

Recurso de reposición excepción previa. PROCESO 11001310300320190057700

PRESIDENCIA <presidencia@ramosbitar.com>

Vie 14/05/2021 11:44 AM

Para: Juzgado 03 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. <j03cctobta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: PRESIDENCIA <presidencia@ramosbitar.com>

1 archivos adjuntos (65 KB)
recurso excpcion previa.pdf.pdf;

Señor

JUEZ TERCERO (3.º) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ, D.C.

E.S.D.

REF : PROCESO 11001310300320190057700

DEMANDANTE: IVAN MARTINEZ PAYÁN

DEMANDADO : ALBERTO OCHOA MARULANDA.

ASUNTO : Recurso de reposición y en subsidio el de apelación de auto de fecha 10 de mayo de 2021.

Jaime A. Ramos Ríos.

presidencia@ramosbitar.com

Señor
JUEZ TERCERO (3º) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ. D.C.
E.S.D.

REF : PROCESO 11001310300320190057700
DEMANDANTE: IVAN MARTINEZ PAYÁN
DEMANDADO : ALBERTO OCHOA MARULANDA.
ASUNTO : Recurso de reposición y en subsidio el de apelación del auto de fecha 10 de mayo de 2021.

JAIME ARTURO RAMOS BITAR, mayor de edad, vecinos de esta ciudad, abogado en ejercicio, identificados personal y judicialmente como aparece al pie su respectiva firma, actuando en calidad de apoderados del extremo pasivo, por medio del presente escrito presento RECURSO DE REPOSICIÓN Y EL SUBSIDIO DE APELACIÓN en contra del auto de fecha 10 de mayo de 2021, para que se revoque y en su lugar se dicte un auto que declare probada la excepción previa de pleito pendiente propuesta. El auto atacado, declara infundada la excepción previa de pleito pendiente entre las mismas partes y sobre el mismo asunto contenida en el Artículo 100 numeral 8º del Código General del Proceso, que el suscrito presentara en la contestación de la demanda. El recurso lo fundamento en que, en el proceso ejecutivo, que este apoderado presentara en contra del Señor IVAN RAMIRO MARTINEZ PAYAN, su apoderado, en la contestación de la demanda, hace alusión a los negocios que supuestamente el señor IVAN RAMIRO MARTINEZ tenía con mi poderdante, en la construcción y puesta en marcha de un centro vacacional llamado ENTRE MARES, en donde el señor MARTINEZ, señala al demandado ALBERTO OCHOA como socio de dicho proyecto (Cuando en realidad lo era). Ahí puede observarse claramente, que en ese proceso ejecutivo, se está debatiendo por vía exceptiva, que el señor ALBERTO OCHOA era socio del señor MARTINEZ PAYAN, lo mismo que se está debatiendo en este mismo proceso. Es decir dentro del proceso ejecutivo mencionado, cabe la posibilidad que la sentencia desconozca el pagaré suscrito por el señor PAYAN, y de aprobación a las excepciones, así, la sentencia tendría identidad con la sentencia que podría proferirse en este proceso. De tal manera que se cumplirían los presupuestos para la existencia de un pleito pendiente establecido en la norma señalada antes. Estarían las mismas partes dentro de ambos procesos y respecto de las pretensiones habría identidad por vía exceptiva, como lo he manifestado. Así, podemos observar que los dos procesos tienen identidad en las partes, e identidad en la discusión del mismo asunto, lo que se debe observar como el mismo pleito, tanto, en este declarativo, como en el proceso ejecutivo que cursa en el Juzgado 23 CC de Bogotá.

El Consejo de Estado, ha dispuesto : *"La configuración de la excepción de pleito pendiente supone la presencia de los siguientes requisitos, en forma concurrente: i) que se esté adelantando otro proceso judicial, ii) identidad en cuanto al petitum, iii) identidad de las partes y iv) identidad en la causa petendi."*

Y en relación con dichos requisitos se pronuncia y explica que dichos requisitos deben darse y cumplirse para que pueda declararse la excepción previa de pleito pendiente, y estos requisitos son cumplidos enteramente por los aspectos mencionados arriba, pero más determinadamente podemos esquematizar los presupuestos en los que el Consejo de Estado a señalado, esto es : 1. **Que exista otro proceso en curso.** Es necesario que para que se configure la excepción previa de Pleito pendiente en este proceso declarativo, que se esté siguiendo concomitantemente a este otro proceso, que es el que se menciona al ejecutivo, que al ser probadas las excepciones dentro de este último, conduciría al Juez 23 CC a proferir una sentencia idéntica a la sentencia que podría darse en este proceso que ahora nos ocupa (si son probados sus demandas, hechos y

pretensiones), de tal manera que la identidad de pretensiones se da en este caso, por vía exceptiva como se ha dicho. **De tal manera que al ser las mismas pretensiones, se cumple así el segundo presupuesto, para que se declare probada la excepción previa de pleito pendiente dentro de este proceso declarativo.** El tercer presupuesto **es que sean las mismas partes**, y así lo establecen ambas demandas, pues aunque en el proceso ejecutivo el demandante es ALBERTO OCHOA en el proceso de la referencia es demandado y viceversa para IVAN MARINO MARTINEZ que en el ejecutivo es demandado y en este declarativo es demandante, pero son las mismas partes, en ambos procesos. El tercer presupuesto, **que los procesos estén fundamentados en los mismos hechos**, lo que al hacer la comparación de las pretensiones del señor demandante en ambos procesos, podemos darnos cuenta que son los mismos hechos y pretensiones los presentados por él mismo, vía excepciones, en el proceso ejecutivo que cursa en el Juzgado 23 CC bajo el radicado 2019-271 y como pretensiones en el proceso que ahora nos atañe.

Pruebas.

Téngase como medio de prueba, la contestación de la demanda ejecutiva por parte de IVAN MARTINEZ PAYAN, dentro del proceso 2019-271 del Juzgado 23 CC de Bogotá, quien es parte pasiva dentro del mismo proceso, y que aquí es demandante. Solito que se tengan como prueba de esta reposición y apelación todos los documentos del expediente.

Anexos

Anexo en archivo en pdf (En otro email para enviar por we transfer) de la presentación de este recuro, un archivo que contiene la contestación de la demanda ejecutiva 2019-271 del Juzgado 23 CC de Bogotá, y solicitudes del demandando de ese proceso.

Atentamente:



JAI ME ARTURO RAMOS BITAR
C.C. No. 19336659
TP 74.150 CSJ.

Fwd: proceso 11001310300320190057700 - pruebas. Anexos del recurso de reposición.

PRESIDENCIA <presidencia@ramosbitar.com>

Vie 14/05/2021 3:08 PM

Para: Juzgado 03 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. <j03cctobta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: PRESIDENCIA <presidencia@ramosbitar.com>

📎 1 archivos adjuntos (26 MB)

23cc 2019-271.pdf,

Señor

JUEZ TERCERO (3º) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ. D.C.

E.S.D.

Email : j03cctobta@cendoj.ramajudicial.gov.co

REF : PROCESO 11001310300320190057700

DEMANDANTE: IVAN MARTINEZ PAYÁN

DEMANDADO : ALBERTO OCHOA MARULANDA.

ASUNTO : Anexos del recurso de reposición.

Jaime A. Ramos Bitar.

presidencia@ramosbitar.com

Jaime A. Ramos Bitar.

presidencia@ramosbitar.com

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL



JUZGADO 023 Civil DEL Circuito
Carrera 10 No.14-33 Piso 12. Tel. 2821994

Email: ccto23bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

URISDICCION ORDINARIA- Especialidad Civil

IPO DE PROCESO : De Ejecución

GRUPO/CLASE: **EJECUTIVO SINGULAR**

DEMANDANTE : ALBERTO OCHOA MARULANDA

DEMANDADO : IVAN RAMIRO MARTINEZ PAYAN

NUMERO DE RADICACION: 110013103023201900271 00

CUADERNO: 1

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO VEINTITRÉS CIVIL DEL CIRCUITO

ccto23bt@cendoj.ramajudicial.gov.co
Bogotá D.C., Septiembre Veinte (20) de dos mil diecinueve (2019)

Radicación: 11001 31 03 023 2019 00271 00

Obre en autos la documental allegada a folios 18 a 27, que dan cuenta de las notificaciones efectuadas al aquí ejecutado.

Se reconoce personería para actuar en el presente asunto al togado **CARLOS EDUARDO NARANJO FLOREZ** como apoderado judicial del ejecutado **IVAN RAMIRO MARTINEZ PAYAN**, en los términos y para los efectos del poder conferido y visible a folio 60 de la presente encuadernación.

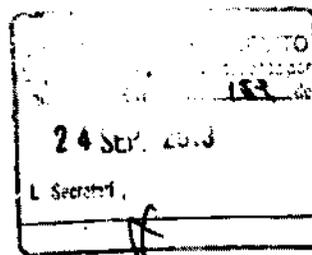
Por otra parte, y para los fines a que haya lugar téngase en cuenta que el ejecutado **IVAN RAMIRO MARTINEZ PAYAN** dentro del término concedido a través de apoderado judicial contestó la demanda y formuló excepciones de mérito.¹

De las excepciones de mérito córrase traslado a la parte ejecutante, por el término de diez (10) días. Núm 1º art. 443 del C.G. del P.

Ahora bien, y en lo que respecta a la petición vista a folios 207 a 209, se niega la misma, toda vez que es una carga que le compete al aquí ejecutado, pues, es el mayor interesado en la solución del presente asunto.

NOTIFIQUESE,


TIRSO PEÑA HERNANDEZ
Juez.
(2)



¹ Ver folios 28 a 59 (en copia) y 62 a 120.

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO VEINTITRÉS CIVIL DEL CIRCUITO

ccto23bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Bogotá D.C., Septiembre Veinte (20) de dos mil diecinueve (2019)

Radicación: 11001 31 03 023 2019 00271 00

Obre en autos las respuestas allegadas por la superintendencia de notariado y registro de Sahagún Córdoba (fs. 48 a 54) y la cámara de comercio de Bogotá (Fis. 55 a 60), las cuales se ponen en conocimiento de las partes para los fines que estime pertinentes.

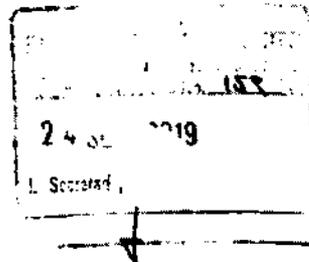
Se pone en conocimiento de la parte actora, el escrito allegado a folios 96 a 101 y sus anexos vistos a folios 61 a 95, para que en el término de ejecutoria del presente auto, se pronuncie sucintamente sobre el particular.

Por otra parte, y en atención a lo solicitado por el apoderado de la parte ejecutada, en lo que respecta a la aplicación del inciso 5 del artículo 599, se insta al ejecutante para que en el término de 15 días contados a partir de la notificación del presente auto, preste caución de que trata el artículo en mención, la anterior en la suma de \$300.000.000 M/Cte

Ahora bien, y en lo que respecta a la solicitud de limitación de medida, por el momento no se accede a la misma, toda vez que aún no se cumplen los presupuestos del artículo 600 del Código General del proceso en concordancia con el inciso 4 del artículo 599 ibidem.

NOTIFIQUESE,


TIRSO PEÑA HERNANDEZ
Juez.
(2)



YARA

402

Señores

JUZGADO VEINTITRÉS CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D. C.
JUEZ TIRSO PEÑA HERNÁNDEZ

E. S. D.

25396 19-SEP-'19 10:10

JUZGADO 23 CIVIL CTO.

Referencia

Radicado	11001310302320190027100
Demandante	Alberto Ochoa Marulanda
Demandado	Iván Ramiro Martínez Payán
Tipo Proceso	Ejecutivo
Asunto	Solicitud

CARLOS EDUARDO NARANJO FLÓREZ, mayor de edad, domiciliado en Bogotá D.C. identificado con Cédula de Ciudadanía No. 71.583.099 de Medellín, Abogado Titulado en ejercicio, portador de la Tarjeta Profesional No. 33.269 del Consejo Superior de la Judicatura, con toda atención se permite realizar las siguientes precisiones respecto al caso en cuestión, de la siguiente manera:

1. En concordancia con las excepciones propuestas por esta parte, mediante escrito de fecha de 12 de agosto de 2019 se declaró que, de acuerdo a la posición asumida por la parte aquí demandante y al tenor de que la situación ha sido totalmente tergiversada, se instauraría una demanda declarativa para que se declare la existencia de un contrato verbal de inversión entre el Señor Alberto Ochoa Marulanda e Iván Martínez Payan y su eventual incumplimiento por la no entrega total del dinero prometido para la inversión y en los tiempos pactados para ello y como prueba de ello se anexó la solicitud de conciliación referente al asunto en cuestión radicada por mi poderdante.

Efectivamente, se fijó el día martes 27 de agosto de 2019 a las 930 a.m., como fecha y hora para la celebración de la Audiencia de Conciliación, la cual se notificó a la parte convocada en la Carrera 45 No. 102ª-21, Bogotá (Dirección de la empresa Microm, de la cual es dueño el señor Alberto Ochoa) y al correo electrónico alberto@microm.com.co; no obstante, en la fecha de celebración de la Audiencia de Conciliación, comparecieron la parte convocante, el señor Iván Martínez Payán, mi persona, Carlos Eduardo Naranjo, como apoderado de este y la esposa del convocante, al señora Rosario Bedoya Becerra, no compareció la parte convocada y pasado el término legal del artículo 22 de la Ley 640 de 2001, no justificó su inasistencia; por lo tanto se expidió la Constancia de Asistencia a Audiencia por parte del Centro de Conciliación Partners Colombia. (Anexo No. 1)

Relacionado a lo antes expresado, el día 5 de septiembre de 2019 se instauró demanda declarativa verbal de mayor cuantía contra el señor Alberto Ochoa Marulanda (Anexo No. 2), con la que se pretende que se declare la existencia de un contrato verbal de inversión - sociedad de hecho- entre el señor Iván Martínez Payan y el señor Alberto Ochoa Marulanda, que el valor del contrato es de MIL NOVECIENTOS MILLONES DE

208

PESOS (\$1.900.000.000), que la suma de dinero recibida por el señor IVAN MARTINEZ de parte del Señor ALBERTO OCHOA MARULANDA como inversión al proyecto inmobiliario Entre Mares, es de MIL TRESCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$1.322.000.000) y en relación de lo anterior, se declare el incumplimiento del contrato de inversión por el incumplimiento de la obligación de pago y como consecuencia de lo anterior proceder a declarar la resolución del contrato suscrito entre las partes, entre otras pretensiones.

2. Por tanto, señor Juez, en atención a lo antes mencionado muy respetuosamente solicito a usted que se realice un estudio pormenorizado del caso teniendo en cuenta el proceso declarativo instaurado por el señor Iván Martínez Payán contra Alberto Ochoa Marulanda, dado que como hemos expresado en diferentes oportunidades, es claro que el pagaré firmado por el Señor Iván Martínez Payan no corresponde a una deuda de éste con el señor Ochoa, sino que garantiza unas sumas de dineros del señor Alberto Ochoa, respecto al contrato de inversión que verbalmente tenían las partes (el cual es el punto central del proceso declarativo) y en este sentido lo cobrado por la parte demandante, a través de ese título valor constituye una agresión hacia mi poderdante, configurándose mala fe y en todo sentido siendo cobrado sin las facultades que hubiesen sido legales y válidas para tal actuación generan una condición malintencionada y no ajustada a derecho, es decir, que si con el proceso declarativo se establece la existencia del contrato de inversión verbal entre Iván Martínez Payán y Alberto Ochoa Marulanda y que, con base a ese contrato fue que se suscribió el pagaré como una garantía a este negocio, pues claramente quedaría demostrado que el pagaré no se puede ejecutar a menos que se configure una acción que vulnerara el contrato de inversión como que el proyecto de inversión se supiera que no habría de realizarse y existiere una negativa a su devolución por parte del demandado o una elusión completa para lograr los objetivos establecidos en la sociedad de hecho y, en ese sentido, el pagaré no tendría validez y por tanto, el presente proceso no tiene razón de ser.

3. El proceso declarativo verbal se puede identificar con la siguiente información:

Corporación	Juzgado 3 Civil del Circuito de Bogotá.
Juez	Liliana Corredor Martínez
Radicado	11001310300320190057700
Demandante	Iván Ramiro Martínez Payán
Demandado	Alberto Ochoa Marulanda
Tipo Proceso	Declarativo Verbal de Mayor Cuantía

SOLICITUD

En razón a lo precedente, es claro que el proceso declarativo verbal influirá de manera directa con las situaciones de este, es por eso, señor Juez, que considero necesario que su honorable despacho solicite copias del expediente y se le oficie a usted, las actuaciones que se surtan, con la finalidad de que tenga Usted una amplitud mayor a la hora de analizar y estudiar el caso para tomar sus decisiones.

PRUEBAS

602

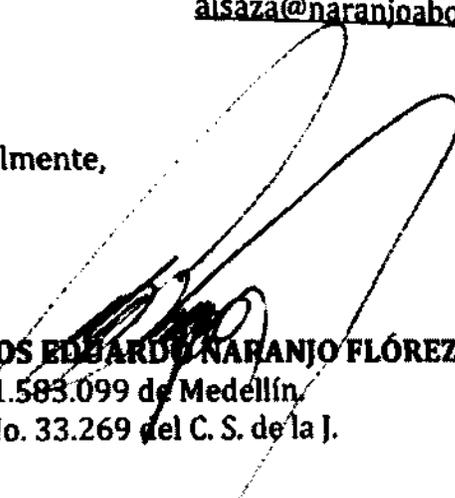
1. Constancia de Asistencia a Audiencia por parte del Centro de Conciliación Partners Colombia.
2. Demanda declarativa verbal de mayor cuantía contra el señor Alberto Ochoa Marulanda.
3. Relación de hechos y pruebas de la sociedad con Alberto Ochoa en el Proyecto inmobiliario Entre Mares.

NOTIFICACIONES

El suscrito recibirá notificaciones en lo siguiente:

Dirección: Calle 67 #4*-15, Bogotá D.C.
Teléfono: (1) 489-70-40
Correo Electrónico: cnaranjo@naranjoabogados.com
aisaza@naranjoabogados.com

Cordialmente,


CARLOS EDDARDO NARANJO FLÓREZ
C.C. 71.583.099 de Medellín.
T. P. No. 33.269 del C. S. de la J.

Señores

JUZGADO VEINTITRÉS CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D. C.

JUEZ TIRSO PEÑA HERNÁNDEZ

E. S. D.

Referencia	Radicado	11001310302320190027100
	Demandante	Alberto Ochoa Marulanda
	Demandado	Iván Ramiro Martínez Payán
	Tipo Proceso	Ejecutivo
	Asunto	Excepciones

CARLOS EDUARDO NARANJO FLÓREZ, mayor de edad, domiciliado en Bogotá D.C. identificado con Cédula de Ciudadanía No. 71.583.099 de Medellín, Abogado Titulado en ejercicio, portador de la Tarjeta Profesional No. 33.269 del Consejo Superior de la Judicatura, dentro del término conferido para el efecto y con las formalidades propias a estas excepciones, con toda atención se permite proponer al Despacho las siguientes:

I. EXCEPCIONES DE MERITO

a. INEXISTENCIA DE UN CONTRATO DE MUTUO E INEXISTENCIA DEL TITULO EJECUTIVO.

El pagaré otorgado No 002 es mera y simplemente una Garantía de un contrato verbal de inversión en caso de mala fe o extracción de los dineros por parte del contratante.

En el caso que nos concierne, efectivamente existe un pagaré suscrito por el señor Iván Martínez Payán el cual tenía como función respaldar la inversión a un proyecto Inmobiliario por parte del Señor Alberto Ochoa; es decir, el pagaré se creó para soportar el pago de un dinero que el señor Ochoa estaba invirtiendo para ser Inversionista del Proyecto Inmobiliario ENTREMARES, del cual es propietario el señor Iván Martínez y del cual se hablará más adelante.

En efecto, en relación con lo anterior es menester establecer que entre el Señor Alberto Ochoa y el Señor Iván Martínez, existe un contrato verbal de inversión, que determinó la creación de una sociedad de hecho. En efecto, esta relación como origen el interés que existió por parte del Señor Ochoa en participar de un proyecto inmobiliario en unos bellos terrenos que posee el demandado en la Isla de Barú que poseen playa en ambos costados del terreno, con una extensión de 23 hectáreas y que el demandado visitó en varias oportunidades. (lote de terreno y proyecto inmobiliario denominado ENTREMARES. Anexo No. 1, certificado de Registro del terreno origen del contrato)

El acuerdo inicial era la compra de las cuatro hectáreas para adquirir la calidad de socio inversionista-propietario. Esto se refrendó en una reunión efectuada en la oficina de Microm, propiedad del Señor Ochoa, el día 4 del mes de noviembre de 2.016, en donde manifestó que tenía disponible el dinero suficiente para la compra de 4 hectáreas y la inversión requerida. Lo acordado está plenamente documentado en la grabación de la realizada esa misma fecha y que da lugar a una visita conjunta a la ciudad de Cartagena,

47
a la Curaduría 1, donde el Curador Ronald Llamas; donde el arquitecto Rafael Sampolas a solicitar cotización de Urbanismo y a la Isla Barú para celebrar el avance del acuerdo.

Fruto del acuerdo logrado entonces de la reunión del 4 de noviembre y la visita realizada a la ciudad de Cartagena, la Curaduría No.1 y en las instalaciones de Barú, se tienen las siguientes conclusiones:

- Que el señor Alberto Ochoa, invertiría en el proyecto Inmobiliario EntreMares con el beneficio de ser socio de tal proyecto.
- Que invertiría en la inversión del proyecto a un precio equivalente a 4 hectáreas, por la suma de mil novecientos millones de pesos (\$1.900.000.000) hectárea de tierra del proyecto mencionado, esto es, en una proporción equivalente al proyecto de las 21 hectáreas. (los propietarios demandados siempre dejaron claro que se reservaban 2 hectareas, en donde actualmente tienen sus instalaciones recreativas)
- Que estos dineros habría de ser entregados por instalamentos y durante un periodo de 18 meses. - 1 año y 6 meses-, esto es, de noviembre de 2.016 a junio de 2.018.
- Que se iniciaría con una hectárea y se comprometía a obtener recursos futuros para invertir el equivalente al valor de 4 hectáreas de tierras, por el valor antes mencionado (\$1.900 por hectárea).
- Que el Inversionista podría tener las iniciativas que estimara pertinentes para el buen desarrollo del proyecto inmobiliario.
- Que el demandado habría de hacer todos sus esfuerzos con diversos inversionistas externos para lograr llegar a un desarrollo inmobiliario, de lo cual mantendría informado al demandante.

Descripción de la reunión para Consolidar el Acuerdo y que obra en audio:

Intervinientes:

Las personas que intervinieron con mayor tiempo fueron Alberto Ochoa quien empieza la grabación, Iván Martínez quien le contesta, esposa del Señor Ivan Martínez, Rosario Bedoya (única voz femenina).

También interviene (20 minutos después de empezada la reunión) Wilson Ríos.

Casi al final interviene Iván Felipe Martínez para hablar del tema comercial.

Sitio: Oficina de Microm (autopista con 102) empresa del demandado Alberto Ochoa

Fecha: 4 de noviembre de 2016

Asistentes:

- Alberto Ochoa
- Iván Martínez
- Rosario Bedoya
- Wilson Ríos
- Ivan Felipe Martinez
- Andrés Agudelo
- Papa de Wilson Ríos

Objetivo de la reunión:

Ratificar, precisar los acuerdos realizados en reuniones de días anteriores entre Iván Martínez propietario del predio EntreMares en Barú y Alberto Ochoa como Inversionista para el desarrollo del Proyecto Inmobiliario EntreMares. Para ello se

convocó y asistieron las personas que vincularon inicialmente al Alberto Ochoa al proyecto (Andrés Agudelo y Wilson Ríos); el propietario de ENTREMARES Ivan Martínez y su esposa Rosario Bedoya ; Alberto Ochoa en su condición de socio inversionista y el Señor Iván Felipe Martínez quien adelantaría tareas comerciales.

Para esta fecha y realizado el acuerdo, el Señor Ochoa efectuó el primer desembolso del dinero comprometido en el acuerdo de inversión.

Posteriormente a inicios del año 2.017 el demandado anunció que no tenía dinero para el total de la inversión y sólo podría invertir el valor correspondiente a una hectárea (por el mismo precio y plazo). Esto está documentado en las notas autógrafas de autoría del Señor Ochoa, colocadas en el adverso del certificado de Cámara de Comercio de la Empresa Mirabal (Anexo al Acuerdo Iván -Mirabal) y en reunión efectuada entre las partes. En efecto, para el día El 16 de marzo de 2016 se firmó el acuerdo con Mirabal para el desarrollo de un proyecto inmobiliario que incluía un hotel y casas de alto valor comercial en el lote ENTREMARES. Y como consecuencia de la socialización de ese avance en los objetivos buscados entre las partes se efectuó la reunión a que se hace mención entre las partes. Estuvieron presentes en dicha reunión el Representante legal de Mirabal, quien se reunió también con el Señor Ochoa, Señor Gregorio Paula.

En consecuencia, las partes modificar en esos términos el acuerdo de asociación inicial antes especificado, el Señor Alberto Ochoa manifestó que entregaría la suma de mil novecientos millones de pesos en un término de un año y seis meses y que, por consiguiente, mantendría una participación porcentual en el proyecto equivalente a una hectárea.

Posteriormente, para el 2 de mayo de 2.017 y consolidado el acuerdo para garantizar la participación y la eventual devolución del dinero, el demandado procede en suscribir el Pagaré 002 con la finalidad de garantizar la inversión realizada, bajo el entendido que solo se podría solicitar su devolución por causales precisas tales como la mala fe y elusión de las intenciones del acuerdo de desarrollar el proyecto, en últimas cualquier hecho cierto y verificable que no habría de desarrollarse un proyecto y la plena intención de eludir el cumplimiento del acuerdo con hechos graves y verificables y la intención de no hacer devolución de los dineros entregados para dicha inversión.

En este sentido fue entregado el pagaré por el demandado, suscrito por él e indicando la cuantía la suma que se pretendía colocar como inversión por el demandado, esto es, mil novecientos millones de pesos. (\$1.900.000.000,00), dejándose en blanco los demás espacios, para ser llenados conforme a carta de instrucción. Importante precisar que ese valor era tan sólo relacionado con el capital colocado por el demandado, pero al ser un pagaré garantía incluía todos los conceptos, como así se precisó en la carta de instrucción.

Para esa fecha, 2 de mayo de 2.017, igualmente el Señor Ochoa efectúa un nuevo desembolso adicional por cuantía de \$250 millones de pesos.

El Señor Alberto Ochoa Marulanda fue quien solicitó a mi poderdante llegar al acuerdo mencionado y este último actuando con buena fe, conforme a los acuerdos realizados tendientes a la creación de la sociedad de hecho para el desarrollo de un proyecto inmobiliario, procedió a suscribir el pagaré que se trata de ejecutar, cuando para el esa fecha el Señor Ochoa, no había cancelado la totalidad de los mil novecientos millones de pesos e inclusive a la fecha no lo ha hecho.

47

Así pues, nunca hubo un contrato de mutuo a interés. En absoluto. El pagaré no determinó una entrega de dinero bajo esa condición.

Según lo manifestado por la Superintendencia Bancaria¹, un título valor deberá contener como mínimo:

- Clase del título valor.
- Identificación plena del título sobre el cual se refieren las instrucciones.
- Elementos generales y particulares del título.
- Eventos y circunstancias que facultan al tenedor del título valor para llenarlo.

En este caso, es claro que el pagaré firmado por el Señor Iván Martínez Payan no corresponde a una deuda de éste con el señor Ochoa, sino que garantiza unas sumas de dineros del señor Alberto Ochoa, respecto al contrato de inversión que verbalmente tenían las partes y en este sentido lo cobrado por la parte demandante, a través de ese título, valor constituye una agresión hacia mi poderdante, configurándose mala fe y en todo sentido siendo cobrado sin las facultades que hubiesen sido legales y válidas para tal actuación generan una condición malintencionada y no ajustada a derecho.

El pagaré 002 constituye una garantía del dinero que el señor Ochoa se comprometió a entregar al señor Iván Martínez por su calidad de socio y por una hectárea de tierra del Proyecto Inmobiliario EntreMares. El señor Ochoa, a la fecha no ha pagado el valor total de los mil novecientos millones de pesos, los cuales el señor Iván Martínez NO LE ADEUDA, sino que han sido invertidos por el mismo señor Ochoa para el proyecto inmobiliario. El hecho que en estos momentos el demandante utilice el pagaré para cobrar un dinero que no le adeudan, desconcierta y deja clara la mala fe con la que ha actuado desde un inicio el señor Ochoa o su abogado si la información suministrada fue la correcta, por que debió informar a su cliente que no existía un título ejecutivo para el cobro, sino una discusión sobre cumplimiento del contrato de sociedad de hecho que debía debatirse por un proceso ordinario declarativo

La entrega de dinero del señor Ochoa al señor Martínez simplemente se basa en un contrato verbal de inversión el cual tenía la finalidad de obtener cierto presupuesto para la implementación del Proyecto Inmobiliario y a cambio de esto se le daba al inversionista la calidad de socio y la obtención de cierta cantidad de tierra de acuerdo con lo que se invertía o bien una participación porcentual en el futuro proyecto equivalente a la hectáreas dentro de las 21 hectáreas disponibles para el desarrollo del proyecto.

Finalmente para corroborar que se trató de una sociedad de hecho de inversión en un proyecto inmobiliario y no una plata entregada en mutuo, el Señor Ochoa ofreció al Arquitecto Didier Rincón, persona que actualmente viene desarrollando el proyecto inmobiliario ENTREMARES, su porcentaje de participación y estuvieron incluso reunidos para establecer los términos de una eventual cesión.

En relación con lo expresado, mi poderdante instaurará una demanda declarativa para que se declare la existencia de un contrato verbal de inversión entre el Señor Alberto Ochoa Marulanda e Iván Martínez Payan y su eventual incumplimiento por la no entrega total del dinero prometido para la inversión y en los tiempos pactados para ello prueba de ello es la solicitud de conciliación referente al asunto en cuestión radicada por mi poderdante. (Anexo No.1)

Son pruebas contundentes de la relación contractual mencionada los siguientes síntesis de las conversaciones realizadas y con testigos:

b. Mala fe en el diligenciamiento del pagaré respecto a la existencia de carta de instrucciones.

Se puede afirmar que a la hora de suscribir el pagaré No 002, origen de este proceso, al saber un título valor en blanco, se hizo conjuntamente con una carta de instrucciones denominada 'autorización para llenar espacios en blanco del pagaré No 002' (Anexo No.2), en la cual se estipulan las condiciones en las cuales se debía llenar el pagaré y las cuales fueron omitidas por la parte demandada; en este sentido, es certero manifestar que en tal carta de instrucciones se expresa que "el espacio correspondiente a "la suma cierta de" se llenará por una suma igual a la que resulte pendiente de pago de todas las obligaciones contraídas con el acreedor, por concepto de capital, intereses, seguros, cobranza extrajudicial, según la contabilidad del acreedor a la fecha en que sea llenado el pagaré". Así que técnicamente la suma de dinero solicitada por el señor Alberto Ochoa en este proceso que llega a ser MIL NOVECIENTOS MILLONES DE PESOS (\$1.900.000.000) debería tener incluidos todas las obligaciones que se indican en la carta de instrucciones, sin embargo la demanda ejecutiva presentada se puede evidenciar que la suma de MIL NOVECIENTOS MILLONES DE PESOS (\$1.900.000.000) se ha tomado como capital a pagar y en las pretensiones también se está solicitando el pago de los intereses de tal suma de dinero, cuando claramente la carta de instrucciones ha establecido que la suma cierta incluye todos los conceptos

En efecto el artículo 622 del Código de Comercio señala que si en el título se dejan espacios en blanco cualquier tenedor legítimo podrá llenarlos, conforme a las instrucciones del suscriptor que los haya dejado, antes de presentar el título para el ejercicio del derecho que en él se incorpora; condición que no ha sido cumplida por parte del señor Alberto Ochoa.

Respecto a esta situación, la jurisprudencia ha manifestado que "el título valor suscrito en blanco deberá ser diligenciado de acuerdo con las instrucciones escritas o verbales que acordaron las partes"², reglas que están siendo omitidas totalmente por el señor Alberto Ochoa al no haber tenido en cuenta las instrucciones dadas en la autorización para llenar los espacios en blanco y, por el contrario, llenar los espacios en blanco como él quiso y a conveniencia de este.

