CONTESTACION DDA y PRUEBAS DOCUMENTALES

Sandra patricia Sierra Castiblanco <sandrapsierrac@gmail.com>
Vie 2/12/2022 2:53 PM

Para: Juzgado 10 Civil Circuito - Santander - Bucaramanga <j10ccbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co>;sandrapsierrac@gmail.com <sandrapsierrac@gmail.com>

Señor:
JUEZ DECIMO CIVIL DEL CIRCUITO
Bucaramanga

E. S. D.

RESPETADO DOCTOR (A):

Referencia: Verbal – Reclamación De Mejoras-
Ddte: ARNULFO BALLESTEROS LEON
Dda: JUAN ELI LAITON RODRIGUEZ
Rad: 2022-00213-00

CONTESTACION DE DEMANDA Y EXCEPCIONES DE MERITO

SANDRA PATRICIA SIERRA CASTIBLANCO, mayor de edad, domiciliada en Piedecuesta, identificado con cédula de ciudadanía No. C.C. Nº 37.720.423 de Bucaramanga, portadora de la T.P. Nº 253.002 del C.S. de la Judicatura, obrando conforme con el poder otorgado por el Señor JUAN ELI LAITON RODRIGUEZ, identificado con C.C. No.13'802.168, mayor de edad, domiciliado en Piedecuesta, dentro del término concedido me pronuncio sobre la demanda promovida por el señor ARNULFO BALLESTEROS LEON.

Adjunto:
•Contestación demanda y excepciones de mérito.
• Poder conferido por Señor Juan Eli Laiton Rodriguez
• Avalúo Pericial No. 1, correspondiente a la casa de habitación de 120 metros cuadrados existente al momento de la firma del contrato
• Avalúo Pericial No. 2, correspondiente a las supuestas mejoras al inmueble que son objeto de reclamación en el presente proceso.
• Contrato de arrendamiento de bien inmueble destinado para comercio, suscrito el 2 de enero del 2014, el que obra en el cuaderno principal.
• Escritura pública número 2136 de la Notaria 5ª del Círculo de Bucaramanga, para demostrar la propiedad, en cabeza del señor LAITON RODRIGUEZ.
• Fotos del inmueble demolido.
• Certificado de EXISTENCIA Y REPRESENTACION LEGAL DE SOCIEDAD INVERSIONES SERVAL S.A.S. ARRENDATARIO.
*pantallazo envío demanda abogada Nubia Magdalena Rodriguez Correa

Solicito acuse del recibido

Att:

Sandra Patricia Sierra Castiblanco - Apoderada del Demandante.
C.C: N° 37.720.423
T.P. N° 253.002 del C.S. de la Judicatura.

2:35 4G

Enviado

SS **Sandra patricia Sierra Cas...** 2:34 p.m.
Para: Nubia Magdalena Rodriguez...

CONTESTACION Demanda Rad: 2022-00213-00

Doctora
Nubia magdalena Rodriguez correa
ESD

Adjunto encontrará contestación de demanda y sus adjuntos

Señor:
JUEZ DECIMO CIVIL DEL CIRCUITO
Bucaramanga

E. S. D.

RESPETADO DOCTOR (A):

Referencia: Verbal – Reclamación De Mejoras-
Ddte: ARNULFO BALLESTEROS LEON

2:35 4G

Enviado CONTESTACION Dem...

mayor de edad, domiciliada en Piedecuesta, identificado con cédula de ciudadanía No. C.C. Nº 37.720.423 de Bucaramanga, portadora de la T.P. Nº 253.002 del C.S. de la Judicatura, obrando conforme con el poder otorgado por el Señor JUAN ELI LAITON RODRIGUEZ, identificado con C.C. No.13'802.168, mayor de edad, domiciliado en Piedecuesta, dentro del término concedido me pronuncio sobre la demanda promovida por el señor ARNULFO BALLESTEROS LEON.

Adjunto:

•Contestación demanda y excepciones de mérito.

