones con baño interno cada una, comedor, cocina, zona de lavado y parqueadero. **2 piso:** Acceso mediante escaleras, sala de espera, recepción, corredores, 6 habitaciones con baño interno cada una. **3 piso:** mediante escaleras, sala de espera, 9 habitaciones con baño interno cada una.

**LOCAL COMERCIAL:** local comercial con acceso independiente por la carrera 18D, medianero con baño interior y mezanine.

**APARTAMENTO Y OFICINA 1 piso:** Acceso mediante el parqueadero del hotel, cuenta con una oficina, baño y bodega. **2 piso:** Mediante escaleras, sala-comedor-cocina, 2 habitaciones y baño.

### 2.2 AREAS

Área de terreno según E.P. 4232 de 30/12/1996:	519,75 M2
Área de terreno Apartamento y oficina:	83,50 M2
Área Construcción edificación 3 pisos:	435,50 M2
Área Construcción local con mezanine:	136,30 M2
Área Construcción oficina y bodega:	64,75 M2
Área Construcción apartamento:	64,75 M2
Área Construcción comedor y cocina:	32,00 M2
Área Construcción Total:	733,30 M2

### 2.3 GENERALES

<b>VIDA UTIL</b>	100 años
<b>EDAD APROXIMADA</b>	20 años
<b>EDAD REMANENTE</b>	80 años
<b>CALIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN</b>	Bueno
<b>ESTADO DE CONSERVACION</b>	Bueno
<b>ASPECTO ESTRUCTURAL</b>	Bueno
<b>N° DE PISOS</b>	Tres (3)
<b>ESTRATIFICACION</b>	Comercial
<b>DESTINACION ECONOMICA</b>	Comercial
<b>UNIDADES RENTABLES</b>	Veintidos (22)

### 2.4 CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS DEL INMUEBLE

ELEMENTOS	CARACTERISTICAS
ESTRUCTURAS	El inmueble se basa en sistema estructural en placa aligeradas para los diferentes pisos respectivos. Vigas y viguetas en concreto – columnas de confinamiento en concreto armado reforzado – Mampostería en Bloque.
MUROS	Los muros estructurales y tabiques se levantaron en bloque de cemento, ladrillo tolete común, pañetados y pintados.
CUBIERTA	La cubierta esta en diseño en placa aligera para cubierta en con concreto armado – Teja ondulada de fibrocemento.
PISOS	Presenta en General: En diferentes tipos de baldosa cerámica en zona de alcobas. En Baños presenta baldosa de cerámica, similar a la usada en paredes de los mismo. Patio: En diferentes materiales, plantilla de concreto simple y cerámica, etc.; en buen estado.
MADERA	Los marcos de puertas y ventanas, están construidas en madera, debidamente acabados con pintura esmalte, otras puertas en lámina metálica.
SANITARIA	Se supone en tubería pvc
MUEBLES SANITARIOS	Aparatos sanitarios de tipo normal
METALICAS	Puertas exteriores con rejas en varillas metalicas
ELECTRICA	Se supone en tubería conduit
FACHADA	Conceptual moderno. Estuco y pintura

### 3. CARACTERISTICAS URBANAS

Clasificación de la zona	AREA DE ACTIVIDAD COMERCIO 3		
Tratamiento	RENOVACION, REACTIVACION 2		
Indice de saturación en la zona	100%	Población	Normal.
Tipo de Construcción	En el sector donde se emplaza el inmueble en estudio, teniendo en cuenta la ubicación sobre el principal eje vial de la ciudad como es la Av. Simón Bolívar o carrera 18D, presenta infraestructura y construcciones con usos comerciales (locales comerciales, restaurantes, EDS, parqueaderos, almacenes, droguerías, bares, discotecas y en general todo tipo de ventas), sector con importante desarrollo comercial de Valledupar.		
Servicios Municipales	El sector donde se emplaza el inmueble cuenta en la actualidad con servicio de agua potable, energía eléctrica, alcantarillado, gas natural, telefonía, alumbrado público, vías pavimentadas, andenes y bordillos en concreto armado y servicio de transporte público urbano.		
Contaminación ambiental	Alta producida por tráfico vehicular y visual		
Uso de suelo permitido	COMERCIAL	Densidad	Media
Vías principales de acceso	Carrera 18D y diagonal 21		
Tendencia de plusvalía en la zona	Alta a corto plazo		

#### 3.1 TERRENO

Tipo de Lote	Medianero	Topografía	Sensiblemente plana
Configuración	Poligono regular	Ubicación	Barrio Primero de Mayo, sobre la carrera 18D o Avenida Simon Bolivar.
Características Panorámicas	Normales.		

#### Colindancias y linderos

Al	Norte	En	38.50 m	Con	Predio de la Sra. Ramona Maestre
Al	Sur	En	38.50 m	Con	Predio de la Sra. Esther Contreras
Al	Este	En	10.00 m	Con	Avenida Simon Bolivar o carrera 18D
Al	Oeste	En	17.00 m	Con	Predios de Pedro Meza

Área total: 519,75 M2

### 4. DESCRIPCION DE SERVICIOS E INFRAESTRUCTURA



#### 4.1 VIAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR Y AL PREDIO:

IDENTIFICACION	CARACTERISTICAS GENERALES	CONSERVACION
Carrera 18D Diagonal 21	Via V-1, según el Plan Vial, con 2 calzadas, separador en medio, andenes y bordillos. Pavimentada en concreto.	Excelente

#### 4.2 SERVICIOS PUBLICOS:

TIPO DE SERVICIO	ESTADO	EMPRESA PRESTADORA
ALCANTARILLADO	Disponible	Empresa de servicios públicos de Valledupar EMDUPAR.
ACUEDUCTO:	Disponible	Empresa de servicios públicos de Valledupar EMDUPAR.
ASEO:	Disponible	Empresa privada INTERASEO S.A.
ENERGIA ELECTRICA:	Disponible	Empresa privada ELECTRICARIBE S.A.
ALUMBRADO PUBLICO:	Disponible	Empresa privada ELECTRICARIBE S.A.
RED TELEFONICA:	Disponible	Empresa pública COLOMBIA TELECOMUNICACIONES.
GAS DOMICILIARIO:	Disponible	Empresa privada Gases del Caribe.

#### 4.3 TERRENO:

TOPOGRAFIA	Plano
FORMA GEOMETRICA	Poligono irregular
FRENTE	10,00 m
FONDO	38,50 m
RELACION FRENTE-FONDO	1:4
AREA	519,75 M2

## 5. CONSIDERACIONES PREVIAS DEL AVALUO

El presente trabajo de avalúo se realiza teniendo en cuenta los elementos, procedimientos y determinaciones indicadas en la ley 160 de 1994, sus decretos reglamentarios, los acuerdos pertinentes y en especial, la resolución 2965 del 12 de Septiembre de 1995, emanada de INCORA.

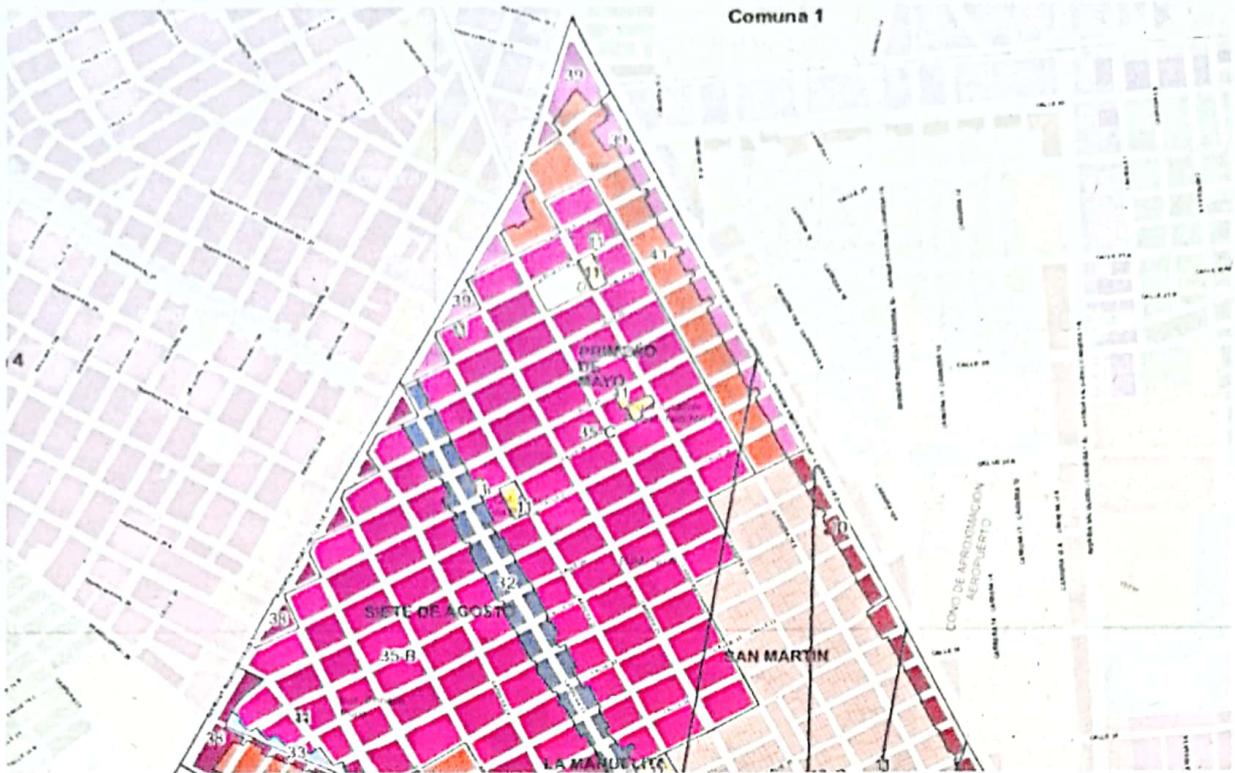
### ANALISIS DE LA ECONOMIA URBANA

Valledupar, es una ciudad pujante, que cuenta con unos muy buenos servicios públicos y una importante plusvalía en términos de inversión inmobiliaria.

El mercado inmobiliario y su sensibilidad por los cambios económicos, políticos y sociales, que inciden de manera abrupta a él, que se desfasan de la vocación de la tierra y sus destinos, emplazados por el acuerdo 017; lo que trae como consecuencia la necesidad de correlacionar los aspectos anteriores para que la oferta de terrenos y el valor de los mismos estén vinculados con su potencial. En el caso que se den las dos variables descritas, la oferta y la demanda tendrá una tendencia en que los valores fueran racionalmente acordes a los lineamientos de la normatividad, y no hubiera dispersiones importantes en precios que son dictados por un mercado desinformado.

**REGLAMENTACION EN EL SECTOR SEGÚN EL P.O.T. "Acuerdo 011 del 15 de Junio de 2015"**

B



### LOCALIZACIÓN

ALTURA DE EDIFICACIONES	AISLAMIENTOS	
	LATERAL (m)	POSTERIOR (m)
De 1 a 3 pisos	3,00	3,00
De 4 a 5 pisos	3,00	4,00
De 6 a 8 pisos	4,00	5,00
De 9 a 12 pisos	5,00	6,00
De 13 o más pisos	6,00	8,00

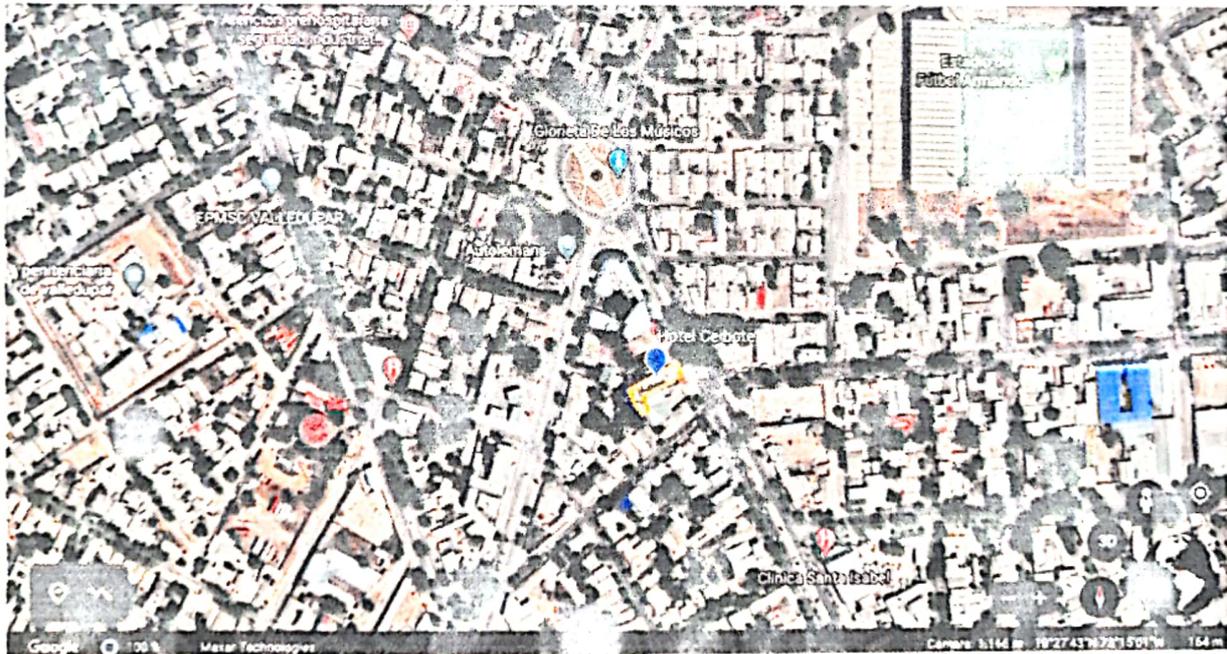
  

ANTEJARDINES		VOLADIZOS	
CLASIFICACION	DIMENSION	EN PREDIOS CON ANTEJARDÍN (m)	EN PREDIOS SIN ANTEJARDÍN (m)
Vías de la red vial arterial	5,00	1,5	0,8
Vías de la red vial intermedia	5,00	1,2	0,8
Vías de la red vial local	3,00	1	No se permite
Vías peatonales	-	No se permite.	No se permite



SECTOR	TRATAMIENTO	Renovación Reactivación 2			
	AREA DE ACTIVIDAD	comercio 3			
EDIFICABILIDAD					
39	FRENTES	Frete ≤ 30m	Frete > 30 m	Proyecto Mz. ó Frente de Mz.	Proyecto Mz. ó Frente de Mz.
	INDICE OCUPACION MAX.	0,70	0,70	0,65	0,50
	INDICE CONSTRUC. MAX.	1,40	4,00	5,00	5,00
	ALTURA MAXIMA PERMITIDA (N. Pisos)	2	LIBRE	LIBRE	LIBRE
	TIPOLOGIA EDIFICATORIA	Continua	Aislada desde el 3º Piso con plataforma		Aislada
OBSERVACIONES					

## VISTA AEREA



COORDENADAS DE GEOREFERENCIACION: 10°27'50,09" N – 73°15'09,55" O.

## 6. METODOLOGIA DE VALUACION

### 6.1 METODOLOGÍA PARA EL ANALISIS DEL VALOR NETO DE REPOSICION

Para determinar el valor neto de reposición se tomaron en consideración los siguientes componentes:

- ❖ Valor comercial del terreno que ocupa el inmueble analizado, se determinó en función de la investigación exhaustiva de mercado realizada para terrenos similares y contrastantes en la ciudad.



- ❖ El método empleado para la obtención del valor de reposición nuevo para las construcciones es el siguiente:
  - Se formularon análisis de costos unitarios de cada uno de los conceptos de obra que representan al menos el 80% del valor de las construcciones.
  - Se elaboró una cuantificación de los conceptos representativos por bloque, de tal suerte que estos puedan ser transformados en forma unitaria a la totalidad del conjunto que representan.
  - Una vez conocido el valor por bloque de los costos representativos, se agruparon en partidas, que definidas de acuerdo al proceso de construcción se prorratearon entre las superficies servidas, quedando así el costo directo unitario equivalente por m<sup>2</sup> de construcción del inmueble.
  - Los deméritos se consideran como el valor de las adecuaciones necesarias para dejar el tipo constructivo con su valor de reposición nuevo y analizando la edad, estado actual y mantenimiento.
  - La estructura del valor de reposición nuevo consideró el valor comercial del terreno y los valores de reposición nueva de las construcciones e instalaciones propias del inmueble existentes a precio de constructor. A estos importes se le adicionaron las inversiones y gastos que corresponden a la promoción inmobiliaria, consistente en el proyecto ejecutivo, las licencias, permisos y derechos, los gastos de administración y los gastos financieros atribuibles en su etapa constructiva.
  
- ❖ Para determinar el valor neto de reposición, al valor de reposición nuevo de las plantas originales, se le aplicaron los deméritos observados en la inspección de campo, a los valores obtenidos se le adicionaron los costos indirectos del constructor y del promotor.