Conforme a esto, la doctrina ha explicado en relación con los títulos valores en blanco que "son aquellos en los que el suscriptor solo ha implantado su firma, dejando en forma deliberada, total o parcialmente, espacios en blanco para ser llenados por el tenedor legítimo, de acuerdo con instrucciones dadas a este último. El legislador colombiano se refiere al tenedor legítimo, es decir, aquella persona que según la ley puede ejercer los derechos incorporados en el título y, por consiguiente está autorizado a llenar los espacios en blanco, lo que no sucede con el tenedor ilegítimo, o sea quien hurtó el documento para llenarlo, contra el cual el deudor puede perfectamente oponer la excepción de mala fe, que también se hace extensiva al tenedor legítimo, cuando este ha desatendido las instrucciones del suscriptor del título al momento de llenarlo"³

² Sala Civil-Familia del Tribunal Superior de Pereira. Radicado. 66170-31-03-001-2012-00003-01. M.P. JAIME ALBERTO ZARAZA NARANJO

³ BEGIA, NORA. El derecho de otros. Curso de títulos valores, cuarta edición. Editorial Temis, 2002, p. 77.

El artículo 622 del Código de Comercio ha venido siendo interpretado con distintos alcances por la doctrina y la jurisprudencia nacional, en donde en caso de presentarse la desatención de las instrucciones, se recogerán las verdaderas intenciones acordadas por las partes, incluso algunos jueces civiles se apartan de este precedente, y en algunos casos declaran la ineficacia del título valor.⁴ De acuerdo a esto se puede considerar la existencia de una integración abusiva del título valor en este caso, porque el título valor, el pagaré 002, se diligenció desatendiendo las estrictas instrucciones verbales o escritas, otorgadas por el suscriptor del instrumento cambial, aquí el señor Iván Martínez Payan.

Es necesario recordar que, de acuerdo con diferentes tratadistas, el libramiento de un título valor incompleto o en blanco tiene razón de ser en el acuerdo de integración, de naturaleza extra cambiario, existente entre el emisor y el tomador del título, en virtud del cual el primero faculta al segundo, e incluso a quienes reciban posteriormente el título valor incompleto, a llenarlo conforme a los pactos adoptados.

De acuerdo con todo lo anterior, es correcto manifestar que a la hora de presentar como título ejecutivo el pagaré 002, sin anexar la carta de instrucciones correspondiente a este, se está trasgrediendo la integridad del título, lo que prueba la mala fe del demandante al corroborarse lo aquí manifestado: que se llenó el título valor sin tener en cuenta las instrucciones que estaban establecidas en la carta de instrucciones, así:

- El espacio en blanco referente a "la suma cierta de" debía tener incluido capital, intereses y seguros, pero, a la hora de presentar la demanda, se está tomando el valor de esa suma cierta como capital y sobre esta suma se están solicitando el pago de intereses. Pero además con la sorprendente mala fe que el dinero entregado en relación con el contrato de inversión, tan sólo fue de 1.322 millones de pesos y no los 1.900 millones con que se llenó el pagaré de buena fe por mi mandante.
- La fecha de vencimiento del pagaré debía ser la fecha en que supiera a ciencia cierta que no habría proyecto de inversión inmobiliario y además previa solicitud de retiro o devolución del dinero, esto es, con la plena certidumbre de deshacerse la sociedad de hecho que habían iniciado las partes. Sin embargo, a la hora de llenar los espacios correspondientes a tales fechas, no se tuvo en cuenta tal instrucción, sino que se colocaron las fechas que la parte demandante creyó convenientes para sí mismo, sin cumplirse las condiciones de resolución del contrato y además ajena a las fechas de entrega de los dineros de inversión como se explicará más adelante.

En efecto, en relación con este último causa desazón la mala fe del demandante pretender haber entregado como suma cierta y en un solo instalamento 1.900 millones de pesos de capital, cuando el demandado sabe muy bien que los pagos se hicieron en instalamentos y según la siguiente relación:

Pero además tan sólo podría haber llenado dicho pagaré garantía bajo la única potísima razón que el proyecto de inversión se supiera que no habría de realizarse y existiere una negativa a su devolución por parte del demandado, una elusión completa para lograr los objetivos establecidos en la sociedad de hecho y que debía al menos agotar unas instancias mínimas de petición de resolución y prueba sumaria de haber fracasado el proyecto y se había solicitado la devolución de los dineros. Nada de eso ocurrió.

52
c. Cobro de lo no debido en razón a transacciones posteriores a la fecha de vencimiento del pagaré ocasionando un enriquecimiento sin causa.

El pagaré 002 suscrito por el señor Iván Martínez Payan tiene de fecha de creación el 2 de mayo de 2017 y fecha de vencimiento el 2 de septiembre de 2017, desconociendo la instrucción dada en la carta de instrucciones que se hizo en relación a este tema, la cual era que el pagaré debía tener como fecha de vencimiento la misma de la creación; pero inclusive si se toma como fecha de vencimiento del pagaré la dada por el demandante, la cual es el 2 de septiembre de 2017 se estaría frente a una discrepancia entre la situación fáctica presentada por el señor Alberto Ochoa y la que se puede demostrar realmente.

Hay que dejar claro que los mil novecientos millones de pesos cobrados por el señor Ochoa, son en razón al dinero entregado por la compra de una hectárea de tierra con el beneficio de ser socio del proyecto inmobiliario EntreMares; sin embargo, de estos mil novecientos millones de pesos, solo fueron entregados a la fecha la suma de mil trescientos veintidós millones de pesos (\$1.322.000.000) discriminada de la siguiente manera:

Fecha de consignación	Concepto	Valor
16-Nov-2016	Abono cuenta Panamá	\$527.000.000
02-May-2017	Abono a Techcomex	\$250.000.000
06-Jun-2017	Abono Consignación Cheque a Techcomex	\$55.000.000
09-Jun-2017	Abono Consignación SB a Techcomex	\$60.000.000
16-Jun-2017	Abono Consignación Cheque a Techcomex	\$80.000.000
04-Ago-2017	Abono Consignación SB a Techcomex	\$50.000.000
30-Ago-2017	Abono consignación Microm a Techcomex	\$100.000.000
27-Sep-2017	Abono consignación Microm a Techcomex	\$50.000.000
27-Sep-2017	Abono consignación Santiago a Techcomex	\$50.000.000
27-Nov-2017	Abono Transferencia a Techcomex	\$50.000.000
01-Dic-2017	Abono Transferencia a Techcomex	\$50.000.000
Total dinero entregado a Iván Ramírez Payan		\$1.322.000.000

En razón a lo expresado, es claro que hay sumas de dinero entregadas por parte del señor Ochoa al señor Martínez en fechas siguientes a la de la fecha de vencimiento del pagaré y en este sentido estaríamos frente a un cobro de lo no debido por parte del señor Ochoa a mi poderdante.

Bajo el supuesto que se admitiere que el pagaré podía ser llenado y pudiere considerarse un título valor, para esa fecha de la emisión y supuesta entrega de dineros por parte del demandado - tan sólo podría llenarse con las sumas entregadas a esa supuesta fecha de vencimiento del pagaré y que según el cuadro relacionado corresponde a la suma de \$1222 millones ya que 100 millones fueron entregados con posterioridad a dicha fecha.

El cobro de lo indebido se debe a que la suma de dinero entregada al señor Iván Martínez, de acuerdo con el contrato verbal de inversión, no llegó nunca a ser mil novecientos millones de pesos y que, de acuerdo con las pruebas anexas, a la fecha de vencimiento del pagaré, sólo se había recibido por parte del señor Ochoa la suma anotada.

El cobro de lo no debido es una manifestación del enriquecimiento injusto, esto es, de un supuesto en el que se produce un desplazamiento patrimonial a favor de determinada persona sin causa que justifique dicho desplazamiento, y en este sentido más allá del cobro de lo no debido estaríamos hablando de enriquecimiento sin causa por parte del señor Ochoa Marulanda. Pero en este caso es mucho más grave, por cuanto la actuación de mala fe es manifiesta y debe ser sancionada al momento de efectuarse el respectivo fallo.

La jurisprudencia colombiana ha precisado que son tres los requisitos que deben probarse para que se declare la existencia de un enriquecimiento de esta índole y se ordene la devolución de los bienes correspondientes: 1) un enriquecimiento o aumento de un patrimonio; 2) un empobrecimiento correlativo de otro, y 3) que el enriquecimiento se haya producido sin causa, es decir, sin fundamento jurídico⁵; y en el caso concreto es justo lo que va a suceder si se permite el pago de lo manifestado por el demandante dado que efectivamente el patrimonio de este va a aumentar considerablemente por el cobro de un dinero que él no ha entregado de ninguna manera con mi poderdante; el mandamiento de pago al señor Iván Martínez Payan basándonos en la suma de dinero de mil novecientos millones de pesos ocasionará un detrimento económico a este último sin razón legal para ello, puesto que con lo excepcionado aquí se puede confirmar que el dinero recibido por mi poderdante es con ocasión a un contrato verbal de inversión que había sido acordado en mil novecientos millones de pesos, pero que inclusive a la fecha no ha sido pagada esta suma de dinero por parte del demandante, el cual está tergiversando toda la información, con la finalidad de obtener un dinero que legalmente no le corresponde.

d. Dación en pago.

Como se ha manifestado en diferentes ocasiones, entre el señor Iván Martínez Payan y Alberto Ochoa Marulanda, se suscribió un contrato verbal de inversión en el cual el Señor Alberto Ochoa quedó obligado a invertir la suma de mil novecientos millones de pesos para el proyecto inmobiliario EntreMares, del cual es dueño el señor Iván Martínez, que con la entrega de la suma pactada, el Señor Ochoa sería propietario de una hectárea de tierra y que el término para entregar a modo de inversión los mil novecientos millones de pesos, sería de un año y seis meses.

Que, como garantía de tal inversión, el señor Ochoa Marulanda le solicitó a mi poderdante un pagaré en blanco, el cual está intentando hacer exigible por medio de este proceso.

De los mil novecientos millones de pesos pactados en el contrato verbal de inversión, que el señor Ochoa ha incumplido, este sólo ha entregado la suma de mil trescientos veintidós millones de pesos (\$1.322.000.000) según lo explicado en la excepción "c. Cobro de lo no debido en razón a transacciones posteriores a la fecha de vencimiento del pagaré ocasionando un enriquecimiento sin causa" y como se demuestran en las pruebas y anexos a este documento.

El señor Martínez ha tenido diferentes conversaciones con el señor Ochoa donde le ha expresado que ante el hecho claro que no pudo cumplir lo pactado con la entrega total de los dineros pactados y al comprender que no tiene interés de continuar con el

contrato de inversión, le ha propuesto la siguiente opción para terminar con su relación contractual: St

- Que de acuerdo con el dinero entregado por el señor Ochoa, la suma de mil trescientos veintidós millones de pesos (\$1.322.000.000), se le entregue proporcionalmente lo equivalente en hectárea de tierra del proyecto inmobiliario EntreMares, para que este, si así lo desea, lo venda y recupere su inversión.

A lo cual el señor Ochoa ha manifestado total inconformidad dado que, bajo sus palabras, necesita el dinero en efectivo por cuanto está muy ilíquido, pero, como ese dinero ha sido usado como inversión en el Proyecto Inmobiliario EntreMares, es lógico expresar que tal suma en efectivo no está en manos del señor Iván Martínez, sino que se encuentra invertida en el Proyecto Inmobiliario EntreMares, de lo cual tiene pleno conocimiento el Señor Ochoa.

La figura de la dación en pago es una clase de pago en donde el acreedor consiente que el deudor o un tercero pague o extinga su obligación mediante una prestación diferente a la pactada inicialmente; con las palabras de la Superintendencia de Sociedades (Oficio 220-30780 de junio 2 de 1998):

Los requisitos reconocidos por los doctrinantes para la dación en pago son:

- La ejecución de una prestación con ánimo de pagar.
- Una diferencia existente entre la prestación debida y la pagada.
- El consentimiento de las partes.
- La capacidad de las partes, y
- La observancia de las solemnidades legales.

La característica que nos interesa para nuestro caso de estudio, es el consentimiento de las partes, y sobre ella diremos, que *"La dación en pago propiamente dicha solo se da cuando el acreedor y el deudor (o quien paga por éste) conviene, aquel en recibir lo que no está obligado a recibir; y este en cumplir una prestación que no debe, o sea, cuando ellos unánimemente convienen en derogar el principio legal de que "el pago se hará bajo todos respectos en conformidad al tenor de la obligación" (sic) (art. 1627)".*

Se puede observar de que a pesar de que mi poderdante no tiene la obligación de devolver el dinero que ha entregado el señor Ochoa como inversión al proyecto inmobiliario EntreMares, puesto que esto se hizo en relación a un contrato existente y que dicha inversión esta representada en una hectárea que no pago en su totalidad este quiere devolverle la inversión al Señor Alberto con el fin de evitar todo tipo de malos entendidos y conflictos judiciales; sin embargo, el señor Ochoa se opone a tal resolución del conflicto, obligando al señor Iván Martínez a utilizar el aparato judicial como medio de defensa para él y además exigir el incumplimiento que se ha producido en el contrato de sociedad o de inversión al que llegaron las partes.

Como sostuvo la Superintendencia Financiera de Colombia en oficio OJ-205 de noviembre 5 de 1976, la dación en pago *"se explica universalmente como un medio jurídico para extinguir las obligaciones, figura ésta bastante frecuente en la práctica que no ha sido regulada expresamente por la ley civil, ni en sus efectos, ni en su naturaleza. Así no hay ley exacta aplicable al caso, sino que ello ha quedado a cargo del principio de la autonomía de la voluntad".*

55

El señor Iván Martínez no se encuentra en la obligación de devolverle el dinero que el señor Ochoa decidió invertir en el Proyecto Inmobiliario EntreMares, pero incurso en este proceso, está dispuesto a concluir el contrato verbal de inversión y en su lugar colaborarle al señor Ochoa devolviéndole de alguna manera el dinero que este ha invertido; sin embargo, el señor Ochoa no da su consentimiento a sabiendas del ilicitud en que encuentra al querer cobrar lo que no ha entregado y pagado y haber realizado un abuso del derecho llenando un pagaré que no podía hacerse bajo esos términos ni en tiempos, ni cuantía. Es por esto, que le corresponderá a usted, señor Juez, ver las circunstancias y pruebas que acreditan la situación por medio de la cual se suscribió tal pagaré y así, conforme a la ley, dejar sin efectos el mandamiento de pago en relación con este proceso.

e. Anatocismo

Retomando el tema de la existencia de la carta de instrucciones del pagaré 002, esta expresa en su contenido que "el espacio correspondiente a "la suma cierta de" se llenará por una suma igual a la que resulte pendiente de pago de todas las obligaciones contraídas con el acreedor, por concepto de capital, intereses, seguros, cobranza extrajudicial, según la contabilidad del acreedor a la fecha en que sea llenado el pagaré", en este sentido se entiende que los mil novecientos millones de pesos que se encuentra descrita en el pagaré 002, incluye los interés que el capital ha causado a la fecha pero, si se trae a colación las pretensiones de la parte demandante se puede evidenciar que se está pretendiendo intereses sobre la suma de mil novecientos millones de peso ! y basados en la mencionada carta de instrucciones existente se puede concluir que el señor Ochoa Marulanda está cobrando intereses a los intereses ya incluidos en la suma descrita en el pagaré.

Respecto a este tema, la Corte Constitucional⁶ ha expresado que el cobro de intereses sobre intereses, conocido como anatocismo, se encuentra prohibido en nuestra legislación, por ser una conducta lesiva para el deudor, ya que se constituye un cobro de intereses sobre intereses por un mismo capital adeudado, durante el mismo plazo.

El Artículo 2235 del Código Civil, tajantemente dispone: "Se prohíbe estipular intereses de intereses." De esta forma, una primera conclusión, es la de que el anatocismo está absolutamente prohibido en las relaciones civiles, esto es, en los negocios entre no comerciantes.

f. Nulidad del pagaré por Objeto Ilícito Por Configurarse El Delito De Usura

Sobre el tema, debemos advertir que si bien en el ejercicio de la autonomía de la voluntad los contratantes pueden señalar las tasas de los intereses aplicables al negocio que celebren en particular, no es lícito pactar intereses moratorios o remuneratorios que excedan del máximo autorizado por la ley.

En ese sentido, se tiene que en materia civil el artículo 2231 del código dispone que "El interés convencional que exceda de una mitad al que se probare haber sido interés corriente al tiempo de la convención, será reducido por el juez a dicho interés corriente, si lo solicitare el deudor". Del precepto antedicho se deducen dos reglas: la primera, que es jurídicamente viable estipular una tasa de interés remuneratorio que no exceda en una mitad al interés que se probare haber sido el corriente al momento de la convención; y, la segunda, que si se viola tal límite, a petición del deudor, el juez puede

⁶Corte Constitucional Sentencia C-364 de 2000 Magistrado Ponente, Alirio José Martínez Caballero

56
imponer al acreedor una sanción consistente en la reducción del interés remuneratorio pactado a la tasa de interés corriente.

En cuanto al interés moratorio acordado por las partes, el artículo 1601 de la antedicha legislación preceptúa que en esa clase de negocios se podrá rebajar la pena en lo que exceda al máximo de interés que es permitido estipular, tope que está fijado por el prenombrado artículo 2231 de la misma obra, y que resulta aplicable tanto a los intereses remuneratorios como a los moratorios, ya que la norma se refiere simplemente al interés convencional.

Por otro lado, en lo concerniente a los negocios de carácter mercantil, se tiene que el artículo 884 del Código de Comercio señala los criterios a seguir para el cobro de intereses remuneratorios o moratorios en caso de que aquellos no hayan sido pactados por los contratantes y a su vez establece un límite para su percepción, así:

"Artículo 884. Cuando en los negocios mercantiles haya de pagarse réditos de un capital, sin que se especifique por convenio el interés, éste será el bancario corriente; si las partes no han estipulado el interés moratorio, será equivalente a una y media veces del bancario corriente **y en cuanto sobrepase cualquiera de estos montos el acreedor perderá todos los intereses**, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 72 de la Ley 45 de 1990.

Se probará el interés bancario corriente con certificado expedido por la Superintendencia Bancaria.

Conforme a los anteriores postulados, en los contratos de **mutuo y demás operaciones que involucren el pago de intereses las partes pueden convenir el porcentaje o valor de los réditos; pero si omitieron estipularlos, tendrán que acudir a la norma legal precitada que suple este vacío y, en todo caso, el acreedor deberá abstenerse de recibir rendimientos en exceso de los allí contemplados; ya que la inobservancia de los términos fijados en el artículo 884 ibídem da lugar a la pérdida de los intereses recibidos y a la devolución de los mismos aumentados en un monto igual** (artículo 72 de la Ley 45 de 1990)." (Subrayado y negrilla fuera del texto original)

De otra parte y para fines punitivos, la normatividad penal tipifica el delito de usura, por cuya comisión deberá responder la persona que incurra en la conducta descrita en el artículo 305 del Código Penal, cuyo texto es del siguiente tenor:

"El que reciba o cobre, directa o indirectamente, a cambio de préstamo de dinero o por concepto de venta de bienes o servicios a plazo, utilidad o ventaja que exceda en la mitad del interés bancario corriente que para el período correspondiente estén cobrando los bancos, según certificación de la Superintendencia Bancaria, cualquiera sea la forma utilizada para hacer constar la operación, ocultarla o disimularla, incurrirá en prisión de treinta y dos (32) a noventa (90) meses y multa de sesenta y seis punto sesenta y seis (66.66) a trescientos (300) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

El que compre cheque, sueldo, salario o prestación social en los términos y condiciones previstos en este artículo, incurrirá en prisión de cuarenta y ocho (48) a ciento veintiséis (126) meses y multa de ciento treinta y tres punto treinta y tres (133.33) a seiscientos (600) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

Cuando la utilidad o ventaja triplique el interés bancario corriente que para el período correspondiente estén cobrando los bancos, según certificación de la

Superintendencia Financiera o quien haga sus veces, la pena se aumentará de la mitad a las tres cuartas partes."

En el caso concreto ALBERTO OCHOA MARULANDA tan sólo desembolsó en el mejor de los casos mil trescientos veintidós millones de pesos (\$1.322.000.000) y pretende cobrar intereses por la suma de mil novecientos millones de pesos (\$1.900.000.000) a sabiendas que inclusive esa cifra de dinero debería incluir los intereses y en esta situación el demandante estaría cobrando intereses sobre intereses; pero además de esto, a la hora de solicitarle el dinero al señor Iván, el señor Ochoa pretende que se le devuelva el dinero más intereses en 4% dado que así los ha pagado él. En este sentido, los intereses desembocaban en el delito de usura, al punto que subió con los intereses la pretensión de la suma de MIL NOVECIENTOS MILLONES pesos m/cte, valor neto, más intereses del 4.0% EA, que se causen desde el 2 de septiembre de 2017, hasta la fecha. Algo completamente no ajustado a derecho y que nos lleva a un ilícito que debe ser apreciado por el Juez al momento de fallar.

Por lo tanto, de acuerdo a la normatividad citada, es completamente claro que ALBERTO OCHOA MARULANDA incurrió gravemente en el delito de usura al plasmar unas pretensiones de pago exorbitantes al valor real de la supuesta deuda y que determinan el cobro de intereses superiores al 50% anual.

PRETENSIONES

Por todo lo anterior, solicito:

PRIMERA PRINCIPAL: Que se REVOQUE el mandamiento de pago librado en contra del señor IVÁN MARTÍNEZ PAYÁN por la suma de MIL NOVECIENTOS MILLONES DE PESOS, conforme a las excepciones de merito presentadas en este escrito y se proceda a dar por terminado este proceso.

SEGUNDA PRINCIPAL: Que como consecuencia de lo anterior se LEVANTEN LAS MEDIDAS CAUTELARES decretadas en concordancia con el mandamiento de pago.

SUBSIDIARIA PRIMERA DE LAS ANTERIORES.- Que de considerarse que existe un título ejecutivo válido, este tan sólo tiene validez en relación con las sumas entregadas y probadas a la fecha de emisión de pagaré, esto es, mayo 2 de 2017.

CONSECUANCIAL DE LA SUBSIDIARIA. Que sobre cualquier suma que se pretenda la condena y al no haberse pactado suma alguna durante la vigencia del pagaré a título de interés remuneratorio, y menos aún el moratorio, esto es, al no existir pacto sobre los intereses, se determinen los intereses legales del 6%, como única suma a liquidar y pagar por este concepto a partir de la fecha de noviembre de 2017, fecha colocada como el vencimiento del pagaré anotado y emitido al día 2 de mayo de 2017.

SUBSIDIARIA SEGUNDA DE LAS PRETENSIONES PRINCIPALES.- Que conforme el contrato realizado entre las partes, se proceda a entregar por el demandante la parte proporcional invertida en el proyecto urbanización ENTREMARES por el demandado, esto es, \$1322 millones, como pago de la obligación exigida por el pagaré dado en garantía, esto es, 6.958 M2 (1.900 millones = 1 hectárea) y conforme al terreno que soporta dicho proyecto según el certificado de libertad anexo y que obra como prueba.

TERCERA PRINCIPAL.- Que conforme a lo establecido en el pagaré y la demanda a título de intereses pretendidos y que corresponden a una tasa superior al 5% mensual

sobre la suma de 1.322 millones entregados, se condene a las sanciones que determinan la figura de USURA y según lo previsto en las leyes citadas en este escrito, esto es, con la pérdida de los intereses cobrados en exceso y en una suma doblada, que según nuestros cálculos supera la suma de 1.600 millones.

CUARTA PRINCIPAL.- En caso de considerarse que el demandante obró de mala fe y con ilicitud, sancionar con las costas debidas al peticionario por el abuso del derecho e igualmente se compulse copia a la Fiscalía General de la Nación para investigar su conducta e igualmente al Consejo Superior de la Judicatura para que se investigue la conducta del apoderado del demandante, para determinar si conforme a la información suministrada por su cliente, obro o no de mala fe y en abuso del derecho

QUINTA PRINCIPAL.- Se condene en todo caso en costas al demandante.

PRUEBAS

Documentales:

- 1.- Certificado de registro del predio ENTREMARES - ISLA BARÚ.
- 2.- Conversación acuerdo realizada el día 4 de noviembre de 2016 y que se anexa en grabación CD.
- 3.- Correo electrónico enviado entre las partes de fecha 28 de noviembre de 2016, como prueba de la calidad de socio del señor Alberto Ochoa.
- 4.- Documento suscrito entre las partes, a mano alzada al anverso del certificado de cámara de Comercio de Mirabal en el mes de mayo de 2017.
- 5.- Carta de Instrucciones suscrita por el demandado.
- 6.- Memorando de entendimiento para la constitución de vehículo fiduciario del 26 de marzo de 2016
- 7.- Cuadro de pagos y relación de recibos de ingreso.
- 8.- Presentación de la solicitud de conciliación prejudicial presentada ante el centro de conciliación Partners, el día 12 de agosto del presente año.

Testigos.

- Rosario Bedoya, quien se localiza en la Carrera 6 #140 A - 40 Aposentos 9 Apto 701 - Monterroyo, (Bogotá) y quien asistió a la reunión del acuerdo logrado entre las partes el día 4 de noviembre de 2016.
- Wilson Rios, quien participó en la reunión del acuerdo de noviembre de 2016, quien se localizaría por intermedio del demandado en la Calle 67 No 4 a - 15 (Bogotá)
- Andrés Agudelo, quien participó en la reunión del acuerdo de noviembre de 2016, quien se localiza en la Calle 5 A #7-27 edificio LUXOR, Apto 1801. (Cartagena)
- Ivan Felipe Martínez, interesado en desarrollo comercial del proyecto, quien se localiza a través del demandado en la Calle 67 # 4 a -15 (Bogotá)

- Gregorio Paula, Representante Legal de Mirabal S.A. y testigo del cambio del acuerdo y presentación al Señor Ochoa del proyecto inmobiliario suscrito con dicha empresa, quien se localiza en la Carrera 2 Calle 11 Edif Grupo Area, Oficina 706(Cartagena)
- Arquitecto Didier Rincón, identificado con cedula de ciudadanía 79.498.551, a quien el demandado ofreció la cesión de su participación en la sociedad de hecho y se reunió con él para una eventual negociación, quien se localiza en la Carrera 1 # 75 - 54 Apto 402, (Bogotá) teléfono 3214510004.

Interrogatorio de parte:

Al demandante para que corrobore las circunstancias de modo, tiempo y lugar, de la sociedad de hecho realizada para un proyecto de inversión y corrobore el hecho que tan sólo entregó según las fechas relacionadas en el cuadro de este escrito la suma de 1.322 millones de pesos y para el día la emisión y de vencimiento del pagaré que llenó inconsultamente, una suma inferior a la que pretende.

NOTIFICACIONES

El suscrito recibirá notificaciones en lo siguiente:

Dirección: Calle 67 #4ª-15, Bogotá D.C.
Teléfono: (1) 489-70-40
Correo Electrónico: cnaranjo@naranjoabogados.com
aisaza@naranjoabogados.com

Cordialmente,

CARLOS EDUARDO NARANJO FLÓREZ
C.C. 71.583.099 de Medellín.
T. P. No. 33.269 del C. S. de la J.

Bogotá D.C.,

Señor
JUZGADO 23 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ
JUEZ TIRSO PEÑA HERNÁNDEZ
E. S. D.

60

Asunto: Poder.

Referencia: Ejecutivo.
Radicado: 11001310302320190027100
Demandante: ALBERTO OCHOA MARULANDA
Demandado: IVAN RAMIRO MARTÍNEZ PAYAN

Respetados Señores

IVAN RAMIRO MARTÍNEZ PAYAN, mayor de edad e identificado con cédula de ciudadanía número 14.950.448 de Cali, actuando en nombre propio, me permito a través del presente documento otorgar **PODER, AMPLIO Y SUFICIENTE**, al Doctor **CARLOS EDUARDO NARANJO FLÓREZ**, abogado en ejercicio, identificado con la cédula de ciudadanía número 71.583.099 de Medellín y Tarjeta Profesional No. 33.269 de C. S. de la J., para que en su nombre y representación actúe dentro del proceso de la referencia, en todas y cada una de las etapas del mismo, y en ellas ejerza todas las acciones legales requeridas para el adecuado ejercicio de la representación otorgada.

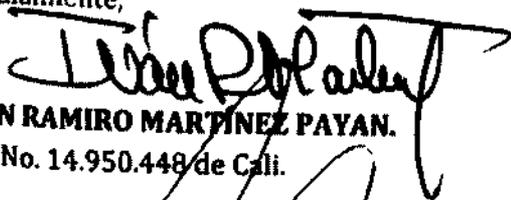


El apoderado queda investido de todas las facultades legales, entre otras las de interponer recursos, invocar nulidades, conciliar, transar, solicitar pruebas, admitir, renunciar, sustituir, y en general todas las necesarias para la adecuada representación frente a este despacho, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 77 de C.G.P.

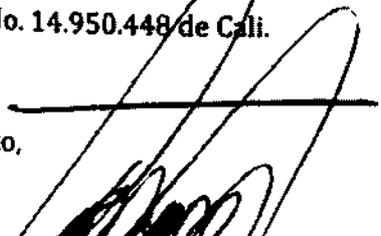
Sírvase señor Juez reconocer personería a mi representante.

Agradezco la atención.

Cordialmente,


IVAN RAMIRO MARTÍNEZ PAYAN.
C.C. No. 14.950.448 de Cali.

Acepto,


CARLOS EDUARDO NARANJO FLÓREZ.
C.C. No. 71.583.099 de Medellín.
T. P. No. 33.269 de C. S. de la J.

43

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
NIT: 899999007-0 SAHAGÚN
SOLICITUD CERTIFICADO DE TRADICION
Impreso el 25 de Junio de 2019 a las 09:35:33 am

No RADICACION: **2019-148-1-10174** **70812553**

Evento de registro: 2019-148-6-1624

148-40603

SE EXPIDE DE INMEDIATO EL CERTIFICADO
NOMBRE DEL CONTRATANTE: ALBERTO OCHOA MARULANDA

CANTIDAD: 1

FORMA DE PAGO:

CONSIGNACION SUPERGIROS SUPERGIROS BANCO: 23 FECHA: 25/06/2019 VALOR: \$ 15.800

VALOR TOTAL AJUSTADO A LA CENTENA POR ACTOS: \$ **16.800**

EL CERTIFICADO SE EXPIDE DE ACUERDO A LOS DATOS SUMINISTRADOS

EN UN EJEMPLAR

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
 SAHAGUN - NIT: 899999007-0
 SOLICITUD REGISTRO DOCUMENTOS
 Impreso el 25 de Junio de 2019 a las 09:35:32 am

49

No. RADICACION: **2019-148-6-1624**

12552

Nombre del Solicitante: ALBERTO OCHOA MARULANDA
 No. Radicacion: 148-6-1624-2019 JUZGADO VEINTITRES CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA de BOGOTA D. C.
 Oficio: 148-40603

DESCRIPCION	Cantidad	Tipo Tarifa	Derecho	Impuesto
ACTOS REGISTRAR	1	N	\$	20.300 \$0

IMPUESTO CERTIFICADOS ASOCIADOS: 1
 \$0

ORGANIZACION SUPERGIROS SUPERGIROS BANCO OCCIDENTE FECHA: 25/06/2019 VALOR \$ 20.700

Impuesto documental del 2% \$ 400

MONTANTAL A PAGAR AJUSTADO A LA CENTENA POR ACTOS: \$ **20.700**



JUZGADO VEINTITRÉS CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ
CARRERA 10 No.14-33 Piso 12°.

Email: ccto23bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Oficio No. 1458
Junio 17 de 2019

Señor
REGISTRADOR DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
SAHAGUN DEPTO DE CORDOBA

REF: Ejecutivo Singular No. 110013103023201900271
DE: ALBERTO OCHOA MARULANDA, C.C. No. 73.120.958
CONTRA: IVAN RAMIRO MARTINEZ PAYAN, C.C. No. 14.950.448

Por medio del presente me permito comunicar a Uds., que por auto de fecha CINCO (5) de ABRIL de DOS MIL DIECINUEVE (2019), proferido dentro del asunto en referencia, se decretó el **EMBARGO** de los siguientes inmuebles, denunciados como de propiedad del aquí ejecutado:

- 1) Inmueble distinguido con la **MATRICULA INMOBILIARIA 148-40603**, ubicado en el Municipio de Planeta Rica, Departamento de Córdoba.