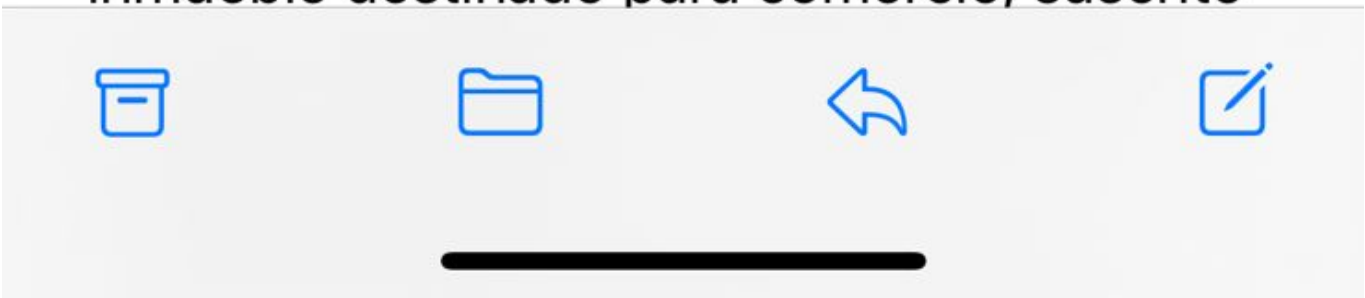
• Poder conferido por Señor Juan Eli Laiton Rodriguez

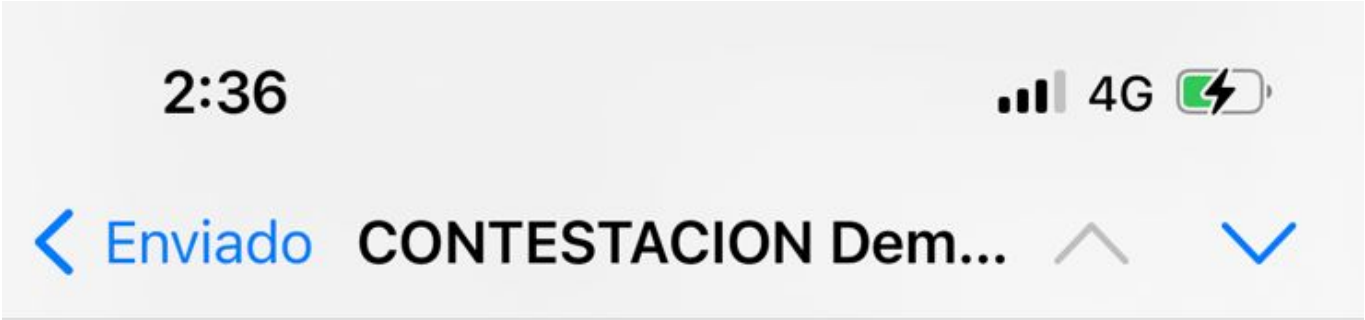
• Avalúo Pericial No. 1, correspondiente a la casa de habitación de 120 metros cuadrados

existente al momento de la firma del contrato

• Avalúo Pericial No. 2, correspondiente a las supuestas mejoras al inmueble que son objeto de reclamación en el presente proceso.

• Contrato de arrendamiento de bien inmueble destinado para comercio, suscrito





• Certificado de EXISTENCIA Y REPRESENTACION LEGAL DE SOCIEDAD INVERSIONES SERVAL S.A.S. ARRENDATARIO.

Att:
Sandra Patricia Sierra Castiblanco -

Apoderada del Demandante.