**INVESTIGACION DEL MERCADO**

La investigación exhaustiva de mercado nos arroja resultados muy diversos como los siguientes:

1. Se **COMERCIALIZA** lote esta ubicado a 25 mts de la avenida principal Simon Bolivar en la kra 18d avenida Simon Bolivar con cll 42 No18 d-33, unico dueño, impuestos al día, inmueble libre. cel 3116847936. \$332.000.000.
2. Se **VENDE** lote en Valledupar. Zona de gran Proyección apto para construir: oficinas, hotel, supermercado, clínica, bodega, concesionarios, u oficinas, etc. Tiene 300 mt2 cuenta con todos los servicios, muy bien ubicado. Cerca a Clínicas, hospitales, Colegios, Centros comerciales, zona bancaria, terminal de transporte, centro de la ciudad. tiene un pozo de 8 mts de profundidad. Esta en toda la avenida Simón Bolívar que está recién remodelada. \$400.000.000
3. Se vende **VENDE** casa-lote ubicado en el barrio 1 de mayo en la Carrera 18D #20-90 al lado del inmueble en estudio con un area de 520 m2 a razon de \$1.000.000.000/m2

No	MUESTRA LOCALIZACION	FUENTE	AREA	VALOR INICIAL M2	VALOR ACTUAL M2	FACTOR Negociacion	FACTOR Tamaño	FACTOR Frente	FACTOR Uso del suelo	FACTOR Ubicacion	VALOR FINAL
1	PREDIO 1	OFERTA	332,00	\$ 332.000.000	\$ 1.000.000	0,97	1,00	1,05	1,05	1,05	\$ 1.122.896
2	PREDIO 2	OFERTA	300,00	\$ 400.000.000	\$ 1.333.333	0,97	1,00	1,00	0,95	0,95	\$ 1.167.233
3	PREDIO 3	OFERTA	520,00	\$ 520.000.000	\$ 1.000.000	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	\$ 1.000.000
4	PREDIO 4										

SUMA: \$ 3.290.130

PROMEDIO ARITMETICO:	\$ 1.096.710
DESVIACION ESTANDAR:	86.637
COEFICIENTE DE VARIACION %	7,90
MEDIANA:	\$ 1.122.896
VALOR ADOPTADO	\$ 1.100.000
COEFICIENTE DE ASIMETRIA:	-0,04

## B

Con respecto a los terrenos y al analizar el mercado existente con operaciones recientes realizadas y ofertas de cierto tiempo de duración, se considera que el valor del metro cuadrado en OFERTA, oscila entre \$1.000.000/m<sup>2</sup> a 1.300.000/m<sup>2</sup>. Podemos mencionar que las ofertas en la zona de ubicación cercana a la inmueble en estudio son netamente comerciales, el tiempo de oferta es de aproximadamente 12 meses. Se puede decir que el valor de mercado del terreno que ocupa el inmueble en estudio es de \$1.100.000/m<sup>2</sup>. Teniendo en cuenta el tipo de lote, forma regular, las características topográficas, área y uso al que se encuentra sometido.

### PROCEDIMIENTO

Para éste método del costo de reposición hemos aplicado las tablas de Fitto y Corvini de castigo por antigüedad y estado de conservación. Para las construcciones y/o mejoras se tomaron valores del Catalogo de Presupuestos para Tipologías Constructivas del Instituto Geografico agustin Codazzi "IGAC" edición 2.019 las cuales se describen así: Construcción Urbana con estructura concreto, entrepiso en placa, pañete y pintura, cubierta en placa, dos pisos, (enchapes porcelanato, ceramica, baños porcelana), parqueo interno.

ÁREA CONSTRUIDA	EDAD CORREGIDA	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
435,50	20	100	20,00%	2	14,22%	\$ 2.800.000	\$398.236	\$2.401.764	\$ 2.400.000
32,00	20	70	28,57%	2	20,43%	\$ 800.000	\$163.434	\$636.566	\$ 640.000
129,50	20	70	28,57%	2	20,43%	\$ 1.450.000	\$296.224	\$1.153.776	\$ 1.150.000

### ANALISIS DEL VALOR NETO DE REPOSICION (HOTEL)

Valor Terreno					\$ 675.640.000,00
Descripcion	Area/m2	Precio Unit.	Indiviso%	Precio Terreno	
Lote	519,75	\$ 1.120.000,00	1,00	\$ 582.120.000,00	
Lote (apartamento y oficina)	83,50	\$ 1.120.000,00	1,00	\$ 93.520.000,00	
<b>Area Total</b>	<b>603,25</b>		<b>Total</b>	<b>\$ 675.640.000,00</b>	
Valor Construcciones					\$ 1.214.605.000,00
Descripcion	Area/m2	Precio Unit.	Demerito	Precio Total	
Construcciones 3 piso hotel	435,50	\$ 2.800.000,00	85,78%	\$ 1.045.200.000,00	
Construcciones comedor y	32,00	\$ 800.000,00	79,57%	\$ 20.480.000,00	
Construcciones apartamento	129,50	\$ 1.450.000,00	79,57%	\$ 148.925.000,00	
<b>Area Total</b>	<b>597,00</b>		<b>Total</b>	<b>\$ 1.214.605.000,00</b>	
				<b>Valor Lote</b>	<b>\$ 675.640.000,00</b>
				<b>Valor Construcciones</b>	<b>\$ 1.214.605.000,00</b>
				<b>TOTAL</b>	<b>\$ 1.890.245.000,00</b>

### 6.2 ANALISIS DEL VALOR DE MERCADO

El Artículo Primero define el "METODO DE COMPARACION DE MERCADO, que es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de la ofertas o transacciones recientes, de bienes Semejantes y Comparables al del objeto del avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas o interpretadas para llegar al valor comercial."

### INVESTIGACION DEL MERCADO

La investigación exhaustiva de mercado nos arroja resultados muy diversos como los siguientes:

1. Finca raíz VENDE edificio corresponde a una construcción con tres (3) pisos de altura con materiales de buena calidad y un detalle de acabados bueno, las cuales presentan una serie de adecuaciones en



acabados de conformidad con el uso adoptado, caracterizadas por su buen estado de conservación y mantenimiento y buena iluminación natural. Con parqueaderos, áreas técnicas y local de atención al usuario de Movistar en el primer nivel y áreas administrativas y técnicas a partir del segundo. Área: 3.466 m2. Valor: \$9.034.128.144.

2. Se realizo AVALUO del Hotel Milrose con 17 habitaciones de dos pisos ubicado en la avenida Simon Bolivar, carrera 18D #24-50 con un area de terreno de 488 m2 y arrea de cosntrucción de 676 m2, icluido 4 locales comerciales a razon de \$1.900.000.000, (solo edificacion).
3. Se VENDE inmueble en la avenida simon bolivar con 29 esquina conformado por 1 local comercial grande con vision a la avenida dos apartamentos en la pedazo frontal y en la pedazo trasera 6 apartamentos. Valor: \$2.260.000.000.
4. Se VENDE inmueble en el barrio 1 de mayo carrera 18D #21-116 con un aea de terreno de 337 m2 y area de construcción de 384 m2 a razon de \$800.000.000

MUESTRA	FUENTE	AREA	VALOR INICIAL M2	VALOR ACTUAL M2	FACTOR Negociacion	FACTOR Tamaño	FACTOR Frente	FACTOR Uso del suelo	FACTOR Ubiacion	VALOR FINAL
1 PREDIO 1	OFERTA	3.466,00	\$ 9.034.128.144	\$ 2.606.500	0,97	1,10	1,00	1,00	1,00	\$ 2.781.135
2 PREDIO 2	AVALUO	676,00	\$ 1.900.000.000	\$ 2.810.651	0,97	1,00	1,00	1,00	1,00	\$ 2.726.331
3 PREDIO 3	OFERTA	800,00	\$ 2.260.000.000	\$ 2.825.000	0,97	1,00	1,00	1,00	1,00	\$ 2.740.250
4 PREDIO 4	OFERTA	337,00	\$ 800.000.000	\$ 2.373.887	0,97	1,10	1,10	1,00	1,00	\$ 2.786.231
5 PREDIO 5										

SUMA: \$ 11.033.948

PROMEDIO ARITMETICO:	\$ 2.758.487
DESVIACION ESTANDAR:	29.717
COEFICIENTE DE VARIACION %	1,08
MEDIANA:	\$ 2.760.693
VALOR ADOPTADO	\$ 2.750.000
COEFICIENTE DE ASIMETRIA:	0,25

Area construcción: 733,30 m2 \* \$2.750.000,00= **\$2.016.575.000,00**

### 6.3 ANÁLISIS DEL VALOR DE CAPITALIZACIÓN

Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

Para determinar la capitalización de renta se consideran los siguientes importes de canon de arrendamiento, en función del valor comercial de las mismas en la zona y a las perspectivas del inmueble.

1. ICASAS Inmobiliaria Bozzimbet ARRIENDA local comercial ubicado en el barrio Las Delicias Transv. 18B con Diag. 19 con area de 25,00 m2 a razón de \$1.000.000/mes, es decir a **\$40.000/m2. Referencia:40108**
2. ICASAS Inmobiliaria Bozzimbet ARRIENDA local comercial ubicado en el barrio Dangond K 18B con C 16B esquina con un área de 200,00 mts2 a razón de \$6.200.000/mes, es decir a **\$31.000/m2. Referencia:33555**
3. ICASAS Inmobiliaria Bozzimbet ARRIENDA local comercial ubicado en la Av. Simon Bolivar K 18B #21 con un área de 20,00 mts2 a razón de \$710.000/mes, es decir a **\$35.500/m2.**
4. ARREDAVENTAS LTDA ARRIENDA local comercial ubicado en Gañan K 11 con 19B con un área de 24,00 mts2 a razón de \$800.000/mes + IVA, es decir a **\$33.333/m2..**
5. FINICESAR ARRIENDA local comercial en la Av. Simon Bolivar k19B Plaza San Luis con un área de 60,00 mts2 a razón de \$2.500.000/mes + IVA, es decir a **\$41.667/m2**
6. Mitula ARRIENDA local comercial ubicado en la diagonal 21 con carrera 20 con un area de 33 m2 a razon de \$1.300.000 /mes es decir a **\$40.000/m2**



MUESTRA	FUENTE	AREA	VALOR INICIAL M2	VALOR ACTUAL M2	FACTOR Negociacion	FACTOR Tamaño	FACTOR Frente	FACTOR Uso del suelo	FACTOR Ubicación	VALOR FINAL
1 PREDIO 1	OFERTA	25,00	\$ 1.000.000	\$ 40.000	0,90	1,00	0,85	1,00	0,90	\$ 27.540
2 PREDIO 2	OFERTA	210,00	\$ 6.200.000	\$ 29.524	0,90	1,20	0,90	1,00	0,90	\$ 25.827
3 PREDIO 3	OFERTA	20,00	\$ 710.000	\$ 35.500	0,90	1,00	0,85	1,00	0,90	\$ 24.442
4 PREDIO 4	OFERTA	24,00	\$ 800.000	\$ 33.333	0,90	1,00	0,90	1,00	0,90	\$ 24.300
5 PREDIO 5	OFERTA	60,00	\$ 2.500.000	\$ 41.667	0,90	1,00	0,85	0,95	0,90	\$ 27.253
6 PREDIO 6	OFERTA	33,00	\$ 1.300.000	\$ 39.394	0,90	1,00	0,85	0,95	0,90	\$ 25.767
7										

SUMA: \$ 155.129

PROMEDIO ARITMETICO:	\$ 25.855
DESVIACION ESTANDAR:	1.358
COEFICIENTE DE VARIACION %:	5.25
MEDIANA:	\$ 25.797
VALOR ADOPTADO	\$ 25.000
COEFICIENTE DE ASIMETRIA:	0,63

Se determina con base a una homogenización donde se tiene en cuenta, el área, la ubicación y el uso al que se encuentran sometido entre otros aspectos, nos arroja que para el inmueble de tipo comercial presenta una renta unitaria de **\$25.000/m2**

Descripcion	Superficie /m2	Renta unitaria \$	Importe	Valor
Local comercial	136,30	\$ 25.000	\$ 3.407.500,00	\$ 425.937.500,00
<b>Renta Mensual</b>			<b>\$ 3.407.500,00</b>	
<b>Renta Anual</b>			<b>\$ 40.890.000,00</b>	
<b>Area Lote</b>	<b>136,30</b>		<b>\$ 40.890.000,00</b>	

Si se considera como una variable exógena, canon mensual de rentas del inmueble y analizamos una capitalización de rentas tenemos el siguiente resultado considerando una tasa del 9.60% anual tomado en cuenta por investigaciones realizadas por empresas que deben destinar inversiones en la renta de activos inmobiliarios. En base a esto, el valor de capitalización resultante para los **LOCAL COMERCIAL** es de: **\$425.937.500,00**

## 7. CONSIDERACIONES ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS

Adicionalmente a las características más relevantes de la propiedad expuestas en los capítulos anteriores, se han tenido en cuenta en la determinación del justiprecio comercial, materia del presente informe, las siguientes particularidades:

- ✓ La localización general del inmueble en el municipio de Valledupar, zona caracterizada por presentar una importante actividad comercial.
- ✓ Las buenas condiciones de acceso al sector, ya que éste se encuentra sobre el principal eje vial de la ciudad por la cual transitan numerosas rutas de busetas, colectivos y taxis.
- ✓ La buena y adecuada infraestructura urbanística con que cuenta el sector.
- ✓ La evaluación y análisis de las características físicas de los lotes de terreno en cuanto a su área, forma geométrica, topografía plana, ubicación medianera, linderos y dimensiones.
- ✓ El análisis de las especificaciones arquitectónicas y constructivas de las construcciones en relación con el área construida, edad, acabados interiores, buena iluminación y ventilación natural.



## 8. CONCLUSIONES

El valor comercial del inmueble ubicado la carrera 18D #20-100 del Barrio Primero de Mayo en el Municipio de Valledupar de propiedad de **SILVESTRE MARTINEZ LATORRE y SARA SIERRA GUTIERREZ** es el siguiente:

Descripcion	Area/M2	Valor/M2	Total
Lote	519,75	1.100.000	\$ 571.725.000,00
Lote (apartamento y oficina)	83,50	1.100.000	\$ 91.850.000,00
<b>Area Total Lote</b>	<b>603,25</b>		<b>\$ 663.575.000,00</b>
Construccion hotel	435,50	2.400.000	\$ 1.045.200.000,00
Construccion comedor y cocina	32,00	640.000	\$ 20.480.000,00
Construccion apartamento y oficina	129,50	1.150.000	\$ 148.925.000,00
Local comercial	136,30	3.125.000	\$ 425.937.500,00
<b>Area Total Construccion</b>	<b>733,30</b>		<b>\$ 1.640.542.500,00</b>
<b>TOTAL</b>			<b>\$ 2.304.117.500,00</b>

- ❖ Se determina como valor la suma de: **\$2.304.117.500,00**  
**(DOS MIL TRESCIENTOS CUATRO MILLONES CIENTO DIECISIETE MIL QUINIENTOS PESOS M/CTE)**

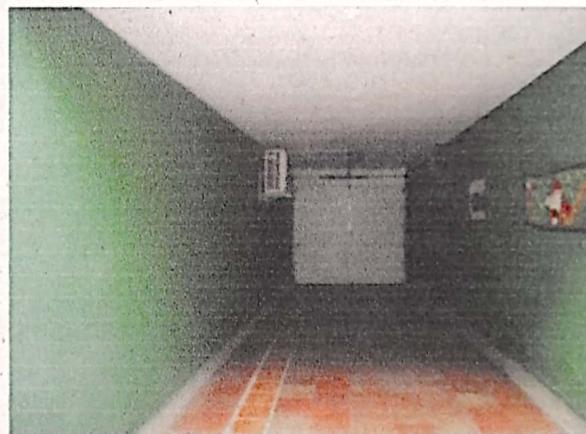
**VIGENCIA DEL AVALUO:** De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 de junio 24 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que la condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.

Atentamente,

  
**ARQ. DANIEL ALBERTO BRITTO FERNANDEZ**  
M.P. A08022006-77196273  
MIEMBRO LONJA PROPIEDAD RAIZ DEL CESAR  
RAA: AVAL-77196273



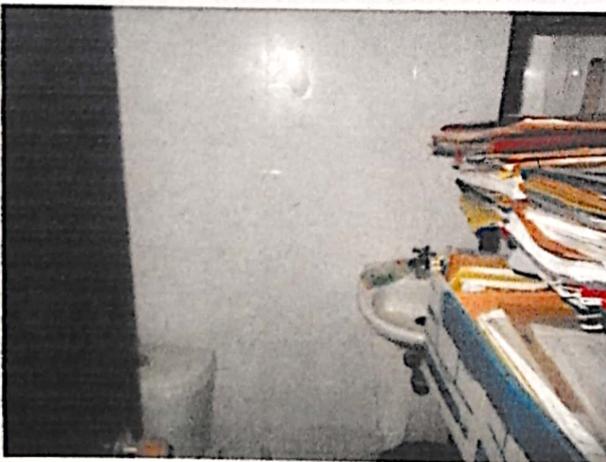
### 9. ANEXO FOTOGRAFICO



B



B



B



B





## **JESUS SANTODOMINGO OCHOA ABOGADO**

**Doctor.**  
**GERMAN DAZA ARIZA.**  
**Juez Segundo Civil del Circuito de Valledupar.**  
**E. S. D.**

**Proceso: VERBAL**  
**Demandante: INTERMEDIACION DE NEGOCIOS Y SERVICIOS GENERALES S.A.S.**  
**Demandado: SARA ELISA SIERRA Y OTRO.**  
**RADICACIÓN: 20001-31-03-002-2023-00059-00**

**ASUNTO: DEMANDA DE RECONVENCION DECLARACION DE PERTENENCIA EXTRAORDINARIA DE DOMINIO.**

**DEMANDANTE: SILVESTRE MARTINEZ LATORRE y SARA ELISA SIERRA GUTIERREZ.**  
**DEMANDADA: INTERMEDIACION DE NEGOCIOS Y SERVICIOS GENERALES S.A.S.**

**JESUS SANTODOMINGO OCHOA**, colombiano, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. **12.724.690** expedida en Valledupar y Tarjeta Profesional No. **46717** del Consejo Superior de la Judicatura, domiciliado y residente en Valledupar, actuando en nombre y representación de los señores: **SILVESTRE MARTINEZ LATORRE** y **SARA ELISA SIERRA GUTIERREZ**, de acuerdo al poder ante Ud. conferido con todo respeto presento **DEMANDA DE RECONVENCION, DECLARACION DE PERTENENCIA y/o PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO**, contra **INTERMEDIACION DE NEGOCIOS Y SERVICIOS GENERALES S.A.S.**, identificado con Nit. No. 901.108.389 - 3, representada legalmente por el señor **GUSTAVO PEREZ PARODI**, también mayor de edad, domiciliado en Ottawa, Canadá, donde reside, actualmente, identificado con la cédula de ciudadanía No. 12.715.559 de Valledupar, quien es la propietario de un terreno inscrito bajo el folio de matrícula No. 190 – 4488, y referencia catastral No. 010300010023000, del cual del cual son poseedores de buena fe, mis clientes y personas Indeterminadas, con fundamento en los siguientes:

### **HECHOS**

**PRIMERO:** Los señores **SILVESTRE MARTINEZ LATORRE** y **SARA ELISA SIERRA GUTIERREZ**, me ha conferido poder especial para solicitar en su nombre declaración judicial de pertenencia, por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio efectuado en su favor sobre un predio Urbano, un predio de tipo urbano, lote de terreno junto con la casa en el construida, ubicado en la carrera 18D No. 20 - 100 de la actual nomenclatura del barrio Primero de Mayo de la ciudad de Valledupar, Departamento del

Cesar, con una extensión superficial de quinientos diecinueve metros cuadrados con setenta y cinco centímetros (519.75 M<sup>2</sup>), y comprendido dentro de los siguientes linderos: NORTE: con predios de la señora RAMONA MAESTRE, mide 38.50 metros; SUR: con predios de la señora ESTHER CONTRERAS, mide 38.50 metros; ESTE, Avenida Simón Bolívar o Calle 18D, mide 10 metros; OESTE, con predios de PEDRO MEZA, mide 17 metros, con matrícula inmobiliaria 190-4488 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Valledupar, y cedula catastral 010300010023000.