Procédase de conformidad registrando el embargo y acusar recibo del presente.

Atentamente,


IDI JHOAN SILVA FONTALVO
Secretario.



FORMULARIO DE CALIFICACION CONSTANCIA DE INSCRIPCION

Impreso el 27 de Junio de 2019 a las 10:14:13 am

51

En el libro 2019-148-8-1824 se calificaron las siguientes matrículas:
80-0003

Nro Matricula: 148-40603
No. Catastro: 235550001000000270014000000000
MUNICIPIO PLANETA RICA DEPARTAMENTO: CORDOBA VEREDA: PLANETA RICA TIPO PREDIO: RURAL

DIRECCION DEL INMUEBLE

Radicación: Nro: 8 Fecha 28/6/2019 Radicación 2019-148-8-1824
C. OFICIO 1458 DEL: 17/6/2019 JUZGADO VEINTITRÉS CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ DE
BOGOTÁ D.C. VALOR ACTO: \$ 0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR : 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE OCHOA MARULANDA ALBERTO CC# 73120958
MARTINEZ PAYAN IVAN RAMIRO CC# 14950448 X

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El usuario debe comunicar cualquier falla o error en el registro de los documentos

Fecha: | El registrador(a)
De Mes / Año | Firma
Ed. [Signature]

Usuario que realizo la calificación: 76067

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DE SAHAGUN
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA

S2

Nro Matrícula: 148-40603

Impreso el 15 de Julio de 2019 a las 12:54:41 pm
"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

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

LIBRO REGISTRAL 148 SAHAGUN DEPTO: CORDOBA MUNICIPIO: PLANETA RICA VEREDA: PLANETA RICA
FECHA DE APERTURA 3/12/2004 RADICACIÓN: 04-3885 CON: ESCRITURA DE 30/11/2004
ORDEN DEL FOLIO **ACTIVO** COD CATASTRAL: 23555000100000027001400000000
COD CATASTRAL ANT: 23555000100270014000

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS:

LINDEROS ESCRITURA NO. 725 DE 30-11-04.- NOTARIA UNICA DE PLANETA RICA

COMPLEMENTACIÓN:

COMPLEMENTACION DE LA TRADICION. 01). REGISTRO DE FECHA 12-01-00. ESCRITURA 758 DE 23-12-99. NOTARIA UNICA DE PLANETA RICA. ENGBLOBE. A: SIMANCA NEGRETE, LUIS FELIPE. 02). REGISTRO DE FECHA 23-12-96. ESCRITURA 199 DE PLANETA RICA. NOTARIA UNICA DE PLANETA RICA. MODO DE ADQUIRIR. COMPRAVENTA. DE: SOTO CARDOZO, MANUEL DEL CRISTO A. SIMANCA NEGRETE, LUIS FELIPE. 03). REGISTRO DE FECHA 23-12-98. ESCRITURA 844 DE 14-11-96. NOTARIA UNICA DE PLANETA RICA. MODO DE ADQUIRIR. COMPRAVENTA. DE: SOTO CARDOZO, MANUEL ANTONIO. A: SIMANCA NEGRETTE, LUIS FELIPE. 04). REGISTRO DE FECHA 15-09-93. ESCRITURA 157 DE 24-03-93. NOTARIA UNICA DE PLANETA RICA. MODO DE ADQUIRIR. COMPRAVENTA. DE: ARANGO MAYA, DELIO. Y ARANGO MAYA, ARLES. A: SIMANCA NEGRETE, LUIS FELIPE. 05). REGISTRO DE FECHA 18-12-92. ESCRITURA 895 DE 29-12-89. NOTARIA UNICA DE PLANETA RICA. MODO DE ADQUIRIR. COMPRAVENTA. DE: SOTO MONTIEL, RAMON NONATO. A: SOTO CARDOZO, MANUEL DEL CRISTO. 06). REGISTRO DE FECHA 14-07-71. ESCRITURA 157 DE 20-04-71. NOTARIA UNICA DE PLANETA RICA. MODO DE ADQUIRIR. COMPRAVENTA. DE: PEREZ VENTURA ANDRES MIGUEL. A: PEREZ BRACAMONTE, MANUEL DEL CRISTO. A: SOTO MONTIEL, RAMON NONATO. 07). REGISTRO DE FECHA 27-01-92. ESCRITURA 896 DE 29-12-89. NOTARIA UNICA DE PLANETA RICA. MODO DE ADQUIRIR. COMPRAVENTA. DE: SOTO MONTIEL, RAMON NONATO. A: SOTO CARDOZO, MANUEL ANTONIO. 08). REGISTRO DE FECHA 11-07-89. ESCRITURA 200 DE 29-06-89. NOTARIA TRECE DE MEDELLIN. MODO DE ADQUIRIR. COMPRAVENTA. DE: SIERRA ALVAREZ, GA BRIEL JOSE. A: ARANGO MAYA, DELIO Y ARANGO MAYA, ARLES. 09). REGISTRO DE FECHA 04-11-96. ESCRITURA 1999 DE PLANETA RICA. NOTARIA 18 DE MEDELLIN. MODO DE ADQUIRIR. COMPRAVENTA. DE: ESPINOSA, GILBERTO DE JESUS. A: SIERRA ALVAREZ, GABRIEL JOSE. 10). REGISTRO DE FECHA 21-04-86. ESCRITURA 1950 DE 11-04-86. NOTARIA 15 DE MEDELLIN. MODO DE ADQUIRIR. COMPRAVENTA. DE: SUAREZ GALEANO, JOSE A: ESPINOSA, GILBERTO DE JESUS. 11). REGISTRO DE FECHA 23-03-85. ESCRITURA 454 DE 28-03-85. NOTARIA UNICA DE PLANETA RICA. MODO DE ADQUIRIR. COMPRAVENTA. DE: SUAREZ ACEVEDO JUAN DE DIC. A: SUAREZ GALEANO JOSE. 12). REGISTRO DE FECHA 30-11-84. ESCRITURA 1974 DE PLANETA RICA. NOTARIA 14 DE MEDELLIN. MODO DE ADQUIRIR. COMPRAVENTA. DE: CADAVID GOMEZ, JAI ME DE JESUS. A: SUAREZ ACEVEDO, JUAN DE DIOS. 13). REGISTRO DE FECHA 20-11-78. ESCRITURA 741 DE 26-10-78. NOTARIA UNICA DE PLANETA RICA. MODO DE ADQUIRIR. COMPRAVENTA. DE: VERONA ARCIA, MARIA JOSEFA. A: CADAVID GOMEZ, JAIME. 14). REGISTRO DE FECHA 23-11-77. ESCRITURA 718 DE 23-10-77. NOTARIA UNICA DE PLANETA RICA. MODO DE ADQUIRIR. COMPRAVENTA. DE: BLANCO VERONA, JOSE FRANCISCO. BLANCO VERONA, TOMAS ANTONIO. BLANCO VERONA, MARIA ANTONIA. BLANCO VERONA, EMERITA MARIA. BLANCO VERONA, TEODOSIA DE JESUS. BLAN CO VERONA, VIRGINIA DEL S. BLANCO VERONA, ANA ABIGAIL. Y BLANCO VERONA, JORGE HUMBERTO. A: CADAVID GOMEZ, JAIME. 15). REGISTRO DE FECHA 02-04-85. ESCRITURA 187 DE 02-04-85. NOTARIA UNICA DE PLANETA RICA. MODO DE ADQUIRIR. COMPRAVENTA. DE: RAMOS GARCIA, DIONICIO. RAMOS GARCIA, DOLLYS MARIA. A: SUAREZ GALEANO, JOSE DE JESUS. 16). REGISTRO DE FECHA 10-08-62. SENTENCIA DE 10-08-62. JUZGADO PROMISCOUO DEL CIRCUITO. SAHAGUN. MODO DE ADQUIRIR. ADJUDICACION. DE: RAMOS PATERNINA, EUSEBIO. Y RAMOS GARCIA, DIONICIO. A: RAMOS GARCIA, DOLLYS MARIA. 17). REGISTRO DE FECHA 08-09-86. ESCRITURA 1712 DE 02-09-86. NOTARIA 18 DE MEDELLIN. ACLARACION DE HECTAREAS QUE CORRESPONDEN AL CIRCUITO DE SAHAGUN. O SEAN 72 HAS Y NO 186 HAS. A: ESPINOSA, GILBERTO DE JESUS Y SIERRA ALVAREZ, GABRIEL. 18). REGISTRO DE FECHA 18-01-78. ESCRITURA 2470 DE 26-12-77. NOTARIA 3 DE MEDELLIN. MODO DE ADQUIRIR. COMPRAVENTA. DE: GOMEZ TAPIA, TULIO A: CADAVID GOMEZ, JAIME.

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE Tipo de predio: RURAL

Nro Matrícula: 148-40603

Impreso el 15 de Julio de 2019 a las 12:54:41 pm

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

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

MATRÍCULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(S) MATRÍCULA(S) (En caso de Integración y otros)
148-33245

ANOTACIÓN: Nro: 01 Fecha 26/9/1979 Radicación S/N
DOC: ESCRITURA 676 DEL: 17/4/1979 NOTARIA UNICA DE PLANETA RICA VALOR ACTO: \$ 24.000
ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO : 0326 SERVIDUMBRE DE ENERGIA ELECTRICA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: CADAVID GOMEZ JAIME X
A: INTERCONEXION ELECTRICA S.A.

ANOTACIÓN: Nro: 02 Fecha 3/12/2004 Radicación 3885
DOC: ESCRITURA 725 DEL: 30/11/2004 NOTARIA UNICA DE PLANETA RICA VALOR ACTO: \$ 73.500.000
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 0126 COMPRAVENTA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: ALMANZA SIERRA GEORGINA ISABEL
A: GONZALEZ GARCIA LUIS A. X

ANOTACIÓN: Nro: 03 Fecha 27/7/2005 Radicación 2274
DOC: ESCRITURA 1065 DEL: 1/7/2005 NOTARIA 3 DE MONTERIA VALOR ACTO: \$ 68.000.000
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 0125 COMPRAVENTA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: GONZALEZ GARCIA LUIS ARTURO CC# 1569014
A: AGUDELO ALZATE VICTOR MANUEL CC# 1229934 X

ANOTACIÓN: Nro: 4 Fecha 23/2/2007 Radicación 2007-148-6-681
DOC: ESCRITURA 1426 DEL: 11/12/2006 NOTARIA UNICA DE CERETE VALOR ACTO: \$ 90.033.000
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 0125 COMPRAVENTA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: AGUDELO ALZATE VICTOR MANUEL CC# 1229934
A: MARTINEZ PAYAN IVAN RAMIRO CC# 14950448 X

ANOTACIÓN: Nro: 5 Fecha 25/6/2019 Radicación 2019-148-6-1624
DOC: OFICIO 1458 DEL: 17/6/2019 JUZGADO VEINTITRÉS CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ DE
BOGOTÁ D.C. VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR : 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: OCHOA MARULANDA ALBERTO CC# 73120958
A: MARTINEZ PAYAN IVAN RAMIRO CC# 14950448 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *5*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 No. corrección: 1 Radicación: 2011-148-3-194 Fecha: 16/7/2011
SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA
POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)
Anotación Nro: 0 No. corrección: 2 Radicación: ICARE-2015 Fecha: 21/12/2015
SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADOS POR EL I.G.A.C. (SNC), RES No. 8589 DE 27-11-2008
PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

SECRETARÍA DE NOTARIADO Y REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DE SAHAGUN
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA

57

Nro Matrícula: 148-40603

Impreso el 15 de Julio de 2019 a las 12:54:41 pm
"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"
No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

FIN DE ESTE DOCUMENTO

Debe comunicarse cualquier falla o error en el registro de los documentos

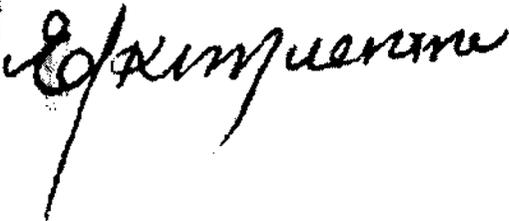
Impreso por: 66703

NO: 2019-148-1-10174 FECHA: 25/6/2019

Id: 810VjRimRdm2/HsIBctlyQW49r2KHFLVhirUgaZOr5e72tRMh93w==

Car en: http://192.168.76.54:8190/WS-SIRClient/

EDIDO EN: SAHAGUN



REGISTRADOR SECCIONAL ELKIN RAFAEL GUEVARA VERGARA

SNR
SUPERINTENDENCIA
DEL NOTARIADO
DE COLOMBIA

GOBIERNO DE COLOMBIA

JUZGADO 23 CIVIL CTG.

st.

SEÑOR
VEINTITRES CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA
S.D.

24171 30-JUL-'19 16:42

REF.: PROCESO : EJECUTIVO SINGULAR
RADICADO : 110013103023201900271
DEMANDANTE : ALBERTO OCHOA MARULANDA
DEMANDADO : IVAN RAMIRO MARTINEZ PAYAN

cordial saludo:

Por lo tanto, me permito enviarle, debidamente registrada la medida cautelar solicitada mediante su
la cual Adjuntamos al presente, proveniente del despacho a su cargo, radicado en esta Oficina
de Registro.

Como constancia de lo anterior expuesto, le envío anexo el formulario de calificación o constancia
de inscripción y certificado de libertad y tradición de la(s) matrícula(s) No(s) :
40603

Cordialmente,

RAFAEL GUEVARA VERGARA
Registrador Seccional ORIP-Sahagun

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sahagun Córdoba

Dirección Cr. 10 No. 16-60

Teléfono: 7778282

Email: ofiregissahagun@supernotariado.gov.co


Este mensaje puede contener información confidencial y/o de uso interno de la Cámara de Comercio de Bogotá. Si usted no es el destinatario, por favor notifique de forma inmediata al remitente, borre este mensaje y absténgase de usarlo, copiarlo o divulgarlo. Los comentarios u opiniones no necesariamente representan a la entidad. Conozca nuestra política de protección de datos personales, de acuerdo a lo establecido en la Ley 1581 de 2012 en: ccb.org.co/protecciondatospersonales.



Bogotá, D.C. Agosto 26 de 2019

56

Señor

IDI JHOAN SILVA FONTALVO

SECRETARIO

JUZGADO 23 CIVIL DEL CIRCUITO

ccto23bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Carrera 10 No. 14-33 Piso 12

Ciudad

DEVOLUCION DE PLANO (No permite reingreso a la Cámara)

Referencia: Respuesta a la solicitud de inscripción de: Oficio No 1912 de Juzgado 23 Civil del Circuito del 2 de Agosto de 2019 del municipio de BOGOTÁ D.C.
Proceso: 201900271

Afectado: IVAN RAMIRO MARTINEZ PAYAN

Número de trámite: 000001900467824

Atentamente, esta Cámara de Comercio le informa que ha recibido el documento de la referencia, mediante el cual ordenó a esta entidad inscribir: el embargo de las acciones de que sea titular el demandado en la sociedad AGENCIA DE ADUANAS TECHCOMEX LTDA NIVEL I, al respecto le informamos que:

1. Una vez revisados nuestros archivos, se encontró que el embargo ordenado por usted, ya se encuentra registrado en esta Cámara de Comercio desde el 18/06/2019, inscripción hecha bajo el número 00177343 del libro 08. En consecuencia, le informamos que no es viable proceder con una segunda inscripción del mencionado documento. (Artículo 13 y siguientes del CPACA).

Para los efectos que considere pertinente, adjunto certificado de existencia y representación legal de la sociedad afectada.

Cualquier inquietud que pueda presentarse frente a los términos de esta comunicación, con gusto le será atendida por quien la suscribe, contactándonos al correo electrónico inscripcionautoridades@ccb.org.co

El presente documento cumple lo dispuesto en el artículo 15 del Decreto Ley 019/12.
Para uso exclusivo de las entidades del Estado

Este certificado fue generado electrónicamente y cuenta con un código de verificación que le permite ser validado solo una vez, ingresando a www.ccm.com.co
Adicionalmente, este certificado le puede adjuntar desde su casa o celular de forma fácil, rápida y segura en www.ccm.com.co
Para su seguridad debe verificar la validez y autenticidad de este certificado sin costo alguno de forma fácil, rápida y segura en www.ccm.com.co (certificados electrónicos)

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL O INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

La Cámara de Comercio de Bogotá, con fundamento en las matriculas e inscripciones del registro mercantil,

CERTIFICA:

Nombre : AGENCIA DE ADUANAS TECHCOMEX LTDA NIVEL I
N.I.C. : 800046228-0
Ciudad : Bogotá D.C.

CERTIFICA:

Matricula No: 00068118 del 6 de noviembre de 1975

CERTIFICA:

Renovación de la matricula: 22 de marzo de 2019
Último Año Renovado: 2019
Activo Total: \$ 3,316,174,000
Tamaño Empresa: Pequeña

CERTIFICA:

Dirección de Notificación Judicial: CL 36 NO. 21-48
Municipio: Bogotá D.C.
Email de Notificación Judicial: nubia.galindo@agenciatech.com

Dirección Comercial: CL 36 NO. 21-48
Municipio: Bogotá D.C.
Email Comercial: nubia.galindo@agenciatech.com

CERTIFICA:

Constitución: Escritura Pública No.4271, Notaria 10 Bogotá del 31 de octubre de 1975, inscrita el 6 de noviembre de 1975, bajo el No.31176 del libro IX, se constituyó la sociedad limitada denominada "CASTILLO Y GONZALEZ LIMITADA".

CERTIFICA:

Que por Acta No. 19 de la Junta De Socios, del 04 de octubre de 1999, inscrita el 21 de marzo de 2006 bajo el número 131065 del libro VI, la sociedad de la referencia decreto la apertura de una sucursal en la ciudad de Cali.

CERTIFICA:



CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA

El presente documento cumple lo dispuesto en el artículo 15 del Decreto Ley 019/12.
Para uso exclusivo de las entidades del Estado

Que por Acta No. 44 de la Junta de Socios, del 10 de junio de 2005, inscrita el 17 de junio de 2005 bajo el No. 123829 del libro VI, la sociedad de la referencia decreto la apertura de una sucursal en la zona franca de Bogotá.

CERTIFICA:

Que por Acta No. 45 de la Junta de Socios, del 21 de junio de 2005, inscrita el 21 de marzo de 2006 bajo el número 131066 del libro VI, la sociedad de la referencia decreto la apertura de una sucursal en la ciudad de: Pereira.

CERTIFICA:

Que por E.P. No. 1862 Notaria 1 de Santa Fe de Bogotá del 31 de marzo de 1.995, inscrita el 21 de abril de 1.995 bajo el No. 489476 del libro IX, la sociedad cambio su nombre de: CASTILLO Y GONZALEZ LIMITADA por el de: SOCIEDAD DE INTERMEDIACION ADUANERA CASTILLO & GONZALEZ LTDA. JER. e introdujo otras reformas al estatuto social.

CERTIFICA:

Que por E.P. No.4262 Notaria 1 de Santa Fe de Bogotá del 1 de agosto de 1.995, inscrita el 24 de agosto de 1.995 bajo el No. 505618 del libro IX, la sociedad cambio su nombre de: SOCIEDAD DE INTERMEDIACION ADUANERA CASTILLO & GONZALEZ LTDA JER por el de: SOCIEDAD DE INTERMEDIACION ADUANERA CASTILLO & GONZALEZ LTDA.

CERTIFICA:

Que por Escritura Pública No. 2616 de la Notaria 33 de Bogotá D.C. Del 12 de octubre de 2001, inscrita el 06 de noviembre de 2001 bajo el No. 801150 del libro IX, la sociedad de la referencia cambio su nombre de: SOCIEDAD DE INTERMEDIACION ADUANERA CASTILLO & GONZALEZ LTDA por el de: S I A TECHCOMEX LTDA.

CERTIFICA:

Que por Escritura Pública No. 1431 de la Notaria 33 de Bogotá D.C. Del 2 de junio de 2009, inscrita el 4 de junio de 2009 bajo el número 1302575 del libro IX, la sociedad de la referencia cambio su nombre de: S I A TECHCOMEX LTDA, por el de: AGENCIA DE ADUANAS TECHCOMEX LTDA NIVEL I.

CERTIFICA:

REFORMAS:

ESCRITURA NO.	FECHA	NOTARIA	INSCRIPCION
3722	16-IX-1980	10 BOGOTA	30- IX-1980 NO.90842
5694	13-VIII-1990	2A BOGOTA	24-VIII-1990 NO.302673
837	19- II -1991	2A BOGOTA	15-III -1991 NO.320828
1.862	31- III-1995	1 STAFE BTA	21- IV- 1995 NO.489.476
4.262	1-VIII-1995	1 STAFE BTA	24-VIII-1995 NO.505.618
5.560	22-IX--1.995	1 STAFE BTA.	30-X----1996 NO.560.345
6.099	15-X---1.996	1 STAFE BTA.	30-X----1996 NO.560.345

CERTIFICA:

Reformas:

Documento No.	Fecha	Origen	Fecha	No.Insc.
0004391	1997/07/16	Notaria 1	1997/07/31	00595913
0000414	1999/02/01	Notaria 1	1999/02/09	00667699
0001446	1999/07/06	Notaria 33	1999/07/19	00688597
0002798	1999/12/03	Notaria 33	1999/12/09	00706793
0002391	2000/10/25	Notaria 33	2000/10/25	00750268
0002616	2001/10/12	Notaria 33	2001/11/06	00801150
0000800	2002/04/03	Notaria 33	2002/04/26	00824316
0002124	2002/08/20	Notaria 33	2002/09/23	00845755

El presente documento cumple lo dispuesto en el artículo 15 del Decreto Ley 019/12.
Para uso exclusivo de las entidades del Estado

0002297 2006/08/11 Notaria 33 2006/08/14 01072494
0000232 2008/01/30 Notaria 33 2008/01/31 01187302
00070 2009/01/16 Notaria 33 2009/01/20 01269266
293 2009/02/11 Notaria 33 2009/02/13 01275181
179 2009/03/30 Notaria 33 2009/04/03 01287282
1431 2009/06/02 Notaria 33 2009/06/04 01302376
3224 2015/12/30 Notaria 33 2015/12/30 02050177
67 2019/01/23 Notaria 33 2019/01/28 02411994

CERTIFICA:

Vigencia: Que la sociedad no se halla disuelta. Duración hasta el 31 de octubre de 2040.

CERTIFICA:

Objeto Social Exclusivo: Realización de operaciones o procedimientos inherentes al agenciamiento aduanero, realizando todos los trámites diligencias, actividades y demás actos relacionados con la importación, exportación y tránsito aduanero de mercancías, que se adelanten ante la dirección de impuestos y aduanas nacionales u otra entidad.

CERTIFICA:

Actividad Principal:
5229 (Otras Actividades Complementarias Al Transporte)

CERTIFICA:

Capital y Socios: \$1,837,000,000.00 dividido en 1,837.00 cuotas con valor nominal de \$1,000,000.00 cada una, distribuido así:

- SOCIO CAPITALISTA (S)	
MARTINEZ PAYAN IVAN RAMIRO	C.C. 000000014950448
No. cuotas: 1,265.00	Valor: \$1,265,000,000.00
MARTINEZ BEDOYA ISABEL CRISTINA	C.C. 000000052697051
No. cuotas: 347.00	Valor: \$347,000,000.00
MARTINEZ BEDOYA IVAN FELIPE	C.C. 000001136881694
No. cuotas: 225.00	Valor: \$225,000,000.00
Totales	
No. cuotas: 1,837.00	Valor: \$1,837,000,000.00

CERTIFICA:

Que mediante Oficio No. 1439 del 13 de junio de 2019, inscrito el 16 de junio de 2019 bajo el registro No. 00177343 del libro VIII, el Juzgado 23 Civil del Circuito de Bogotá D.C., comunicó que en el proceso ejecutivo singular No. 110013103023201900271, de: Alberto Choa Marulanda CC. 73.120.958, contra: Ivan Ramiro Martinez Payan CC. 4.950.448, se decretó el embargo de las cuotas sociales que posee Ivan Ramiro Martinez Payan CC. 14.950.448 en la sociedad de la Referencia, Límite de medida \$2.000.000.000.

CERTIFICA:

Representación Legal: El representante legal es: El gerente y su suplente es el subgerente.

CERTIFICA:



CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA

El presente documento cumple lo dispuesto en el artículo 15 del Decreto Ley 019/12.
Para uso exclusivo de las entidades del Estado

** Nombramientos **

Que por Acta no. 0000049 de Junta de Socios del 15 de noviembre de 2005, inscrita el 22 de noviembre de 2005 bajo el número 01022274 del libro IX, fue (ron) nombrado (s):

Nombre	Identificación
GERENTE GALINDO CANTE NUBIA STELLA	C.C. 000000051818858

Que por Acta no. 031 de Junta de Socios del 30 de octubre de 2009, inscrita el 3 de noviembre de 2009 bajo el número 01338042 del libro IX, fue (ron) nombrado (s):

Nombre	Identificación
SUBGERENTE MARTINEZ PAYAN IVAN RAMIRO	C.C. 000000014950448

CERTIFICA:

Facultades del Representante Legal: En ejercicio de sus funciones el gerente o en su efecto el subgerente, podrá con las más amplias facultades dispositivas y de administración, enajenar a cualquier título los bienes sociales, sean muebles o inmuebles, gravarlos con prenda o hipoteca, limitar su dominio, contraer toda clase de obligaciones con garantía prendaria, hipotecaria o personal, o sin ellas, y especialmente las siguientes: a - Representar a la sociedad judicial y extrajudicialmente como persona jurídica y usar de la firma social. B - Ejecutar los acuerdos de la junta de socios y convocarla a reuniones ordinarias o extraordinarias. C- Nombrar y remover libremente los empleados de la sociedad, cuyo nombramiento no este adscrito a la junta de socios. D- Constituir los apoderados judiciales o extrajudiciales que estime necesarios para la adecuada representación de la sociedad, delegándoles las funciones que estime convenientes para el ejercicio de su mandato. E - Ejecutar los actos y celebrar los contratos que tiendan al desarrollo del objeto social, recibir o dar en mutuo o préstamo cualesquiera cantidades de dinero, hacer depósitos en establecimientos bancarios y similares, celebrar el contrato comercial de cambio en todas sus manifestaciones, y firmar letras, cheques, giros, libranzas y demás instrumentos negociables, así como cualquier otro documento de naturaleza civil y girarlos, aceptarlos, endosarlos, negociarlos, protestarlos, descargarlos, cobrarlos, etc. F- Mantener bajo su custodia el dinero y en general los bienes de la sociedad que deban guardarse y que a ella se confien. G - Representar a la sociedad ante cualquier clase de funcionarios, tribunales, autoridades, personas jurídicas o naturales, etc., y en general, actuar en la dirección y administración de los negocios sociales. H- Las demás que le confieran las leyes y estos estatutos y las que le correspondan por la naturaleza de su cargo. La junta de socios autoriza al gerente para la celebración de cualquier acto o contrato por valor indeterminado o sea que no hay cuantía limitada.

CERTIFICA:

** Revisor Fiscal **

Que por Acta no. 6 de Junta de Socios del 23 de diciembre de 2013, inscrita el 27 de diciembre de 2013 bajo el número 01793930 del libro IX, fue (ron) nombrado (s):

Nombre	Identificación
REVISOR FISCAL AMAYA GUERRERO JHEISSON WILLFER	C.C. 000000079841186

CERTIFICA:

CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA

El presente documento cumple lo dispuesto en el artículo 15 del Decreto Ley 019/12.
Para uso exclusivo de las entidades del Estado

59

De conformidad con lo establecido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y de la Ley 962 de 2005, los actos administrativos de registro aquí certificados quedan en firme diez (10) días hábiles después de la fecha de la correspondiente anotación, siempre que no sean objeto de recurso. Los sábados no son tenidos en cuenta como días hábiles para la Cámara de Comercio de Bogotá.

... El presente certificado no constituye permiso de ...
... funcionamiento en ningún caso ...

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

Los siguientes datos sobre Planeación Distrital son informativos:
Fecha de envío de información a Planeación Distrital : 18 de junio de 2019.

Señor empresario, si su empresa tiene activos inferiores a 30.000 SMLMV y una planta de personal de menos de 200 trabajadores, usted tiene derecho a recibir un descuento en el pago de los parafiscales de 75% en el primer año de constitución de su empresa, de 50% en el segundo año y de 25% en el tercer año. Ley 590 de 2000 y Decreto 525 de 2009.

Recuerde ingresar a www.supersociedades.gov.co para verificar si su empresa esta obligada a remitir estados financieros. Evite sanciones.

** Este certificado refleja la situación jurídica de la **
** sociedad hasta la fecha y hora de su expedición. **

El Secretario de la Cámara de Comercio,

Valor: \$ 5,800

Para verificar que el contenido de este certificado corresponda con la información que reposa en los registros públicos de la Cámara de Comercio de Bogotá, el código de verificación puede ser validado por su destinatario solo una vez, ingresando a www.ccb.org.co

Este certificado fue generado electrónicamente con firma digital y cuenta con plena validez jurídica conforme a la Ley 527 de 1999.

Firma mecánica de conformidad con el Decreto 1150 de 1995 y la autorización impartida por la Superintendencia de Industria y Comercio, mediante el oficio del 18 de noviembre de 1996.

Juzgado 23 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C.

De: inscripcionautoridades@ccb.org.co en nombre de Inscripcion Autoridades <inscripcionautoridades@ccb.org.co>
Enviado el: lunes, 26 de agosto de 2019 10:02 a. m.
Para: Juzgado 23 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C.
Asunto: Certificado: Respuesta a la solicitud de inscripción de: Oficio No 1912 de Juzgado 23 Civil del Circuito del 2 de Agosto de 2019
Datos adjuntos: 000001900467824-c.pdf; 00068118.pdf

CA



Este es un Email Certificado~ enviado por **Inscripcion Autoridades**.

Buenos días:

En atención al asunto de la referencia, me permito remitir la respectiva respuesta.

Cualquier inquietud que pueda presentarse frente a los términos de esta comunicación, con gusto le será atendida por quien la suscribe, contactándonos al correo electrónico inscripcionautoridades@ccb.org.co

Cordial saludo,

Liliana Venegas Barrera
Abogada Registro Mercantil y ESAL



Sede y Centro Empresarial Salitre
Avenida El Dorado # 68D-35, piso 5, puesto 26 Bogotá - Colombia
Correo: liliana.venegas@ccb.org.co
Teléfono: +57 1 594 1000, ext.2543
Atención al cliente: +57 1 383 0330
ccb.org.co

60

61

AVALUO COMERCIAL
PREDIOS DENOMINADOS Las Delicias, La Glorieta, Los Palmitos y Montenegro
INFORME AVALUO COMERCIAL

PROPIETARIO: IVAN RAMIRO MARTINEZ PAYAN

NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN: 14950448
TELÉFONO: 323 205 70 54

ESCRITURA No: No 1426 del 12/11/2006,

Notaría Unica del circulo de Cerete

NOMBRE DEL PREDIO: Las Delicias
MATRICULA INMOBILIARIA 148-40603
REFERENCIA CATASTRAL 00 01 0027 0014-000
ÁREA: 100 Hectareas
MUNICIPIO: Planeta Rica

NOMBRE DEL PREDIO: Los Palmitos
MATRICULA INMOBILIARIA 141 0475
REFERENCIA CATASTRAL 00 01 0025 0019 000
ÁREA: 138 4 Hectareas
MUNICIPIO: Buenavista

NOMBRE DEL PREDIO: La Glorieta
MATRICULA INMOBILIARIA 148-15369
REFERENCIA CATASTRAL 00 01-0025-049-000
ÁREA: 14 55 Hectáreas
MUNICIPIO: Planeta Rica

NOMBRE DEL PREDIO: Montenegro
MATRICULA INMOBILIARIA 142-47521
REFERENCIA CATASTRAL 00 01 0025 0019 000
ÁREA: 92 Hectáreas
MUNICIPIO: Buenavista

AREA TTOTAL: 350.95 Has

DESTINO Y/O USO DEL INMUEBLE: Agropecuario

TIPO DE INMUEBLE: Rural

ESTRATO SOCIOECONOMICO: N/A

FECHA VISITA: DIA 07 MES 03 AÑO 2019

FECHA INFORME: DIA 09 MES 03 AÑO 2019

1. INFORMACIÓN BASICA

El presente avalúo comercial se realiza para un finca compuesta por 4 lotes colindantes, 2 pertenecientes al municipio de Planeta Rica y 2 al municipio de Buenavista, propiedad de IVAN RAMIRO MARTINEZ PAYAN, que para el presente informe los constituye una sola unidad de avalúo consisten en una sola área de 350 95 Has, con manejo unificado.