C.C: N° 37.720.423

T.P. N° 253.002 del C.S. de la Judicatura.

pdf

PRUEBAS...N DDA.pdf

671 KB

pdf

FOTOS KIOSKO.pdf

80 KB

pdf

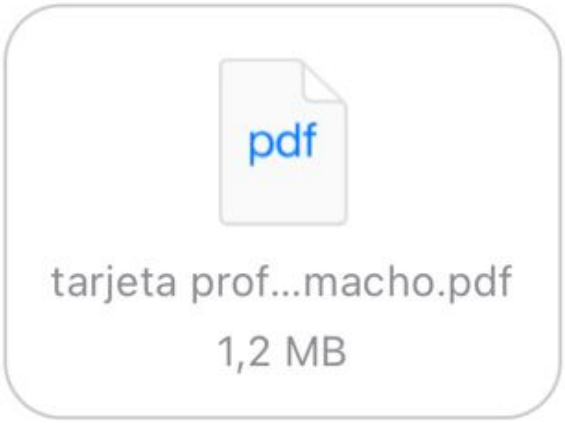
2:36 4G

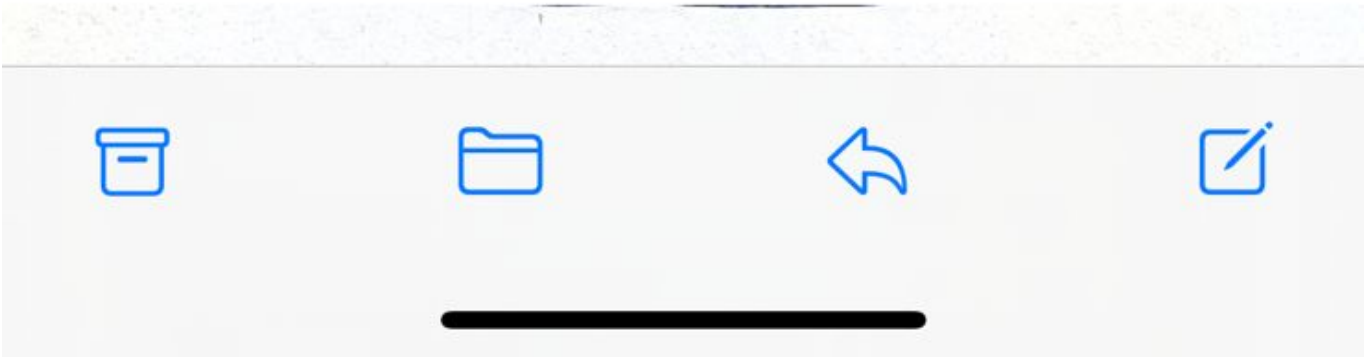
Enviado CONTESTACION Dem...