**SEGUNDO:** Los señores **SILVESTRE MARTINEZ LATORRE** y **SARA ELISA SIERRA GUTIERREZ**, mis mandante casados entre sí, construyeron e hicieron remodelaciones a este predio, construyendo en el inmueble que hoy se pretende prescribir, construyeron un edificio de 3 plantas con varias habitaciones por piso, para un total 19 habitaciones, dos locales comerciales, una bodega con su baño y un apartamento con dos habitaciones y sala comedor y en este funciona hoy en día y desde hace mucho rato un Hotel, el cual se denomina LA CEIBA,, explotándolo comercialmente desde hace mucho tiempo, ejerciendo una posesión libre, espontánea, libre de presiones y pagando los impuestos prediales, servicios públicos y arrendándolos, en fin ejerciendo posesión con ánimo de señor y dueño y sin reconocer dominio ajeno por un tiempo superior a 20 años, continuos e ininterrumpidos; por lo que mis clientes se encuentran legitimados para invocar en su favor la excepción de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio.

**TERCERO:** Los señores **SILVESTRE MARTINEZ LATORRE** y **SARA ELISA SIERRA GUTIERREZ** y conviven en el predio antes descrito, hasta que Dios se los permita, y como tal nunca han perdido el manejo con ánimo de señor y dueño de este predio, ya que son los que lo arriendan, le hacen arreglos locativos, pagan impuestos, y afrontan todas las situaciones en las que se vea afectado este inmueble.

**CUARTO:** Los señores **SILVESTRE MARTINEZ LATORRE** y **SARA ELISA SIERRA GUTIERREZ**, han ejercido acciones de posesión con ánimo de señor y dueño, en el predio objeto de esta demanda, queriendo decir esto, que estos señores tienen posesión desde el 30 de diciembre de 1.996, por más de 20 años, y como este, tiempo fue reducido en 10 años, por la ley 791 de 2002, también tienen desde la entrada en vigencia de esta ley más de 10 años la posesión, mis mandantes siempre han tenido la posesión con ánimo de señor y dueño del predio ya mencionado, ejerciendo actos de posesión de este predio, tal y como lo establece la ley, de manera libre, no clandestina, pacífica, ininterrumpida, pública y de buena fe, con ánimo de señor y dueño, ejerciendo sobre el mismo, actos constantes de disposición, aquellos que solo dan derecho al dominio; ha realizado sobre él, durante el tiempo de posesión construcciones y mejoras ha pagado los impuestos y servicios correspondientes, lo ha defendido contra perturbaciones de terceros, sin reconocer dominio ajeno con relación al mismo.

**CUARTO:** Mis Mandantes, conviven en este predio, y para sostenerlo siguen ejerciendo actividades que demuestran la posesión de dicho predio, de buena fe, desde el día 30 de diciembre de 1996, y desde esa fecha han ejercido actos de señor y dueño, sobre

este inmueble.

Los actos de señor y dueño que ha ejercido el demandante en su calidad de poseedores, han sido hasta la fecha de esta demanda los siguientes:

La instalación de los servicios públicos de **GAS, ELECTRIFICACION y ACUEDUCTO.**, y el pago de los mismos.

Pago de Impuestos Predial Unificado del predio objeto de prescripción.

Las mejoras sobre el bien inmueble, todas canceladas por su propio pecunio, por mis mandantes poseedores, discriminadas así: edificio de 3 plantas con varias habitaciones por piso, para un total 19 habitaciones, dos locales comerciales, una bodega con su baño y un apartamento con dos habitaciones y sala comedor, para que funcionara y funcione hoy en día como un Hotel, el cual se denomina LA CEIBA, explotándolo comercialmente desde hace mucho tiempo, ejerciendo una posesión libre, espontanea, libre de presiones y pagando los impuestos prediales, servicios públicos y arrendándolos.

Desde el año de 1996 los demandantes han sido reconocidos como poseedores por las siguientes personas:

**DINA LUZ ACUÑA LARIOS**, identificada con cedula de ciudadanía No. 49.792.199, la cual puede ser ubicada en la Mz 68 Casa 18 de la Urbanización Villa Dariana de la ciudad de Valledupar. E-mail [dinaacunalarios@gmail.com](mailto:dinaacunalarios@gmail.com) Cel. 3135471154

**SERGIO LUIS BERMUDEZ VILLANOS**, identificado con cedula de ciudadanía No. 84.038.685, el cual puede ser ubicada en la Mz 13 Casa 26 del Barrio Populandia de la ciudad de Valledupar. E-mail [sergiovillazon3@gmail.com](mailto:sergiovillazon3@gmail.com) Cel.3022554161.

**ASTRID SUSANA NIEVES PERALTA**, identificada con cedula de ciudadanía No. 49.456.789, la cual puede ser ubicada en la Transversal 25A No. 20 – 44 Barrio los Fundadores de la ciudad de Valledupar. E-mail [lia19fernanda@gmail.com](mailto:lia19fernanda@gmail.com)

**EUNICE ESTHER ROBLES CANTILLO**, identificada con cedula de ciudadanía No. 49.762.196. la cual puede ser ubicada en la Mz 21 Casa 7 Altos de Comfacerar de la ciudad de Valledupar. E-mail [eunice\\_robles\\_cantillo@yahoo.com](mailto:eunice_robles_cantillo@yahoo.com)

**QUINTO:** En razón de que mis clientes han ejercido su posesión de manera libre, no clandestina, pacífica, ininterrumpida, conociéndose como propietario por más de 10 años, se solicita a través de este proceso que se declare la correspondiente propiedad a mis poderdantes por la vía de prescripción Extraordinaria de Dominio.

**SEXTO:** Es mi obligación señor Juez, dejar constancia que esta demanda no está inmersa en la exclusión por falta de requisitos para su presentación y admisión de acuerdo al Art. 10 de la Ley 1561 de 2012. Está en armonía con el Art. 6 de esta misma ley. En cuanto a lo ordenado por el Art. 11 de la Ley antes mencionada se cumplen los postulados, en referencia al literal c, el plano que se exige certificado por la autoridad

catastral es para los predios rurales, y este predio es urbano y en referencia al literal d, no hay necesidad de dejar constancia sobre alguna unión marital de hecho u otra situación para demostrar el estado civil de mi poderdante, ya que los demandantes conviven en el mismo predio, que hoy se pretende usucapir.

Teniendo en cuenta los anteriores hechos, le solicito a usted las siguientes:

### **PRETENSIONES**

**PRIMERO:** Que se declare por vía de prescripción extraordinaria de dominio, que los señores **SILVESTRE MARTINEZ LATORRE**, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Valledupar, en carrera 18D No. 20 -100 Barrio primero de mayo de la ciudad de Valledupar, identificado con cedula de ciudadanía No. 19.208.548 y **SARA ELISA SIERRA GUTIERREZ**, también mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Valledupar, en carrera 18D No. 20 -100 Barrio primero de mayo de la ciudad de Valledupar, identificado con cedula de ciudadanía No. 42.499.421, han poseído por más de 20 años, desde el 30 de diciembre de 1.996, y como estos años fueron modificados por la ley 791 de 2002, desde esa modificación mi cliente ha poseído este predio por más de 10 años, a partir de la entrada en vigencia de la ley, el bien tantas veces mencionado y como consecuencia, se declare que le pertenece el predio Urbano, ubicado en la carrera 18D No. 20 - 100 de la actual nomenclatura del barrio Primero de Mayo de la ciudad de Valledupar, Departamento del Cesar, con una extensión superficial de Quinientos diecinueve metros Cuadrados con setenta y cinco centímetros (519.75 M2), y comprendido dentro de los siguientes linderos: NORTE: con predios de la señora RAMONA MAESTRE, mide 38.50 metros; SUR: con predios de la señora ESTHER CONTRERAS, mide 38.50 metros; ESTE, Avenida Simón Bolívar o Calle 18D, mide 10 metros; OESTE, con predios de PEDRO MEZA, mide 17 metros, con matrícula inmobiliaria 190-4488 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Valledupar, y cedula catastral 010300010023000.

**SEGUNDO:** Como consecuencia de lo anterior, solicito que se ordene la cancelación del registro de propiedad de **INTERMEDIACION DE NEGOCIOS Y SERVICIOS GENERALES S.A.S.**, identificado con Nit. No. 901.108.389 - 3, representada legalmente por el señor GUSTAVO PEREZ PARODI, también mayor de edad, domiciliado en Ottawa, Canadá, donde reside, actualmente, identificado con la cédula de ciudadanía No. 12.715.559 de Valledupar, en lo atinente a la porción de terreno de Quinientos diecinueve metros Cuadrados con setenta y cinco centímetros (519.75 M2), solicitado por prescripción, y en consecuencia, se ordene la apertura de un folio de matrícula inmobiliario, y la inscripción en el mismo de la propiedad de mis clientes, señores **SILVESTRE MARTINEZ LATORRE**, identificado con cedula de ciudadanía No. 19.208.548 y **SARA ELISA SIERRA GUTIERREZ**, identificado con cedula de ciudadanía No. 42.499.421, en la oficina de instrumentos públicos de Valledupar, para los fines legales pertinentes (Ley 1579 de 2012).

**TERCERO:** Que se condene en costas a los demandados, en caso de oposición.

### **PROCEDIMIENTO**

Se trata de un proceso declarativo por prescripción Adquisitiva de Dominio de menor cuantía, normatizado por el libro Tercero, Sección Primera, título I, capítulo I del Código General del Proceso.

### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

Téngase como fundamentos para invocar esta acción los Arts. 673, 762, 981, 2512, 2518, a 2541 del Código Civil, Art. 82, 83, 84, 89, 368 y s.s, del C.G.P., decreto 1579 de 2012, ley 791 de 2002, ley 1395 de 2010, Ley 1561 de 2012 y demás normas concordantes.

En caso que las normas antes relacionadas no sean las pertinentes, ruego al señor juez, se sirva darle aplicación a lo ordenado en el artículo 90 del C.G.P., que dice textualmente: “**ADMISION DE LA DEMANDA Y ADECUACION DEL TRÁMITE**. El juez admitirá la demanda que reúna los requisitos legales, y le dará el trámite que legalmente le corresponda, aunque el demandante haya indicado una vía procesal inadecuada”.

### **JURAMENTO ESTIMATORIO:**

Manifiesto al señor Juez, que de acuerdo a lo presupuestado por el Art. 206 del C.G.P., en este proceso no se persiguen indemnizaciones, por lo que no se hace necesario determinar el daño emergente, lucro cesante, compensación y frutos, lo que sí es determinante es establecer la cuantía, la cual estimo bajo la gravedad del juramento en **Quinientos Cuarenta y Tres Millones Ciento Treinta y Seis Mil Pesos (\$543,136,000) Mcte.**, Por lo que es usted competente para conocer de este proceso por la cuantía.

### **COMPETENCIA**

Por razón de la cuantía, el lugar de ubicación del inmueble y la vecindad del demandante y demandados, es usted señor Juez, competente para conocer de este proceso.

### **CUANTIA:**

También es usted competente señor Juez para conocer del presente proceso, en razón a la cuantía, de acuerdo a lo previsto en la Ley, dado que la pretensión mayor corresponde o la estimo en más de **Quinientos Cuarenta y Tres Millones Ciento Treinta y Seis Mil Pesos (\$543,136,000) Mcte**

### **PRUEBAS**

Presento con esta demanda los siguientes documentos para que tengan como tal, y solicito las siguientes:

- a) Título de dominio de **INTERMEDIACION DE NEGOCIOS Y SERVICIOS GENERALES S.A.S.**, consistente en copia de la escritura pública No. 2098 del 2 de noviembre de 2018, de la Notaria Segunda del Círculo de Valledupar.
- b) Certificado de tradición y libertad, correspondiente a la matrícula inmobiliaria No. 190 – 4488 expedido por la oficina de instrumentos públicos y privados de Valledupar – Cesar, en el que consta la situación jurídica del predio objeto de la Litis.
- c) Certificado Especial de Pertenencia, expedido por la oficina de instrumentos públicos

y privados de Valledupar – Cesar, en el que consta la situación jurídica del predio objeto de la Litis.

d) Recibo Impuesto Predial, donde se refleja el Avalúo Catastral del Inmueble.

e) Recibos Servicios públicos cancelados por mí.

**INSPECCION JUDICIAL:** Solicito de forma muy respetuosa al señor Juez, ordene practicar esta, en asocio de peritos, para determinar la identidad del predio, su extensión, linderos, estado de conservación, mejoras, antigüedades, de ellas etc.

Esta prueba se solicita con el objeto de determinar todo lo concerniente al inmueble objeto de la Litis, en especial sus dimensiones: las construcciones realizadas, entre sus valores aproximados, la extensión del predio a prescribir, ya que las enunciadas en esta demanda son tomadas de escrituras de fechas antañas y por medidas tomadas por la parte interesada, y se puede estar cometiendo algún error, y la manera para determinar las medidas reales y sus linderos, es esta prueba.

**TESTIMONIALES:** Solicito con mi acostumbrado respeto al señor Juez, citar, para que depongan todo lo que sepan, en relación a los hechos de esta demanda a los señores:

**DINA LUZ ACUÑA LARIOS**, identificada con cedula de ciudadanía No. 49.792.199, la cual puede ser ubicada en la Mz 68 Casa 18 de la Urbanización Villa Dariana de la ciudad de Valledupar. E-mail [dinaacunalarios@gmail.com](mailto:dinaacunalarios@gmail.com) Cel. 3135471154

**SERGIO LUIS BERMUDEZ VILLANOS**, identificado con cedula de ciudadanía No. 84.038.685, el cual puede ser ubicada en la Mz 13 Casa 26 del Barrio Populandia de la ciudad de Valledupar. E-mail [sergiovillazon3@gmail.com](mailto:sergiovillazon3@gmail.com) Cel.3022554161.

**ASTRID SUSANA NIEVES PERALTA**, identificada con cedula de ciudadanía No. 49.456.789, la cual puede ser ubicada en la Transversal 25A No. 20 – 44 Barrio los Fundadores de la ciudad de Valledupar. E-mail [lia19fernanda@gmail.com](mailto:lia19fernanda@gmail.com)

**EUNICE ESTHER ROBLES CANTILLO**, identificada con cedula de ciudadanía No. 49.762.196. la cual puede ser ubicada en la Mz 21 Casa 7 Altos de Comfacer de la ciudad de Valledupar. E-mail [eunice\\_robles\\_cantillo@yahoo.com](mailto:eunice_robles_cantillo@yahoo.com)

#### **MEDIDAS CAUTELARES**

Teniendo de presente lo ordenado por el Art. 590 numeral 1 literal “a” del C.G.P., solicito con todo respeto al señor Juez, ordenar en el auto admisorio de la demanda: la Inscripción de la misma en el folio de matrícula inmobiliaria No. 190 – 4488, de la oficina de registro de instrumentos públicos y privados del circuito de Valledupar – Cesar, del bien distinguido con la nomenclatura urbana carrera 18D No. 20 - 100 de la actual nomenclatura del barrio Primero de Mayo de la ciudad de Valledupar, Departamento del Cesar, con una extensión superficial de Quinientos diecinueve metros Cuadrados con setenta y cinco centímetros (519.75 M2), y comprendido dentro de los siguientes linderos: NORTE: con predios de la señora RAMONA MAESTRE, mide 38.50 metros; SUR: con predios de la señora ESTHER CONTRERAS, mide 38.50 metros; ESTE,

Avenida Simón Bolívar o Calle 18D, mide 10 metros; OESTE, con predios de PEDRO MEZA, mide 17 metros, con cedula catastral 010300010023000.

Sírvase señor: Juez, ordenar de paso a quien corresponda, librar los oficios necesarios para el cumplimiento de la medida.

### **ANEXOS**

Como anexos téngase los relacionados en el capítulo de pruebas y los siguientes:

- 1 - Poder a mi conferido en legal forma.
- 2 - Copias de la demanda y sus anexos, para archivo del Juzgado y sus respectivos traslados.

### **NOTIFICACIONES:**

La demandada en la 44 No. 13 – 13 Oficina 101 Bogotá E-mail [llegum@hotmail.com](mailto:llegum@hotmail.com)

**SILVESTRE MARTINEZ LATORRE** y **SARA ELISA SIERRA GUTIERREZ**, en la carrera 18D No. 20 - 100 Valledupar, Correo electrónico [silvestremartinez2014@gmail.com](mailto:silvestremartinez2014@gmail.com) Cel 3158834178 - 3166209497.

El suscrito puede ser notificado personalmente en las oficinas de su despacho o en el Conjunto Cerrado Villa Ligia III Mz B Casa 10 de la ciudad de Valledupar. E-mail. [jesusantodomingochoa2008@hotmail.com](mailto:jesusantodomingochoa2008@hotmail.com)

Sírvase, Señor Juez, reconocerle personería al suscrito para actuar.

Del Señor Juez, atentamente,



**JESUS SANTODOMINGO OCHOA.**  
C. C. No. 12.724.690 expedida en Valledupar.  
T. P. No. 46717 del C. S. de la Judicatura.

Iniciar sesión en Outlook  
https://outlook.live.com  
Correo: Jesus Maria Santodomingo Ochoa - Outlook

Outlook

CamScanner 16-11-2023 11.56.pdf

Doctor.  
**GERMAN DAZA ARIZA.**  
Juez Segundo Civil del Circuito de Valledupar – Cesar.  
E. S. D.