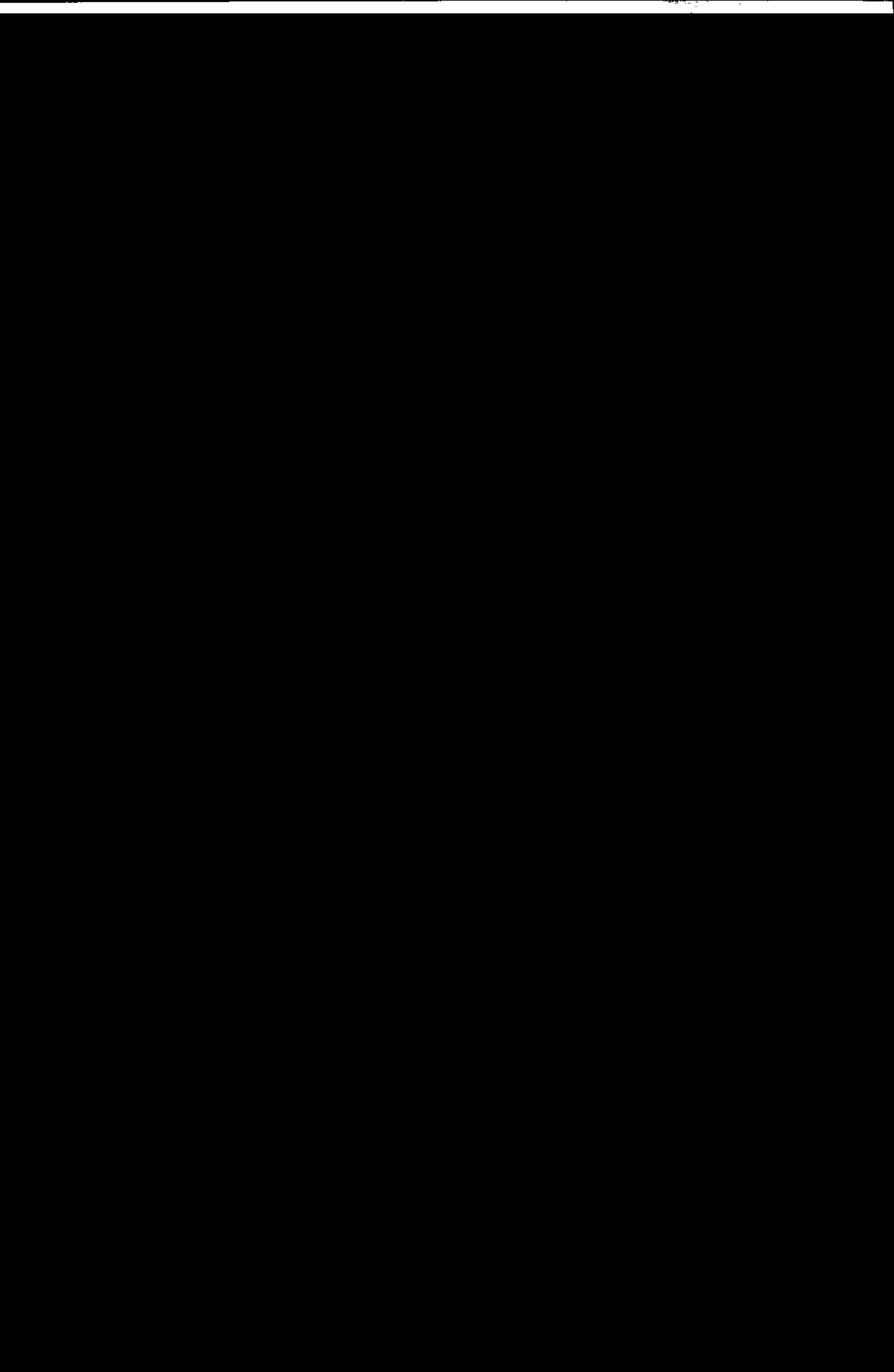
2. INFORMACIÓN DEL SECTOR

Se trata de un predio de tradición agrícola y ganadera, muy solicitado por su ubicación.

2.1 Desarrollo. Ganadero

2.2 Vías de acceso al predio y características. Balastadas en buen estado

2.3 Servicios comunales y públicos: Telefonía y energía Agua de un acueducto propio



ALTITUD: 120 m.s.n.m.

TEMPERATURA: 28°

PISO TERMICO: Cálido- seco

67

5. CONDICIONES HIDROLOGICAS:

RECURSOS HIDRICOS: El predio cuenta con dos arrollos y la disponibilidad de aguas del acueducto propio

6. CERRAMIENTOS: El predio, se encuentra cercado de acuerdo con linderos (Cerca eléctrica)

7. ASPECTO ECONOMICO

7.1. COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA: hay en el mercado circundante al predio, buena oferta de fincas de similares características

7.2. SITUACION DE ORDEN PÚBLICO DE LA ZONA:

Las autoridades no reportan problemas de orden público en la zona, pero hay casos aislados de actos de violencia

8. ASPECTOS TENIDOS EN CUENTA PARA EL AVALÚO

Para efecto de la obtención del valor comercial se tuvieron en cuenta las recomendaciones de la Resolución

620 del IGAC, referente a la calificación de las condiciones, vías, pendientes, aguas, erosión, explotación de infraestructura, atracción al sitio de mercado, situación de orden público entre otros .

9. METODO VALUATORIO EMPLEADOS PARA EL AVALUO

El método valuatorio utilizados es el Método Comparación de Mercado, conforme a lo establecido por la Resolución No. 620 de fecha 23 de septiembre de 2.008, expedida por el IGAC "Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997" y bajo el Decreto 1420 de 1998 y demás normas complementarias.

Y las leyes:

Ley 1673 de 2013

Resolución 620 de 2008

Decreto 1420 de 1998

Ley 546 de 1999

Ley 550 de 1999

Decreto 2649 de 1993

METODO DE COMPARACIÓN DEL MERCADO

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

10. MEMORIAS DE CÁLCULO

ENCUESTADOS: Las encuestas se realizaron a personas propietarios de predios vecinos y evaluadores de la ciudad

<u>Encuestado</u>	<u>Teléfono</u>	<u>Valor sugerido/Ha</u>
-------------------	-----------------	--------------------------

64

Maria Xenia Hincapié Gil	3145963108	\$ 15 000 000
Hernando Pérez Clamerán	3004007719	\$ 15 000 000
Holman Barbosa	3114298977	\$ 15 000 000
Suma		\$ 45.000 000
Media aritmética $X = x / N$		\$ 15 000 000
Desviación estándar $S = \text{Raíz Cuadrada } (x - X)^2 / N$		0
Coefficiente de variación $V = (S/X) \times 100$		0%
Valor adoptado POR Ha		\$ 15.000.000

Nota: El valor adoptado por hectárea, incluye instalaciones dotacionales existentes en la finca, que al momento de la visita estaban en buen estado de conservación. Son: cercas eléctricas perimetrales e internas, 2 campamentos, 1 corral con vaquera, de 625 mts2 aproximadamente, 5 represas de 25 horas de retrocada una.

SE DEJA CONSTANCIA, BAJO LA GRAVEDAD DE JURAMENTO, QUE LA UTILIZACIÓN DE LA MUESTRA DE LAS ENCUESTAS SE DEBE A QUE EN EL MOMENTO DE LA REALIZACIÓN DEL AVALUO NO EXISTIAN OPORTUNIDADES DE VENTA, ARRIENDO NI TRANSACCIONES DE BIENES COMPARABLES AL DEL OBJETO DE ESTIMACIÓN, DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 9 DE LA RESOLUCIÓN 620 DE 2009

CALCULO DEL AVALUO

Área	Valor por \$ Has.	Valor Total \$
350.95Has	15.000.000	\$ 5.264.250.000
TOTAL		\$ 5.264.250.000

VALORACION

DE ACUERDO CON ESTE ESTUDIO, EL VALOR ESTIMADO PARA EL INMUEBLE DE PROPIEDAD DE IVAN RAMIRO MARTINEZ PAYAN. POR EL METODO DE COMPARACION DE MERCADO.

SUMA: \$ 5.5264.250.000 CINCOMIL DOSCIENTOS SESENTA Y CUATRO MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS MC.

Atentamente

Jairo Mejía Velásquez

JAIRO MEJIA VELASQUEZ
CC. 16.250.653 Palmira
R.N.A. / CC -12-777
AVAL-16250653
Miembro de CORPOLONIAS DE COLOMBIA



REGISTRO NACIONAL DE AVALUADOR
SUPERINTENDENCIA DE INMUEBLES Y TERRAZAS
CALLE 40 # 100-100 BOGOTÁ D.C. COLOMBIA
30004054

JAIRO
MEJIA VELÁSQUEZ
C.C. 16.250.653
REGISTRO MATRÍCULA No.
R.N.A. / C.C. - 12 - 777
VENCE : 31 DE MARZO DE 2019



Vigencia: De acuerdo a lo establecido por los Decretos 1420 de 1998 y 422 del 2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un (1) año, contando desde la fecha de su expedición.

21 de marzo de 2019. Siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presente variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

Esta credencial es personal e intransferible. Identifica a los miembros de "CORPOLONIAS DE COLOMBIA" Corporación Colombiana de Terrenos y registros, obligándose así al titular al cumplimiento de las normas estatutarias a los principios éticos y reglamentarios inherentes al desarrollo y ejercicio de la Actividad Inmobiliaria.
El manejo y/o uso de la presente credencial es responsabilidad exclusiva del titular.

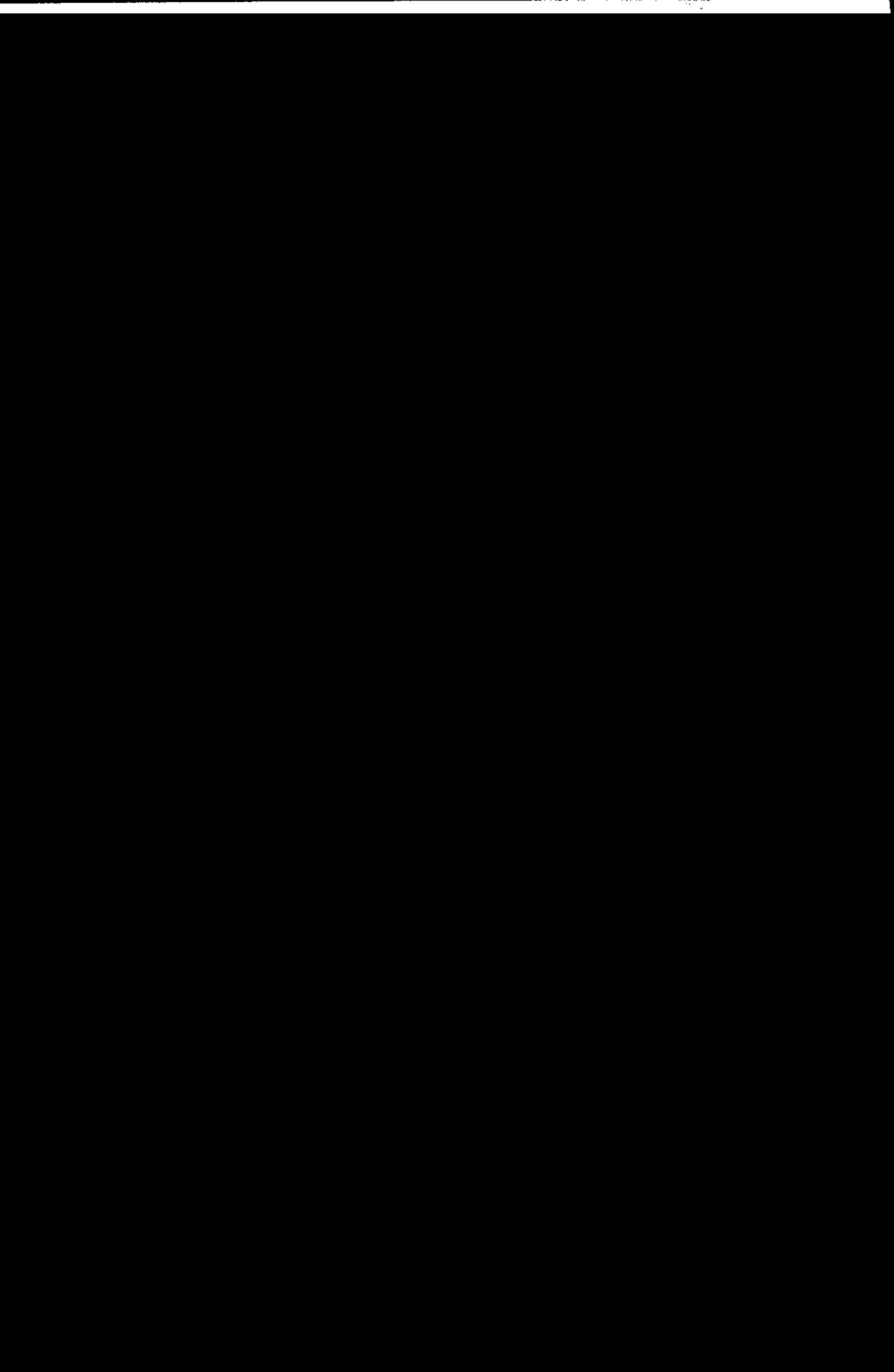
Cualquier irregularidad favor comunicarla a la Cas. 53 No. 143 B - 12
ED. GRUPO 7. OF. 900 PBX: 4893898 FAX 2585252

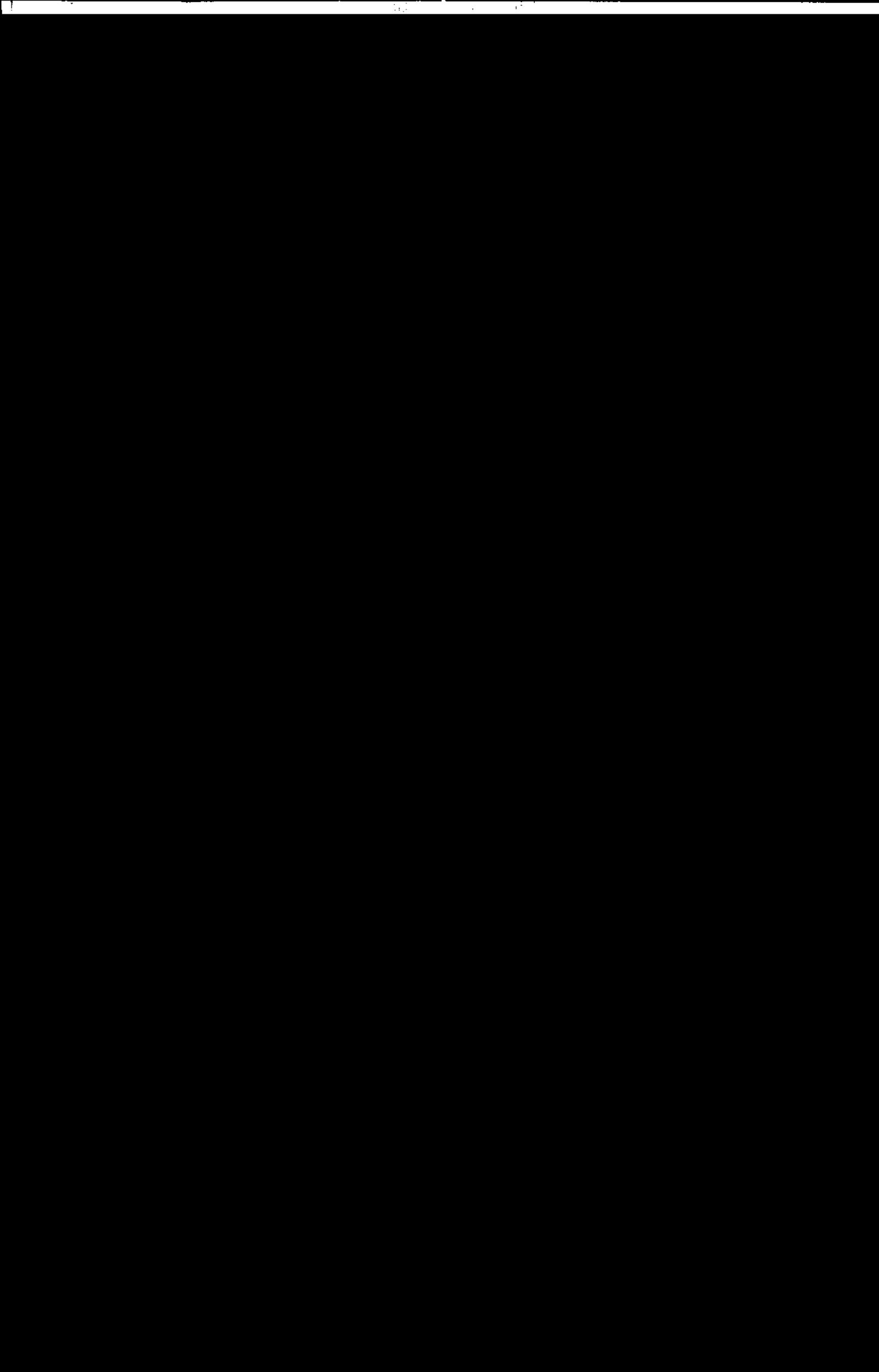
E-mail: corpocolombia@grupos.com

Celular: 310-6711280 306-7835844 en Bogotá D.C. COLOMBIA.

Diego Mejía Velásquez
Gerente Administrativo

COLOMBIA







Cámara de Comercio de Bogotá

SEDE CHAPINERO

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: 919377273731CC

28 de agosto de 2019 Hora 12:50:19

0919377273

Página: 1 de 3

* * * * *

Este certificado fue generado electrónicamente y cuenta con un código de verificación que le permite ser validado solo una vez, ingresando a www.ccb.org.co

Recuerde que este certificado lo puede adquirir desde su casa u oficina de forma fácil, rápida y segura en www.ccb.org.co

Para su seguridad debe verificar la validez y autenticidad de este certificado sin costo alguno de forma fácil, rápida y segura en www.ccb.org.co/certificadoselectronicos/

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL O INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

La Cámara de Comercio de Bogotá, con fundamento en las matriculas e inscripciones del registro mercantil.

CERTIFICA:

Nombre : AGENCIA DE ADUANAS TECHCOMEX LTDA NIVEL I
N.I.T. : 860046228-0
Domicilio : Bogotá D.C.

CERTIFICA:

Matrícula No: 00068118 del 6 de noviembre de 1975

CERTIFICA:

Renovación de la matrícula: 22 de marzo de 2019
Último Año Renovado: 2019
Activo Total: \$ 3,316,174,000
Tamaño Empresa: Pequeña

CERTIFICA:

Dirección de Notificación Judicial: CL 36 NO. 21-48
Municipio: Bogotá D.C.
Email de Notificación Judicial: nubia.galindo@agenciatech.com

Dirección Comercial: CL 36 NO. 21-48
Municipio: Bogotá D.C.
Email Comercial: nubia.galindo@agenciatech.com

Constanza del Pilar Puentes Trujillo

CERTIFICA:

Constitución: Escritura Pública No.4271, Notaría 10 Bogotá del 31 de octubre de 1.975, inscrita el 6 de noviembre de 1.975, bajo el No.31176 del libro IX, se constituyó la sociedad limitada denominada "CASTILLO Y GONZALEZ LIMITADA".

CERTIFICA:

Que por Acta No. 19 de la Junta De Socios, del 04 de octubre de 1999, inscrita el 21 de marzo de 2006 bajo el número 131065 del libro VI, la sociedad de la referencia decreto la apertura de una sucursal en la ciudad de: Cali.

CERTIFICA:

Que por Acta No. 44 de la Junta de Socios, del 10 de junio de 2005, inscrita el 17 de junio de 2005 bajo el No. 123829 del libro VI, la sociedad de la referencia decreto la apertura de una sucursal en la zona franca de Bogotá.

CERTIFICA:

Que por Acta No. 45 de la Junta de Socios, del 21 de junio de 2005, inscrita el 21 de marzo de 2006 bajo el número 131066 del libro VI, la sociedad de la referencia decreto la apertura de una sucursal en la ciudad de: Pereira.

CERTIFICA:

Que por E.P. No. 1862 Notaría 1 de Santa Fe de Bogotá del 31 de marzo de 1.995, inscrita el 21 de abril de 1. 995 bajo el No. 489476 del libro IX, la sociedad cambio su nombre de: CASTILLO Y GONZALEZ LIMITADA por el de: SOCIEDAD DE INTERMEDIACION ADUANERA CASTILLO & GONZALEZ LTDA. JER. e introdujo otras reformas al estatuto social.

CERTIFICA:

Que por E.P. No.4262 Notaría 1 de Santa Fe de Bogotá del 1 de agosto de 1.995, inscrita el 24 de agosto de 1.995 bajo el No. 505618 del libro IX, la sociedad cambio su nombre de: SOCIEDAD DE INTERMEDIACION ADUANERA CASTILLO & GONZALEZ LTDA JER por el de: SOCIEDAD DE INTERMEDIACION ADUANERA CASTILLO & GONZALEZ LTDA.

CERTIFICA:

Que por Escritura Pública No. 2616 de la Notaría 33 de Bogotá D.C. Del 12 de octubre de 2001, inscrita el 06 de noviembre de 2001 bajo el No. 801150 del libro IX, la sociedad de la referencia cambio su nombre de: SOCIEDAD DE INTERMEDIACION ADUANERA CASTILLO & GONZALEZ LTDA por el de: S I A TECHCOMEX LTDA.

CERTIFICA:

Que por Escritura Pública No. 1431 de la Notaría 33 de Bogotá D.C. Del 2 de junio de 2009, inscrita el 4 de junio de 2009 bajo el número 1302575 del libro IX, la sociedad de la referencia cambio su nombre de: S I A TECHCOMEX LTDA, por el de: AGENCIA DE ADUANAS TECHCOMEX LTDA NIVEL I.

CERTIFICA:

REFORMAS:

ESCRITURA NO.	FECHA	NOTARIA	INSCRIPCION
3722	16-IX-1980	10 BOGOTA	30- IX-1980 NO.90842



Cámara de Comercio de Bogotá

SEDE CHAPINERO

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: 919377273731CC

28 de agosto de 2019 Hora 12:50:19

0919377273

Página: 2 de 3

* * * * *

5694	13-VIII-1990	2A BOGOTA	24-VIII-1990 NO.302673
837	19- II -1991	2A BOGOTA	15-III -1991 NO.320828
1.862	31- III-1995	1 STAFE BTA	21- IV- 1995 NO.489.476
4.262	1-VIII-1995	1 STAFE BTA	24-VIII-1995 NO.505.618
5.560	22-IX--1.995	1 STAFE BTA.	30-X----1996 NO.560.345
6.099	15-X---1.996	1 STAFE BTA.	30-X----1996 NO.560.345

CERTIFICA:

Reformas:

Documento No.	Fecha	Origen	Fecha	No.Insc.
0004391	1997/07/16	Notaría 1	1997/07/31	00595913
0000414	1999/02/01	Notaría 1	1999/02/09	00667699
0001446	1999/07/06	Notaría 33	1999/07/19	00688597
0002798	1999/12/03	Notaría 33	1999/12/09	00706793
0002391	2000/10/25	Notaría 33	2000/10/25	00750268
0002616	2001/10/12	Notaría 33	2001/11/06	00801150
0000800	2002/04/03	Notaría 33	2002/04/26	00824316
0002124	2002/08/20	Notaría 33	2002/09/23	00845755
0002297	2006/08/11	Notaría 33	2006/08/14	01072496
0000232	2008/01/30	Notaría 33	2008/01/31	01187302
00070	2009/01/16	Notaría 33	2009/01/20	01269266
293	2009/02/11	Notaría 33	2009/02/13	01275181
779	2009/03/30	Notaría 33	2009/04/03	01287783
1431	2009/06/02	Notaría 33	2009/06/04	01302575
3224	2015/12/30	Notaría 33	2015/12/30	02050177
67	2019/01/23	Notaría 33	2019/01/28	02417904

CERTIFICA:

Vigencia: Que la sociedad no se halla disuelta. Duración hasta el 31 de octubre de 2040.

CERTIFICA:

Objeto Social Exclusivo: Realización de operaciones o procedimientos inherentes al agenciamiento aduanero, realizando todos los trámites diligencias, actividades y demás actos relacionados con la importación, exportación y transito aduanero de mercancías, que se adelanten ante la dirección de impuestos y aduanas nacionales u otra entidad.

CERTIFICA:

Actividad Principal:
5229 (Otras Actividades Complementarias Al Transporte)

CERTIFICA:

Capital y Socios: \$1,837,000,000.00 dividido en 1,837.00 cuotas con valor nominal de \$1,000,000.00 cada una, distribuido así :

- SOCIO CAPITALISTA (S)

MARTINEZ PAYAN IVAN RAMIRO C.C. 000000014950448
No. cuotas: 1,265.00 Valor: \$1,265,000,000.00

MARTINEZ BEDOYA ISABEL CRISTINA C.C. 000000052697051
No. cuotas: 347.00 Valor: \$347,000,000.00

MARTINEZ BEDOYA IVAN FELIPE C.C. 000001136881694
No. cuotas: 225.00 Valor: \$225,000,000.00

Totales

No. cuotas: 1,837.00 Valor: \$1,837,000,000.00

CERTIFICA:

Que mediante Oficio No. 1439 del 13 de junio de 2019, inscrito el 18 de Junio de 2019 bajo el registro No. 00177343 del libro VIII, el Juzgado 23 Civil del Circuito de Bogotá D.C., comunicó que en el proceso ejecutivo singular No. 110013103023201900271, de: Alberto Ochoa Marulanda CC. 73.120.958, contra: Ivan Ramiro Martinez Payan CC. 14.950.448, se decretó el embargo de las cuotas sociales que posee Ivan Ramiro Martinez Payan CC. 14.950.448 en la sociedad de la referencia. Limite de medida \$2.000.000.000.

CERTIFICA:

Representación Legal: El representante legal es: El gerente y su suplente es el subgerente.

CERTIFICA:

** Nombramientos **

Que por Acta no. 0000049 de Junta de Socios del 15 de noviembre de 2005, inscrita el 22 de noviembre de 2005 bajo el número 01022274 del libro IX, fue (ron) nombrado (s):

Nombre	Identificación
GERENTE	
GALINDO CANTE NUBIA STELLA	C.C. 000000051818858

Que por Acta no. 031 de Junta de Socios del 30 de octubre de 2009, inscrita el 3 de noviembre de 2009 bajo el número 01338042 del libro IX, fue (ron) nombrado (s):

Nombre	Identificación
SUBGERENTE	
MARTINEZ PAYAN IVAN RAMIRO	C.C. 000000014950448

CERTIFICA:

Facultades del Representante Legal: En ejercicio de sus funciones el gerente o en su efecto el subgerente, podrá con las más amplias facultades dispositivas y de administración, enajenar a cualquier titulo los bienes sociales, sean muebles o inmuebles, gravarlos con prenda o hipoteca, limitar su dominio, contraer toda clase de



Cámara de Comercio de Bogotá

SEDE CHAPINERO

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: 919377273731CC

28 de agosto de 2019 Hora 12:50:19

0919377273

Página: 3 de 3

* * * * *

obligaciones con garantía prendaria, hipotecaria o personal, o sin ellas, y especialmente las siguientes: a - Representar a la sociedad judicial y extrajudicialmente como persona jurídica y usar de la firma social. B - Ejecutar los acuerdos de la junta de socios y convocarla a reuniones ordinarias o extraordinarias. C- Nombrar y remover libremente los empleados de la sociedad, cuyo nombramiento no este adscrito a la junta de socios. D- Constituir los apoderados judiciales o extrajudiciales que estime necesarios para la adecuada representación de la sociedad, delegándoles las funciones que estime convenientes para el ejercicio de su mandato. E - Ejecutar los actos y celebrar los contratos que tiendan al desarrollo del objeto social, recibir o dar en mutuo o préstamo cualesquiera cantidades de dinero, hacer depósitos en establecimientos bancarios y similares, celebrar el contrato comercial de cambio en todas sus manifestaciones, y firmar letras, cheques, giros, libranzas y demás instrumentos negociables, así como cualquier otro documento de naturaleza civil y girarlos, aceptarlos, endosarlos, negociarlos, protestarlos, descargarlos, cobrarlos, etc. F- Mantener bajo su custodia el dinero y en general los bienes de la sociedad que deban guardarse y que a ella se confien. G - Representar a la sociedad ante cualquier clase de funcionarios, tribunales, autoridades, personas jurídicas o naturales, etc., y en general, actuar en la dirección y administración de los negocios sociales. H- Las demás que le confieran las leyes y estos estatutos y las que le correspondan por la naturaleza de su cargo. La junta de socios autoriza al gerente para la celebración de cualquier acto o contrato por valor indeterminado o sea que no hay cuantía limitada.

CERTIFICA:

** Revisor Fiscal **

Que por Acta no. 6 de Junta de Socios del 23 de diciembre de 2013, inscrita el 27 de diciembre de 2013 bajo el número 01793930 del libro IX, fue (ron) nombrado (s):

Nombre

Identificación

REVISOR FISCAL

AMAYA GUERRERO JHEISSON WILLFER

C.C. 000000079841186

CERTIFICA:

De conformidad con lo establecido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y de la Ley 962 de 2005, los actos administrativos de registro aquí certificados quedan en firme diez (10) días hábiles después de la fecha de la correspondiente anotación, siempre que no sean objeto de recurso. Los sábados no son tenidos en cuenta como días hábiles para la Cámara de

Comercio de Bogotá.

* * * El presente certificado no constituye permiso de * * *
* * * funcionamiento en ningún caso * * *

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

Los siguientes datos sobre Planeación Distrital son informativos:
Fecha de envío de información a Planeación Distrital : 18 de junio de 2019.

Señor empresario, si su empresa tiene activos inferiores a 30.000 SMLMV y una planta de personal de menos de 200 trabajadores, usted tiene derecho a recibir un descuento en el pago de los parafiscales de 75% en el primer año de constitución de su empresa, de 50% en el segundo año y de 25% en el tercer año. Ley 590 de 2000 y Decreto 525 de 2009.

Recuerde ingresar a www.supersociedades.gov.co para verificar si su empresa esta obligada a remitir estados financieros. Evite sanciones.

** Este certificado refleja la situación jurídica de la **
** sociedad hasta la fecha y hora de su expedición. **

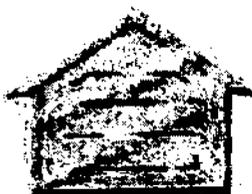
El Secretario de la Cámara de Comercio,

Valor: \$ 5,800

Para verificar que el contenido de este certificado corresponda con la información que reposa en los registros públicos de la Cámara de Comercio de Bogotá, el código de verificación puede ser validado por su destinatario solo una vez, ingresando a www.ccb.org.co

Este certificado fue generado electrónicamente con firma digital y cuenta con plena validez jurídica conforme a la Ley 527 de 1999.

Firma mecánica de conformidad con el Decreto 2150 de 1995 y la autorización impartida por la Superintendencia de Industria y Comercio, mediante el oficio del 18 de noviembre de 1996.



Craujo & Segovia
LÍDERES INMOBILIARIOS

Estudio de Avalúo

SOLICITANTE	IVÁN RAMIRO MARTÍNEZ PAYÁN
PROPIETARIO	IVÁN RAMIRO MARTÍNEZ PAYÁN
TIPO DE INMUEBLE	LOTE SUBURBANO
OBJETO DEL AVALÚO	CONOCER SU VALOR COMERCIAL
FECHA DE VISITA	13 DE SEPTIEMBRE DEL 2017
FECHA VENCIMIENTO	15 DE SEPTIEMBRE DEL 2018

Cartagena de Indias D. T. y C., Septiembre 15 del 2.017.

Señor
IVÁN MARTÍNEZ PAYAN
Ciudad.

Estimado Señor.

Atendiendo su solicitud, con la presente tenemos el gusto de presentarle nuestro concepto sobre el valor comercial del inmueble ubicado en la Isla de Barú, Corregimiento de Barú, Sector Cholón y Playona, Lote con referencia catastral #000400010248000 y matrícula inmobiliaria 060-249513, en el Distrito Turístico y Cultural de la ciudad de Cartagena de Indias.