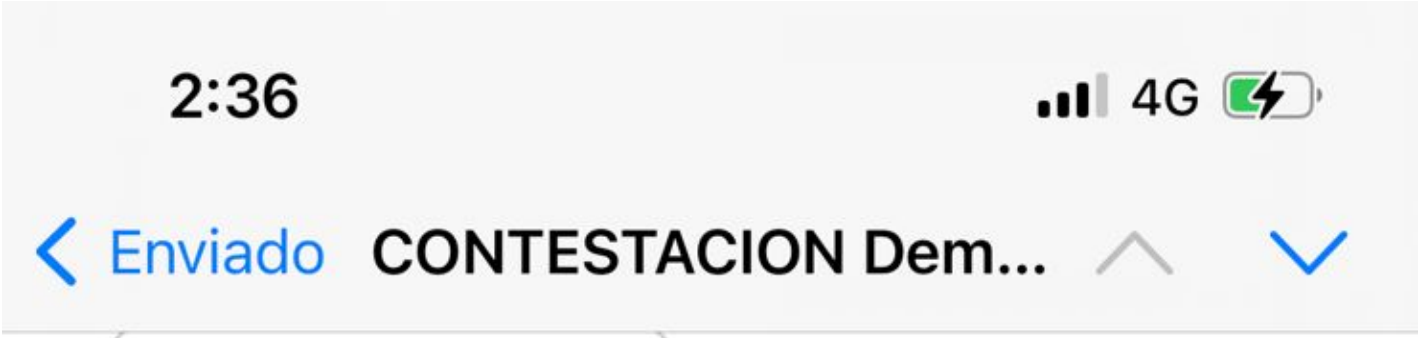
FOTOS KIOSKO.pdf
80 KB

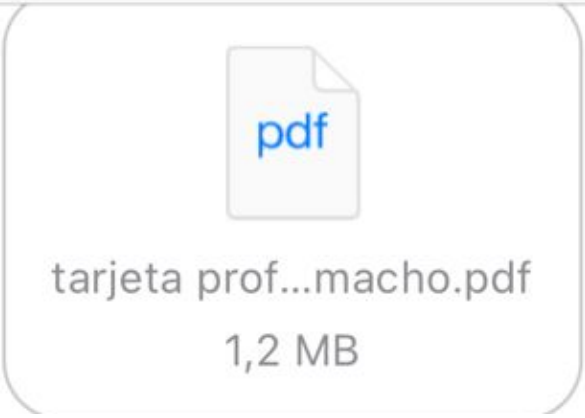
pdf
1.AVALUO...LANCO.pdf
852 KB

pdf
2.AVALUO...LANCO.pdf
1,3 MB


pdf
tarjeta prof...macho.pdf
1,2 MB




2:36
4G
Enviado
CONTESTACION Dem...


pdf
tarjeta prof...macho.pdf
1,2 MB

Bucaramanga, 29 de Noviembre de 2022

Señor
JUEZ DÉCIMO CIVIL DEL CIRCUITO
BUCARAMANGA SANTANDER
E. S. D.

Ref: Verbal – Reclamación De Mejoras-

Ddte: **ARNULFO BALLESTEROS LEON**

Dda: **JUAN ELI LAITON RODRIGUEZ**

Rad: 2022-00213-00

JUAN ELI LAITON RODRIGUEZ, mayor de edad, domiciliado y residenciado en el municipio de PIEDECUESTA, identificado con c.c. No. 13.802.168 de B/ga, por medio del presente escrito, manifiesto ante su Señoría, que **CONFIERO PODER ESPECIAL, AMPLIO Y SUFICIENTE** al doctora **SANDRA PATRICIA SIERRA CASTIBLANCO** portador de la cédula de ciudadanía No 37.720.423 de Bucaramanga y Tarjeta Profesional No 253002 del C.S. de la J, con correo electrónico: sandrapsierrac@gmail.com, el cual se encuentra debidamente inscrito en el Registro Nacional de Abogados; para que en mi nombre y representación **CONTESTE DEMANDA ORDINARIA DE RECLAMACIÓN DE MEJORAS,** que interpuso el señor **ARNULFO BALLESTEROS LEON** con c.c. No. 91.040.637 de San Vicente.

Mi apoderada queda ampliamente facultada para, transigir, conciliar, desistir, recibir, reasumir, sustituir, presentar recursos, nulidades, incidentes, solicitar medidas cautelares y todas las demás que le confiere la ley especialmente las del artículo 77 del CGP.

Sírvase señor Juez, reconocer personería a mi apoderada en los términos y para los efectos del presente memorial poder, el cual ratifico con mi firma.