Referencia: Proceso Verbal de Intermediación de Negocios y Servicios Generales S.A.S., contra SARA ELISA SIERRA y OTRO.  
Radicado: 20001-31-03-002-2023-00059-00.

SILVESTRE MARTINEZ LATORRE y SARA ELISA SIERRA GUTIERREZ, ambos mayores de edad, y vecinos de esta localidad, identificados con cédulas de ciudadanía No. 19.208.548 expedida en Bogotá y 42.499.421 expedida en Valledupar, respectivamente, obrando en nuestros nombres y representación, muy respetuosamente, manifestamos a usted que conferimos poder especial, amplio y suficiente al Dr. JESUS MARIA SANTODOMINGO OCHOA, mayor de edad identificado con cedula de ciudadanía No. 12.724.690 expedida en Valledupar, y tarjeta profesional No. 46717 del C.S.J., como abogado principal, con correo electrónico para notificaciones [jesusantodomingochoa2008@hotmail.com](mailto:jesusantodomingochoa2008@hotmail.com) y al Dr. LUIS CARLOS BENJUMEA CORONELL, también Mayor de edad, de esta vecindad, identificado con cédula de ciudadanía No. 77.022.639, expedida en Valledupar - cesar, y portador de la T.P. No.79.291, del Consejo Superior de la Judicatura, como abogado suplente, quien registra para notificación y demás el siguiente correo electrónico [lucabenco@hotmail.com](mailto:lucabenco@hotmail.com) para que representen nuestros intereses en la demanda de la referencia, presenten en Reconvención PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO, contra INTERMEDIACION DE NEGOCIOS Y SERVICIOS GENERALES S.A.S., identificado con Nit. No. 901.103.389 - 3, representada legalmente por el señor GUSTAVO PEREZ PARODI, también mayor de edad, domiciliado en Ottawa, Canadá, donde reside, actualmente, identificado con la cédula de ciudadanía No. 12.715.559 de Valledupar, sobre el predio de terreno objeto de esta Litis, el cual será identificado, por sus medidas, linderos

Obtener más almacenamiento

CamScanner 16-11-2023 11.56.pdf

SOPORTE TECNICO  
<ELY\_SIERRA94@hotmail.com>  
Para: Jue 16/11/2023 11:58 AM  
Jesusantodomingoch...

CamScanner 16-11-2023 11...  
439 KB

Obtener Outlook para Android

Responder Reenviar

Buscar

1:46 p. m.  
16/11/2023

Doctor.  
GERMAN DAZA ARIZA.  
Juez Segundo Civil del Circuito de Valledupar – Cesar.  
E. S. D.

Referencia: Proceso Verbal de Intermediación de Negocios y Servicios Generales S.A.S., contra SARA ELISA SIERRA y OTRO.  
Radicado: 20001-31-03-002-2023-00059-00.

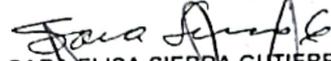
SILVESTRE MARTINEZ LATORRE y SARA ELISA SIERRA GUTIERREZ, ambos mayores de edad, y vecinos de esta localidad, identificados con cédulas de ciudadanía No 19.208.548 expedida en Bogotá y 42.499.421 expedida en Valledupar, respectivamente, obrando en nuestros nombres y representación, muy respetuosamente, manifestamos a usted que conferimos poder especial, amplio y suficiente al Dr. JESUS MARIA SANTODOMINGO OCHOA, mayor de edad identificado con cedula de ciudadanía No. 12.724.690 expedida en Valledupar, y tarjeta profesional No. 46717 del C.S.,J., como abogado principal, con correo electrónico para notificaciones [jesusantodomingochoa2008@hotmail.com](mailto:jesusantodomingochoa2008@hotmail.com) y al Dr. LUIS CARLOS BENJUMEA CORONELL, también Mayor de edad, de esta vecindad, identificado con cédula de ciudadanía No. 77.022.639, expedida en Valledupar - cesar, y portador de la T.P. No.79.291, del Consejo Superior de la Judicatura, como abogado suplente, quien registra para notificación y demás el siguiente correo electrónico [lucabeneco@hotmail.com](mailto:lucabeneco@hotmail.com) para que representen nuestros intereses en la demanda de la referencia, presenten en Reconvencción PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO, contra INTERMEDIACION DE NEGOCIOS Y SERVICIOS GENERALES S.A.S., identificado con Nit. No. 901.108.389 - 3, representada legalmente por el señor GUSTAVO PEREZ PARODI, también mayor de edad, domiciliado en Ottawa, Canadá, donde reside, actualmente, identificado con la cédula de ciudadanía No. 12.715.559 de Valledupar, sobre el predio de terreno objeto de esta Litis, el cual será identificado, por sus medidas, linderos y anexidades en la respectiva demanda.

Nuestros apoderados cuenta con todas las facultades inherentes para el ejercicio del presente poder, en especial las de recibir, transigir, sustituir, desistir y conciliar judicial y extra judicialmente; e inclusive para presentar excepciones e incidentes, presentar recursos ordinarios y extraordinarios e incidentes de nulidad y tacha de falsedad, etc., y demás facultades fijadas legalmente, de acuerdo al Art. 74 del C.G.P., es apropiado manifestar, que este poder no puede ser revocado, sin antes mediar el respectivo paz y salvo expedido por el profesional del derecho

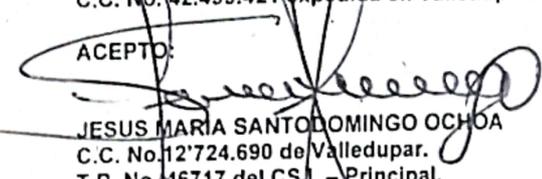
Ruego, por lo tanto, señor Juez, reconocerle personería al Doctor: LUIS CARLOS BENJUMEA CORONELL, en los términos y para los efectos de este poder.

Del señor(a) Juez, Atentamente;

  
SILVESTRE MARTINEZ LATORRE.  
C.C. No. 19.208.548. expedida en Bogotá.

  
SARA ELISA SIERRA GUTIERREZ.  
C.C. No. 42.499.421 expedida en Valledupar.

ACEPTO:

  
JESUS MARIA SANTODOMINGO OCHOA  
C.C. No. 12.724.690 de Valledupar.  
T.P. No. 46717 del CSJ. – Principal.

  
LUIS CARLOS BENJUMEA CORONELL  
C.C. No. 77.022.639 de Valledupar.  
T.P. No. 79291 del C.S.J. – Suplente.



# República de Colombia

1



Aa052458027

NUMERO DE LA ESCRITURA PUBLICA: DOS MIL NOVENTA Y OCHO (2.098)

FECHA: DOS (2) DE NOVIEMBRE DE DOS MIL DIECIOCHO (2.018).

NOTARIA DE ORIGEN:

NOTARIA SEGUNDA (2ª) DEL CIRCULO DE VALLEDUPAR - CESAR

MATRÍCULA INMOBILIARIA : 190-4488

CÉDULA CATASTRAL DEL INMUEBLE: 010300010023000

UBICACIÓN DEL PREDIO:

MUNICIPIO VEREDA DEPARTAMENTO

VALLEDUPAR CESAR

DIRECCION DEL PREDIO

URBANO. CARRERA 18D No. 20-100, BARRIO PRIMERO DE MAYO

NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO

ESPECIFICACION VALOR DEL ACTO

CANCELACION DE PACTO DE RETROVENTA 0

COMPRAVENTA \$ 300.000.000

COMPRAVENTA \$ 545.000.000

PACTO DE RETROVENTA 0

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO IDENTIFICACION

SILVESTRE MARTINEZ LATORRE C.C.19.208.548

SARA ELISA SIERRA GUTIERREZ C.C.42.499.421

EDINSON PACHECO ESCRIVA C.C. 8.699.144

INTERMEDIACION DE NEGOCIOS &

SERVICIOS GENERALES S.A.S. NIT. 901108389-3

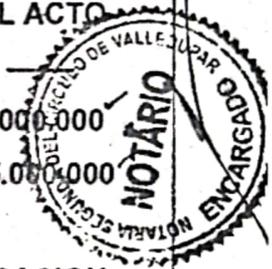
En la ciudad de Valledupar, Capital del Departamento del Cesar, República de Colombia, a los dos (2) días del mes de noviembre de dos mil dieciocho (2018),

ANTE MI, ALIONCA ESCOBAR GONZALEZ, NOTARIO SEGUNDO ENCARGADO DEL CIRCULO DE VALLEDUPAR, DE CONFORMIDAD CON LA RESOLUCION 9838 DEL 16 DE AGOSTO DE 2018 EMANADA POR LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO.

COMPARECIERON

SILVESTRE MARTINEZ LATORRE Y SARA ELISA SIERRA GUTIERREZ, mayores de edad, vecinos de esta ciudad, de estado civil casado, con sociedad

Aa052458027  
Nov 9 2018  
Escriba



13/03/2018 1069211558UBaAI

conyugal vigente, y casada con sociedad conyugal vigente, respectivamente, identificados con las cédulas de ciudadanía números 19.208.548 de Bogotá, y 42.499.421, expedida en Valledupar, respectivamente, quienes obran en sus propios nombres y representación, de una parte y por la otra, **SULAY ZAYAS ESCRIVA**, mayor de edad, Colombiana, vecina de esta ciudad, e identificada con la cédula de ciudadanía número 22.805.502, expedida en Cartagena, de estado civil casada, con sociedad conyugal vigente, quien obra en este acto en calidad de apoderada del señor **EDINSON PACHECO ESCRIVA**, varón, mayor de edad de nacionalidad Colombiana, con domicilio en la ciudad Valledupar, titular de la cedula de ciudadanía colombiana N° 8.699.144, expedida en Barranquilla, de estado civil soltero, sin unión marital de hecho, según poder especial otorgado mediante escritura pública número dos mil doscientos setenta y dos (2.272) de fecha veintisiete (27) de octubre de dos mil diecisiete ( 2.017), otorgada en la Notaría Segunda del Círculo de Valledupar, que entrega para su protocolización, y manifestaron: **PRIMERO: Que PRIMERO: Los señores SILVESTRE MARTINEZ LATORRE Y SARA ELISA SIERRA GUTIERREZ** mayores de edad, vecinos de esta ciudad, de estado civil casado, con sociedad conyugal vigente, y casada con sociedad conyugal vigente, respectivamente, identificados con las cédulas de ciudadanía números 19.208.548 de Bogotá, y 42.499.421, expedida en Valledupar y el señor **EDINSON PACHECO ESCRIVA**, varón, mayor de edad de nacionalidad Colombiana, con domicilio en la ciudad Valledupar, titular de la cedula de ciudadanía colombiana N° 8.699.144, expedida en Barranquilla, de estado civil soltero, sin unión marital de hecho, suscribieron contrato de compraventa con pacto de retroventa mediante escritura pública No. 2.289 del 30 de octubre de 2017 de la notaria segunda de Valledupar, inscrita al folio de matrícula inmobiliaria número **190-4488**. **SEGUNDO:** De conformidad con lo establecido en clausula décimo primera la citada escritura 2.289 del 30 de octubre de 2017 de la notaria segunda de Valledupar, los señores **SILVESTRE MARTINEZ LATORRE Y SARA ELISA SIERRA GUTIERREZ**, se reservaban la facultad de recobrar el inmueble en un plazo de doce (12) meses, contados desde el otorgamiento de la misma. \_\_\_\_\_



# República de Colombia

3



Aa052458028

**TERCERO:** Que mediante el presente instrumento los comparecientes **CANCELAN** como en efecto lo hacen el pacto de retroventa contenido en la escritura pública número 2.289 del 30 de octubre de 2017 inscrito al folio de matrícula inmobiliaria número 190-4488, y haciendo uso del derecho de recobrar el inmueble los señores **SILVESTRE MARTINEZ LATORRE Y SARA ELISA SIERRA GUTIERREZ**, han decidido **RECOMPRAR** el inmueble a que se contrae el presente instrumento, mediante acto de compraventa que sigue, en consecuencia solicitan a la oficina de registro de instrumentos públicos la cancelación de la anotación No. 011 del certificado de libertad y tradición del inmueble identificado con número de matrícula inmobiliaria No. 190-4488, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar, correspondiente al predio identificado como Lote de terreno urbano y la construcción sobre el levantada, ubicado en la carrera 18D No. 20-100, de la actual nomenclatura del barrio Primero de Mayo de la ciudad de Valledupar.

## SEGUNDO ACTO: COMPRAVENTA

Comparecieron **SULAY ZAYAS ESCRIVA**, mayor de edad, Colombiana, vecina de esta ciudad, e identificada con la cédula de ciudadanía número 22.895.502 expedida en Cartagena, de estado civil casada, con sociedad conyugal vigente, quien obra en este acto en calidad de apoderada del señor **EDINSON PACHECO ESCRIVA**, varón, mayor de edad de nacionalidad Colombiana, con domicilio en la ciudad Valledupar, titular de la cedula de ciudadanía colombiana N° 8.699.144, expedida en Barranquilla, de estado civil soltero, sin unión marital de hecho, según poder especial otorgado mediante escritura pública número dos mil doscientos setenta y dos (2.272) de fecha veintisiete (27) de octubre de dos mil diecisiete (2.017), otorgada en la Notaría Segunda del Círculo de Valledupar, que entrega para su protocolización y quien se denominará **LA PARTE VENDEDORA**, y por otra parte **SILVESTRE MARTINEZ LATORRE Y SARA ELISA SIERRA GUTIERREZ**, mayores de edad, vecinos de esta ciudad, de estado civil casado, con sociedad conyugal vigente, y casada con sociedad conyugal vigente, respectivamente, identificados con las cédulas de ciudadanía números 19.208.548 de Bogotá, y 42.499.421, expedida en Valledupar, respectivamente, quienes obran en sus propios nombres y representación, quien en el presente instrumento se



Aa052458028

13/05/2018 10552458028

denominará **LA PARTE COMPRADORA**, y manifestaron que han convenido en celebrar el presente contrato que se registrá por las siguientes cláusulas: -----

**PRIMERA: OBJETO Y NATURALEZA DEL CONTRATO.** **LA PARTE VENDEDORA** transfiere a título de venta **TOTAL** real, a favor de **LA PARTE COMPRADORA**, el derecho de propiedad posesión y dominio que ejerce sobre el siguiente inmueble: Un lote de terreno y la casa en el construida, ubicada en la carrera 18D No. 20-100, de la actual nomenclatura del barrio Primero de Mayo de la ciudad de Valledupar, departamento del Cesar, con una extensión superficial de **QUINIENTOS DIECINUEVE METROS CON SETENTA Y CINCO CENTIMETROS CUADRADOS (519.75 M2)**, y determinado por los siguientes linderos:-----

**NORTE:** Con predios de la señora **RAMONA MAESTRE**, mide 38.50 metros. -----

**SUR:** Con predios de la señora **ESTHER CONTRERAS**, mide 38.50 metros. -----

**ESTE,** Avenida simón Bolívar o Calle 18D, mide 10 metros. -----

**OESTE,** Con predios de **PEDRO MEZA**, mide 17 metros. -----

Este predio se distingue con la **MATRÍCULA INMOBILIARIA: 190.4488** y **CÉDULA CATASTRAL DEL INMUEBLE: 010300010023000.**-----

**PARAGRAFO PRIMERO.** No obstante la anterior mención de cabida y linderos del inmueble, la venta se hace como cuerpo cierto, de tal suerte que cualquier eventual diferencia que pueda resultar entre la cabida real y la aquí declarada no dará lugar para reclamo de ninguna de las partes -----

**SEGUNDA. TRADICION Y PROPIEDAD.** Los inmuebles que vende lo adquirió **LA PARTE VENDEDORA**, por compraventa hecha a los señores **SILVESTRE MARTINEZ LATORRE Y SARA ELISA SIERRA GUTIERREZ**, mediante Escritura Pública No. 2.289 del 30 de octubre de 2.017 de la notaria segunda de Valledupar, inscrita en la oficina de registro de instrumentos públicos de Valledupar, en la anotación No. 010, bajo la de la respectiva matrícula inmobiliaria, No. 190-4488. -----

**TERCERA. PRECIO Y FORMA DE PAGO.** Que el precio de esta venta es la suma de **TRESCIENTOS MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$300.000.000.00)**, suma que la parte vendedora declara haber recibido a entera satisfacción de manos de **LA PARTE COMPRADORA.** -----



# República de Colombia



Aa052458029

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** Se advirtió a los comparecientes que conforme al artículo 79 de la ley 223 del 20 de diciembre de 1995, el valor de enajenación a que se contrae esta escritura no debe ser menor al cincuenta por ciento (50%) de su valor comercial del inmueble.

**PARAGRAFO TERCERO.** Los comparecientes manifiestan bajo la gravedad de juramento que el valor establecido como precio de venta es por lo menos igual al cincuenta por cientos (50%) de su valor comercial.

**CUARTA. LIBERTAD Y SANEAMIENTO.** Que el inmueble que transfiere es de su exclusiva propiedad que no lo ha enajenado por acto anterior al presente y lo garantiza libre de gravámenes, servidumbres, desmembraciones, usufructo, uso, habitación, condiciones resolutorias de dominio, pleitos pendientes, embargos Judiciales, censo, hipotecas, anticresis, arrendamiento por escritura pública, movilización, patrimonio de familia, y en general, de cualquier limitación de dominio o gravámenes, en todo caso se obliga a salir al saneamiento de lo vendido en casos de ley

**QUINTA: PAZ Y SALVO.** Que igualmente se compromete a entregar el bien inmueble a paz y salvo por todo concepto de impuesto, tasas, contribuciones, valorizaciones, servicios públicos hasta la fecha en que se firma el presente instrumento público.

**SEXTA. ENTREGA DEL INMUEBLE.**- Que la PARTE VENDEDORA, ya ha hecho entrega real y material del inmueble A LA PARTE COMPRADORA objeto de la presente compraventa.

**SEPTIMA. GASTOS.** Que los gastos notariales serán de cuenta entre las partes por igual los de Beneficencia y de Registro por cuenta de LA PARTE COMPRADORA y los de retención en la fuente por cuenta de LA PARTE VENDEDORA.