Cualquier información adicional estaremos gustosos de suministrársela, en nuestro Departamento de Avalúos.

Sin otro particular, nos suscribimos.

Atentamente,



LUIS R. HOYOS GARCÍA
Gerente General

LH/RP

22

CONTENIDO

1. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE.....	4
2. MEMORIA DESCRIPTIVA.....	5
3. ASPECTO JURÍDICO.....	6
4. LINDEROS Y MEDIDAS.....	6
5. CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO	7
6. ASPECTO ECONÓMICO	9
7. NORMATIVIDAD URBANA	9
8. METODOS VALUATORIOS	11
9. AVALÚO COMERCIAL.....	14
10. POLÍTICAS DEL AVALÚO	15
11. NOTAS DEL AVALUADOR.....	16
12. ANEXO FOTOGRAFICO.....	18
13. ANEXO PLANIMÉTRICO.....	23



1. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

El inmueble, materia de este avalúo lo constituye un terreno ubicado en la Isla de Barú, en jurisdicción del Corregimiento de Barú, en el Distrito de Cartagena, sector suburbano y turístico en desarrollo de la ciudad.

El terreno está localizado entre la ciénaga de Cholón y la Bahía de Barbacoas. Actualmente está conformado por tres secciones, ya que las carreteras que conducen a la población de Barú lo dividen. El lote tiene un frente de aproximadamente 500 metros sobre Barbacoas y la ciénaga de Altayosa; y unos 230 metros de frente sobre la carretera que aún se encuentra en afirmado. Sobre la Bahía de Cholón el frente es de aproximadamente 68 metros.

El relieve es plano en un 60% del área, y quebrado en el resto; encontrando una zona alta con cotas de aproximadamente 25 metros sobre el nivel de mar, lo cual le permite tener una visual sobre Cholón y Barbacoas, con una magnífica apreciación del paisaje.

El terreno sobre la orilla de Barbacoas, tiene una zona de playa, que valoriza el predio, esta playa se fue creando con espolones artesanales que llevan años protegiendo la orilla; En este sector encontramos una laguna de agua salada denominada Laguna de Altayosa, característica única de este predio que le da un hermoso paisaje natural. Del lado de Cholón hay un pequeño muelle que le permite a una embarcación mediana llegar al predio. Además el predio cuenta con una arborización importante de cocoteros, árboles frutales, madereros y especies nativas; en su interior también encontramos senderos peatonales, facilitando su movilidad.

Es importante resaltar la ubicación única y estratégica del predio, que le permite tener el privilegio de poseer frente sobre la Bahía de Barbacoas y

31600 Av04-01



Araujo & Segovia
LÍDERES INMOBILIARIOS.



27

frente sobre la Ciénaga de Cholón, así como contar con una laguna interna como lo es la Laguna de Altayosa; características que lo destacan de los predios vecinos y resalta su potencial de desarrollo y aprovechamiento paisajístico, todo esto le permite tener una excelente valorización.

2. MEMORIA DESCRIPTIVA

- 2.1. Localización y dirección del inmueble: Isla de Barú, Corregimiento de Barú, Sector Cholón y Playona, Lote con referencia catastral #000400010248000 y matrícula inmobiliaria 060-249513, Distrito Turístico y Cultural de Cartagena, Departamento de Bolívar.
- 2.2. Propietario: Iván Martínez Payan.
- 2.3. Clase de inmueble: Lote suburbano.
- 2.4. Características del sector: Zona de Actividad Suburbana –Portuaria, Residencial y Turística en desarrollo.
- 2.5. Vecindario: Los vecinos cercanos son lotes de recreo destinados al turismo y recreación. El entorno es muy agradable, por el paisaje, la tranquilidad y la vecindad con la Ciénaga denominada Cholón por el lado Norte y Barbacoas por el lado sur. Muy cerca del predio en estudio encontramos el Aviarío Nacional de gran importancia a nivel de Latinoamérica, así como varios hoteles como El Club Punta Iguana, Sport Barú, Hotel Agua, entre otros. En la Isla de Barú hay tres poblaciones nativas que son Ararca, Santa Ana y Barú; Además hay desarrollos turísticos importantes como el hotel Royal Decamerón, y muchos otros en etapas de estudio y proyecto (Matimba, Estancia del Mar, Barú Grande) aprovechando la belleza del sector, su magnífica ubicación sobre bahías como Barbacoas, Cholón, entre otros y su cercanía a la ciudad de Cartagena de Indias.
- 2.6. Transporte: Por el frente del predio circulan carros tipo camperos que son colectivos que salen desde la población de Barú hasta la ciudad de Cartagena y viceversa.
- 2.7. Vías de acceso: Hay dos formas de acceder al predio; tomando lanchas que salen desde puertos como Santa Ana o en Playeta y a solo unos 5 minutos encontrar la orilla del lote. También se puede ir en lanchas desde embarcaderos en Cartagena, en un trayecto que



Araujo & Segovia

LIBEROS INMOBILIARIOS



demora aproximadamente 45 minutos. La otra ruta es terrestre tomando la carretera de Mamonal y conectando con la vía a Barú, cuyo trayecto se puede hacer en carros particulares tipo camperos, o colectivos que viajan hasta la población de Barú.

2.8. Servicios públicos:

DESCRIPCIÓN	ZONA	INMUEBLE	OBSERVACIONES
Acueducto	-	-	
Energía eléctrica	X	X	
Red Telefónica	-	-	
Alcantarillado	-	-	En la zona se utiliza poza séptica.
Gas natural	X	X	
Calles			La carretera de la isla de Barú está pavimentada en concreto asfáltico, hasta el kilómetro 18 (medidos desde el puente), y de allí en adelante está afirmado. Actualmente ya existe la licencia ambiental del Sector conocido como Playeta para así poder terminar la pavimentación.
Andenes			No tiene

3. ASPECTO JURÍDICO

- 3.1. Escritura pública No. : S/N del 25/02/2010, Juzgado Cuarto de Cartagena
- 3.2. Folio de matrícula No. : 060-249513
- 3.3. Referencia catastral No. : 000400010248000
- 3.4. Avalúo Catastral Vigente: \$2.363.462.000,00

4. LINDEROS Y MEDIDAS

Del terreno (Área a avaluar)

Lote #060-249513	Según certificado de libertad y tradición suministrado.	212.025,30 M2
------------------	---	---------------



Araujo & Segovia

LÍDERES INMOBILIARIOS



21

Área Según Levantamiento topográfico

Total 250.000,00 M2

Los linderos y medidas del Lote se encuentran consignados en las escrituras públicas: #357 del 8/04/2015, Notaría 6 de Cartagena.

5. CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO

5.1. De la Ciudad:

Cartagena de Indias está situada en la costa norte colombiana, al norte de Suramérica, en el corazón del continente y al norte del departamento de Bolívar sobre la orilla del Mar Caribe. Se encuentra a 10° 25' 30" latitud norte y 15° 32' 25" de longitud oeste respecto al Meridiano de Greenwich. Fue fundada en el año 1533 por Don Pedro de Heredia. Su área municipal es de 50 km² y limita al Norte y al Oeste con el Mar Caribe, al Este con los municipios de Clemencia, Santa Catalina, Turbaco, Turbana y Santa Rosa, y al Sur con el Mar Caribe y con el Departamento del César.

Esta ciudad goza de una ubicación estratégica, lo que le ha permitido convertirse en un centro de desarrollo industrial, logístico, comercial y turístico; es el principal destino turístico de Colombia y la quinta ciudad del país en población después de Bogotá, Medellín, Cali y Barranquilla. Desde 1991 Cartagena es un Distrito Turístico y Cultural. La ciudad está localizada a orillas del Mar Caribe y es el epicentro turístico más importante de Colombia, como también el segundo centro urbano en importancia en la Región Caribe colombiana, después de Barranquilla.

Con el paso del tiempo, Cartagena ha desarrollado su zona urbana, conservando el centro histórico y convirtiéndose en uno de los puertos de mayor importancia en Colombia, así como célebre destino turístico. Su población total cabecera es de 892.545 habitantes y junto con su área o esfera de influencia alberga una población total de 1.188.078 habitantes, fue declarada Patrimonio Nacional de Colombia en 1959 y por la Unesco Patrimonio de la Humanidad en 1984. En el año 2007 su arquitectura militar fue galardonada como la cuarta maravilla de Colombia.

Cartagena de Indias posee una economía sólida polifacética gracias a que cuenta con una estructura productiva diversificada en sectores como la industria, turismo, comercio y la logística para el comercio marítimo

internacional que se facilita debido a su ubicación estratégica sobre el Mar Caribe al norte de Suramérica y en el centro del continente americano. En los últimos años durante la diversificación de su economía ha sobresalido el sector petroquímico, el procesamiento de productos industriales y el turismo internacional. Actualmente es la cuarta ciudad en producción industrial de Colombia. Desde principios del siglo XXI la ciudad está experimentando un acelerado crecimiento en el sector de construcción que va desde la edificación de grandes centros comerciales, hasta múltiples edificios multifamiliares, lo que ha cambiado por completo el paisaje urbano de la ciudad.

La industria es una de las principales actividades económicas de la ciudad aportando el 10% de los empleos. Una de las actividades industriales más destacadas es la fabricación de sustancias químicas y productos derivados de la refinación de petróleo. La mayoría de industrias se encuentran en el Parque Industrial de Mamonal, considerado una de las zonas industriales más importantes de Colombia en el cual se localizan una 136 grandes y medianas empresas que generan cerca del 8,04% del producto interno bruto industrial del país (2004) y la Zona Industrial de El Bosque donde se encuentran los puertos y las principales zonas francas de las varias que posee la ciudad.

5.2. Del Sector:

La Isla de Barú está localizada, cerca de la ciudad de Cartagena de Indias. Forma parte del archipiélago de las Islas del Rosario. En la actualidad cuenta con hermosas playas de arenas blancas, aguas transparentes, caños rodeados de manglares y corales multicolores. Se puede llegar por tierra cruzando el Canal del Dique desde Pasacaballos (Vía Mamonal) o por vía acuática atravesando la Bahía de Cartagena. En la isla existen tres poblaciones denominadas Santa Ana, Ararca y Barú, las cuales albergan diez mil habitantes.

Actualmente la Isla de Barú tiene un gran desarrollo a nivel turístico, gracias a los condominios residenciales y turísticos que ya existen como el Condominio Marina de Barú, Los Nauteles y Los Cabos, así mismo como hoteles boutique y el recién inaugurado Hotel Decamerón Barú, a la aprobación de la Zona Franca Turística, todo esto ha contribuido al mejoramiento de la calidad de vida de sus residentes. Hoy en día se adelantan varios proyectos hoteleros y otros en proyecto, lo cual contribuirá aún más el desarrollo de esta zona.

25

6. ASPECTO ECONÓMICO

6.1. Utilización económica actual:	Ninguna actualmente
6.2. Actividad constructora:	En la isla hay varios proyectos, destinados para hoteles, casas de recreo o turistas como Bahía Grande, Barú Beach, entre otros; así como campo de golf y marinas.
6.3. Perspectivas de valorización:	Buena. Considerando la pavimentación de la vía, y la noticia de la pronta construcción del tramo de carretera que cruza la zona de playeta.
6.4. Grado de comercialización:	TIPO B (Negociaciones a mediano plazo, que son aquellas que se dan en un periodo comprendido entre 6 y 12 meses).
6.5. Demanda de este tipo de inmueble en la zona:	Buena

7. NORMATIVIDAD URBANA

Según el Decreto 033 de 2.007 del Concejo Distrital de Cartagena de Indias, la zona está clasificada como Zona de Actividad Suburbana.

DESARROLLO TURÍSTICO EN LA ZONA NORTE Y BARU

En los predios ubicados en las áreas de actividad industrial turística localizadas en Suelo Rural Suburbano, declaradas en este ordenamiento como zonas de Desarrollo Turístico Prioritario al tenor del artículo 18 de la Ley 300 de 1996, podrán desarrollarse proyectos de hotelería, vivienda campestre y/o condominios turísticos con la intensidad de uso autorizada para cada área de actividad según las normas que conforman este Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen. En este caso,

con el fin de lograr un equilibrio con la situación del mercado para los efectos turísticos de que trata la Ley 300 de 1996, artículos 16 y 17, logrando mantener la competitividad del sector, el área potencial adicional de edificación a ser estimada en el cálculo de que trata el numeral 2 del artículo 6 del decreto 1599 de 1998, será la diferencia entre la cantidad de metros cuadrados de edificación que el propietario o promotor presenta ante las autoridades distritales y que se enmarque dentro de la nueva norma que se permite en la respectiva localización, y la cantidad de metros cuadrados de la norma anterior.

En las zonas de desarrollo turístico de Zona Norte y la isla de Barú: Los establecimientos destinados a tales fines, deberán cumplir las disposiciones que para su funcionamiento establezcan las autoridades competentes.

	ACTIVIDAD SUBURBANA
USOS	
PRINCIPAL	Turística, Residencial, Vivienda temporal
COMPATIBLE	Comercial 1 y 2 – Industrial 1 – Portuario 1 – Agroindustrial
COMPLEMENTARIO	Institucional 1 y 2
RESTRINGIDO	Institucional 4: Jardines Cementerios
PROHIBIDO	Comercial 3 y 4 – Industrial 3 – Portuario 2, 3 y 4
ZONA ÁREA Y FRENTE MÍNIMOS	<p>AML: De 1 hasta 10 Ha – FML: 30 Mts Índice de ocupación: 10% Número de pisos 1</p> <p>AML: De 10.1 hasta 30 ha – FML: 100 Mts Índice de ocupación: 10% Número de pisos 2</p>



26

	AML: Más de 30 ha – FML: 200 Mts Índice de ocupación: 10% Número de pisos 3
AREA LIBRE	80%
AISLAMIENTOS	10 m. mínimo en cada uno de los linderos
ESTACIONAMIENTOS	Para residentes mínimo 1 estacionamiento por cada vivienda Para comercio y oficina: mínimo 1 sitio por cada 80 m2 de zona comercial Para Hoteles y similares: mínimo 1 sitio de estacionamiento por cada 200 m2 de área construida o por cada 5 trabajadores permanentes. Todos los estacionamientos deberán ubicarse al interior del lote.

USO RESIDENCIAL:

En los lotes de más de 30 Hectáreas el área de construcción podrá ser utilizada entre 2 y 3 pisos de altura más altillo, con el fin de permitir mayor flexibilidad en los diseños arquitectónicos, siempre y cuando se cumpla con los aislamientos establecidos en el presente acuerdo. En ningún caso se podrá exceder el índice de construcción establecido.

Las áreas destinadas a campos de golf podrán ser utilizadas como área libre del proyecto.

8. METODOS VALUATORIOS

El presente avalúo se realiza de conformidad con los criterios y metodología aceptados internacionalmente para el tipo de inmueble en estudio, y su espacio de negociación se establece considerando los resultados de una investigación exhaustiva de mercado, en los antecedentes, condiciones actuales y perspectivas físicas, políticas, sociales y jurídicas del inmueble, razón por la cual es importante aplicar en este informe las Normas IVSC

revisadas en el 2.005, Normas Internacionales de Valoración – IVS 1, IVS 2, IVS 3, y la Nota Gula NG1.

8.1. Mercado

Se auscultó la situación de oferta y demanda de inmuebles de similares características, en cuanto a ubicación, tamaño del lote (relación frente-fondo), teniendo como fuente de información nuestro departamento de ventas y base de datos de la Lonja de Propiedad Raíz de Cartagena. La investigación realizada de predios aledaños en la isla, arrojó los siguientes datos:

No.	DIRECCIÓN	VR. VENTA o AVALUO	VR. AJUSTADO	Ac (m ²)	VR / m ²	FUENTE
1	Isla de Baru, con playa	\$ 30.000.000.000,00	\$ 27.000.000.000,00	150000	\$ 180.000,00	3103505607
2	Isla de Baru, cerca hotel Isla del Encanto, con playa	\$ 1.590.000.000,00	\$ 1.510.500.000,00	10600	\$ 142.500,00	3003202152
3	Isla de Baru, Punta de baru, cerca hotel isla del encanto. 80 metros de playa	\$ 3.300.000.000,00	\$ 2.970.000.000,00	11000	\$ 270.000,00	3162744344
4	Isla de Baru, Punta de baru, cerca hotel isla del encanto. 40 metros de playa	\$ 1.275.000.000,00	\$ 1.147.500.000,00	7500	\$ 153.000,00	3162744344
5	Baru, sector San Ignacio, excelente vista	\$ 7.350.000.000,00	\$ 6.982.500.000,00	52500	\$ 133.000,00	3215549952
6	Baru, sector santa cruz, en las estribaciones de Cholon	\$ 9.000.000.000,00	\$ 8.550.000.000,00	40000	\$ 213.750,00	3043873794
7	Isla de Baru, con 400 metros de playa	\$ 18.900.000.000,00	\$ 17.010.000.000,00	140000	\$ 121.500,00	3173441404
8	Isla de Baru, lote con playa	\$ 1.400.000.000,00	\$ 1.330.000.000,00	11560	\$ 115.051,90	Imm. Coldwell Banker
9	Lote en la punta de Baru, con 14 metros de playa	\$ 750.000.000,00	\$ 712.500.000,00	3760	\$ 189.494,68	Araujo y segovia s.a.

77

8.2. Residual:

Se hizo el ejercicio sobre la eventual construcción de una edificación de acuerdo con la norma urbana, y se calculó el costo de construcción y los costos indirectos, para restarlo de las ventas probables y poder calcular el valor residual del terreno.

ESCENARIO: Se estima un loteo, con un valor promedio de ventas de \$800.000/m², obviamente teniendo en cuenta que hay zonas de playa y de bahía que son más costosas y otras zonas que el valor por metro cuadrado es menor, por lo cual se estima un promedio.

DATOS DE ENTRADA

AREA TOTAL DEL TERRENO				212.025,30
Area Util (restadas las areas de cesiones)				116.613,92
Area Neta Vendible				116.613,92
area Promedio Lotes	1.000 m ²			117
Numero de lotes				
VALOR M2 DE VENTA LOTE				\$ 800.000

DATOS DE SALIDA

VALOR VENTAS PROYECTO				
Lotes	116.613,92	A	\$ 800.000	\$ 93.291.132.000

TOTAL VENTAS PROYECTO \$ 93.291.132.000

EGRESOS

COSTO URBANISMO	104.501,10	A	\$ 100.000	\$ 10.450.110.000
COSTOS FINANCIEROS (7% VENTAS)				\$ 6.530.379.240
HONORARIOS, VENTAS, GERENCIA (10% VENTAS)				\$ 9.329.113.200
UTILIDAD (15% VENTAS)				\$ 13.993.689.800

SUBTOTAL EGRESOS \$ 40.303.272.240

INGRESOS MENOS EGRESOS \$ 52.987.859.760

VALOR RESIDUAL DEL TERRENO
\$ 52.987.859.760 / 212.025,30 **\$ 249.913**

9. AVALÚO COMERCIAL

El avalúo comercial del inmueble ubicado en la ISLA DE BARÚ, CORREGIMIENTO DE BARÚ, SECTOR CHOLÓN Y PLAYONA, LOTE CON REFERENCIA CATASTRAL #000400010248000 Y MATRICULA INMOBILIARIA 060-249513, distrito turístico y cultural de Cartagena de Indias, departamento de Bolívar, es el siguiente:

DESCRIPCION	AREA M2	VALOR UNITARIO	VALOR PARCIAL \$
Lote # 060-162077	212.026,30	\$250.000,00	\$53.006.325.000,00
TOTAL AVALUO COMERCIAL			\$53.006.325.000,00

SON: CINCUENTA Y TRES MIL SEISMILLONES TRESCIENTOS VEINTICINCO MIL PESOS M/C.

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



LUIS R. HOYOS GARCÍA
Registro No.019 R.N.A

Cartagena, septiembre 15 del 2017.

11. NOTAS DEL AVALUADOR

11.1. Cláusula de Publicación del Informe:

Se prohíbe la publicación de parte o totalidad de este informe o cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, y al nombre y afiliación del evaluador sin su consentimiento por escrito.

11.2. Responsabilidad del Valuador:

El evaluador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto del solicitante y solo lo hará con autorización escrita, salvo que el informe sea solicitado por una autoridad judicial o administrativa del estado.

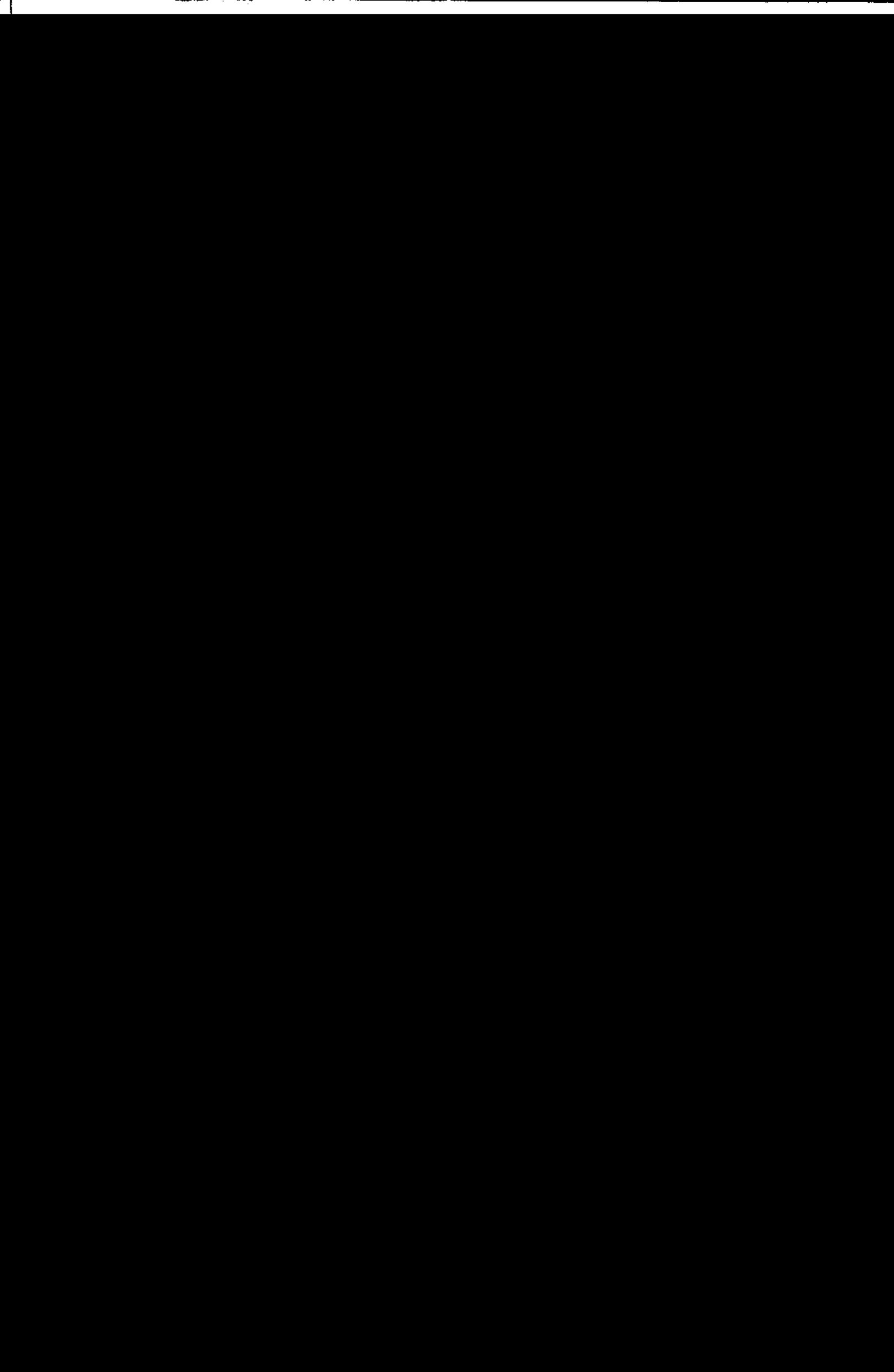
11.3. Declaración de Cumplimiento:

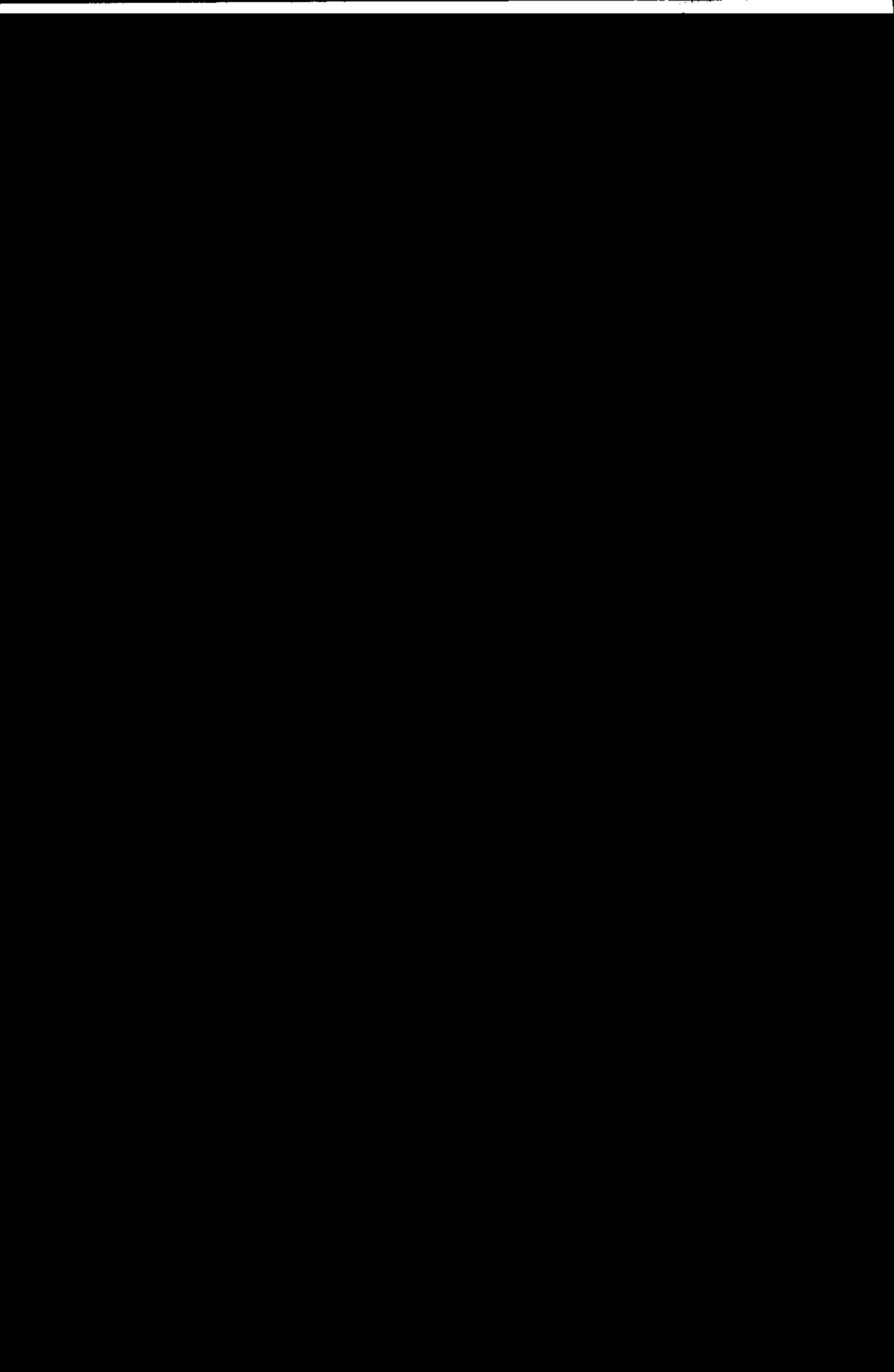
- Este informe se elaboró de acuerdo a lo dispuesto en la Norma NTS 1 01: "Contenido de informes de valuación de bienes inmuebles urbanos".
- Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el evaluador alcanza a conocer.
- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.
- La valuación se llevó a cabo conforme al código de ética y normas de conducta.
- El evaluador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.
- El evaluador ha realizado la visita personal al bien inmueble objeto de valoración.
- En la elaboración del presente informe de avalúo ha participado Luis Rafael Hoyos García, profesional Perito Avaluador, afiliado a la Lonja de Propiedad Raíz de Cartagena y Bolívar, con Matrícula No. 019 del Registro Nacional de Avaluadores -R.N.A., Visita técnica: Ingeniero Robert Pantoja con RNA 3699.