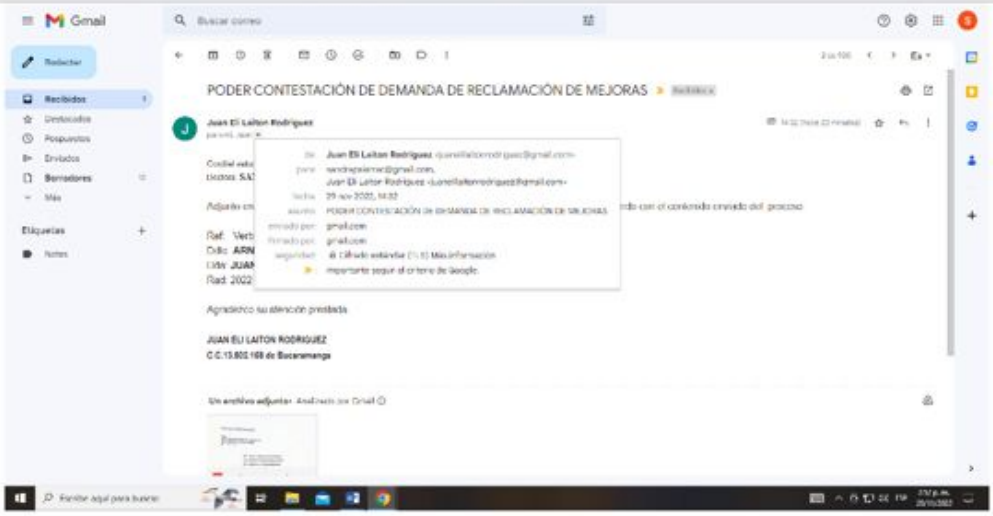
Atentamente,

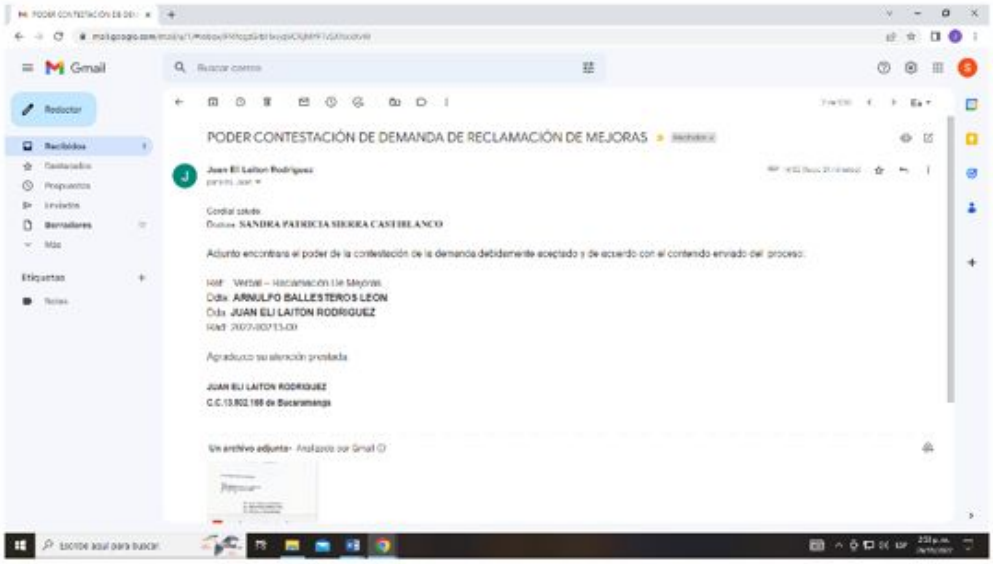
JUAN ELI LAITON RODRIGUEZ
C.C.13.802.168 de Bucaramanga

Acepto.

2:36 4G

Enviado CONTESTACION Dem...





2022-0021...GUEZ.docx
132 KB

2:40 4G

Enviado

De: Sandra patricia Sierra Castib...

SS

De: Sandra patricia Sierra Castib...

Para: Nubia Magdalena Rodriguez...

hoy, 2:34 p.m.

CONTESTACION Demanda Rad: 2022-00213-00

Doctora
Nubia magdalena Rodriguez correa
ESD

Adjunto encontrará contestación de demanda y sus adjuntos

Señor:
JUEZ DECIMO CIVIL DEL CIRCUITO
Bucaramanga

E. S. D.

RESPETADO DOCTOR (A):