**OCTAVA. DOMICILIO CONTRACTUAL.** - Para todos los efectos legales, el domicilio de las partes es el Municipio de Valledupar, Cesar. Los comparecientes hacen constar que han verificado cuidadosamente sus nombres completos, estado civil y numero de sus documentos de identidad, declaran que todas las cláusulas consignadas en el presente instrumento son correctas, y que en consecuencia, asumen la responsabilidad que se derive de cualquier inexactitud en las mismas.



Aa052458029

13/03/2018 10694aBIAI195JUBU

Que conocen la ley y saben que la notaria responde de la regularidad formal del instrumento que autoriza pero no de la veracidad de las declaraciones de los interesados. En este estado las partes manifiestan, que renuncian a cualquier condición resolutoria que pudiera derivarse del presente contrato.-----

Presente en este acto los señores **SILVESTRE MARTINEZ LATORRE Y SARA ELISA SIERRA GUTIERREZ**, mayores de edad, vecinos de esta ciudad, de estado civil casado, con sociedad conyugal vigente, y casada con sociedad conyugal vigente, respectivamente, identificados con las cédulas de ciudadanía números 19.208.548 de Bogotá, y 42.490.421, expedida en Valledupar, parte que en este público instrumento se ha denominado **LA PARTE COMPRADORA**, y dijeron: 1. Que aceptan la presente escritura y la venta que por medio de ella se les hace por estar de acuerdo con todas sus cláusulas. 2. Que han recibido a entera satisfacción el bien inmueble que por medio de la presente escritura pública ha comprado; -----

**INDAGACION:** El Notario segundo, en cumplimiento y de conformidad con las prescripciones contenidas en la ley 0258 de enero 17 de 1996, reformada por la ley 854 de 25 de noviembre de 2003, indagó a **LA PARTE VENDEDORA**; Que si el inmueble que dan en venta se encuentra sometido al régimen de **AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR**, a lo cual manifestó: **NO** tenerlo sometido a dicho régimen.

**AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR:** De conformidad con las prescripciones contenidas en la ley 0258 de enero 17 de 1996, reformada por la ley 854 de 25 de noviembre de 2003, se indagó a apoderada de **LA PARTE COMPRADORA** sobre la destinación y uso que le dará al inmueble que adquiere, sobre la existencia de algún inmueble de su propiedad sometido a este régimen y sobre su situación civil, a lo cual manifestaron: Que son casados entre sí con sociedad conyugal vigente, que voluntariamente no someten el inmueble que adquieren al régimen de afectación a vivienda familiar-----

-----**TERCER ACTO: VENTA CON PACTO DE RETROVENTA**-----

Comparecieron nuevamente **SILVESTRE MARTINEZ LATORRE Y SARA ELISA SIERRA GUTIERREZ**, mayores de edad, vecinos de esta ciudad, de estado civil casado, con sociedad conyugal vigente, y casada con sociedad conyugal vigente, respectivamente, identificados con las cédulas de ciudadanía números 19.208.548



# República de Colombia

7



Aa052458030

de Bogotá, y 42.490.421, expedida en Valledupar, obrando en nombre propio y quienes en adelante se denominarán **LA PARTE VENDEDORA**, y **DAMIAN ALFONSO PEREZ MANCO**, mayor de edad, con domicilio en la ciudad de Valledupar, identificado con la cedula de ciudadanía numero 7.574.550 expedida en Valledupar, obrando en nombre y representación de la sociedad **INTERMEDIACION DE NEGOCIOS & SERVICIOS GENERALES S.A.S.**, sociedad con domicilio principal en Bogotá, con NIT: 901108389-3, según poder especial conferido por su Representante legal señor **GUSTAVO PEREZ PARODI**, varón colombiano mayor de edad, con domicilio en la ciudad de Canada, identificado con la cédula de ciudadanía número **12.715.559** expedida en Valledupar, de estado civil soltero con unión marital de hecho, lo que acredita con el respectivo certificado expedido por la cámara de comercio de Bogotá, y Acta de Junta de socios, todo lo cual se protocoliza con este instrumento y quien en adelante se denominará **LA PARTE COMPRADORA**; los comparecientes, en presencia de los señores **ENCARGADO NOTARIO** manifestaron que han celebrado un contrato de compraventa que se registra por las siguientes cláusulas. **PRIMERO: LA PARTE VENDEDORA** transfiere a título de venta **TOTAL** real y perpetua a favor de **LA PARTE COMPRADORA** el derecho de dominio y posesión que tiene y ejerce sobre el siguiente bien inmueble:

Un lote de terreno y la casa en el construida, ubicada en la carrera 18D No. 20-100, de la actual nomenclatura del barrio Primero de Mayo de la ciudad de Valledupar, departamento del Cesar, con una extensión superficial de **QUINIENTOS DIECINUEVE METROS CON SETENTA Y CINCO CENTIMETROS CUADRADOS (519.75 M2)**, y determinado por los siguientes linderos:-----

**NORTE:** Con predios de la señora **RAMONA MAESTRE**, mide 38.50 metros. -----

**SUR:** Con predios de la señora **ESTHER CONTRERAS**, mide 38.50 metros. -----

**ESTE,** Avenida simón Bolívar o Calle 18D, mide 10 metros. -----

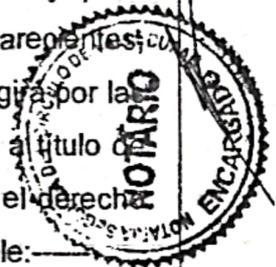
**OESTE,** Con predios de **PEDRO MEZA**, mide 17 metros. -----

Este predio se distingue con la **MATRÍCULA INMOBILIARIA: 190.4488** y **CÉDULA CATASTRAL DEL INMUEBLE: 010300010023000.**-----

**PARÁGRAFO PRIMERO:** No obstante la anterior mención de cabida y linderos del inmueble, la venta se hace como cuerpo cierto, de tal suerte que cualquier eventual diferencia que pueda resultar entre la cabida real y la aquí declarada no



Aa052458030



10695SUBSBJAI958

13/03/2018

dará lugar para reclamo de ninguna de las partes \_\_\_\_\_

**S E G U N D O: TRADICIÓN Y PROPIEDAD.-** El inmueble Objeto de esta Venta fue adquirido por la **PARTE VENDEDORA** por compra hecha a **EDINSON PACHECO ESCRIBA**, mediante este mismo instrumento, todo lo cual se registrará simultáneamente al folio de matrícula inmobiliaria número **190-4488**.—

**T E R C E R O: PRECIO:** Que el precio de esta venta es la cantidad de **QUINIENTOS CUARENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS MCTE (\$545.000.000)** Suma que la parte vendedora declara haber recibido a entera satisfacción. \_\_\_\_\_

**C U A R T O : LIBERTAD Y SANEAMIENTO:** Que el inmueble que transfiere es de su exclusiva propiedad que no lo ha enajenado por acto anterior al presente y lo garantiza libre de gravámenes, servidumbres, desmembraciones, usufructo, uso, habitación, condiciones resolutorias de dominio, pleitos pendientes, embargos Judiciales, censo, hipotecas, anticresis, arrendamiento por escritura pública, movilización, patrimonio de familia, y en general, de cualquier limitación de dominio o gravámenes, en todo caso se obliga a salir al saneamiento de lo vendido en casos de ley \_\_\_\_\_

**Q U I N T O: PAZ Y SALVO.-**Que igualmente se compromete a entregar el bien inmueble a paz y salvo por todo concepto de impuesto, tasas, contribuciones, valorizaciones, servicios públicos hasta la fecha en que se firma el presente instrumento público \_\_\_\_\_

**S E X T O: ENTREGA DEL INMUEBLE:**La entrega real y material del inmueble objeto de este contrato por el vendedor a el comprador se hará a la firma de la presente escritura, totalmente desocupado, junto con todas sus anexidades, usos y costumbres que legalmente le corresponden, con todas las instalaciones funcionando correctamente a paz y salvo por concepto de todos los servicios públicos con que cuenta el inmueble \_\_\_\_\_

**SEPTIMO. ORIGEN DE LOS FONDOS:** El comprador declara que el origen de los recursos con los que adquiere el citado inmueble provienen de ocupación, oficio, profesión, actividad 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 adicione. La vendedora



declara eximido de toda responsabilidad que se derive por información errónea, falsa o inexacta que EL COMPRADOR proporcione a aquel para la celebración de éste negocio. Igualmente la vendedora declara que el inmueble que vende lo adquirió con el producto de actividades lícitas. La compradora quedará eximido de toda responsabilidad que se derive por información errónea, falsa o inexacta que la vendedora proporcione a aquel para la celebración de éste negocio. \_\_\_\_\_

**OCTAVO:** Convienen las partes que el valor de los derechos notariales que se cause en el otorgamiento de la presente escritura serán sufragado por el vendedor. La retención en la fuente será asumida totalmente por el vendedor. Los gastos correspondientes a los tributos de anotación y registro serán en su totalidad asumidos por cuenta del vendedor. \_\_\_\_\_

**NOVENO: PODER ESPECIAL.** La vendedora confiere poder especial al comprador para que corrija cualquier error que se encuentre en la nomenclatura referencia catastral, linderos y medidas, títulos antecedentes, y cualquier otro aspecto de esta escritura. Este poder se entiende conferido exclusivamente para ajustar los datos del inmueble vendido a la información que se encuentre en los títulos antecedentes y en la oficina de registro correspondiente. \_\_\_\_\_

**DECIMO. PACTO DE RETROVENTA:** Que de acuerdo con lo establecido en el artículo 1.939 y del Código Civil, la vendedora se reserva la facultad de recobrar el bien inmueble que transfiere mediante el presente instrumento, ejercitando el pacto de retroventa que aquí se estipula en las condiciones, plazo, y precio que a continuación se señalan. \_\_\_\_\_

**DECIMO PRIMERO: PLAZO DEL PACTO DE RETROVENTA:** Que la facultad que se reserva la vendedora para ejercitar su derecho de recompra podrá hacerse efectiva por el término de **un (1) año** contado a partir de la fecha de la presente escritura es decir el **día 31 de octubre del dos mil diecinueve (2019)**, a las 3.P. M en la Notaría Segunda de Valledupar, o antes si las partes se ponen de acuerdo. Para el efecto de la recompra la persona identificada como vendedor en esta escritura, deberá presentar los paz y salvos requeridos para la firma de dicha escritura y los gastos de la escritura correrán por cuenta de la persona identificada como vendedor. \_\_\_\_\_



Aa052458031



10691959BUbaUII  
13/03/2018

**DECIMO SEGUNDO: CANCELACION DEL PACTO DE RETROVENTA.** El pacto de retroventa quedará sin valor y efecto en los siguientes casos: 1.) Por la mora en el pago establecido, da por terminado el pacto de retroventa. 2.) Por la llegada de la fecha límite para ejercer el pacto de retroventa sin que la persona llamada vendedor en esta escritura, se haga presente en la fecha, hora y notaría convenidas dispuesto para cancelar el precio estipulado y otorgar la escritura pública correspondiente. En cualquiera de estos casos el llamado comprador otorgará una escritura pública, donde declarará el no cumplimiento por parte de la persona llamada **VENDEDORA** de los compromisos adquiridos mediante esta escritura, y declarará cancelado y sin efecto ni valor el pacto de retroventa, pudiendo disponer libremente del inmueble. \_\_\_\_\_

Presente en este acto el señor **DAMIAN ALFONSO PEREZ MANCO**, mayor de edad, con domicilio en la ciudad de Valledupar, identificado con la cedula de ciudadanía numero 7.574.550 expedida en Valledupar, obrando en nombre y representación de la sociedad **INTERMEDIACION DE NEGOCIOS & SERVICIOS GENERALES S.A.S**, sociedad con domicilio principal en Bogotá, con NIT: 901108389-3, según poder especial conferido por su Representante legal señor **GUSTAVO PEREZ PARODI**, varón colombiano mayor de edad, con domicilio en la ciudad de Canada, identificado con la cédula de ciudadanía número 12.715.559 expedida en Valledupar, de estado civil soltero con unión marital de hecho, lo que acredita con el respectivo certificado expedido por la cámara de comercio de Bogotá, todo lo cual se protocoliza con este instrumento parte que en este público instrumento se ha denominado **LA PARTE COMPRADORA**, y dijo:

1. Que acepta la presente escritura y la venta que por medio de ella se le hace por estar de acuerdo con todas sus cláusulas.
2. Que ha recibido a entera satisfacción el bien inmueble que por medio de la presente escritura pública ha comprado;
- 3.) Que entrega el bien inmueble objeto de la presente escritura a título de comodato simple a favor de la sociedad **INTERMEDIACION DE NEGOCIOS & SERVICIOS GENERALES S.A.S. CON NIT. 901108389-3**, cuya vigencia de dicho comodato será hasta la fecha señalada para que el vendedor haga uso de la retroventa. Si llegada la fecha citada y el vendedor no hubiese hecho uso de la retroventa el comodato será a título precario. Hasta aquí la minuta. \_\_\_\_\_



COMPROBANTES FISCALES

CERTIFICADO DE PAZ Y SALVO MUNICIPAL. ALCALDIA DE VALLEDUPAR, SECRETARIA DE HACIENDA IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO- RESUMEN DEL ESTADO DE CUENTA DEL PREDIO: REFERENCIA CATASTRAL:

01030000000100230000000000 PROPIETARIO.

EDINSON PACHECO ESCRIVA Dirección K 18D 20 100 Avalúo Catastral: \$ \$462.630.000 ESTA A PAZ Y SALVO, este predio no presenta deudas por el impuesto unificado hasta el año gravable 2018. Es válido para protocolizar escritura pública, Fdo. Ilegible.



- Certificado expedido por la cámara de comercio de Valledupar, de la existencia y representación legal de la sociedad INTERMEDIACION DE NEGOCIOS & SERVICIOS GENERALES S.A.S. ✓

- Poder otorgados por GUSTAVO PEREZ PARODI a DAMIAN ALFONSO PEREZ MANCO para firmar la presente escritura. ✓



- Fotocopias de las cédulas de ciudadanía de los comparecientes.

- Escritura pública número dos mil doscientos setenta y dos (2.272) de fecha veintisiete (27) de octubre de dos mil diecisiete ( 2.017), otorgada en la Notaria Segunda del Círculo de Valledupar que contiene el poder otorgado por EDINSON PACHECO ESCRIVA a favor de la señora SULAY SAYAS ESCRIVA

- Certificado de cámara de comercio

OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN

POR IMPERATIVO DE LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO Y DE CONFORMIDAD CON LA INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA NUMERO 01-09 DE MAYO 07 DE 2001, SE ADVIERTE A LOS COMPARECIENTES DE LA LITERALIDAD DE LAS NORMAS QUE A CONTINUACIÓN SE TRANSCRIBEN, ART. 7- DECRETO LEY 960 DE 1970, EL NOTARIO ESTA AL SERVICIO DEL DERECHO Y NO DE NINGUNA DE LAS PARTES, PRESTARA SU ASESORÍA Y CONSEJO A TODO LOS

13/03/2018 106921958BU8aAJ

OTORGANTES EN ACTITUD CONCILIADORA ART. 37 DECRETO LEY 960 DE 1970. LOS NOTARIOS RESPONDEN DE LA REGULARIDAD FORMAL DE LOS INSTRUMENTOS QUE AUTORIZAN, PERO NO DE LA VERACIDAD DE LAS DECLARACIONES DE LOS INTERESADOS; TAMPOCO RESPONDEN DE LA CAPACIDAD O APTITUD LEGAL DE ESTOS PARA CELEBRAR EL ACTO O CONTRATO RESPECTIVO. \_\_\_\_\_ CONSECUENCIALMENTE ESTA NOTARIA ADVIERTE A LOS COMPARECIENTES QUE DEBEN PRESENTAR COPIA DE ESTA ESCRITURA PARA REGISTRO, EN LA OFICINA CORRESPONDIENTE, DENTRO DEL TERMINO PERENTORIO DE DOS MESES, CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE OTORGAMIENTO DE ESTE INSTRUMENTO, CUYO INCUMPLIMIENTO LE CAUSARA INTERESES MORATORIOS POR MES O FRACCIÓN MES DE RETARDO. \_\_\_\_\_

—LEIDO: EL NOTARIO PERSONALMENTE, HA ADVERTIDO A LAS PARTES SOBRE LA IMPORTANCIA DEL ACTO JURÍDICO. LES HA EXPLICADO LOS REQUISITOS DE LEY PARA SU EXISTENCIA Y VALIDEZ Y LES HA ADVERTIDO SOBRE LA IMPORTANCIA DE OBRAR DE BUENA FE, CONFORME A LOS PRINCIPIOS FORMATIVOS Y DEL DERECHO Y LES HA INSTADO PARA QUE REVISEN NUEVAMENTE LAS OBLIGACIONES, LOS DERECHOS QUE CONTRAEN Y EL TEXTO DE LA ESCRITURA PARA LO CUAL EXONERAN A LA NOTARIA DADO QUE HAN REVISADO, ENTENDIDO Y ACEPTADO LO QUE FIRMAN. —LA COMPRADORA MANIFIESTA QUE PARA EFECTOS PROPIOS DE LAS LEYES TRESCIENTOS TREINTA Y TRES (333) DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y SEIS (1996) O AQUELLAS NORMAS QUE LA ADICIONEN MODIFIQUEN O REFORMEN EXPRESAMENTE QUE EL BIEN MATERIA U OBJETO DEL PRESENTE COMO LOS DINEROS CON QUE SE SATISFACEN LAS PRESTACIONES DERIVADAS DE EL, PROVIENEN O SE ORIGINAN EN EL EJERCICIO DE LAS ACTIVIDADES LICITAS. \_\_\_\_\_

SE UTILIZARON LAS HOJAS DE PAPEL NOTARIAL NÚMEROS: \_\_\_\_\_

52458027, 52458028, 52458029, 52458030, 52458031, 52458032, 52458033

LAS CUALES FUERON ENTREGADAS POR EL SUSCRITO NOTARIO A LOS COMPARECIENTES. \_\_\_\_\_



# República de Colombia

13



Aa052458033

DERECHOS NOTARIALES	\$ 3.176.300
SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO.	\$ 25.800
FONDO NACIONAL PARA EL NOTARIADO	\$ 25.800
RETENCIÓN EN LA FUENTE	\$ 10.076.300
IVA: 19%	\$ 640.319
Resolución No. 0858 de 2.018.	