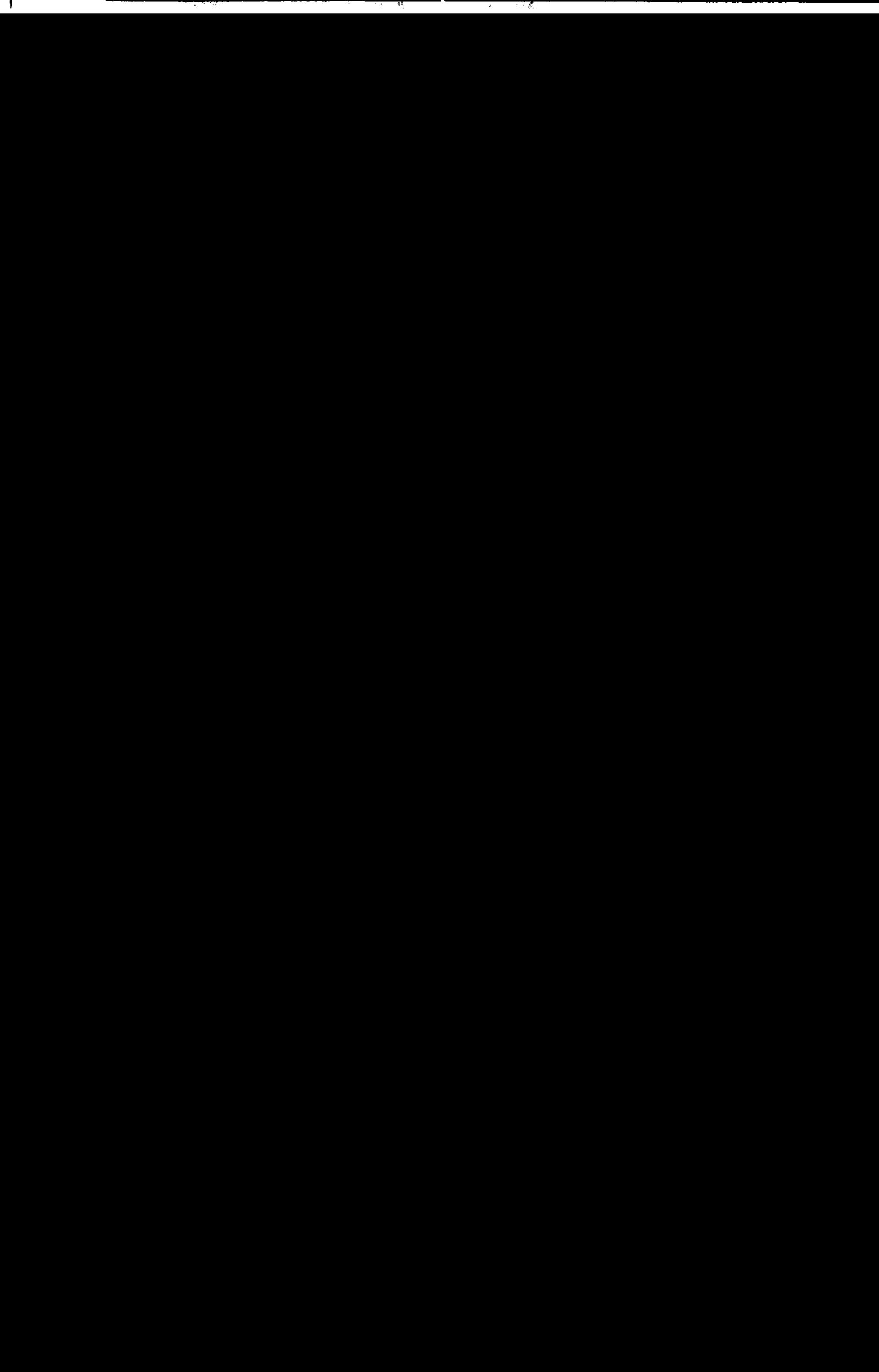
5
7

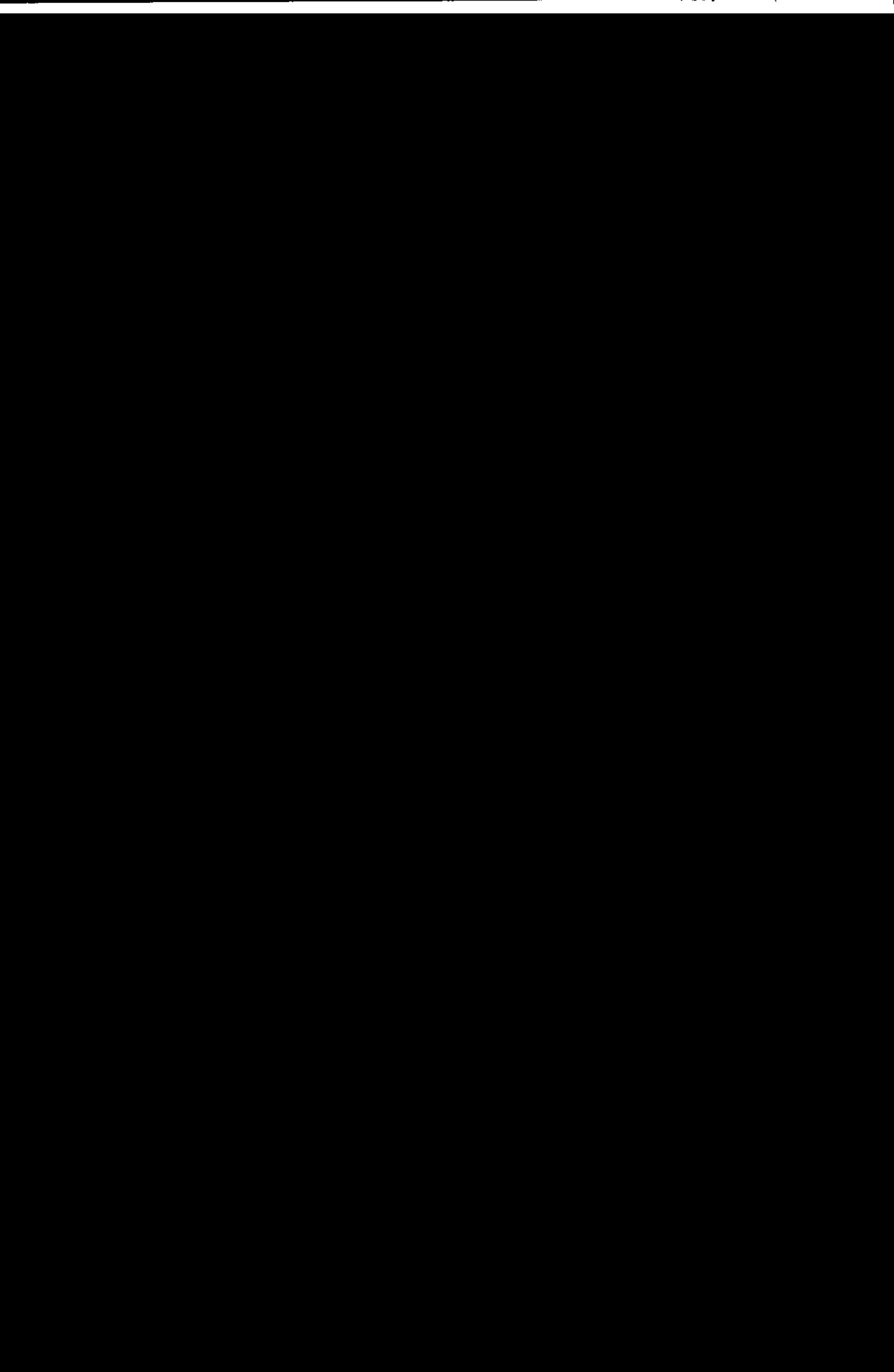
11.4. Declaración de No Vinculación:

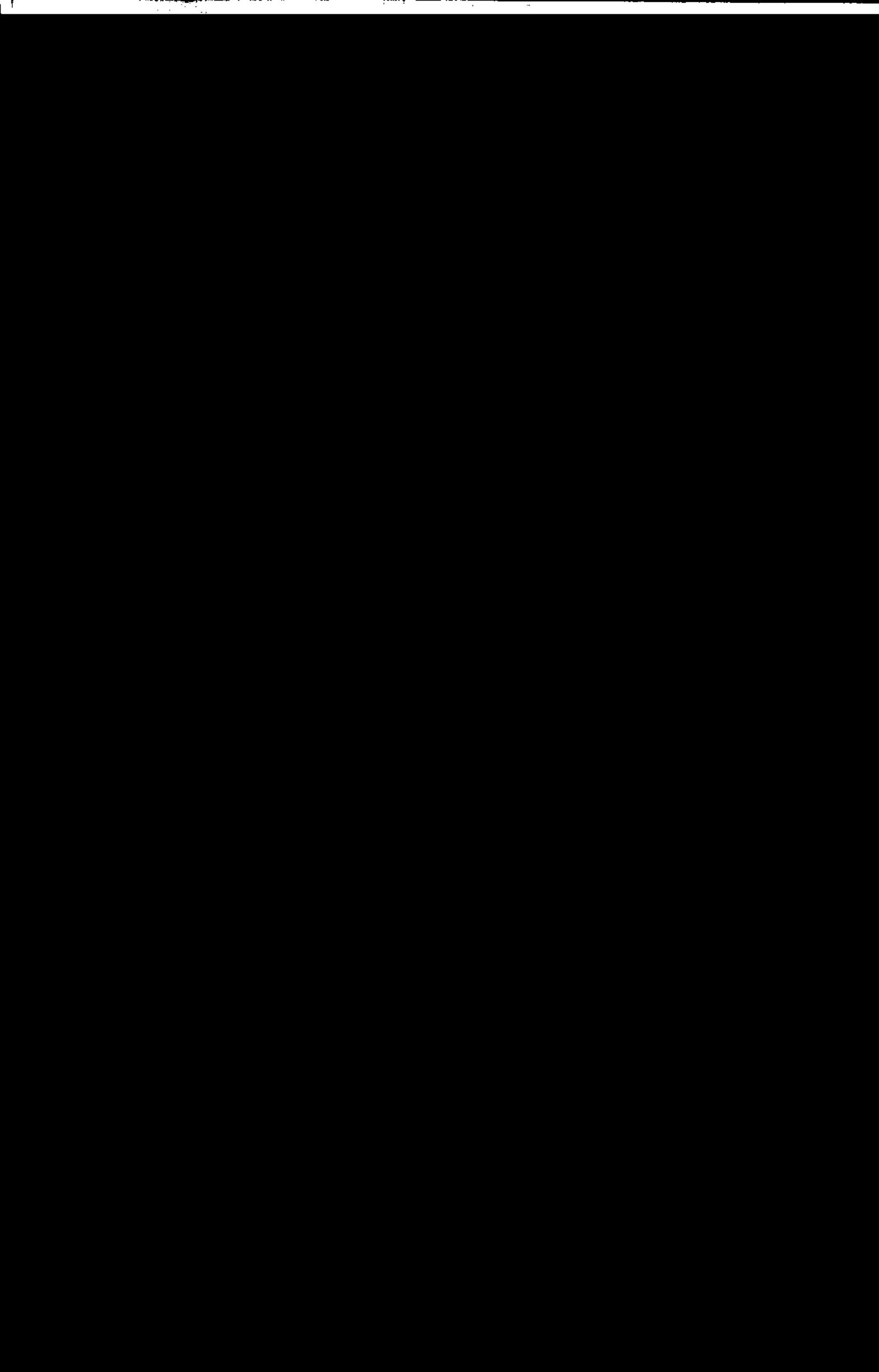
- Declaramos no tener relación directa o indirecta con el solicitante ni con el propietario del bien inmueble objeto de valuación.
- Este informe de valuación es confidencial para las partes, para el propósito específico del encargo.
- No se acepta ninguna responsabilidad ante terceros.
- No se acepta ninguna responsabilidad por utilización inadecuada del informe.
- La valuación se llevó a cabo conforme al código de ética y normas de conducta del evaluador.
- El evaluador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.

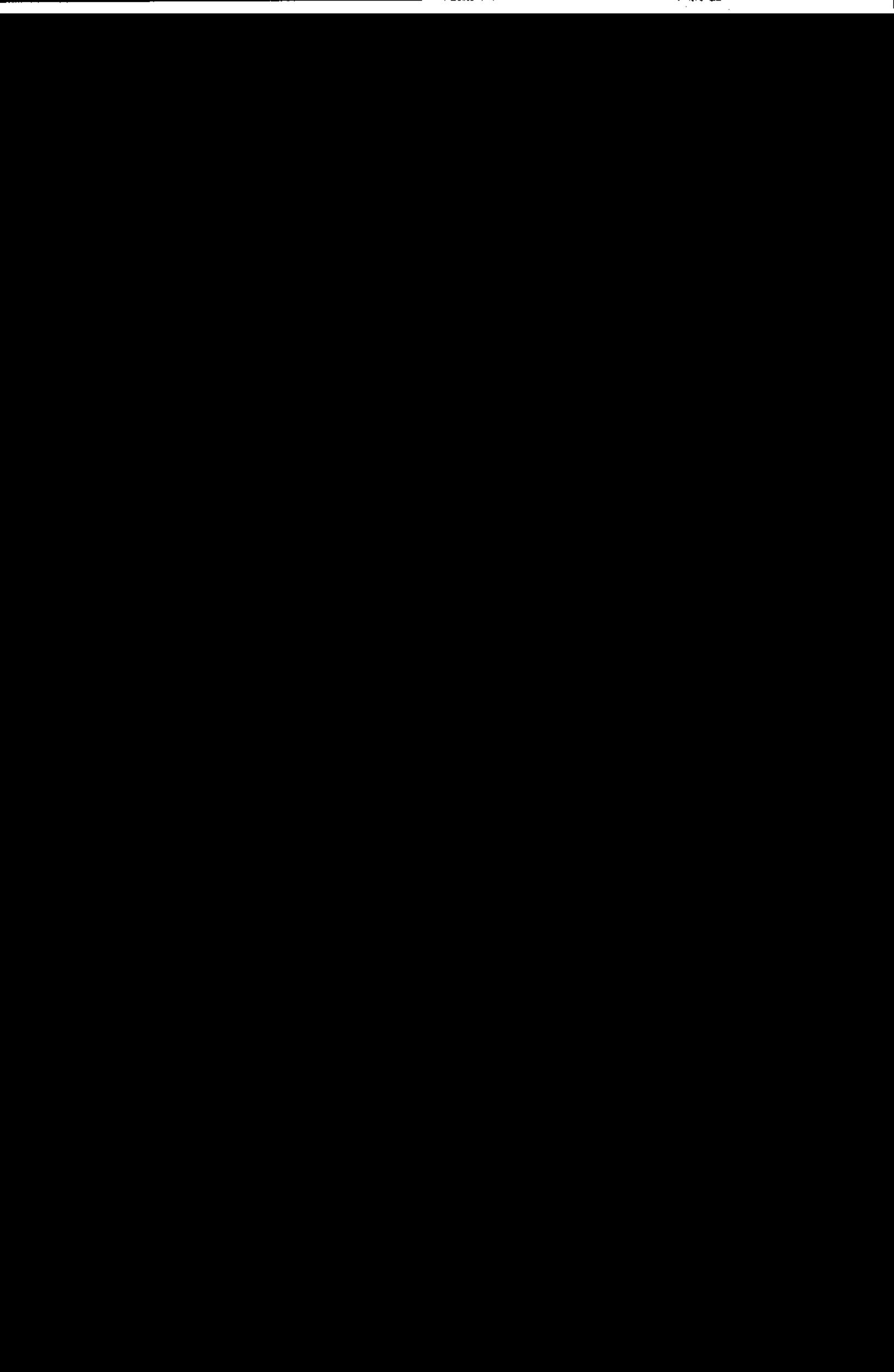


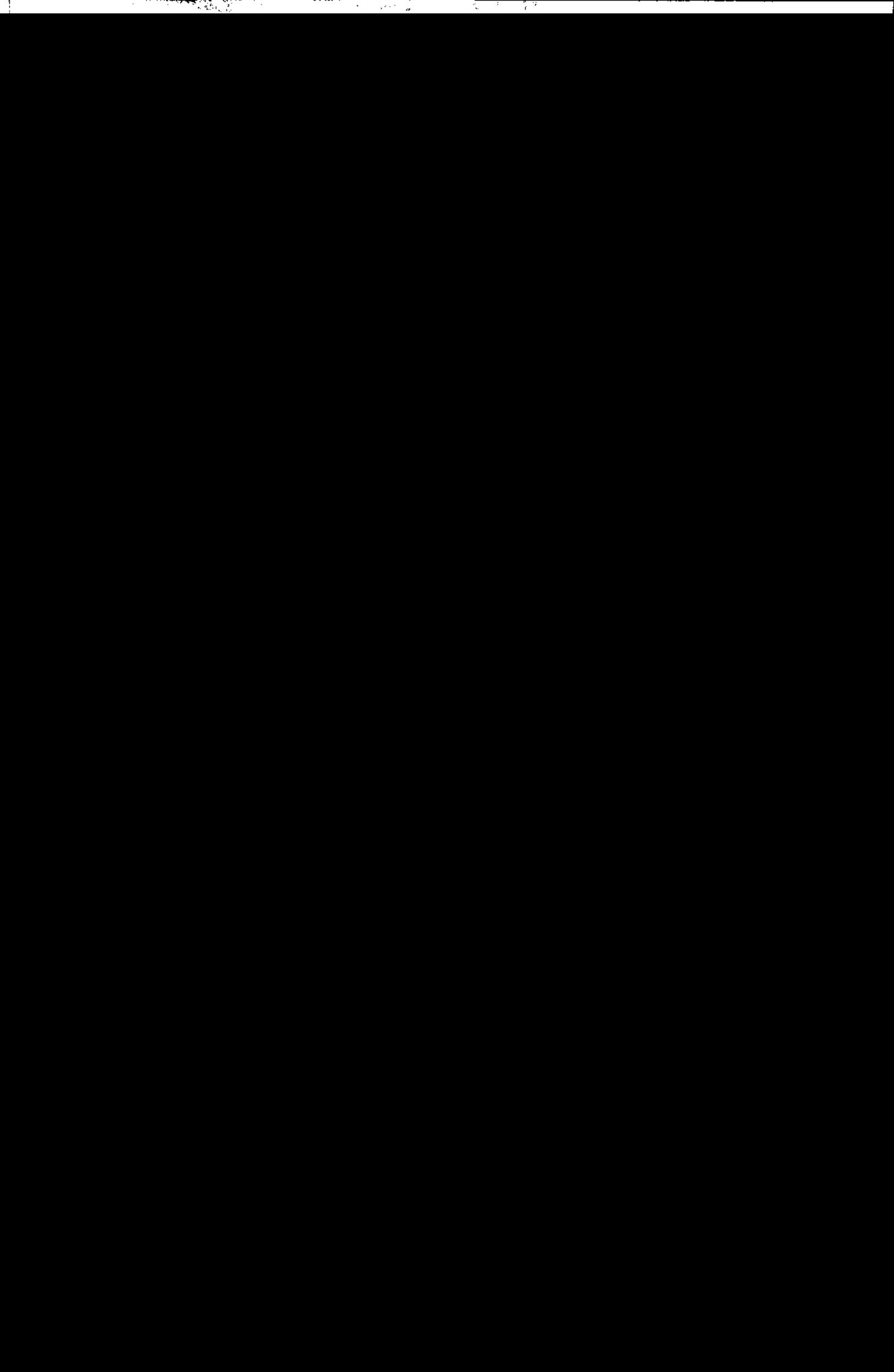


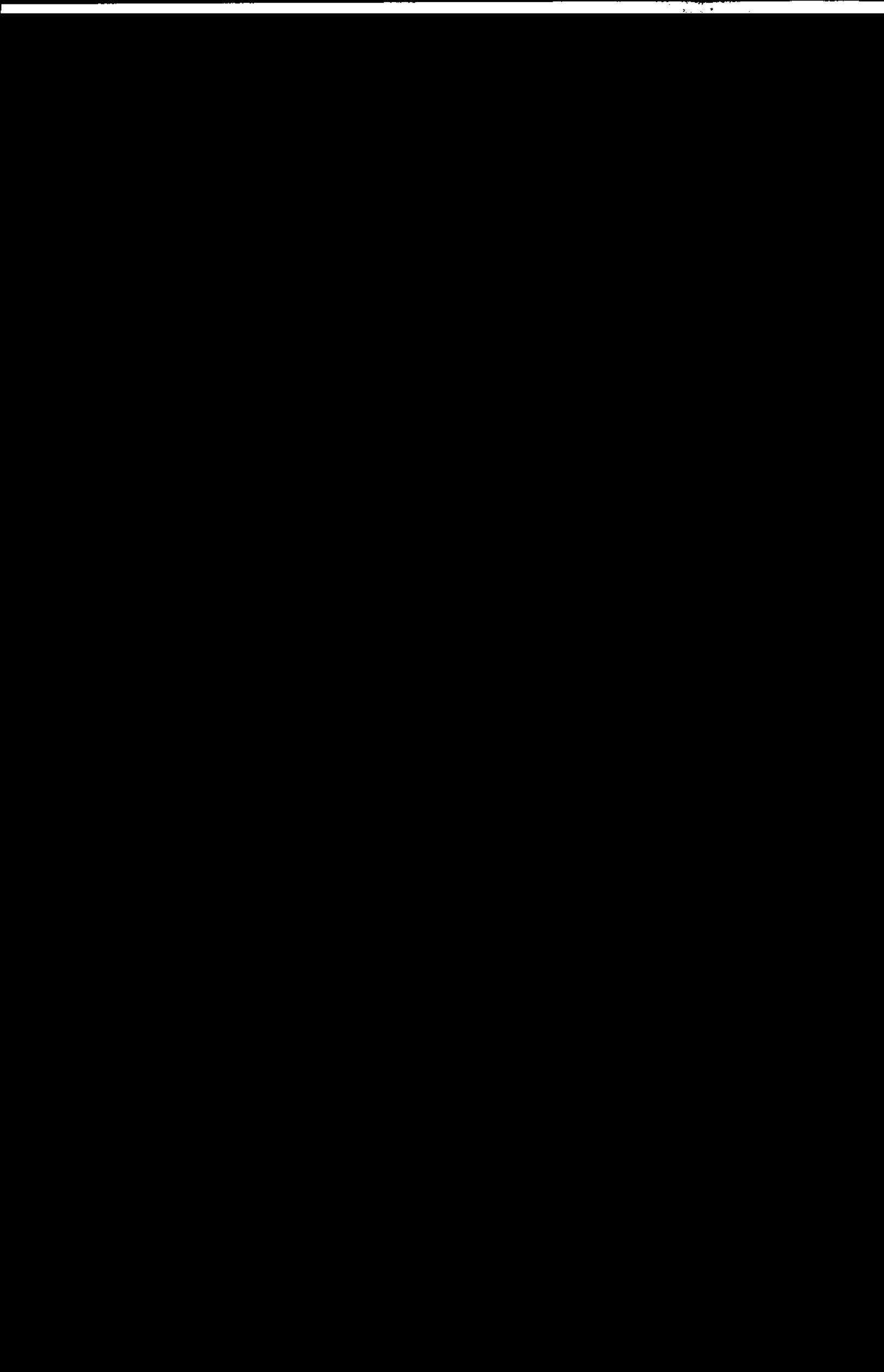


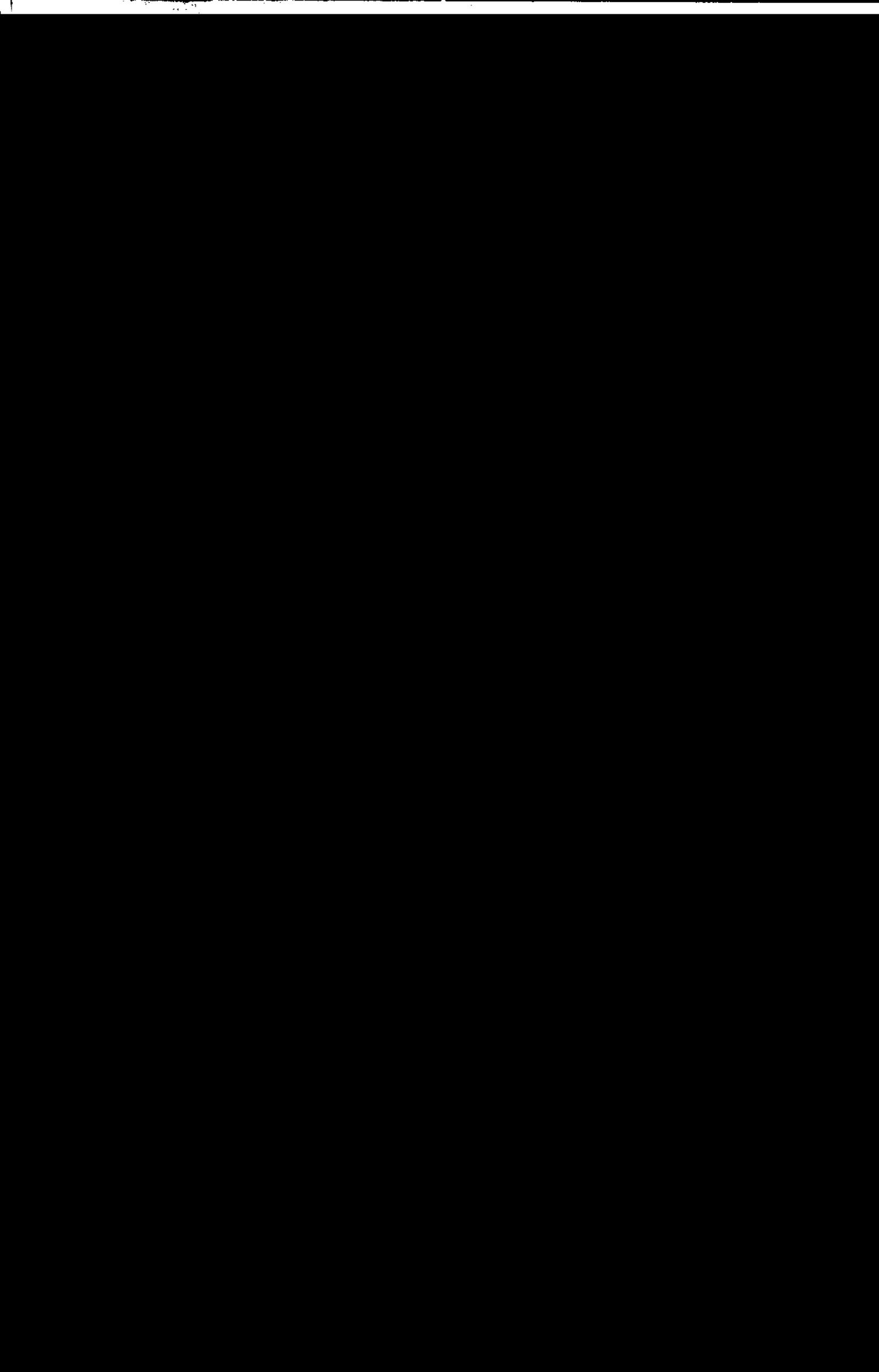


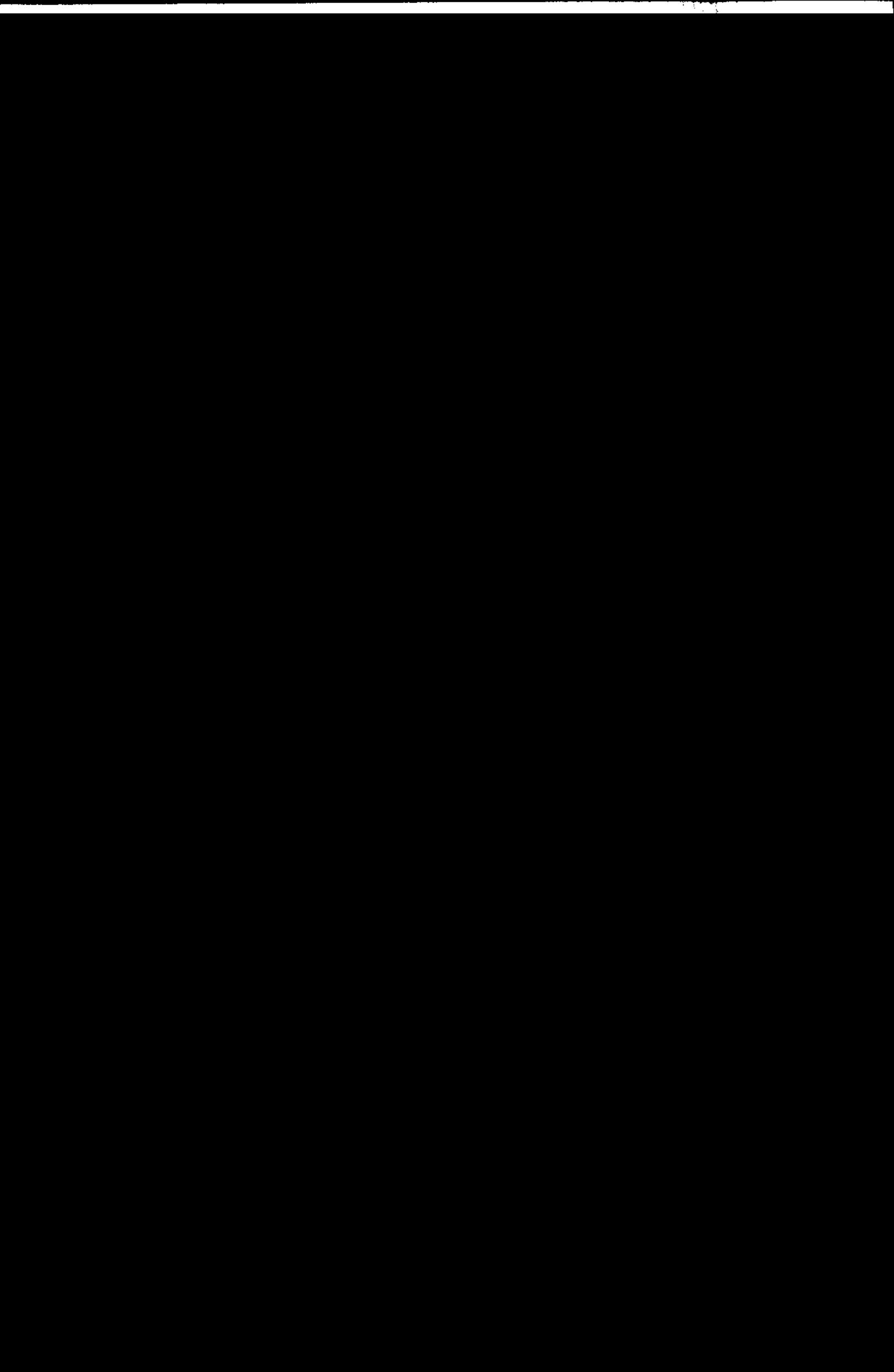


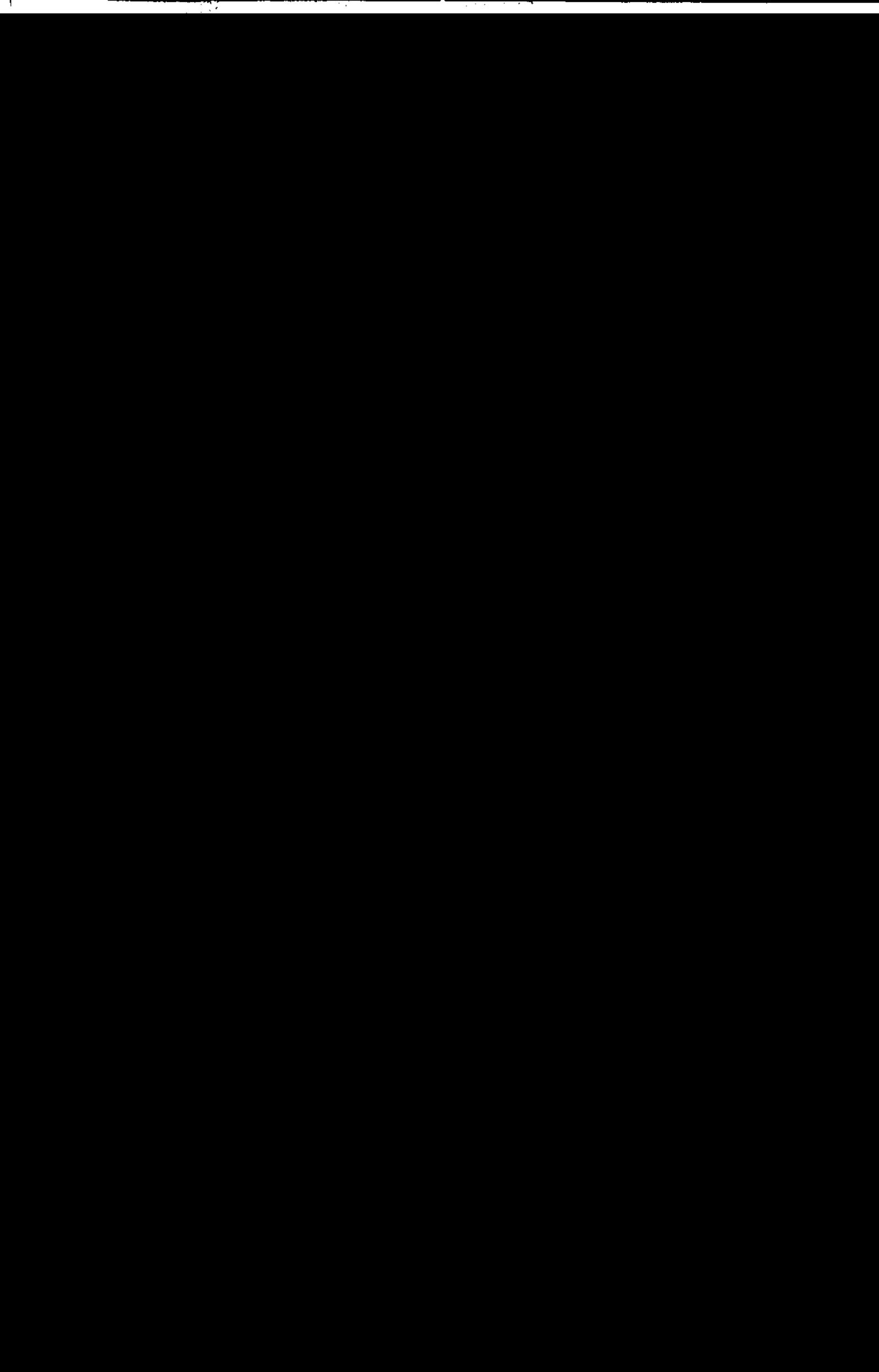


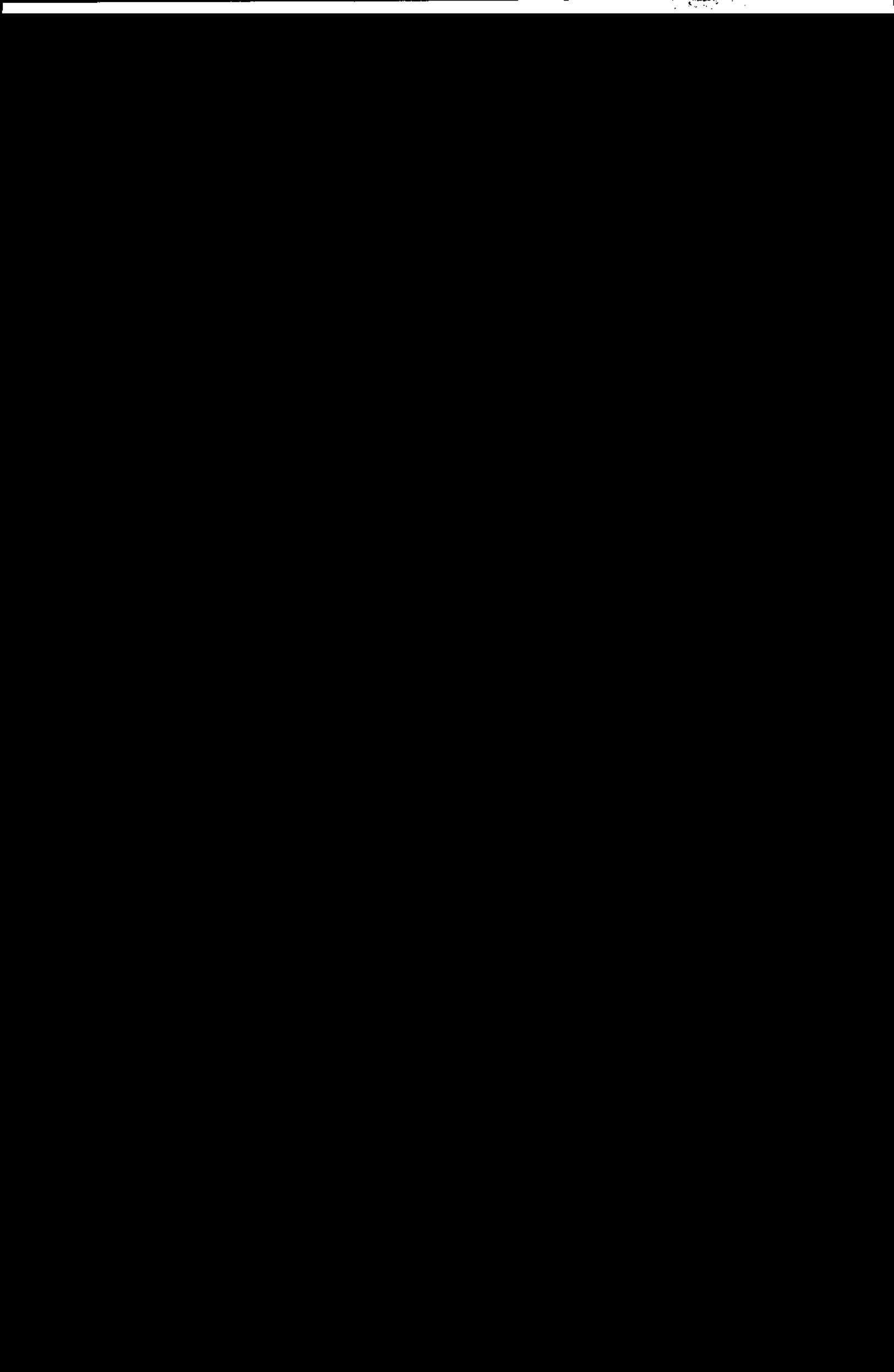












**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DE CARTAGENA
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA**