Referencia: Verbal – Reclamación De Mejoras-

Enviado desde mi iPhone

Bucaramanga, 1 de Diciembre de 2022

Señor

JUEZ DECIMO CIVIL DEL CIRCUITO

Bucaramanga

Ref: Verbal – Reclamación De Mejoras-

Ddte: **ARNULFO BALLESTEROS LEON**

Dda: **JUAN ELI LAITON RODRIGUEZ**

Rad: **2022-00213-00**

CONTESTACION DE DEMANDA Y EXCEPCIONES DE MERITO

SANDRA PATRICIA SIERRA CASTIBLANCO, mayor de edad, domiciliada en Piedecuesta, identificado con cédula de ciudadanía No. C.C. Nº 37.720.423 de Bucaramanga, portadora de la T.P. Nº 253.002 del C.S. de la Judicatura, obrando conforme con el poder otorgado por el Señor **JUAN ELI LAITON RODRIGUEZ**, identificado con C.C. No.13'802.168, mayor de edad, domiciliado en Piedecuesta, dentro del término concedido me pronuncio sobre la demanda promovida por el señor **ARNULFO BALLESTEROS LEON.**

Con fundamento en los hechos y el suministro al proceso del material probatorio que desvirtúa las pretensiones de la parte demandante, nos oponemos a todas y cada una de sus pretensiones y dentro del debido proceso reconocemos lo determinado por el señor Juez en el desarrollo de la demanda.

SOBRE LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDANTE

PRIMERA: ME OPONGO, toda vez que en la CLAUSULA DECIMA OCTAVA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, se estipuló en uno de los apartes que: "Por lo tanto el ARRENDADOR no reconocerá valor alguno por concepto de mejoras al inmueble y en todo caso si llegaré el ARRENDATARIO a realizar mejoras con anuencia o sin ella del ARRENDADOR, se obliga el ARRENDATARIO a retirar las mejoras realizadas, para la devolución del bien en las mismas condiciones que lo recibió y si llegaré a dejar las mejoras en el inmueble, desde ya manifiesta el ARRENDATARIO libre y voluntariamente que RENUNCIA a reclamar dinero alguno por éste concepto quedando las mejoras agregadas al inmueble.", por lo que si el señor ARNULFO BALLESTEROS LEON realizó mejoras en el inmueble, lo hizo sin la autorización de mi poderdante y sin la debida licencia que definen la legalidad de la construcción, dado el hecho que dicha intervención presento modificaciones en su fachada exterior y variaciones en su área construida que requieren

de la licencia por parte de la Oficina de Planeación Municipal de Piedecuesta a través de las curadurías existentes,

SEGUNDA: ME OPONGO TOTALMENTE, por cuanto si bien el señor BALLESTEROS LEON realizó supuestas mejoras al inmueble, no está el arrendador obligado a pagarlas, por haberse realizado sin autorización y sin el consentimiento del mismo y menos en una suma tan elevada por cuanto el avalúo no se ajusta a la realidad, teniendo en cuenta además que se hicieron sin la autorización del arrendador y en la CLAUSULA DECIMA OCTAVA, se estableció: "DE LA ENTREGA. EL ARRENDATARIO declara que ha recibido el inmueble objeto de este contrato en buen estado, de conformidad con el inventario que se firma por las partes en pliego separado, y que para todos los efectos legales forma parte de este contrato y se obliga a conservarlos y restituirlo en las mismas condiciones, salvo el deterioro causado por el uso y goce legítimo. Por lo tanto el ARRENDADOR no reconocerá valor alguno por concepto de mejoras al inmueble y en todo caso si llegaré el ARRENDATARIO a realizar mejoras con anuencia o sin ella del ARRENDADOR, se obliga el ARRENDATARIO a retirar las mejoras realizadas, para la devolución del bien en las mismas condiciones que lo recibió y si llegaré a dejar las mejoras en el inmueble, desde ya manifiesta el ARRENDATARIO libre y voluntariamente que RENUNCIA a reclamar dinero alguno por éste concepto quedando las mejoras agregadas al inmueble.", quedando claro que el arrendatario renuncio a pedir que se le reconozca suma alguna por las mejoras realizadas al inmueble, máxime que se comprometió a restituir el bien en el mismo estado que lo recibió y no existe un contrato nuevo u OTRO SI que autorice la inversión en las mejoras dado que el tamaño de la reclamación ponen en peligro, respecto del valor inicial del inmueble, además que no fueron autorizadas y aprobadas por el dueño, mucho menos en la proporción que se pretende; tampoco existe prueba de cuando se plantaron, que haya manifestado que las abonaría, requiriéndose manifestación expresa, no mera presunción, razones para que solicito, no prosperen estas pretensiones..