Aa052458033

*Silvestre Martínez Latorre*  
**SILVESTRE MARTINEZ LATORRE**  
 C.C. 19.208.548  
 COMPRADOR Y VENDEDOR



*Sara Elisa Sierra Gutiérrez*  
**SARA ELISA SIERRA GUTIERREZ**  
 C.C. 42.490.421  
 COMPRADORA Y VENDEDORA

*Sulay Zayas Escríva*  
**SULAY ZAYAS ESCRIVA**  
 C.C. 22.805.502  
 APODERADA DEL VENDEDOR

*Damian Alfonso Pérez Manco*  
**DAMIAN ALFONSO PEREZ MANCO**  
 C.C. 7.574.550  
 APODERADO DEL COMPRADOR

13/03/2018 106631A155IBUB8

*[Handwritten Signature]*  
ALIONCA ESCOBAR GONZALEZ  
NOTARIO SEGUNDO (E.)



ALI.



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

Certificado generado con el Pin No: 231017264784047644

Nro Matrícula: 190-4488

Página 1 TURNO: 2023-190-1-71685

Impreso el 17 de Octubre de 2023 a las 11:24:33 AM

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

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

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

FECHA APERTURA: 28-07-1978 RADICACIÓN: 78-2591 CON: ESCRITURA DE: 28-07-1978

CONVINGO CATASTRAL: 20001010300010023000COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPFE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

PREDIO URBANO, CON UNA EXTENSION DE 519.75, CON LOS SIGUIENTES LINDEROS: NORTE, CON PREDIO DE LA SE/ORA RAMONA MAESTRE, MIDE 38.50 METROS, SUR, CON PREDIOS DE LA SE/ORA ESTHER CONTRERAS, MIDE 38.50 MTS. ESTE, AVENIDA SIMON BOLIVAR O CALLE 18D. MIDE 10 MTS. Y OESTE CON PREDIOS DE PEDRO MEZA, MIDE 17 MTS. DIRECCION: 18D. NO. 18-98, (SENTENCIA DE 17-11-94, JUZGADO 3. CIVIL MUNICIPAL) MAT. 48 TOMO 72 DE VALLEDUPAR.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - RECTANGULARES: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE: %

COMPLEMENTACION:

1.-EL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR.-ADQUIRIO ESTE PREDIO EN MAYOR EXTENSION POR CESION QUE LE HIZO EL GOBIERNO DE LA CORONA ESPA/OLA, SEGUN TITULO REAL EXPEDIDO EN SANTA MARTA EL 6 DE MARZO DE 1.718, REGISTRADA EL 31 DE JULIO DE 1.933, PROTOCOLIZADA POR LA ESCRITURA 37 DEL DOS DE MARZO DE 1.934 NOTARIA UNICA DE VALLEDUPAR.-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) KR 18 D # 20 - 100 BARR 1 DE MAYO

1) CARRERA 18D #28-100. CASA LOTE-,

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 20-06-1977 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 1.007 DEL 14-06-1977 NOTARIA UNICA DE VALLEDUPAR

VALOR ACTO: \$519.75

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

A: MARULANDA FUENTES MARTIN

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 28-07-1978 Radicación: 2591

Doc: ESCRITURA 198 DEL 06-04-1978 NOTARIA UNICA DE LA PAZ

VALOR ACTO: \$50,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA



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

Certificado generado con el Pin No: 231017264784047644

Nro Matrícula: 190-4488

Página 2 TURNO: 2023-190-1-71685

Impreso el 17 de Octubre de 2023 a las 11:24:33 AM

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

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

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

DE: MARULANDA FUENTES MARTIN

X

DE: MARULANDA MARIN OLIVIA

A: INSCREDIAL

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 28-07-1978 Radicación: 2591

Doc: ESCRITURA 198 DEL 06-04-1978 NOTARIA UNICA DE LA PAZ

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 370 PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE

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

DE: MARULANDA FUENTES MARTIN

DE: MARULANDA MARIN OLIVIA

A: MARULANDA MARIN AURELIO

A: MARULANDA MARIN JUAN

A: MARULANDA MARIN NOHORA

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 13-07-1992 Radicación: 3910

Doc: ESCRITURA 1417 DEL 27-06-1992 NOTARIA PRIMERA DE VALLEDUPAR

VALOR ACTO: \$50,000

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: INSTITUO DE CREDITO TERRITORIAL

A: MARULANDA FUENTES MARTIN

X

A: MARULANDA MARIN OLIVA

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 19-07-1995 Radicación: 6212

Doc: ESCRITURA 2832 DEL 20-12-1993 NOTARIA SEGUNDA DE VALLEDUPAR

VALOR ACTO: \$1,000,000

ESPECIFICACION: FALSA TRADICION: 610 COMPRAVENTA DERECHOS GANANCIALES O HERENCIALES CUERPO CIERTO EN LA SUCESION DEL CAUSANTE MARTIN MARULANDA FUENTES.

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

DE: MARULANDA MARIN AURELIO ANTONIO

DE: MARULANDA MARIN JUAN

DE: MARULANDA MARIN NORA EFIGENIA

DE: MARULANDA MARIN OLIVIA ISABEL

CC# 42492235

A: MARTINEZ LATORRE SILVESTRE

CC# 19208548

A: SIERRA GUTIERREZ SARA ELISA



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

Certificado generado con el Pin No: 231017264784047644

Nro Matricula: 190-4488

Pagina 3 TURNO: 2023-190-1-71685

Impreso el 17 de Octubre de 2023 a las 11:24:33 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 006 Fecha: 19-07-1995 Radicación: 6213

Doc: ESCRITURA 205 DEL 07-07-1995 NOTARIA SEGUNDA DE VALLEDUPAR

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION: 770 CANCELACION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: MARULANDA MARIN OLIVIA ISABEL

CC# 42492235 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 12-08-1996 Radicación: 6689

Doc: SENTENCIA SN DEL 17-11-1994 JUZ.3.CIVIL DE VALLEDUPAR

VALOR ACTO: \$1,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 150 ADJUDICACION EN SUCESION

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

DE: MARULANDA FUENTES MARTIN

A: MARULANDA MARIN AURELIO ANTONIO

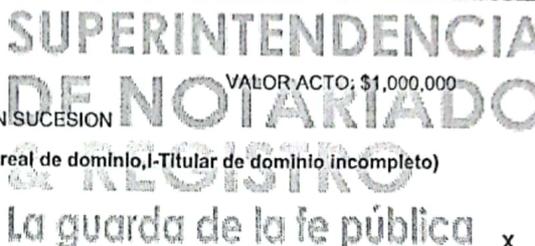
A: MARULANDA MARIN NORA EFIGENIA

A: MARULANDA MARIN OLIVIA ISABEL

CC# 42492235 X

A: MARULANDA MARTINEZ JUAN

X  
X  
X  
X



ANOTACION: Nro 008 Fecha: 08-07-1997 Radicación: 6591

Doc: ESCRITURA 4232 DEL 30-12-1996 NOTARIA PRIMERA DE VALLEDUPAR

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 999 CORRCCION DE NOMBRES

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

DE: MARULANDA MARIN AURELIO ANTONIO

DE: MARULANDA MARIN JUAN BAUTISTA

DE: MARULANDA MARIN NORA EFIGENIA

DE: MARULANDA MARIN OLIVIA ISABEL

CC# 42492235

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 08-07-1997 Radicación: 6591

Doc: ESCRITURA 4232 DEL 30-12-1996 NOTARIA PRIMERA DE VALLEDUPAR

VALOR ACTO: \$8,569,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: MARULANDA MARIN AURELIO ANTONIO

DE: MARULANDA MARIN JUAN BAUTISTA

DE: MARULANDA MARIN NORA EFIGENIA

DE: MARULANDA MARIN OLIVIA ISABEL

CC# 42492235

A: MARTINEZ LATORRE SILVESTRE

CC# 19208548 X

A: SIERRA GUTIERREZ SARA ELISA

X



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

Certificado generado con el Pin No: 231017264784047644

Nro Matricula: 190-4488

Página 4 TURNO: 2023-190-1-71685

Impreso el 17 de Octubre de 2023 a las 11:24:33 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 010 Fecha: 01-11-2017 Radicación: 2017-190-6-13134

Doc: ESCRITURA 2289 DEL 30-10-2017 NOTARIA SEGUNDA DE VALLEDUPAR

VALOR ACTO: \$300,000,000

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: MARTINEZ LATORRE SILVESTRE

CC# 19208548

DE: SIERRA GUTIERREZ SARA ELISA

CC# 42499421

A: PACHECO ESCRIVA EDINSON

CC# 8699144 X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 01-11-2017 Radicación: 2017-190-6-13134

Doc: ESCRITURA 2289 DEL 30-10-2017 NOTARIA SEGUNDA DE VALLEDUPAR

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0329 PACTO DE RETROVENTA

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

DE: PACHECO ESCRIVA EDINSON

CC# 8699144 X

A: MARTINEZ LATORRE SILVESTRE

CC# 19208548

A: SIERRA GUTIERREZ SARA ELISA

CC# 42499421

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 04-12-2018 Radicación: 2018-190-6-15178

Doc: ESCRITURA 2098 DEL 02-11-2018 NOTARIA SEGUNDA DE VALLEDUPAR

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 11

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES ( PACTO DE RETROVENTA )

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

DE: MARTINEZ LATORRE SILVESTRE

CC# 19208548

DE: SIERRA GUTIERREZ SARA ELISA

CC# 42499421

A: PACHECO ESCRIVA EDINSON

CC# 8699144 X

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 04-12-2018 Radicación: 2018-190-6-15178

Doc: ESCRITURA 2098 DEL 02-11-2018 NOTARIA SEGUNDA DE VALLEDUPAR

VALOR ACTO: \$300,000,000

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: PACHECO ESCRIVA EDINSON

CC# 8699144

A: MARTINEZ LATORRE SILVESTRE

CC# 19208548 X

A: SIERRA GUTIERREZ SARA ELISA

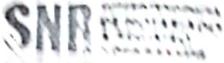
CC# 42499421 X

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 04-12-2018 Radicación: 2018-190-6-15178

Doc: ESCRITURA 2098 DEL 02-11-2018 NOTARIA SEGUNDA DE VALLEDUPAR

VALOR ACTO: \$545,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA



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

Certificado generado con el Pin No: 231017264784047644

Nro Matricula: 190-4488

Pagina 5 TURNO: 2023-190-1-71685

Impreso el 17 de Octubre de 2023 a las 11:24:33 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: MARTINEZ LATORRE SILVESTRE CC# 19208548

DE: SIERRA GUTIERREZ SARA ELISA CC# 42490421

A: INTERMEDIACION DE NEGOCIOS & SERVICIOS GENERALES S.A.S. NIT# 9011083893X

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 04-12-2018 Radicación: 2018-190-6-15178

Doc: ESCRITURA 2088 DEL 02-11-2018 NOTARIA SEGUNDA DE VALLEDUPAR VALOR ACTO: \$0

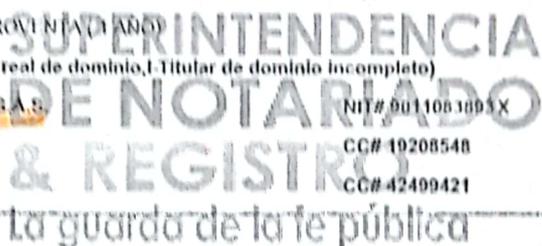
ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0329 PACTO DE RETROVENA (1 AÑO)

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

DE: INTERMEDIACION DE NEGOCIOS & SERVICIOS GENERALES S.A.S. NIT# 9011083893X

A: MARTINEZ LATORRE SILVESTRE CC# 19208548

A: SIERRA GUTIERREZ SARA ELISA CC# 42490421



ANOTACION: Nro 016 Fecha: 17-01-2020 Radicación: 2020-190-6-465

Doc: ESCRITURA 47 DEL 15-01-2020 NOTARIA SEGUNDA DE VALLEDUPAR VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 15

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES PACTO DE RETROVENTA

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

DE: INTERMEDIACION DE NEGOCIOS & SERVICIOS GENERALES S.A.S. NIT# 9011083893X

A: MARTINEZ LATORRE SILVESTRE CC# 19208548

A: SIERRA GUTIERREZ SARA ELISA CC# 42490421

ANOTACION: Nro 017 Fecha: 13-07-2021 Radicación: 2021-190-6-7495

Doc: OFICIO S/N DEL 13-05-2021 alcaldía de valledupar DE VALLEDUPAR VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0214 LIQUIDACION DEL EFECTO DE PLUSVALIA

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

DE: SECRETARIA DE HACIENDA MUNICIPAL DE VALLEDUPAR

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*17\*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 6 Nro corrección: 1 Radicación: Fecha: 01-01-1900

INVERSION NUMERO DE ORDEN, VALE .ART. 35 DECRETO 1250/70 (05-06)

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 I.G.A.C-SNR DE 23-09-2008)

...



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

Certificado generado con el Pin No: 231017264784047644

Nro Matricula: 190-4488

Pagina 6 TURNO: 2023-190-1-71685

Impreso el 17 de Octubre de 2023 a las 11:24:33 AM

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

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

-----  
FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtch

TURNO: 2023-190-1-71685

FECHA: 17-10-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: FERNANDO BALLESTEROS GOMEZ

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública

CERTIFICADO N°.1-77931

LA REGISTRADORA PRINCIPAL (E) DE LA OFICINA DE REGISTRO DE  
INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE VALLEDUPAR

Que para efecto de lo establecido en el artículo 375 de la ley 1564 de 2012 y en virtud de lo solicitado mediante turno de certificado con radicación N°.2023-190-1-77931 del 15 de noviembre de 2023,

**CERTIFICA:**

**PRIMERO:** Que con la documentación e información aportada por la usuaria SARA ELIZA SIERRA GUTIÉRREZ, identificada con cédula de ciudadanía N°.42.490.421, se consultó la base de datos de la oficina de registro, encontrándose que el bien objeto de solicitud, ubicado en el municipio de Valledupar, departamento del Cesar, tiene asignado el folio de matrícula inmobiliaria N°.190-4488.

**SEGUNDO:** Existe inscripción y/o registro de título real expedido en Santa Marta el 06/03/1718, mediante el cual el MUNICIPIO DE VALLEDUPAR adquirió por cesión que le hizo el GOBIERNO DE LA CORONA ESPAÑOLA.

**TERCERO:** El inmueble mencionado anteriormente, objeto de la búsqueda con los datos ofrecidos en el documento aportado por la usuaria o encontrados en el archivo de la Oficina de Registro, registra folio de matrícula inmobiliaria N°.190-4488 y, de acuerdo a su tradición, la compraventa corresponde de SARA ELISA SIERRA GUTIÉRREZ y SILVESTRE MARTÍNEZ LATORRE a INTERMEDIACIÓN DE NEGOCIOS & SERVICIOS GENERALES S.A.S; determinándose, de esta manera, la **EXISTENCIA de Pleno Dominio y/o Titularidad de Derechos Reales a favor de INTERMEDIACIÓN DE NEGOCIOS & SERVICIOS GENERALES S.A.S.**

Adicionalmente se señala que en el folio de matrícula figura inscrita un área de 519,75 M2.

Es importante resaltar que sobre el folio figura inscrita liquidación del efecto de plusvalía impuesta por la secretaría de hacienda municipal de Valledupar mediante oficio de fecha 13/05/2021.

Se expide a petición de la interesada a los dieciséis (16) días del mes de noviembre del dos mil veintitrés (2023).