Página: 1

Nro Matrícula: 060-249513

Impreso el 9 de Agosto de 2016 a las 06:06:48 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: 060 CARTAGENA DEPTO: BOLIVAR MUNICIPIO: CARTAGENA VEREDA: BARU
FECHA APERTURA: 28/3/2010 RADICACIÓN: 2010-060-6-5470 CON: SENTENCIA DE 25/2/2010COD CATASTRAL:
COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACIONESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO****DESCRIPCIÓN: CARBON Y LINDEROS:**

AREA DEL TERRENO ES DE 212.023.30 M2 DE LOS CUALES 8462.32 CORRESPONDEN A AREA DE BAJAMAR (BIEN DE USO PUBLICO), Y 38.026.02 M2 CORRESPONDIENTES A TERRENOS CONSOLIDADOS SUCEPTIBLES DE PROPIEDAD PRIVADA, PERO BAJO LA JURISDICCION DE DIMAR POR ENCONTRARSE DENTRO DE LA FRANJA DE LOS 50 METROS, POR TAL MOTIVO CUALQUIER OBRA QUE SE PRETENDA DESARROLLAR O SE HALLA DESARROLLADO DEBE SER PREVIAMENTE LEGALIZADA BAJO LA FIGURA DE CONCESION O PERMISO DE CONSTRUCCION. EL RESTO DEL TERRENO 167.638.91 SE ENCUENTRAN FUERA DE LA JURISDICCION DE DIMAR

COMPLEMENTACIÓN:**DIRECCIÓN DEL INMUEBLE Tipo de predio: URBANO**

1) LOTE DE TERRENO CORREGIMIENTO DE BARU SECTOR CHOLON Y LA PLAYONA

MATRÍCULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) MATRÍCULA(S) (En caso de Integración y otros)

ANOTACIÓN: Nro: 1 Fecha 28/3/2010 Radicación 2010-060-6-5470
DOC: SENTENCIA S N DEL: 25/2/2010 JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE CARTAGENA VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 0131 DECLARACION JUDICIAL DE PERTENENCIA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio Incompleto)
A: MARTINEZ PAYAN IVAN RAMIRO CC# 14960448 X

ANOTACIÓN: Nro: 2 Fecha 5/8/2012 Radicación 2012-060-6-17499
DOC: DECRETO 1936 DEL: 31/5/2012 ALCALDIA MAYOR DE CARTAGENA DE INDIAS DE CARTAGENA VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR : 0404 DECLARATORIA DE UTILIDAD PUBLICA - PROYECTO DE CONSTRUCCION Y MEJORAMIENTO VIA ISLA BARU
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio Incompleto)
DE: VALORIZACION DISTRITAL

ANOTACIÓN: Nro: 3 Fecha 13/8/2015 Radicación 2015-060-6-16663
DOC: OFICIO AMG-OFI-81477-2015 DEL: 31/7/2015 VALORIZACION DISTRITAL DE CARTAGENA VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR : 0498 EMBARGO POR VALORIZACION - PROYECTO DE CONSTRUCCION Y MEJORAMIENTO DE LA VIA TRANSVERSAL ISLA BARU.
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio Incompleto)
DE: DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE VALORIZACION DISTRITAL
A: MARTINEZ PAYAN IVAN RAMIRO CC# 14960448 X

ANOTACIÓN: Nro: 4 Fecha 30/12/2015 Radicación 2015-060-6-28106
DOC: OFICIO AMG-OFI-98798-2015 DEL: 7/12/2015 VALORIZACION DISTRITAL DE CARTAGENA VALOR ACTO: \$ 0
Se cancela la anotación No. 2
ESPECIFICACION: CANCELACION : 0642 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA - DECLARATORIA DE UTILIDAD PUBLICA.
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio Incompleto)
DE: VALORIZACION DISTRITAL

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DE CARTAGENA
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Página: 2

Nro Matrícula: 060-249513

Impreso el 9 de Agosto de 2018 a las 08:08:48 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

A: MARTINEZ PAYAN IVAN RAMIRO CCG 14880448

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: "4"

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: 78811 Impreso por: 78811

TURNO: 2018-080-1-107264 FECHA: 9/8/2018

NIS: 8honEI23BglvjCq+v5VLOZgUs3DvFh3w/in7h0m84B+1-3Wd/22wFA==

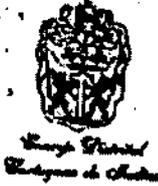
Verificar en: <http://192.168.76.54:8190/WS-SIRClient/>

EXPEDIDO EN: CARTAGENA



El registrador REGISTRADOR PRINCIPAL (E) OSCAR IVAN HERNANDEZ HERNANDEZ

8C



Concejo Distrital de Cartagena de Indias D. T. y C.

ACUERDO No. 033

(03 OCTUBRE 2003)

"POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EXCEPCIONALMENTE EL DECRETO DISTRITAL 0977 DE 2001, PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

EL HONORABLE CONCEJO DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS,

En uso de sus facultades legales, consagradas en el artículo 313 de la Constitución Política, 32 de la Ley 136 de 1994 y en especial las que le confiere la Ley 388 de 1997, modificada por la ley 902 de 2004 y su decreto reglamentario 4002 de 2004,

ACUERDA:

ARTICULO 1: Adóptase la modificación excepcional al Plan de Ordenamiento Territorial de Cartagena de Indias, Distrito Turístico y Cultural, Decreto 0977 de 2001, el cual está compuesto por el conjunto de instrumentos y normas que adefante se exponen.

ARTÍCULO 2: Hacen parte integrante de esta modificación del Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias, los siguientes documentos:

1. El documento técnico de soporte y ambiental, que está conformado de la siguiente manera:
Memorias Justificativas
Anexo Cartográfico.
Acta de concertación con las Autoridades ambientales respectiva.

ARTICULO 3. CARTOGRAFÍA DE LA MODIFICACION EXCEPCIONAL.

El conjunto de planos que conforman el anexo cartográfico de LAS MODIFICACIONES EXCEPCIONALES al Plan de Ordenamiento Territorial de Cartagena se describe en los siguientes numerales:

1. PLANO DE CLASIFICACION DEL SUELO - PFG 5A/6
2. PLANO DE CLASIFICACION DEL SUELO - PFG 5B/6
3. PLANO MODELO DE OCUPACION DEL TERRITORIO - PFG 1A/6
4. PLANO MODELO DE OCUPACION DEL TERRITORIO - PFG 1B/6
5. PLANO AREAS DE PROTECCION - PFG 2B/6
6. PLANO DE PLUSVALIA - PFG 6/6
7. PLANO USO DEL SUELO - PFU 5E/6
8. PLANO USO DEL SUELO - PFU 5B/6
9. PLANO DE TRATAMIENTO - PFU 2B/6
10. PLANO DE ZONIFICACION BARU - ESTRUCTURA PREDIAL - PFR 2/4
11. PLANO DE ZONIFICACION ZONA NORTE - PFR 3B/3
12. PLANO CENTRALIDAD MULTIMODAL - PFR 4/4

ARTÍCULO 4.- El Numeral 2 del artículo 15 del Capítulo III, de la Primera Parte del Decreto 0977 de 2001, quedara así:

(03 OCTUBRE 2007)

La localización de las actividades económicas existentes en la ciudad construida se consolida en el modelo, de acuerdo con los distintos ámbitos geográficos del territorio, así:

- La actividad turística y comercial se recupera en los barrios de Bocagrande y el Laguito, y en la zona norte de la Ciénaga de la Virgen; en esta última se complementa con actividades recreativas y equipamiento deportivo.
- En la Bahía de Cartagena desde Manga hasta el punto de unión de la bahía con el canal del Dique, en la Centralidad Portuaria Multimodal y la nueva zona de expansión industrial, las actividades portuarias e industriales fortalecidas por el corredor logístico que las integra. Se habilita toda el área de expansión urbana para uso industrial para ser incorporada a suelo urbano durante la vigencia del POT
- En el territorio insular de Barú y Tierrabomba las actividades turísticas y culturales enmarcadas en el desarrollo sostenible de la isla, excepto en el punto de unión de la bahía de Cartagena con el Canal del Dique en la centralidad portuaria multimodal.
- La actividad comercial se consolida y se desarrolla de forma desconcentrada mediante las centralidades urbanas

Se prioriza la conservación del patrimonio cultural inmueble y de los recursos naturales como elementos de identidad de la ciudad y fortaleza para el desarrollo de actividades sostenibles.

Se incentiva el desarrollo de los sectores primarios y la integración regional, mediante el fortalecimiento de la actividad en la zona norte y la creación de centros de comercialización inter-regional de productos, bienes y servicios.

ARTÍCULO 5.- El Numeral 3 del artículo 18 del Capítulo III, de la Primera Parte del Decreto 0977 de 2001, quedara así:

3. Centralidad portuaria multimodal.

Su ubicación es el punto de unión entre la Bahía de Cartagena con el río Magdalena a través del Canal del Dique y el Corredor de Acceso Rápido a la Variante, entendiéndose este espacio ubicado en suelo rural, el comprendido entre la desembocadura del canal hasta la línea imaginaria entre el punto de cruce del centro poblado y la vía de acceso de la Isla de Barú actual, de conformidad con el plano PFR 4/4; Implica la potencialidad de desarrollo de esta centralidad portuaria con actividades logísticas de apoyo para estimular la comunicación fluvial de la ciudad, así como su uso para el desplazamiento y fomento de actividades turísticas y Ecoturística. Para proteger las actividades residenciales del Centro Poblacional, la comunicación terrestre con la ciudad y la región debe generarse a partir de una vía perimetral a su área de expansión urbana. Forman parte del fortalecimiento de esta centralidad la protección ambiental de los humedales y el control de la contaminación por diferentes fuentes. Se establecen para el punto de unión de la bahía con el canal del Dique antes descrita, la localización de actividades portuarias 2 y 3 e industrial 3 que permitan articular los suelos de expansión industrial con el comercio internacional, de acuerdo al siguiente cuadro.

ACTIVIDAD SUBURBANA	
USOS	
PRINCIPAL	Turística, Residencial, Vivienda temporal

CONSEJO MUNICIPAL DE CARTAGENA DE INDIAS
Que la presente copia es fiel y exacta de su original
Cartagena 10 de Mayo de 2007

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]



Concejo Distrital
Cartagena de Indias

Concejo Distrital de Cartagena de Indias D. T. y C.

ACUERDO No. 033
(03 octubre 2007)

COMPATIBLE COMPLEMENTARIO	Comercial 1 y 2 - Industrial 1 - Portuario 1 - Agroindustrial Institucional 1 y 2 - Portuario 2 y 3* - Industrial 3* * Centralidad Portuaria Multimodal
RESTRINGIDO PROHIBIDO	Institucional 3 y 4: Jardines Cementerios Comercial 3 y 4 - Portuario 4
Zona ÁREA Y FRENTE MÍNIMOS	AML: De 1 hasta 10 Ha - FML: 30 Mts Índice de ocupación: 10% Número de pisos 1 AML: De 10.1 hasta 30 ha - FML: 100 Mts Índice de ocupación: 10% Número de pisos 2 AML: Más de 30 ha - FML: 200 Mts Índice de ocupación: 10% Número de pisos 3
AREA LIBRE	90%
AISLAMIENTOS	10 m. mínimo en cada uno de los linderos
ESTACIONAMIENTOS	Para residentes mínimo 1 estacionamiento por cada vivienda Para comercio y oficina: mínimo 1 sitio por cada 80 m2 de zona comercial Para Hoteles y similares: mínimo 1 sitio de estacionamiento por cada 200 m2 de área construida o por cada 5 trabajadores permanentes. Todos los estacionamientos deberán ubicarse al interior del lote.

CONCEJO DISTRIAL DE CARTAGENA DE INDIAS
Que la presente copia es fiel y exacta
de su original
Cartagena de Indias, 03 de Octubre de 2007

[Signature]
Secretario General

Esta Centralidad se encuentra indicada gráficamente en el PLANO MODELO DE OCUPACION DEL TERRITORIO - PFG 1B/6

PARAGRAFO: El presente cuadro reemplaza al cuadro No. 8 contenido en el Decreto 0977 de 2001 y se aplicara exclusivamente en el suelo suburbano del Distrito en reemplazo de lo dispuesto al respecto en el Acuerdo 14 de 1994

ARTÍCULO 6- Modifíquese y adiciónense dos Parágrafos al artículo 53 del Capítulo V de la Segunda Parte del Decreto 0977, así:

ARTICULO 53: DEL SUELO DE EXPANSIÓN DEL DISTRITO. Este suelo localizado al oriente de la Ciénaga de la Virgen, tendrá un área de protección, un área de expansión destinada para vivienda VIS (estratos 1, 2 y 3), la cual para su desarrollo seguirá los lineamientos del Macroproyecto Ciénaga de la Virgen y una zona para equipamientos distritales. Partiendo del punto No. 1 al Norte del barrio El Pozón, se sigue en sentido norte pasando por los puntos 2, 3, 4, hasta llegar a los puntos 5 y 6, localizados en el Arrollo Chiricoco, se sigue al punto 7 en donde se toma dirección noroeste, pasando por los puntos 8 y 9 localizados en el arroyo Mamón, el punto 10 hasta encontrar los puntos 11 y 12 en el arroyo Tabacal, y finalmente en la misma dirección, pasando por el punto 13 hasta encontrar el punto 14 localizado en la parte Sur del Caserío Tierra Baja. De este punto se sigue en dirección norte por el borde del Caserío de Tierra Baja, pasando por los puntos



Concejo Distrital
Cartagena de Indias

Concejo Distrital de Cartagena de Indias D. T. y C.

ACUERDO No. 033
(03 de octubre 2007)

88

A*: Anterior y P*: Posterior

El ancho de los espacios o cuartos habitables no debe ser inferior a dos con cincuenta (2.50) metros, ni su área menor que seis con veinticinco (6.25) metros cuadrados, con excepción de las cocinas cuya área de piso tampoco será inferior de tres (3.00) metros cuadrados.

En los demás aspectos se regirán por el Decreto 2060 de 2004 o las normas que lo sustituyan

PARÁGRAFO 1: Las áreas mínimas para suelo rural suburbano se regirán por lo establecido en el Acuerdo 14 de 1995, acreditando ante las curadurías urbanas que el desenglobe del predio se efectuó antes del 25 de marzo de 1994.

ARTÍCULO 10. ZONAS BENEFICIARIAS DE PLUSVALIA.

Determinense las siguientes zonas beneficiarias de plusvalía originadas por acción o con ocasión de la presente modificación excepcional de normas urbanísticas:

- Toda la nueva área de expansión industrial, por reclasificación del suelo de rural a expansión urbana.
- La margen occidental del canal del dique en la centralidad portuaria y multimodal, por cambio de uso.
- Toda el área de influencia directa de la central de carga ZILCA, por construcción de obra pública

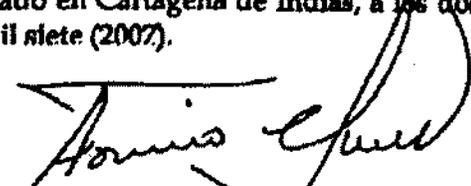
Estas zonas serán beneficiarias de plusvalía, sin perjuicio de las que señale el respectivo plan parcial para aquellas áreas determinadas y delimitadas como tal.

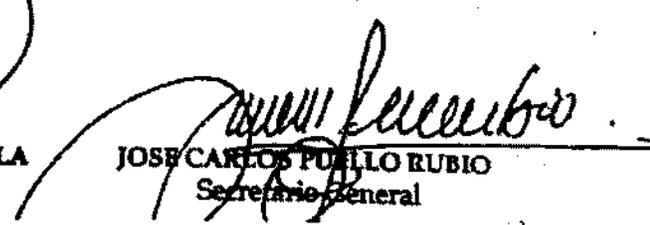
ARTÍCULO 11.- Autorízase al Alcalde Mayor del Distrito de Cartagena, por el término de ocho (8) meses a partir de la promulgación del presente acuerdo para que compile en un solo cuerpo normativo las normas urbanísticas del Distrito y ajuste los planos generales de la modificación excepcional con los cambios introducidos por el Concejo Distrital.

ARTÍCULO 12. VIGENCIA Y DEROGATORIAS.

El presente Acuerdo se expide de conformidad con la normatividad constitucional y legal vigente, especialmente con el artículo 313 de la Constitución Política, 32 de la Ley 136 de 1994 y en especial las que le confiere la Ley 388 de 1997, modificada por la ley 902 de 2004 y su decreto reglamentario 4002 de 2004, y demás normatividad vigente y concordante y rige a partir de su sanción y publicación y deroga todas las normas que le sean contrarias.

Dado en Cartagena de Indias, a los 03 (03) días del mes de Octubre del año dos mil siete (2007).


ANTONIO QUINTO GUERRA VARELA
Presidente


JOSE CARLOS PUELLO RUBIO
Secretario General

CONCEJO DISTRICTAL DE CARTAGENA DE INDIAS
Esta es presente copia es fiel y exacta
a su original

Cartagena de Indias 2.008

Secretaria General



Concejo Distrital de Cartagena de Indias D. T. y C.

Mayor Plenitud
Cartagena de Indias

ACUERDO No. 033

(03 Octubre 2007)

sureste pasando por los puntos 23 a 30, en línea quebrada, hasta hallar el punto 31 en el límite entre el suelo de expansión, el suelo urbano y el suelo rural. Se sigue en dirección sur, pasando por los puntos 32 y 33 ubicados en el arroyo Tabacal, 34 y 35 ubicados en el arroyo Mamón, 36 al 40, 41 y 42 ubicados en el arroyo Chiricón, 43 a 47, hasta llegar al punto 48 ubicado sobre la carretera de la Cordialidad. Seguimos por esta vía en sentido suroeste, rodeando la urbanización La India, pasando por los puntos 49 a 54, punto de intersección de la Variante Mamonal - Cartagena y la Carrera La Cordialidad. Seguimos en la misma dirección hasta hallar el punto 55 localizado en el barrio El Pozón. De aquí se sigue

bordeando el barrio El pozón, hasta llegar al punto 60 y luego de aquí al punto 1 o punto de partida, para cerrar el polígono.

También hacen parte de este suelo, la franja comprendida dentro de la siguiente poligonal: El punto inicial N. 61 se localiza en la Urbanización El Rodeo sobre la Carretera Troncal de Occidente. Se sigue por ésta hasta el punto 62 ubicado en la intersección de la variante Mamonal - Cartagena con la Troncal de Occidente en donde se toma rumbo suroeste y se sigue por la variante pasando por el punto 63 hasta encontrar el punto 64 ubicado en la intersección de la Variante Mamonal - Cartagena y el camino al asentamiento Nelson Mandela, luego se toma dirección noroeste por este camino hasta encontrar el punto 65 (Sector Las Vegas). Se sigue en sentido noreste hasta el punto 66, luego se bordea en línea quebrada la urbanización El Rodeo, pasando por los puntos 67, 68 y 69 hasta llegar al punto de partida o punto 61.

Igualmente hacen parte del suelo de expansión del Distrito, como suelo de expansión industrial, la franja de terreno localizada en las poligonales siguientes: a) Parte del punto 70 en la intersección de la Segunda Transversal de Mamonal con la Variante Mamonal - Gambote, se sigue en dirección oeste hasta encontrar el punto 71 y luego en dirección sur hasta encontrar el punto 72. Se sigue en dirección suroeste hasta el punto 73 en el límite del Corregimiento de Pasacaballos en donde se toma dirección este, por el límite del Corregimiento de Pasacaballos, hasta el punto 74 localizado sobre la Variante Mamonal Gambote en el límite con el Municipio de Turbaco. De aquí se toma rumbo norte, por la Variante Mamonal - Gambote, pasando por los puntos 75 a 79, hasta encontrar el punto 70 o punto de partida. b) Parte del punto 80 localizado en el límite de la zona industrial con el límite del corregimiento de Pasacaballos, toma rumbo noroeste hasta el punto 81 localizado en el borde de la Bahía de Cartagena. Se sigue por el borde de la Bahía y luego por la desembocadura del canal del Dique, hasta encontrar el punto 82, donde se toma rumbo este hasta encontrar el punto 83 localizado en la parte norte del Centro Poblado del Corregimiento de Pasacaballos. Pasando por los puntos 84 y 85 se sigue en sentido norte en línea quebrada, hasta el punto 80 o punto de partida.

Así mismo hace parte del suelo de expansión del distrito la nueva área destinada a uso industrial localizada en la poligonal comprendida entre los puntos de coordenadas 86 hasta 115, identificada y graficada en el PLANO USO DEL SUELO - PFU SE/5. Este suelo de expansión se habilita para los usos industrial 2, 3 y complementarios, los cuales serán definidos en el respectivo plan parcial.

Que se presente copia es fiel y exacta de su original
Cartagena de Indias, 03 de Octubre 2007
Secretaría General



Concejo Distrital de Cartagena de Indias D. T. y C.

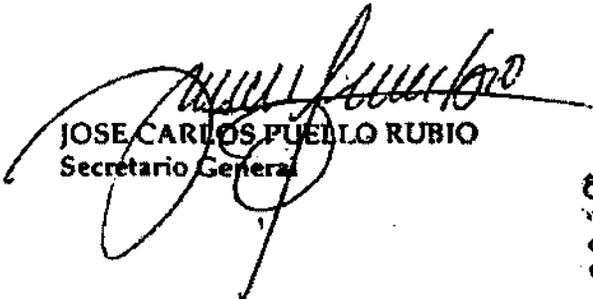
11

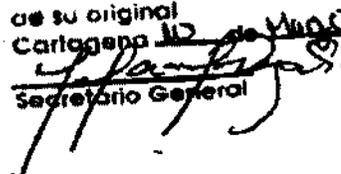
89

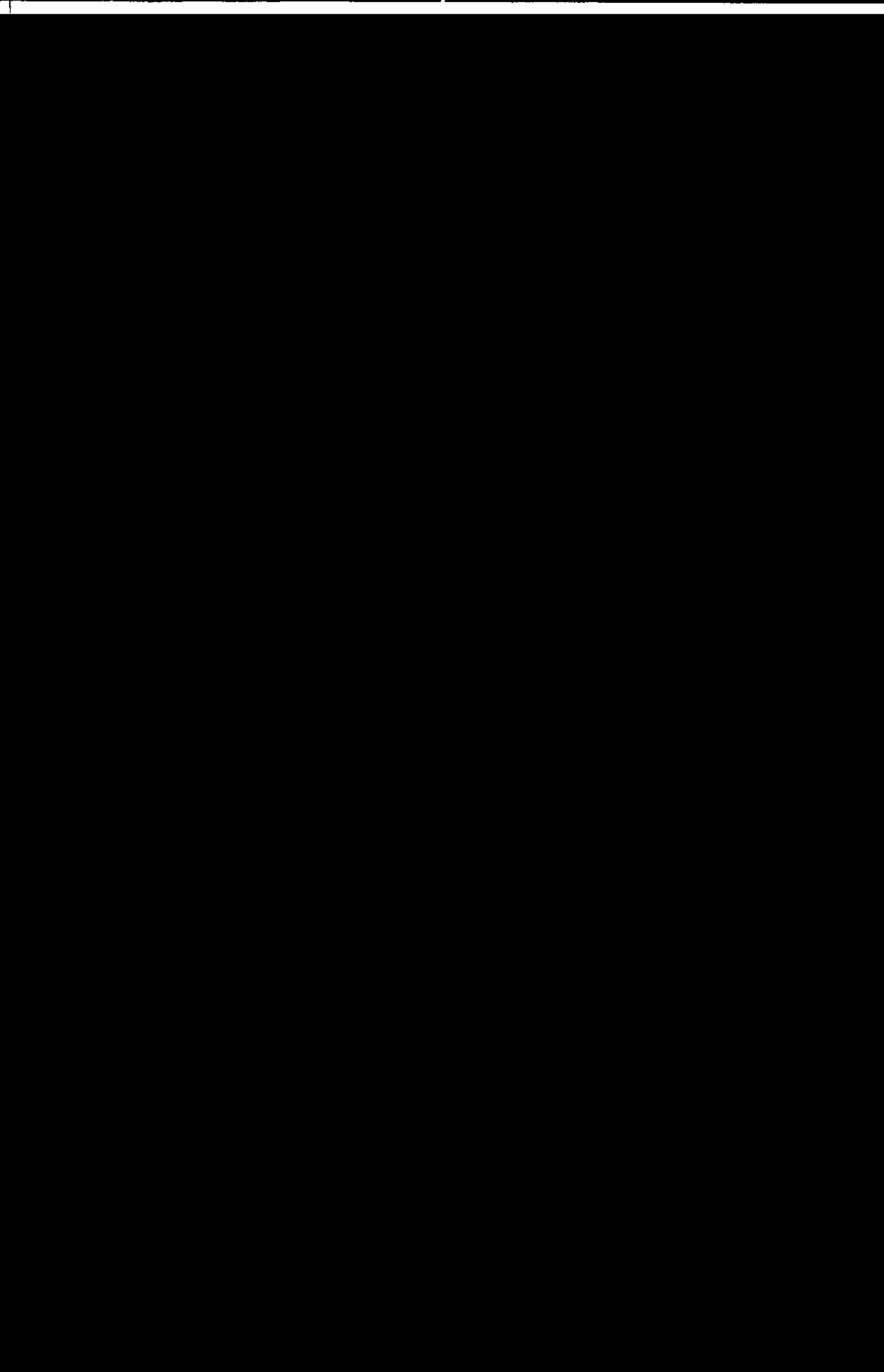
Principio de Libertad
Resistencia de la Patria

ACUERDO No. 033
(03 Octubre 2007)

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS, D. T. Y C.; Cartagena de Indias, D. T. y C., a los dos (02) días del mes de Octubre del año dos mil siete (2007), CERTIFICA: Que el Acuerdo que antecede fue aprobado en comisión el día veintisiete (27) de Septiembre del 2007, y en Plenaria a los dos (02) días del mes de Octubre del año dos mil siete (2007).


JOSE CARLOS PUEBLO RUBIO
Secretario General

CONSEJO DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS
Que la presente copia es fiel y exacta
de su original
Cartagena 10 de Mayo de 2008

Secretario General





Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias
Dirección Turística y Cultural

90

	<p>AMPL. de 18.1 hasta 20 ha - P.M.L. 100 Mts Índice de ocupación: 10% Número de plots 2</p> <p>AMPL. de 30 ha - P.M.L. 200 Mts Índice de ocupación: 10% Número de plots 2</p>
ÁREA DE ANCLAMIENTOS	10 m. mínimo en cada uno de los frentes
ESTACIONAMIENTOS	<p>Para estacionamiento mínimo 1 estacionamiento por cada vivienda Para comercio y oficinas mínimo 1 sitio por cada 50 m² de zona comercial Para hoteles y restaurantes mínimo 1 sitio de estacionamiento por cada 200 m² de área construida e por cada 2 habitaciones privadas. Todos los estacionamientos deberán ubicarse al interior del lote.</p>

"En el artículo 5º, del Acuerdo 033 de 2007, en su PARAGRAFO reza: El presente cuadro reemplaza al cuadro No. 8 contenido en el Decreto 0977 de 2001 y se aplicara exclusivamente en el suelo suburbano del Distrito en reemplazo de lo dispuesto al respecto en el Acuerdo 14 de 1994."

El Plan de Ordenamiento Territorial, establece que su USOS PRINCIPALES son TURISTICA, RESIDENCIAL Y VIVIENDA TEMPORAL, y se le aplicarán las normas contenidas en el Decreto No 0977 de Noviembre 20 de 2001.

DESARROLLO TURÍSTICO EN LA ZONA NORTE Y BARU.

"En los predios ubicados en las áreas de actividad industrial turística localizadas en Suelo Rural Suburbano, declaradas en este ordenamiento como zonas de Desarrollo Turístico Prioritario al tenor del artículo 18 de la Ley 300 de 1996, podrán desarrollarse proyectos de hotelería, vivienda campestre y/o condominios turísticos con la intensidad de uso autorizada para cada área de actividad según las normas que conforman este Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen. En este caso, con el fin de lograr un equilibrio con la situación del mercado para los efectos turísticos de que trata la Ley 300 de 1996, artículos 18 y 17, logrando mantener la competitividad del sector, el área potencial adicional de edificación a ser estimada en el cálculo de que trata el numeral 2 del artículo 8 del decreto 1399 de 1998, será la diferencia entre la cantidad de metros cuadrados de edificación que el propietario o promotor presenta ante las autoridades distritales y que se enmarque dentro de la nueva norma que se permite en la respectiva localización, y la cantidad de metros cuadrados de la norma anterior.

En las zonas de desarrollo turística de Zona Norte y la Isla de Barú: Los establecimientos destinados a tales fines, deberán cumplir las disposiciones que para su funcionamiento establezcan las autoridades competentes.

ARTICULO 56: DEL SUELO SUBURBANO DEL DISTRITO. Constituyen suelo suburbano del distrito las áreas ubicadas dentro de su suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la Ley 99 de 1993 y en la Ley 142 de 1994.

Hacen parte de este suelo los siguientes territorios localizados en el Plano de Clasificación del Suelo de Territorio distrital No. PFG 18/5:

Secretaría de Planeación Distrital
 Sector Chamberbó, Edificio Intelecto - Mezquita 191
 Carrera 139 No. 26-78

ESTE DOCUMENTO ES PROPIEDAD DE LA ALCALDIA DE CARTAGENA DE INDIAS S.T.C. PROHIBIDA SU REPRODUCCION POR CUALQUIER MEDIO.
 SIN AUTORIZACION ESCRITA DEL RESPONSABLE LEGAL DE LA ENTIDAD

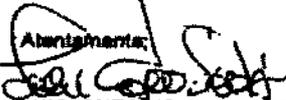


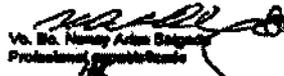
Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias
-Distrito Turístico y Cultural-

1. Las islas de Tierrabomba, Berú, archipiélago de San Bernardo e islas del Rosario y en general, todas aquellas islas localizadas en la Bahía de Cartagena y la Ciénaga de la Virgen.
2. La Zona Norte del Distrito, delimitada en el Plano de Clasificación del suelo.