  
ALICIA MARÍA CANTILLO CAAMAÑO

J. Gtz.

ALCALDÍA MUNICIPAL DE VALLEDUPAR  
IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO		01-03-00-00-0001-0023-0-00-00-0000		VENCE:	30-11-2023
REFERENCIA CATASTRAL	01-03-0001-0023-000		DIRECCIÓN:	K 18D 20 100	
MATRICULA INMOBILIARIA	0190-4488	DIRECCIÓN POSTAL:	K 18D 20 100		CÓD. POSTAL:

INFORMACIÓN SOBRE CARACTERÍSTICAS DEL PREDIO						
ÁREA TERRENO (M2)	499		ÁREA CONSTRUIDA (M2)	564	AVALÚO:	\$543.136.000
DESTINO	COMERCIAL	ESTRATO	3 MEDIO-BAJO			

IDENTIFICACIÓN DEL RESPONSABLE PRINCIPAL			DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN			
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL			DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN			
INTERMEDIACION DE NEGOCIOS & SERVICIOS GENERALES S.A.S			TIPO	N	NÚMERO	9011083893

Vigencias en este recibo: 2019, 2020, 2021, 2022, 2023													
ANO - CONCEPTO	BASE GRAV	TARIFA	CAPITAL	INTERES	DESCUENTO	TOTAL	ANO - CONCEPTO	BASE GRAV	TARIFA	CAPITAL	INTERES	DESCUENTO	TOTAL
2023-1 Predial	\$543.136.000	10/1000	\$5.431.000	\$144.740	\$0	\$5.575.740	2019-1 Sobretasa Ambient	\$476.509.000	1,5/1000	\$652.262	\$779.980	\$0	\$1.432.242
2023-1 Sobretasa Ambient	\$543.136.000	1,5/1000	\$815.000	\$21.720	\$0	\$836.720	2019-1 Sobretasa Bomber	\$4.765.000	50/1000	\$217.418	\$260.010	\$0	\$477.428
2023-1 Sobretasa Bomber	\$5.431.000	5/100	\$272.000	\$7.250	\$0	\$279.250							
2022-1 Predial	\$520.694.000	10/1000	\$5.207.000	\$2.534.400	\$0	\$7.741.400							
2022-1 Sobretasa Ambient	\$520.694.000	1,5/1000	\$781.000	\$380.120	\$0	\$1.161.120							
2022-1 Sobretasa Bomber	\$5.207.000	5/100	\$260.000	\$126.530	\$0	\$386.530							
2021-1 Predial	\$505.528.000	9/1000	\$4.550.000	\$3.101.650	\$0	\$7.651.650							
2021-1 Sobretasa Ambient	\$505.528.000	1,5/1000	\$758.000	\$516.700	\$0	\$1.274.700							
2021-1 Sobretasa Bomber	\$4.550.000	5/100	\$228.000	\$155.420	\$0	\$383.420							
2020-1 Predial	\$490.804.000	10/1000	\$4.908.000	\$4.196.880	\$0	\$9.104.880							
2020-1 Sobretasa Ambient	\$490.804.000	1,5/1000	\$736.200	\$629.550	\$0	\$1.365.750							
2020-1 Sobretasa Bomber	\$4.908.000	50/1000	\$245.400	\$209.880	\$0	\$455.280							
2019-1 Predial	\$476.509.000	10/1000	\$4.348.334	\$5.199.770	\$0	\$9.548.104							
Total Capital:			\$29.409.614			Total interés:	\$18.264.600						

Datos último Pago:	Fecha: 21/05/2019	No. Recibo: 201911130119488	Total Pagado:	500.000	Banco: CAJA TESORERIA
--------------------	-------------------	-----------------------------	---------------	---------	-----------------------

Vigencias con saldo:	2019, 2020, 2021, 2022, 2023	Por un valor de:	\$47.308.454
 (415)7709998015500(8020)020231647681(3900)00000047674214(96)20231130		TOTAL RECIBO:	\$47.674.214
		DESCUENTO:	\$0
		VALOR A PAGAR:	\$47.674.214

Tasa Interés Mora Diaria:	0,0888	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 se reciben en el BANCO DAVIVIENDA".
Tasa Vigente Desde:	01/11/2023 Hasta 30/11/2023		

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)	
CONTRIBUYENTE	PORTAL - 16/11/2023-07:32:02 AM

ALCALDÍA MUNICIPAL DE VALLEDUPAR  
IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO		01-03-00-00-0001-0023-0-00-00-0000		VENCE:	30-11-2023
REFERENCIA CATASTRAL	01-03-0001-0023-000		DIRECCIÓN:	K 18D 20 100	
MATRICULA INMOBILIARIA	0190-4488	DIRECCIÓN POSTAL:	K 18D 20 100		CÓD. POSTAL:

INFORMACIÓN SOBRE CARACTERÍSTICAS DEL PREDIO						
ÁREA TERRENO (M2)	499		ÁREA CONSTRUIDA (M2)	564	AVALÚO:	\$543.136.000
DESTINO	COMERCIAL	ESTRATO	3 MEDIO-BAJO			

IDENTIFICACIÓN DEL RESPONSABLE PRINCIPAL			DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN			
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL			DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN			
INTERMEDIACION DE NEGOCIOS & SERVICIOS GENERALES S.A.S			TIPO	N	NÚMERO	9011083893

Vigencias en este recibo: 2019, 2020, 2021, 2022, 2023						
Vigencias con saldo:				2019, 2020, 2021, 2022, 2023	Por un valor de:	\$47.308.454
 (415)7709998015500(8020)020231647681(3900)00000047674214(96)20231130		TOTAL RECIBO:	\$47.674.214			
		DESCUENTO:	\$0			
		VALOR A PAGAR:	\$47.674.214			

Tasa Interés Mora Diaria:	0,0888	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 se reciben en el BANCO DAVIVIENDA".
Tasa Vigente Desde:	01/11/2023 Hasta 30/11/2023		

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)	
ALCALDIA	PORTAL - 16/11/2023-07:32:02 AM

ALCALDÍA MUNICIPAL DE VALLEDUPAR  
IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO		01-03-00-00-0001-0023-0-00-00-0000		VENCE:	30-11-2023
REFERENCIA CATASTRAL	01-03-0001-0023-000		DIRECCIÓN:	K 18D 20 100	
MATRICULA INMOBILIARIA	0190-4488	DIRECCIÓN POSTAL:	K 18D 20 100		CÓD. POSTAL:

INFORMACIÓN SOBRE CARACTERÍSTICAS DEL PREDIO						
ÁREA TERRENO (M2)	499		ÁREA CONSTRUIDA (M2)	564	AVALÚO:	\$543.136.000
DESTINO	COMERCIAL	ESTRATO	3 MEDIO-BAJO			

IDENTIFICACIÓN DEL RESPONSABLE PRINCIPAL			DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN			
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL			DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN			
INTERMEDIACION DE NEGOCIOS & SERVICIOS GENERALES S.A.S			TIPO	N	NÚMERO	9011083893

Vigencias en este recibo: 2019, 2020, 2021, 2022, 2023						
Vigencias con saldo:				2019, 2020, 2021, 2022, 2023	Por un valor de:	\$47.308.454
 (415)7709998015500(8020)020231647681(3900)00000047674214(96)20231130		TOTAL RECIBO:	\$47.674.214			
		DESCUENTO:	\$0			
		VALOR A PAGAR:	\$47.674.214			

Tasa Interés Mora Diaria:	0,0888	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 se reciben en el BANCO DAVIVIENDA".
Tasa Vigente Desde:	01/11/2023 Hasta 30/11/2023		

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)	
BANCO	PORTAL - 16/11/2023-07:32:02 AM



**EFECTIVO**  
 NIT: 130.131.993-1  
**ORDEN DE SERVICIO**  
 N. OS: 9437246825  
 Cliente: 110325 GASES DV: 717586  
 Fecha: 15/11/2023 14:21:01  
 PAF: 909405  
 VALOR A PAGAR: 203275  
 CODIGO DE BARRA: 0225765144  
 SUSCRIPCIÓN: 14204411  
 DIRECCIÓN: KR 180 CL 20 - 100  
 FECHA VENCIMIENTO: 2033-10-21  
 CODIGO IAG: 7707232377896  
 Referencia: 203275 Valor: \$203.275,00

Aplica condiciones particulares con el cliente beneficiario  
 Conserve este recibo, es el único soporte válido para atender cualquier reclamación.  
 Para reclamaciones presente este recibo: Tel. (1) 6510101.  
 servicioalcliente@efecty.com.co.  
 www.efecty.com.co

Id contrato:	14204411
Código para pago:	225765144
Fecha límite de pago:	07/11/2023
Valor a pagar:	\$ 203,275
Factura N°:	2446155
Fecha factura:	24/OCT/2023
Período factura:	OCTUBRE 2023

**Brilla**  
 Creciendo contigo  
 Cupo disponible:  
**\$ 5,207,280 PU**  
 Opera como medio de Financiación No Bancaria



Escanea el código, descarga la App GasCaribe y activa tu factura, o Ingresar a portalgascaribe.com



Paga escaneando el código o a través de [www.gascaribe.com](http://www.gascaribe.com)

Puntos de pago

- NEQUI
- DAVIVIENDA
- Bancolombia
- efecty
- SuperEfectivo
- SuperGIROS
- Pay
- COLPATRIA
- Banco Caja Social
- Banco de Bogotá
- Banco AV Villas
- banco popular
- BBVA
- dale.
- OLIMPICA
- AO
- Banco de Occidente
- Itaú
- BANCO GNB SUDAMERIS

**DAVIVIENDA**  
 Corresponsales bancarios y medios electrónicos.

**Samir**

Utiliza tu crédito Brilla ¡aquí!



Artículos para el hogar, tecnología y materiales de construcción  
**CUPO AGRANDADO HASTA \$8.000.000\***  
 Solicita a tu asesor  
 3174274161 - 3163607428  
 Valle 2: Calle 23 # 23 - 99 Barrio Primero de Mayo  
 Valle 1: Cra 7A # 25A - 70 Avenida Salguero

**Oralt**

Recupera tu sonrisa con tu cupo Brilla



Presenta tu factura GasCaribe y recibe hasta 20% de descuento en tu plan de tratamiento.  
 Reservas sin costo en tu próxima visita  
 316 632 6019 # 4721  
 www.oralt.com.co

**Punto Center**

Muebles y Electrodomésticos



UTILIZA AQUÍ TU CUPO BRILLA  
  
 323 370 4567  
 VALLEDUPAR  
 Carrera 9 # 17 - 61 Centro

**LUIS XV**

Utiliza AQUÍ tu crédito Brilla  
**MODERNIZA TU HOGAR**  
 fácil y sin complicaciones



301 589 2778  
 Valledupar - Cesar  
 Cra. 7A No. 19A-10 Centro  
 LUIS XV - quince  
 https://luisxv.com

**Fe de errata: La vigencia de la campaña SUELDAZO BRILLA MAGDALENA Y CESAR 2023 es del 7 al 30 de septiembre de 2023.**  
 Brilla opera como medio de financiación no bancario, no actúa en calidad de productor, proveedor y/o distribuidor de productos o servicios. El plazo máximo depende del producto a financiar y es responsabilidad del consumidor determinar las condiciones de financiación. Los intereses son liquidados con la tasa (variable) máxima de financiación vigente definida por la Superfinanciera al momento de la facturación del crédito. Aplica para usuarios de GasCaribe S.A. E.S.P. Más información sobre Brilla, tu cupo aprobado y como acceder a un cupo agrandado en <https://www.brigasascaribe.com/que-es-brilla> Válido 2023. Vigilado SuperServicios.



Oficinas principales

- Barranquilla: Carrera 54 # 59 - 144
- Santa Marta: Av. El libertador # 21- 22
- Valledupar: Calle 16a # 4 - 92

(\*) El no pago oportuno de la factura, dará lugar a la suspensión del servicio a partir de la fecha indicada en esta. Contra la decisión de suspender el servicio por mora, procede el recurso de reposición ante la empresa y en subsidio el de apelación ante la SSPD dentro de los cinco (5) días siguientes al recibo de esta factura. En caso de padecer una situación de vulnerabilidad que pueda afectar sus derechos fundamentales con ocasión de la suspensión, deberá acreditarlo antes de la prevista para su ejecución. Para efectos de comentarios o sugerencias relacionadas con revisión fiscal, favor comunicarlo a Ernst & Young Audit SAS al email: [revisorfiscal.gases@coy.com.co](mailto:revisorfiscal.gases@coy.com.co) o a la Calle 77B No. 59-61 Oficina Barranquilla. Es importante señalar que este no es un canal de recepción de PQR. El usuario puede acceder a los requisitos y procedimiento sobre el proceso de cambio de comercializador a través de nuestra página web [www.gascaribe.com](http://www.gascaribe.com). Poder calorífico: Es el contenido de energía en el gas. En la factura corresponde a un promedio del poder calorífico superior del gas entregado en el periodo facturado. Procedimiento para calcular la equivalencia en kilovatios hora de la cantidad de gas que le ha sido facturada: 1. Determinar el consumo de gas en metros cúbicos o en galones, estableciendo la diferencia entre la lectura actual y la lectura inmediatamente anterior. 2. Multiplicar el número de metros cúbicos o galones consumidos por el poder calorífico establecido en su factura. 3. Dividir el resultado de la operación anterior por 3,6 para obtener el número de kilovatios hora.

**Cupón para pago**  
 225765144  
 Fecha límite de pago: 07/11/2023

**Total a pagar**  
 \$ 203,275



(415)7707232377896(8020)0225765144(3900)0000203275(96)20331107

FAVOR, NO COLOCAR SELLO SOBRE EL CODIGO DE BARRAS



**afinia**  
Grupo-epm

Caribemar de la Costa S.A.S. S.S.A. TEL. 991.350.949

Operador de Red: Caribemar de la Costa S.A.S. E.S.P.  
NIT: 17999646  
Call Center: 118 - 6033500444  
Dirección: Carrera 13B # 26-78 Piso 3 Ed. Chambaru - Cartagena, Tolefón

NIC: 5362880

Total a pagar mes: \$ 1.452.990  
Total documento por pagar: \$ 1.452.990  
Fecha pago oportuno: 03/10/2023  
Suspensión a partir de: 04/10/2023  
No. Facturas vencidas: 0  
Saldo anterior: \$ 0  
Fecha emisión: 26/09/2023  
Documento equivalente No.: 31102309119917  
ID. de Cobros: 5362880295 - 88

**Datos del Usuario y/o Suscriptor**

**Titular de Pago**  
HOTEL EL CEIBOTE

**Usuario o suscriptor**  
HOTEL EL CEIBOTE

**Estrato/Clasificación**  
Com [Sencilla Niv.1] Caribe

**Dirección de suministro**  
CR 18D 20-100 LOC 1  
1 DE MAYO  
VALLEDUPAR  
HOTEL EL CEIBOTE

**Dirección de Envío**  
CR 18D 20-100  
1 DE MAYO  
VALLEDUPAR  
VALLEDUPAR



**Resumen facturación mes**

Periodo facturado: 26/08/2023 - 26/09/2023

Energía

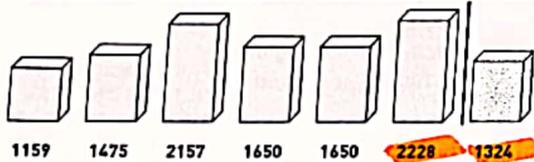
Otras Entidades



Para mayor información consulta [www.afinia.com.co](http://www.afinia.com.co)

**Consumo de los últimos 6 meses (kWh)**

Periodo actual (kwh)



Promedio Consumo Diario (kWh): 56,39

**Información regulatoria**

**Opción tarifaria:** Debido a que el costo unitario presentó una variación superior al 3% producto modificaciones normativas en el cargo de comercialización aprobadas por el MME y CREG, y variaciones propias de los conceptos que integran el costo unitario, Caribemar AFINIA optó por la aplicación de la opción tarifaria trasladando un menor costo al usuario el cual será cobrado al usuario en la medida que el costo total del costo unitario lo permita. (Res. MME 40272/2020, Res. CREG 188/2020, Res. CREG 012/2020).

**Calidad del servicio:** En virtud del régimen transitorio aplicable al mercado de la Región Caribe durante el 2020 los usuarios serán compensados por el incumplimiento en los indicadores de calidad individual por parte del prestador del servicio según lo establecido en el capítulo 11 del anexo general de la Resolución CREG 097/2008. (Res. CREG 010/2020 Artículo 17).

El no pago oportuno de la factura, dará lugar a la suspensión del servicio a partir de la fecha indicada en esta. Contra esta decisión procede el recurso de reposición ante la empresa y en subsidio el de apelación ante la SSPD, dentro de los cinco días siguientes al recibo de esta factura. En caso de padecer una situación de vulnerabilidad que pueda afectar sus derechos fundamentales con ocasión de la suspensión deberá acreditarlo antes de la fecha de suspensión.

\$ 1.452.990 Sto  
1464 348

El Gobierno Nacional mediante Dec. 1276 del 31/07/2023 MME, estableció a partir del 01/09/2023 la inclusión de aportes obligatorios al Dpto de La Guajira en la factura de servicio público de energía, por valor de \$1.000 para usuarios estratos 4, 5, 6 y \$5.000 para comerciales e industriales.

Y su aporte voluntario adicional "Comparto mi Energía", (Dec. 517 del 04/04/2020 y Res 40130 MME del 11/05/2020) podrá realizarlo en la página web <https://caribemar.factura.co/Pagar/> en el botón Aportar, allí podrá indicar el valor que desea aportar.

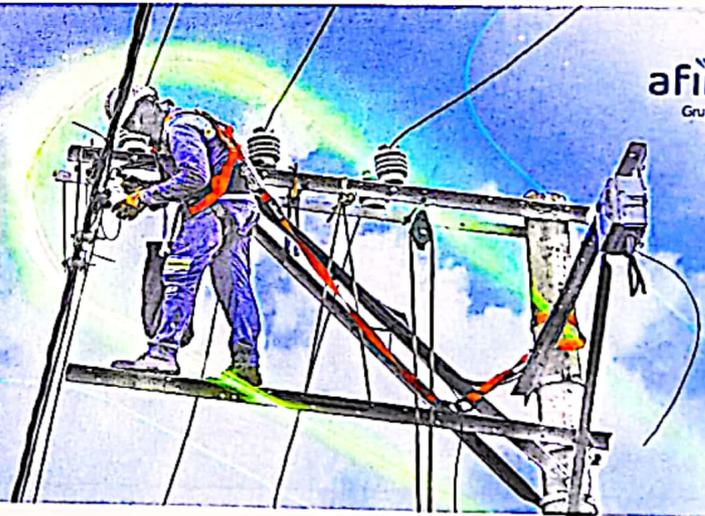
**Avisos de Mantenimientos**

Con cada mantenimiento que realizamos aportamos a mejorar tu calidad de vida.

Conoce la programación en:

[www.afinia.com.co](http://www.afinia.com.co)

AfiniaGrupoEPM Afiniapp



**afinia**  
Grupo-epm

Para consultas sobre su facturación llame a nuestra línea Afinia 115

NIC (Referencia de Pago): 5362880

ID de Cobro: 5362880295 - 88 / Titular: HOTEL EL CEIBOTE

Forma de pago: Efectivo y Tarjeta de Débito  
Favor no colocar sellos sobre el código de barras

documentos vencidos	Total documentos por pagar
1	\$ 1.452.990

Somos grandes contribuyentes según resolución No 012220 del 26 de diciembre de 2012. Somos agentes de retención de impuesto a Las ventas. Somos autorretenedores del impuesto sobre la renta, según decreto 2201 de diciembre 30 de 2016, abstenerse de practicar retención a título de impuesto de renta sobre el servicio de energía. Esta factura presta merito ejecutivo, art 130 ley 142 de 1.994. Para todos los efectos el presente documento se denominará "Documento equivalente a la factura de servicios públicos" de conformidad con la establecido en el sur reglamentario 1623 de 2016 y guarda los mismos efectos de la factura de servicios públicos contemplada en el capítulo VI de la ley 142 de 1.994 resolución No 012220 del 26 de diciembre de 2012. Somos agentes de retención de impuesto a Las ventas.

Fecha de pago oportuno	Total a pagar mes
03/10/2023	\$ 1.452.990



998169074(8020)53628802950880(3900)0001452990(96)120231003

Representante Legal  
Javier Lastra Fuscaldo

(Handwritten signature)



(415)7709998169074(8020)53628802950880(3900)0001452990(96)120231003

NIC: 5362880

Total a pagar mes: \$ 1.701.000

Total documento por pagar: \$ 1.701.000

Fecha pago oportuno: 02/11/2023

Suspensión a partir de: 03/11/2023

No. Facturas vencidas: 0

Saldo anterior: \$ 0

Fecha emisión: 26/10/2023

Documento equivalente No.: 31102310113212

ID. de Cobros: 5362880296 - 71

**Datos del Usuario y/o Suscriptor**

Titular de Pago

HOTEL EL CEIBOTE

Usuario o suscriptor

HOTEL EL CEIBOTE

Estrato/Clasificación

Com (Sencilla Niv.1) Caribe

Dirección de suministro

CR 18D 20-100 LOC 1

1 DE MAYO

VALLEDUPAR

HOTEL EL CEIBOTE

Dirección de Envío

CR 18D 20-100

1 DE MAYO

VALLEDUPAR

VALLEDUPAR



**Resumen facturación mes**

Periodo facturado

26/09/2023 - 26/10/2023

Energía

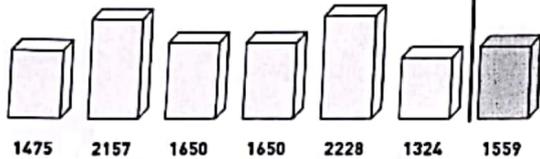
Otras Entidades



Para mayor información consulta [www.afinia.com.co](http://www.afinia.com.co)

**Consumo de los últimos 6 meses (kWh)**

Periodo actual (kwh)



Promedio Consumo Diario (kWh): 57,29

**Información regulatoria**

Opción tarifaria: Debido a que el costo unitario presentó una variación superior al 3% producto modificaciones normativas en el cargo de comercialización aprobadas por el MME y CREG, y variaciones propias de los conceptos que integran el costo unitario, Caribemar AFINIA optó por la aplicación de la opción tarifaria trasladando un menor costo al usuario el cual será cobrado al usuario en la medida que el costo total del costo unitario lo permita. (Res. MME 40272/2020, Res. CREG 188/2020, Res. CREG 012/2020).

Calidad del servicio: En virtud del régimen transitorio aplicable al mercado de la Región Caribe durante el 2020 los usuarios serán compensados por el incumplimiento en los indicadores de calidad individual por parte del prestador del servicio según lo establecido en el capítulo 11 del anexo general de la Resolución CREG 097/2008. (Res. CREG 010/2020 Artículo 17).

El no pago oportuno de la factura, dará lugar a la suspensión del servicio a partir de la fecha indicada en esta. Contra esta decisión procede el recurso de reposición ante la empresa y en subsidio el de apelación ante la SSPD, dentro de los cinco días siguientes al recibo de esta factura. En caso de padecer una situación de vulnerabilidad que pueda afectar sus derechos fundamentales con ocasión de la suspensión deberá acreditarlo antes de la fecha de suspensión.

El Gobierno Nacional mediante Decreto Legislativo 517 del 4 de abril de 2020 y la Resolución MME 40130 del 11 de mayo de 2020, estableció los lineamientos para la implementación del aporte voluntario "Comparto mi Energía", dirigido a los usuarios de los estratos 4, 5 y 6, y Comerciales e Industriales.

Lo invitamos a unirse con su aporte, para ello la empresa ha dispuesto en la página web <https://caribemar.facture.co/Pagar/> el botón Aportar, allí podrá indicar el valor que desea aportar.

**3 años**

**Contribuyendo al desarrollo de la región**

Seguimos trabajando para llevarte el servicio de calidad que te mereces.

¡Gracias!

Bolívar, Cesar, Córdoba, Sucre y Magdalena por abrirnos las puertas.

Con AFINIA la buena energía va contigo.



Para consultas sobre su facturación llama a nuestra línea AFINIA 115

NIC (Referencia de Pago):

5362880

ID de Cobro: 5362880296 - 71 / Titular: HOTEL EL CEIBOTE

Forma de pago: Efectivo y Tarjeta de Débito  
Favor no colocar sellos sobre el código de barras

de documentos vencidos	Total documentos por pagar
1	\$ 1.701.000

Somos grandes contribuyentes según resolución No 012220 del 26 de diciembre de 2022. Somos agentes de retención de impuesto a las ventas. Somos autorretenedores del impuesto sobre la renta, según decreto 2201 de diciembre 30 de 2016, abstenerse de practicar retención a título de impuesto de renta sobre el servicio de energía. Esta factura presta mérito ejecutivo, art 150 ley 142 de 1994. Para todos los efectos el presente documento se denominará "Documento equivalente a la factura de servicios públicos" de conformidad con lo establecido en el día reglamentario 1425 de 2016 y guarda los mismos efectos de la factura de servicios públicos contemplada en el capítulo VI de la ley 142 de 1994. Resolución No 012220 del 26 de diciembre de 2022. Somos agentes de retención de impuesto a las ventas.

Fecha de pago oportuno	Total a pagar mes
02/11/2023	\$ 1.701.000



39998169074(8020)53628802960710(3900)0001701000196120231102

Representante Legal  
Javier Lastra Fuscaldo

*(Handwritten signature)*



[415]7709998169074(8020)53628802960710(3900)0001701000196120231102



FEEL LVO L10A  
NII: 130.131.993-1

ORDEN DE SERVICIO

N. OS: 943724519 DV: 199595  
 Cliente: 112309 EMDUPAR RECAUDOS  
 Fecha: 15/11/2023 14:18:43  
 PAP: 909406  
 NÚMERO DE CUPÓN: 000015804093  
 Referencia: 000015804093 Valor: \$160.198,00

# FACTURA DE SERVICIO Acueducto y Alcantarillado

Calló 15 No. 15-40 - www.emdupar.gov.co  
NII. 892.300.548-8

CLASIFICACIÓN	
CATEGORÍA	Comercial
SUBCATEGORÍA	1/2
ACUEDUCTO	ALCANTARILLADO
CMA	5.549.07 2.850.11
CMLP	1.120.22 1.208.90

DIRECCIÓN: CR 18D CL 20 - 100  
 DIRECCIÓN ENVÍO: CR 18D CL 20 - 100  
 CICLO: 4  
 CÓDIGO REPARTO: 040401396000009  
 RUTA: 040401 SAN MARTIN Y 1 DE MAYO

## DATOS DEL USUARIO

MARTIN MARULANDA

### REPORTE DE PAGOS

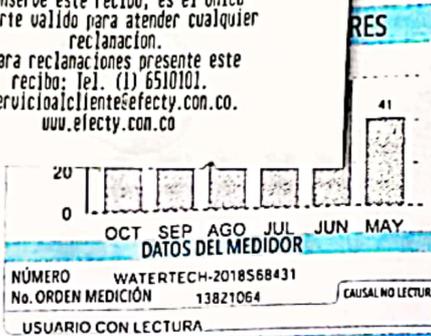
FECHA ÚLTIMO PAGO	VALOR	PERÍODO DEUDA
13/10/23	90,324.00	
FECHA PAGO OPORTUNO	VALOR	PERÍODO DEUDA
15/11/23	0.50	1

### LIQUIDACIÓN CONSUMO DE ACUEDUCTO

RANGO EN mt3	Consumo	Tarifa en mt3	Valor
00-16 Básico	16	1,120.22	17,923.52
17-32 Complementario	16	1,120.22	17,923.52
>32 Sumario	9	1,120.22	10,081.98
<b>TOTAL:</b>	<b>41</b>		<b>45,929.02</b>

### LIQUIDACIÓN CONSUMO DE ALCANTARILLADO

RANGO EN mt3	Consumo	Tarifa en mt3	Valor
00-16 Básico	16	1,208.90	19,342.40
17-32 Complementario	16	1,208.90	19,342.40
>32 Sumario	9	1,208.90	10,880.10
<b>TOTAL:</b>	<b>41</b>		<b>49,564.90</b>



NÚMERO WATERTECH-2018568431  
 No. ORDEN MEDICIÓN 13821064 CAUSAL NO LECTURA

CONSUMOS		
CONSUMO	DÍAS DE CONSUMO	PROMEDIO
41	29	45

### LIQUIDACIÓN DE SERVICIOS DEL MES

CONCEPTO	FACTURADO DEL PERÍODO	CUOTA FINANCIADA	SUBSIDIO	APORTES
CARGO FIJO ACUEDUCTO	5,549.07			2,774.54
CONSUMO ACUEDUCTO	45,929.02			22,964.51
CARGO FIJO ALCANTARILLADO	2,850.11			1,325.06
SERVICIO ALCANTARILLADO	49,564.90			24,782.45
SERVICIO ALCANTARILLADO PLUVIA	4,658.24			
AJUSTE	0.10			
<b>TOTALES</b>	<b>108,351.4</b>			<b>51,846.56</b>

### OTROS CONCEPTOS DEL MES

CONCEPTO	FACTURADO DEL PERÍODO	CUOTA FINANCIADA
	0.00	0.00
<b>TOTALES</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>

SALDO A FAVOR	\$	0.00
SALDO FINANCIADO	\$	0.00
SALDO FINANCIADO COVID-19	\$	0.00

Representante Legal

<b>TOTAL MES</b>	160,198
<b>SALDO ANTERIOR</b>	0
<b>VALOR EN RECLAMO</b>	0
<b>TOTAL FACTURA</b>	160,198

Esta factura prestará mérito ejecutivo de acuerdo con las normas de Derecho Civil y Comercial, Ley 142 de 1994 Artículo 130. (Modificado por el Artículo 18 de la Ley 689 de 2001).

FECHA DE PAGO OPORTUNO	15/11/23
FECHA LÍMITE DE PAGO PARA EVITAR SUSPENSIÓN	15/11/23

### AVISO IMPORTANTE:

SEÑOR USUARIO: El no pago oportuno de la factura, dará lugar a la suspensión del servicio a partir de la fecha indicada en ésta. Contra la decisión de suspender el servicio por mora, procede el recurso de reposición ante la empresa y en subsidio el de apelación ante la SSPD dentro de los cinco (5) días siguientes al recibo de esta factura. En caso de padecer una situación de vulnerabilidad que pueda afectar sus derechos fundamentales como ocasión de la suspensión, deberá acreditarlo antes de la fecha prevista para su ejecución.

### FAVOR LEER EL RESPALDO

MARTIN MARULANDA



(415)7709998012141(8020)000015804093(3900)0000160198(96)20231115

INFORMACIÓN DEL USUARIO		
CÓDIGO	PAGO ELECTRÓNICO	PERÍODO
21874	15804093	NOVIEMBRE/2023
PAGO OPORTUNO HASTA:		15/11/23
<b>TOTAL MES \$</b>		<b>160,198</b>

MARTIN MARULANDA



(415)7709998012141(8020)000015804093(3900)0000160198(96)20231115

INFORMACIÓN DEL USUARIO		
CÓDIGO	PAGO ELECTRÓNICO	PERÍODO
21874	15804093	NOVIEMBRE/2023
PAGO OPORTUNO HASTA:		15/11/23
<b>TOTAL FACTURA \$</b>		<b>160,198</b>

EFFECTIVO  
UNIDAD DE SERVICIO

OS: 942292274 DV: 097513  
 Fuente: 110325 GASES DEL CARIBE  
 INTEGRACION  
 Fecha: 03/10/2023 16:29:56  
 Valor a pagar: 213475  
 CODIGO DE BARRA: 0224349566  
 SUSCRIPTOR: 14204411  
 DIRECCION: KR 18D CL 20 - 100  
 FECHA VENCIMIENTO: 2033-09-22  
 CODIGO IAC: 7707232377896  
 Referencia: 213475 Valor: \$213.475,00

Aplica condiciones particulares con el cliente beneficiario  
 Conserve este recibo, es el unico soporte valido para atender cualquier reclamacion.  
 Para reclamaciones presente este recibo: Tel. (1) 6510101.  
 servicioalcliente@efecty.com.co.  
 www.efecty.com.co

N° de contrato:	14204411				
Cupón para pago:	224349566				
Fecha límite de pago:	05/10/2023				
Total a pagar:	\$ 213,475				
Factura N°:	2120969523	Fecha factura:	22/SEP/2023	Periodo factura:	SEPTIEMBRE 2023

**Brilla**  
 Creciendo contigo  
 Cupo disponible:  
**\$ 6,065,948 PU**  
 Opera como medio de  
 Financiación No Bancaria

Antén  
 revisión  
 de gas!



Programa tu  
 revisión periódica  
 y financiera fácil  
 en tu factura.

La tranquilidad y seguridad  
 de tu hogar en manos expertas

Paga escaneando el código o a través de [www.gascaribe.com](http://www.gascaribe.com)

Puntos de pago:

- NEQUI, Daviplata, Bancolombia
- Efecty, SuperEfectivo, SuperGIROS
- Rappi pay, COLOPATRIA, Banco Caja Social
- Banco de Bogotá, Banco AV Villas
- banco popular, BBVA
- dale, OLIMPICA, AO
- Banco de Occidente, Itaú, BANCO GNB SUDAMERIS
- DAVIVIENDA

Corresponsales bancarios y medios electrónicos.

construcentro

LAS MEJORES  
**MARCAS**  
 A TU ALCANCE

STIHL, corona

Contacta tu asesor al: **318 798 2070**

Carrera 7a # 19a - 83 Kennedy,  
 Carrera 11 # 19d - 34 La Granja  
 Valledupar, Cesar

UMA, PALSER

ENCUENTRA EL PDM MÁS CERCANO  
 Y LLÉVATE LA  
 MEJOR DE **TUS SUEÑOS**

ESCANÉAME Y CONTACTAMOS

TELÉFONO DE CONTACTO: 316 231 3484

Realiza una compra con tu Crédito Brilla igual o superior a \$2'000.000 entre el 1 y el 30 de septiembre de 2023 y podrás participar en un bingo para ser el ganador de un Sueldatazo.

Aprovecha tu Extracupo de  
**\$1.000.000**  
 Del 15 de agosto al 15 de octubre de 2023.

Aplica solo para los departamentos del Magdalena y Cesar.

Fecha de errata: La vigencia de la campaña SUELDATAZO BRILLA MAGDALENA Y CESAR 2023 es del 7 al 30 de septiembre de 2023.

Brilla opera como medio de financiación no bancario, no actúa en calidad de productor, proveedor y/o distribuidor de productos o servicios. El plazo máximo depende del producto a financiar y es responsabilidad del consumidor determinar las condiciones de financiación. Los intereses son liquidados con la tasa (variable) máxima de financiación vigente definida por la Superfinanciera al momento de la facturación del crédito. Aplica para usuarios de GasCambia S.A. E.S.P. en los departamentos de Magdalena y Cesar. Más información sobre como participar en el juego promocional Sueldatazo Magdalena y Cesar 2023 y el uso del extracupo en [www.brillagascaribe.com/sueldatazo-brilla-gases-del-cantbe](http://www.brillagascaribe.com/sueldatazo-brilla-gases-del-cantbe). Válido septiembre 2023. Vigilado SuperServicios.

Atención al Cliente (605) 322 7000 | [brillagascaribe.com](http://brillagascaribe.com) | BrillaColombia | [brillagascaribe](https://www.instagram.com/brillagascaribe)

**Brilla**  
 Creciendo contigo

Oficinas principales:

- Barranquilla: Carrera 54 # 59 - 144
- Santa Marta: Av. El libertador # 21- 22
- Valledupar: Calle 16a # 4 - 92

(\*) El no pago oportuno de la factura, dará lugar a la suspensión del servicio a partir de la fecha indicada en ésta. Contra la decisión de suspender el servicio por mora, procede el recurso de reposición ante la empresa y en subsidio el de apelación ante la SSPD dentro de los cinco (5) días siguientes al recibo de esta factura. En caso de padecer una situación de vulnerabilidad que pueda afectar sus derechos fundamentales con ocasión de la suspensión, deberá acreditarlo antes de la fecha prevista para su ejecución. Para efectos de comentarios o sugerencias relacionadas con revisoría fiscal, favor comunicarlo a Ernst & Young Audit SAS al email: [revisoriasiscalgases@coy.com](mailto:revisoriasiscalgases@coy.com) o a la Calle 77B No. 59-61 Oficina 311 Barranquilla. Es importante señalar que éste no es un canal de recepción de PQR. El usuario puede acceder a los requisitos y procedimiento sobre el proceso de cambio de comercializador a través de nuestra página web [www.gascaribe.com](http://www.gascaribe.com). Poder calorífico: Es el contenido de energía en el gas. En la factura corresponde a un promedio del poder calorífico superior del gas entregado en el periodo facturado. Procedimiento para calcular la equivalencia en kilovatios hora de la cantidad de gas que le ha sido facturada: 1. Determinar el consumo de gas en metros cúbicos o en galones, estableciendo la diferencia entre la lectura actual y la lectura inmediatamente anterior. 2. Multiplicar el número de metros cúbicos o galones consumidos por el poder calorífico establecido en su factura. 3. Dividir el resultado de la operación anterior por 3,6 para obtener el número de kilovatios hora.

Cupón para pago

224349566

Fecha límite de pago: 05/10/2023

Total a pagar:

\$ 213,475



(415)7707232377896(8020)0224349566(3900)0000213475(96)20331005

FAVOR, NO COLOCAR SELLO SOBRE EL CODIGO DE BARRAS

**RE: Contestación Demanda y Demanda de prescripción en reconvencción. Rad. 2023 - 00059-00.**

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

Vie 17/11/2023 10:25

Para:jesusantodomingochoa2008@hotmail.com <jesusantodomingochoa2008@hotmail.com>

Buen día.....Su solicitud fue registrada en el sistema SIGLO XXI, y será enviada al despacho citado.....E.Castro

***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](mailto:csercfvpar@cendoj.ramajudicial.gov.co)***

---

**De:** Jesus Maria Santodomingo Ochoa <jesusantodomingochoa2008@hotmail.com>

**Enviado:** viernes, 17 de noviembre de 2023 9:06

**Para:** Centro Servicios Judiciales Juzgado Civil Familia - Cesar - Valledupar

<csercfvpar@cendoj.ramajudicial.gov.co>

**Asunto:** Contestación Demanda y Demanda de prescripción en reconvencción. Rad. 2023 - 00059-00.

**Doctor.**

**GERMAN DAZA ARIZA.**

**Juez Segundo Civil del Circuito de Valledupar.**

**E. S. D.**

**Proceso: VERBAL**

**Demandante: INTERMEDIACION DE NEGOCIOS Y SERVICIOS GENERALES**

**S.A.S.**

**Demandado: SARA ELISA SIERRA Y OTRO.**

**RADICACIÓN: 20001-31-03-002-2023-00059-00**