El Artículo 25 del Plan de Ordenamiento Territorial, que IDENTIFICA Y LOCALIZA LAS AREAS DE PROTECCION Y CONSERVACION DE LOS RECURSOS NATURALES Y PAISAJISTICOS DEL DISTRITO Y MEDIDAS DE MANEJO DE LAS AREAS DE PROTECCION, en su numeral 11, señala como tal las Zonas de Manglar. Estas áreas de conformidad con el párrafo 5º y el Artículo 26 del citado decreto, para la toma de decisiones ambientales, deben ser precisados por la autoridad ambiental. De conformidad con la Resolución No. 176 de 2008, en donde la Corporación Autónoma Regional del Dique, CARDIQUE realizó la precisión de los manglares.

Por lo anterior se debe tener en cuenta lo contemplado en el Plan de Ordenamiento Territorial, Decreto 0977 de 2001, el Acuerdo 033 de 2007 y demás normas complementarias y las concordantes con las disposiciones en el Decreto 3600 de 2008 y en lo pertinente a la Resolución 176 de 2008, "Preciación de Manglares" y aquellos requerimientos señalados por la autoridad ambiental competente.

Atentamente:

LUIS ANTONIO CANO SEDÁN
Secretario de Planeación Distrital


Vc. Vc. Víctor Manuel Acosta Salazar
Profesional Registrado
Proyecto: L.I.C.
Arquitecto Asesor

Secretaría de Planeación Distrital
Sector Chambacó, Edificio Intelectual - Manzana 101
Carrera 138 No. 39-79

ESTE DOCUMENTO ES PROPIEDAD DE LA ALCALDIA DE CARTAGENA DE INDIAS S.A. PROHIBIDA SU REPRODUCCION POR CUALQUIER MEDIO SIN AUTORIZACION ESCRITA DEL REPRESENTANTE LEGAL DE LA ENTIDAD.

MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL
DIRECCIÓN GENERAL MARÍTIMA



Propiedad
Intelectual

CAPITANÍA DE PUERTO DE CARTAGENA

INCLASIFI

Señor
IVAN MARTÍNEZ PAYÁN
Bocagrande Edificio Bavaria Apto 1705 Cra 1ª - 1ª 42
Cartagena - Bolívar.

ASUNTO: Solicitud Aclaración Certificado de Tradición Lote Baru con Jurisdicción de Dimar

En atención a su solicitud el día 19 de septiembre de 2012 con radicado interno No 152012106907, solicitando aclaración de una franja de su predio acuerdo certificado de libertad y tradición que indica que 38.026,02 m2 de terreno consolidado dentro del predio deben solicitar permiso de construcción o concesión por estar bajo jurisdicción de la Dimar y que solicita se le certifique que es un error legal dicha información, a lo cual este Despacho se permite informarle lo siguiente:

1. Acuerdo Decreto Ley 2324/84. Art. 2 Jurisdicción, *La Dirección General Marítima ejerce su jurisdicción sobre sistemas marinos y fluviomarinos: mar territorial, zona contigua, zona económica exclusiva, lecho y subsuelo marinos, aguas suprayacentes, litorales, incluyendo playas y terrenos de bajamar.* Entre tanto los terrenos consolidados están por fuera de la competencia de la DIMAR acuerdo Ley 810 de 2003.
2. De las indicaciones del registro de Instrumentos Públicos aportado donde indica de solicitar concesión, en la actualidad no aplica ya que la DIMAR otorga concesiones sobre los Bienes de Uso Público de su jurisdicción, Decreto Ley 2324/84 art. 167 y siguientes. Por lo que los 38.026,02 m2 que usted indica no requieren concesión o permisos al ser terrenos consolidados. Pero si los que estén dentro de los bienes de uso publico

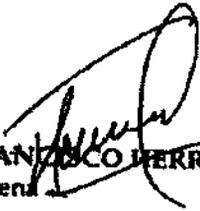
"Sesenta años de autoridad y desarrollo marítimo"

Centro Sector La Matuna, antiguo edificio BCM (frente al parque Centenario).
Cartagena de Indias D.T.H. y C. Teléfonos 6646125 - 6649202 - 6649237 Fax 6644900
Línea anticorrupción DIMAR 01 8000 911670

Una institución al servicio de la comunidad.

3. Para Certificar el área de Bien de Uso Público de su predio se requiere de un Concepto Técnico de Jurisdicción actualizado, bajo el nuevo sistema LIDAR donde se indique las áreas de Bien de Uso Público que puedan estar dentro del área de su interés y así certificar la jurisdicción o no de DIMAR. Para poder realizar dicho concepto de jurisdicción actualizado, debe aportar un plano en medio físico y digital del terreno de estudio, en sistema de coordenadas Magna Sirgas, acuerdo a especificaciones técnicas para presentar información a Entidades del Estado, que se le anexan en este oficio.

Atentamente,


Capitán de Navío JUAN FRANCISCO HERRERA LEAL
Capitán de Puerto de Cartagena

"Sesenta años de autoridad y desarrollo marítimo"
Centro Sector la Matuna, antiguo edificio BCH (frente al parque Centenario),
Cartagena de Indias D.T.H. y C. Teléfonos 6646125 - 6649282 - 6643237 Fax 6644703
Línea anticorrupción DIMAR 01 8000 911670



COGE/2790

COGE/2791

cual mantendría informado al demandante.

Adriana Jasso

De: Ivan Martinez <ivanmartinez@agenciatech.com>
Enviado el: miércoles, 21 de agosto de 2019 05:30 p.m.
Para: sbeltran@naranjoabogados.com; aisaza@naranjoabogados.com
Asunto: Fwd: Captura de pantalla 2019-08-04 a la(s) 7.10.19 p. m.

Enviado desde mi iPhone

Inicio del mensaje reenviado:

De: Ivan Martinez <ivanmartinez@agenciatech.com>
Fecha: 1 de agosto de 2019, 2:58:48 p. m. COT
Para: aisaza@naranjoabogados.com
Asunto: RV: Varios.

Creo que este correo de alberto Ochoa es claro en el tipo de relación establecida como aportante. Que opinas?

Enviado desde mi iPhone

Inicio del mensaje reenviado:

De: "Alberto Ochoa" <alberto@microm.com.co>
Fecha: 28 de noviembre de 2016, 10:57:40 p. m. COT
Para: Ivan Martinez <ivanmartinez@agenciatech.com>
Cc: <alberto@microm.com.co>
Asunto: Varios.

Don Iván Buenas noches. Respecto a los temas del proyecto Barú, le cuento lo siguiente.

- 1- Respecto a la negociación sigo preocupado como de lo manifesté el día sábado en nuestra conversación respecto a la exigencia del pago del saldo del valor del lote en cuotas trimestrales y no con el plazo de 18 meses como habíamos hablado desde un principio y que fue tema principal en la reunión en que estuvo presente Wilson Ríos y Andrés Agudelo, donde también se trató el tema de intereses y fue el motivo de la controversia en esa reunión. También en esa misma reunión se trató el tema de los aportes para los pre operativos e inicio del urbanismo de la primera etapa y club de playa, en donde del total de los aportes, el porcentaje que le correspondiera a Don Iván, serían abonados a los saldos del lotes. Estos dos temas los conversamos en esa reunión delante de los asistentes.

La posición de Don Iván respecto a estos dos temas realmente excedería mi capacidad de pago e inversión inicial, impidiéndome comprometerme más allá de mi capacidad para a la postre quedarle mal o colgarme en los pagos, pues se iniciaría mal el negocio desde un comienzo.

Como se lo manifesté desde mi primera reunión con usted y la Sra. Rosario en su apartamento que yo contaba con una cifra inicial para aporte a la

negociación del lote, y contaba con la consecución de otros recursos para el comienzo del proyecto y le di cifras que usted tiene presente.

Le propongo aplazar la reunión del día miércoles para la próxima semana con el fin de analizar si tengo la capacidad de poder cumplir con las exigencias de su parte o desistir de participar en el desarrollo del proyecto.

De mi parte tengo como cumplirle con los aportes para el lote, ya estoy gestionando poder cancelarle como me lo manifestó la semana pasada ante los inconvenientes que se le han presentado.

Ahora Don Iván, tenga en cuenta que una vez iniciemos los tramites y se obtenga la licencia de urbanismo, el proyecto va a tener por lo menos un 30% más de plusvalía o valor respecto al lote en este momento, además llevando el desarrollo total del proyecto a feliz término se obtendrá una utilidad muy superior a la simple venta del terreno.

También le agradezco tener en cuenta estos aspectos que debemos estar de acuerdo ambas partes y que ya algunos los hemos hablado y otros por acordar, como son:

- a. Que yo hago parte del desarrollo del proyecto, si soy participe en todas etapas hasta el final, a no ser que desista de participar por motivos económicos o de fuerza mayor proponiéndole otro inversionista con las calidades humanas que usted amerita como socio suyo y previo consentimiento de su parte.
 - b. Tener en cuenta que los aportes pre operativos, costos de licencias, diseños urbanísticos, costos indirectos son a riesgo de las partes integrantes de la sociedad. Independientemente que sea Alberto ochoa quien haga estos aportes inicialmente.
 - c. Ponernos de acuerdo que porcentaje de la venta de los lotes va para el pago de don Ivan y qué porcentaje a inversión del proyecto.
 - d. Establecer el área (ya se habló de una), para el desarrollo de la primera etapa del proyecto con el fin de demarcarla y hacer su respectivo levantamiento topográfico.
 - e. El incremento del precio de venta respecto al resto del globo del terreno para el desarrollo de las etapas posteriores. Concretar un IPC +3 puntos. Teniendo en cuenta un desarrollo normal de la economía.
 - f. Concretar lo más pronto el precio de la hectárea o metro cuadrado del área para desarrollo del hotel con el fin de poder buscar el inversionista con datos concretos respecto al precio.
 - g. Teniendo en cuenta el estudio de mercado y la ubicación del lote, determinar los precios de venta a salir. Es recomendable vender el lote con la construcción de la vivienda, conozco proyectos donde se vendió el lote primero y posteriormente los propietarios no quisieron desarrollar la construcción con la promotora. O se van a vender lotes en donde el propietario construya independientemente?
 - h. Debemos determinar los precios para venta de los derechos de las acciones del club de playa.
- 2- El día sábado me reuní con el señor Emilio, recibiendo su propuesta escrita para el trámite de la licencia de urbanismo ante la curaduría. Le manifesté el inconformismo ante el incremento de los precios, pero su justificación fue, que con el presupuesto anterior se iba por debajo de los costos de él. Que con este presupuesto iba incluido todos los gastos de las diferentes entidades que aprobaban las licencias Ambiental, Dimar, Car dique etc.

Que no hay gastos adicionales.

Que este valor incluye hasta la licencia de urbanismo, no incluye ningún tipo de diseños arquitectónico, ni plan master, ni gestiones de desenglobe de los lotes.

97

3- En el día de hoy, se le envió al Arq. Rafael los planos y documentos que solicito para poder analizar y pasar su respectivo presupuesto. Le indique que pase un presupuesto hasta la licencia de urbanismo y otro por el diseño arquitectónico y plan master.

4- Aspectos a tener en cuenta en el desarrollo del proyecto.

a. Creación de la empresa promotora o desarrolladora del proyecto.

b. Gestión de la licencia de urbanismo.

c. Desarrollo de los diseños urbanísticos o arquitectónicos. (Cita CHAD OPPENHEI). Sería bueno por lo menos escucharlo en una reunión.

d. Gestión de la fiducia, tipo de fiducia y tipo de contratación. (mirar figura fiducia de preventas).

e. Estudio de mercado de a dónde queremos llegar con nuestro producto. (si es bien visto construir casas – con apartamentos). Mirarlo.

f. Contratación de la empresa encargada de las ventas 1. Nacional-extranjera.

2. Porcentaje a

cancelar por las ventas. (3 AL 5%). Por venta, sin costos fijos. y formas de pago respecto a las ventas o pago total del inmueble.

g. Implementación de la logística para el desarrollo del proyecto: parte de estos aspectos lo conversamos el día sábado con Don Iván.

1. Tramite de

un contador de luz independiente para la empresa promotora.

2. cotización

planta de osmosis inversa para tratamiento del agua, modular con representación en Colombia y ampliable a las necesidades del proyecto.

3. Consecución

de un vehículo para la logística del proyecto.

4. Desarrollo

del campamento para el personal de control del proyecto y oficina.

5. La empresa

tomaría al Sr Jaime o a quien haga sus veces para el mantenimiento del terreno a partir del 15 de enero del 2016, una vez se tenga la empresa constituida con el fin de poder afiliarlo a la seguridad social y pensiones.

6. Establecer

que comisión se va a cancelar por las ventas que hagan Iván Felipe, Wilson Ríos y Andrés Agudelo o personas del entorno Familiar y de amigos.

7. Se habló

con Don Iván sobre la autorización de atención a los posibles clientes que se lleven en las instalaciones de su propiedad mientras se adecua un área en el proyecto.

8. Se

habló que el uso de la lancha de su propiedad para ir al proyecto tendría un costo por establecer y de acuerdo a su uso.

Don Iván, este proyecto debe ser muy bien estructurado desde un principio, sin afanes y con toda la seguridad, No podemos salir y estar cambiando cada semana algo por falta de planeación. sigo trabajando en la estructuración, en la consecución del inversionista para el hotel (precio del lote). En el estudio de la mejor fiducia y tipo de contratación y otros aspectos de interés para el desarrollo del proyecto.

ab

Quedo atento a cualquier inquietud.

Cordial saludo.
Alberto Ochoa M

Señores
JUZGADO 23 DE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA
JUEZ TIRSO PEÑA HERNÁNDEZ
E. S. D.

96

REFERENCIA: PROCESO EJECUTIVO
DEMANDANTE: ALBERTO OCHOA MARULANDA
DEMANDADO: IVAN MARTÍNEZ PAYAN
RADICADO: 110013103023 2019 00271 00

J.P. 41F
2019-006-19 9:51
JUZGADO 23 CIVIL CTO.

ASUNTO: SOLICITUD DE LIMITACIÓN DE MEDIDA DE EMBARGO Y CAUCIÓN

CARLOS EDUARDO NARANJO FLOREZ, mayor de edad, identificado con Cédula de Ciudadanía. número 71.583.099 de Medellín, abogado en ejercicio, con tarjeta profesional No. 33.296 del C. S. de la J., en su calidad de apoderado de la parte demandada dentro del proceso de referencia, procede mediante el presente escrito a solicitar la limitación de las medidas de embargo proferidas por su despacho en contra del ejecutado conforme con los siguientes:

I. HECHOS

1. Existencia de un pagaré suscrito por el señor Iván Martínez Payán el cual tenía como función respaldar la inversión a un Proyecto Inmobiliario por parte del Señor Alberto Ochoa Marulanda.
2. El pagaré 002 en cuestión se creó con la finalidad de soportar el pago de un dinero que el señor Ochoa estaba invirtiendo para ser Inversionista del Proyecto Inmobiliario ENTREMARES, del cual es propietario el señor Iván Martínez Payán, tal como se observa en el correo electrónico de fecha enviado por el señor Ochoa a mi poderdante, Iván Martínez.
3. En relación a lo anterior, existe, entre el señor Alberto Ochoa y el señor Iván Martínez Payán, un contrato verbal de inversión, que determinó la creación, de una sociedad de hecho.
4. Que de acuerdo a el contrato verbal de inversión se llegó a unas conclusiones:
 - a. Que el señor Ochoa invertiría en el proyecto inmobiliario Entre Mares con el beneficio de ser socio de tal proyecto.
 - b. Que invertiría en el proyecto un precio equivalente a 4 hectáreas por la suma de mil novecientos millones de pesos M/CTE (\$1.900.000.000) por cada hectárea de tierra del proyecto mencionado, esto es, una proporción equivalente al proyecto de las 21 hectáreas.
 - c. Que estos dineros habrían de ser entregados por instalamentos y durante un periodo de 18 meses.
 - d. Que el demandado habría de hacer todos los esfuerzos con diversos inversionistas externos para lograr llegar a un desarrollo inmobiliario, de lo cual mantendría informado al demandante.
5. Posteriormente a inicios del año 2017 el demandante anunció que no tenía dinero para el total de la inversión y sólo podría invertir el valor correspondiente a una hectárea de tierra (por el mismo precio y plazo).

- 97
6. Para el 2 de mayo de 2017 y consolidado el acuerdo para garantizar la participación y la eventual devolución del dinero, el demandado procede a suscribir el pagaré 002 con la finalidad de garantizar la inversión realizada, bajo el entendido de que solo se podría solicitar su devolución por las causales precisas como mala fe y elusión de las intenciones del acuerdo de desarrollar el proyecto.
 7. En este sentido fue entregado el pagaré por el demandado, suscrito por él indicando en la cuantía la suma que se pretendía colocar como inversión por el demandado, esto es, mil novecientos millones de pesos M/CTE (\$1.900.000.000), dejándose en blanco los demás espacios, para ser llenados conforme a la carta de instrucciones, la cual no fue anexada en la demanda por la parte demandante.
 8. De los mil novecientos millones de pesos M/CTE (\$1.900.000.000) cobrados por el señor Ochoa en el presente proceso ejecutivo, son en razón al dinero entregado por la compra de una hectárea de tierra con el beneficio de ser socio del proyecto inmobiliario Entre Mares; sin embargo de estos mil novecientos millones de pesos M/CTE (\$1.900.000.000), solo fueron entregados a la fecha la suma de mil trescientos veintidós millones de pesos M/CTE (\$1.322.000.000), discriminada de la siguiente manera:

Fecha de consignación	Concepto	Valor
16-Nov-2016	Abono cuenta Panamá	\$527.000.000
02-May-2017	Abono a Techcomex	\$250.000.000
06-Jun-2017	Abono Consignación Cheque a Techcomex	\$55.000.000
09-Jun-2017	Abono Consignación SB a Techcomex	\$60.000.000
16-Jun-2017	Abono Consignación Cheque a Techcomex	\$80.000.000
04-Ago-2017	Abono Consignación SB a Techcomex	\$50.000.000
30-Ago-2017	Abono consignación Microm a Techcomex	\$100.000.000
27-Sep-2017	Abono consignación Microm a Techcomex	\$50.000.000
27-Sep-2017	Abono consignación Santiago a Techcomex	\$50.000.000
27-Nov-2017	Abono Transferencia a Techcomex	\$50.000.000
01-Dic-2017	Abono Transferencia a Techcomex	\$50.000.000
Total dinero entregado a Iván Ramírez Payán		\$1.322.000.000

9. De acuerdo a lo anterior, la suma real del pagaré suscrito por el señor Iván Martínez Payán es de mil trescientos veintidós millones de pesos M/CTE (\$1.322.000.000) y no obstante a lo anterior el demandante solicitó el embargo por el valor total de pagaré; esto es de mil novecientos millones de pesos M/CTE (\$1.900.000.000) más los intereses, a pesar de que la carta de instrucciones manifiesta que dentro de la suma que se registrara en el pagaré debían ir incluidos los intereses.
10. Ahora bien, si se tiene en cuenta la suma de mil novecientos millones de pesos M/CTE (\$1.900.000.000) para realizar el embargo de los bienes, es notorio que el embargo de las acciones, bienes y cuentas del señor Iván Martínez Payán por parte del señor Alberto Ochoa Marulanda que se ha producido en el proceso, es excesivo puesto que dobla el valor de lo solicitado de conformidad con el artículo 599 de Código General del Proceso.
11. En efecto, se realizó el embargo de los siguientes bienes y acciones, valor tomado de los avalúos comerciales realizados a los predios:

NOMBRE DEL PREDIO	NÚMERO MATRICULA INMOBILIARIA	ÁREA	VALOR
Entre Mares	060-249513	21 Ha.	\$ 53.006.325.000
Las Delicias	148-40603	100 Ha.	\$ 1.500.000.000
La Glorieta	148-15369	14.55 Ha.	\$ 218.250.000
Montenegro	148-40681	98 Ha.	\$ 1.470.000.000
VALOR TOTAL			\$ 56.194.575.000

NOMBRE SOCIEDAD	NIT	VALOR ACCIONES de IVAN MARTÍNEZ
Agencia de Aduanas TECHCOMEX LTDA Nivel I	860.004.6228-0	\$ 1.265.000.000

98

12. De acuerdo a los avalúos comerciales que se muestran determinados en el numeral precedente se logra establecer que el valor de los bienes inmuebles y las acciones antes señaladas suman un total de **CINCUENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y CINCO PESOS M/CTE (\$57.459.575.000)**, los cuales han sido decretados como medidas de embargo del presente proceso.
13. Es necesario establecer que el valor de las pretensiones del señor **ALBERTO OCHOA MARULANDA** suman un aproximado de dos mil millones de pesos M/CTE (\$2.000.000.000) y evidentemente al decretar el embargo de todos los bienes y acciones que pretende el demandante se está excediendo de manera abrupta el valor determinado que suman los bienes y acciones como medidas cautelares del presente proceso en concordancia con el artículo 599 del Código General del Proceso.

II. FUNDAMENTOS DE DERECHO

En primer lugar hay que resaltar que, si bien las medidas cautelares buscan garantizar el pago de la deuda que se reclama y evitar posibles detrimentos patrimoniales adicionales al acreedor de la deuda, estas se deben enmarcar dentro de un parámetro de razonabilidad y proporcionalidad, ello por cuanto las mismas deben establecerse en razón de lo que se pretende por el ejecutante incluyendo el valor total de la deuda, sus intereses y las posibles costas que se fijen dentro del proceso, siendo en todo caso excesivo extenderlas de forma innecesaria a otros activos o pasivos del deudor.

A este respecto es claro el Código General del Proceso en su Capítulo III, Artículo 599 el cual dispone:

"ARTÍCULO 599. EMBARGO Y SECUESTRO. Desde la presentación de la demanda el ejecutante podrá solicitar el embargo y secuestro de bienes del ejecutado.

Cuando se ejecute por obligaciones de una persona fallecida, antes de liquidarse la sucesión, sólo podrán embargarse y secuestrarse bienes del causante.

El juez, al decretar los embargos y secuestros, podrá limitarlos a lo necesario: el valor de los bienes no podrá exceder del doble del crédito cobrado, sus intereses y las costas prudencialmente calculadas, salvo que se trate de un solo bien o de bienes afectados por hipoteca o prenda* que garanticen aquel crédito, o cuando la división disminuya su valor o su venalidad.

En el momento de practicar el secuestro el juez deberá de oficio limitarlo en la forma indicada en el inciso anterior, si el valor de los bienes excede ostensiblemente del límite mencionado, o aparece de las facturas de compra, libros de contabilidad, certificados de catastro o recibos de pago de impuesto predial, o de otros documentos oficiales, siempre que se le exhiban tales pruebas en la diligencia."(Subrayado y negrilla fuera del texto original)

De esta forma es totalmente claro que al momento de decretar las medidas cautelares, en este caso el embargo, el juez deberá hacer un análisis respecto de la deuda cuyo pago se solicita y el valor de los bienes que se pretenden embargar, de forma tal que el embargo no podrá en ningún caso exceder del doble de lo pretendido lo cual incluye los intereses y las costas que se liquiden, por lo que en caso de exceder dicho límite, la medida se tornara completamente desproporcionada, generando posibles perjuicios que el demandado no tiene el deber de soportar.

En el caso concreto es claro que con el embargo decretado en el Auto de 5 de abril de 2019 sobre los bienes inmuebles identificados con matrícula inmobiliaria No 060-249513, 148-40681, 148-15369 y 140-40603, es excesivo dado que la suma total del valor de los bienes inmuebles en cuestión suma un total de cincuenta y seis mil ciento noventa y cuatro millones quinientos setenta y cinco mil pesos M/CTE (\$56.194.575.000) según su avalúo comercial, lo que demuestra que esta suma excede de manera exagerada el doble del valor pretendido, desconociendo de esta manera lo preceptuado en el artículo 599 del Código General del Proceso.

Sumado a lo anterior, se puede observar la extralimitación de la medida ya que por Auto de 21 de mayo de 2019 se dispuso también el EMBARGO Y SECUESTRO de las acciones, dividendos e intereses y demás beneficios que se deriven de las acciones que sea titular el señor IVÁN MARTÍNEZ PAYAN en la AGENCIA DE ADUANAS MTECHCOMEX LTDA NIVEL I identificada con NIT 86004622-0, el cual se encuentra con un capital de y el EMBARGO Y RETENCIÓN de las sumas de dinero que el ejecutado IVAN RAMIRO MARTÍNEZ PAYAN tenga o llegase a tener en la cuenta corriente número 08096449071 de Bancolombia, y a sabiendas que las acciones que el señor Martínez tiene en la sociedad mencionada tiene un valor de mil doscientos sesenta y cinco millones de pesos (\$1.265.000.000) es claro que, se excede a todas luces el doble de lo pretendido por el demandante, es decir, asciende a la suma de MIL NOVECIENTOS MILLONES DE PESOS M/CTE (\$1.900.000.000) más los intereses y costas.

Es menester establecer que el solo embargo del predio Entre Mares identificado con matrícula inmobiliaria número 060-249513 y el cual tiene un avalúo comercial de cincuenta y tres mil seis millones trescientos veinticinco mil pesos M/CTE (\$53.006.325.000), es evidentemente excesivo para este proceso dado que supera en gran medida cualquier pretensión económica del demandante y lo que realmente se lograría con esta medida cautelar es generar daños y perjuicios a la parte demandada dado que este predio es muy valioso comercialmente por estarse desarrollando allí un proyecto inmobiliario de parcelación y construcción de viviendas y hotel en el cual están vinculados con importantes recursos distintas personas naturales y jurídicas, con el embargo de este bien inmueble se causarían gravísimos e injustificados daños y perjuicios al propietario y a los terceros vinculados, a sabiendas de que existen otros bienes que cubren más que suficiente el valor de lo pretendido por el demandante.

Sumado a lo anterior, el predio Entre Mares actualmente ya posee medidas cautelares por parte de la tesorería distrital de Cartagena y estas se encuentran en proceso de resolución; en este sentido, la solicitud de embargo de remanentes que formuló el demandante ante la negativa de radicar el embargo solicitado es injustificada dado que como se ha manifestado existen otros bienes que cubren totalmente el doble de lo pretendido por la parte demandante.

Respecto a las acciones que tiene el señor Iván Martínez en la sociedad AGENCIA DE ADUANAS TECHCOMEX LTDA NIVEL I se debe tener en cuenta que el embargo de los predios de Córdoba, cuyo valor supera cualquier aspiración del propietario, hace injustificable la solicitud de otras medidas de embargo y en este sentido, embargar las acciones de un socio de la Agencia de Aduanas no tiene ningún objetivo positivo para la parte demandantes, sino que al parecer desea obrar con mala fe.

100

La AGENCIA DE ADUANAS TECHCOMEX LTDA NIVEL I con 40 años de existencia, 120 empleados directos, sucursales en 13 ciudades de Colombia (Maicao, Santa Marta, Barranquilla, Cartagena, Turbo, Buenaventura, Tumaco, Ipiales, Leticia, Cúcuta, Medellín, Cali, Bogotá) e importantes clientes directos y aliados comerciales vería gravemente afectado su funcionamiento por un embargo como el solicitado que podría generar un injustificable especie de pánico económico; además por ser una Agencia de Aduanas NIVEL UNO según la normatividad vigente en materia aduanera tiene que cumplir para su funcionamiento niveles de capital que una medida como el embargo la colocaría en trance de tornarse inviable, con gravísimos perjuicios para los socios, los empleados, las empresas asociadas y los clientes, y sobretodo teniendo en cuenta que existen otros bienes que pueden ser utilizados para garantizar la obligación y cumplen con los requisitos establecidos en el artículo 599 del Código General del Proceso.

Así las cosas, es prudente solicitarle al Juez que se continúen con las medidas cautelares las realizadas a los bienes inmuebles identificados con matrículas inmobiliarias números 148-40603, 148-15369, 148-40681 que suman un total de tres mil ciento ochenta y ocho millones doscientos cincuenta mil pesos M/CTE (\$3.188.250.000) de acuerdo a su avalúo comercial y, adicional a esto se decreta el embargo del predio identificado con matrícula inmobiliaria número 141-0455 avaluado en dos mil setenta y seis millones de pesos M/CTE (\$2.076.000.000) el cual hace parte integra de los anteriores bienes, conformando entre los cuatro predios un solo bien, tal como se explica y especifica en el avalúo comercial y, sumando así un valor total de cinco mil doscientos sesenta y cuatro millones doscientos cincuenta mil pesos M/CTE (\$5.264.250.000), suma de dinero que cumple a cabalidad con lo solicitado por el demandante.

De igual forma es necesario precisarle al despacho que hasta el momento no se ha solicitado al ejecutante prestar la debida caución sobre los embargos requeridos, siendo esto un requisito ordenado por el mismo Artículo 599 del CGP, máxime cuando el demandado ha ejercido oposición al mandamiento de pago y ha formulado la respectivas excepciones de mérito. A este respecto la norma es totalmente clara:

"(...) En los procesos ejecutivos, el ejecutado que proponga excepciones de mérito o el tercer afectado con la medida cautelar, podrán solicitarle al juez que ordene al ejecutante prestar caución hasta por el diez por ciento (10%) del valor actual de la ejecución para responder por los perjuicios que se causen con su práctica, so pena de levantamiento. La caución deberá prestarse dentro de los quince (15) días siguientes a la notificación del auto que la ordene. Contra la providencia anterior, no procede recurso de apelación. Para establecer el monto de la caución, el juez deberá tener en cuenta la clase de bienes sobre los que recae la medida cautelar practicada y la apariencia de buen derecho de las excepciones de mérito." (Subrayado y negrilla fuera del texto original)

Así las cosas, es necesario que se reformulen los embargos decretados de acuerdo con la normatividad legal vigente y se exija al demandante la caución necesaria, so pena de generar perjuicios de carácter económico y material al ejecutado, recordando que la no aplicación objetiva de la norma generaría por parte del Estado una vulneración directa a los derechos de mi poderdante.

III. SOLICITUDES

PRIMERA: Se limiten las medidas de embargo solicitadas y decretadas en el presente proceso respecto de los siguientes inmuebles, dado que cubren del valor legal que se al que la parte demandada puede acceder, así:

NOMBRE DEL PREDIO	NÚMERO MATRICULA INMOBILIARIA	ÁREA	VALOR
Las Delicias	148-40603	100 Ha.	\$ 1.500.000.000
La Glorieta	148-15369	14.55 Ha.	\$ 218.250.000
Montenegro	148-40681	98 Ha.	\$ 1.470.000.000
Los Palmitos	141-0455	138.4 Ha.	\$ 2.076.000.000
VALOR TOTAL			\$ 5.264.250.000

SEGUNDA: Se proceda a levantar embargo respecto a los siguientes bienes y acciones:

NOMBRE DEL PREDIO	NÚMERO MATRICULA INMOBILIARIA	ÁREA	VALOR
Entre Mares	060-249513	21 Ha.	\$ 53.006.325.000

NOMBRE SOCIEDAD	NIT	VALOR ACCIONES de IVAN MARTÍNEZ
Agencia de Aduanas TECHCOMEX LTDA Nivel I	860.004.6228-0	\$ 1.265.000.000

TERCERA: Que se solicite al demandante el señor ALBERTO OCHOA MARULANDA que preste la respectiva caución del 10% del valor actual que se pretende ejecutar conforme con el inciso 5 del precitado artículo 599 del CGP, so pena de hacer el levantamiento de los embargos decretados.

IV. PRUEBAS.

Téngase como pruebas para la presente solicitud, las siguientes:

- Avalúo comercial del bien inmueble Entre Mares identificado con matrícula inmobiliaria número 060-249513.
- Avalúo comercial de los bienes inmuebles identificados con matrícula inmobiliaria número 148-40603, 148-15369, 148-40681, 141-0455.
- Cámara de comercio de la sociedad Agencia de Aduanas TECHCOMEX LTDA Nivel I identificada con NIT 860.004.622-0.
- Correo Electrónico de fecha 28 de noviembre de 2016 enviado por el señor Alberto Ochoa a Iván Martínez.

V. NOTIFICACIONES

El suscrito recibirá notificaciones en lo siguiente:

Dirección: Calle 67 #4*-15, Bogotá D.C.
 Teléfono: (1) 489-70-40
 Correo Electrónico: cnaranjo@naranjoabogados.com
aisaza@naranjoabogados.com

Cordialmente,

CARLOS EDUARDO NARANJO FLÓREZ
 C.C. 71.583.099 de Medellín,
 T.P. 33.296 del C.S. de la J.

JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO
 SANTA FE DE BOGOTÁ D.C. 21 JUN 2021
 En la fecha se fija en lista por un (1) día la anterior
 Reposición. Queda a disposición de la parte
 demandante por un término de 3 días para lo que
 requiere comparecer.