TERCERA: ME OPONGO porque mi poderdante no va responder por las presuntas mejoras, dado que es un construcción provisional y realizadas con materiales que se deterioran rápidamente y mucho menos en las cantidades realizadas las que no fueron autorizadas y legalizadas ante la Oficina de Planeación Municipal de Piedecuesta y; en cambio el arrendatario debe entregar las construcciones existentes en el momento en que se inició el contrato de arrendamiento en su estado original, lo que conlleva a contrademandar a la parte actora, la cual realizare en escrito separado.

CUARTA: ME OPONGO totalmente, pues no se acepta que las mejoras aumenten el valor comercial del bien, al contrario, van en detrimento del patrimonio del arrendador, toda vez que se demolió la casa, habiéndose realizado construcciones sin la anuencia del mismo; siendo el arrendatario quien debe devolver el inmueble en el estado en que lo recibió, o sea en el estado original, además de que las supuestas mejoras no corresponden a la realidad, porque fueron avaluadas en valores muy superiores a los regulados en el comercio, se demolió la casa de una construcción permanente, de buena calidad para en su lugar cubrir el área con un carpa plástica.

QUINTA: ME OPONGO, pues contrario a lo pedido por el demandante, las costas procesales deben reconocerse en favor del Señor JUAN ELI LAITON RODRIGUEZ, porque quien promueve el proceso carece de los derechos que alega.

SOBRE LOS HECHOS DE LA DEMANDA

LOS HECHOS 1º, 2º, 4º SON CIERTOS

Respecto de los hechos 5º, 7º, 8º, 9º, 10º, 11,12 me atengo a lo que resulte probado en el trámite del proceso.

AL HECHO 3º. Es cierto parcialmente, porque el actor olvida que en el predio dado en arrendamiento, existía una casa de habitación de aproximadamente 120 metros cuadrados, como quedo estipulado al inicio del contrato de arrendamiento, así: "el presente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE UN LOTE DE TERRENO UBICADO EN LA VEREDA MENZULI PARA ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO QUE CONSTA DE UNA CASA DE HABITACION DE APROXIMADAMENTNE 120 METROS CUADRADOS Y UN LOTE DE MAYOR EXTENSION SIN CONSTRUCCION CONTIGUO A LA CASA,…", la que fue demolida, sin incluir el área de un kiosco anexo a la casa de muy buena calidad de construcción que hoy se encuentra altamente deteriorado.

AL HECHO 6º NO es cierto y no lo aceptamos, porque las supuestas mejoras forman parte inherente a la construcción actual, por cuanto valga la redundancia la construcción inicial fue modificada en su totalidad y no es posible que se desmejore las condiciones iniciales del inmueble y para que el arrendador lo pudiera arrendar de nuevo, tuvo que realizar nuevas inversiones (cubierta metálica y piso para el área de taller).

AL HECHO 13: No es cierto que exista burla o mala fe de mi mandante y se desconoce lo allí manifestado

AL HECHO 14. NO es un hecho es una manifestación y el señalamiento de una norma.

EL HECHO 15: NO es cierto y No se aceptan las supuestas mejoras, porque la casa de habitación de 120 metros cuadrados, de construcción permanente fue demolida en su totalidad la que se debe devolver en su estado original, y la construcción realizada por el arrendatario es una construcción ilegal, sin licencia de construcción, no cumple con los requisitos sismo-resistentes, acabados de mala calidad que han presentado un alto deterioro, que conllevan y que han conllevado al detrimento del patrimonio económico del Señor JUAN ELI LAITON RODRIGUEZ, además que el avaluó de las mencionadas mejoras se encuentra inflado, no corresponden al valor real y a los estándares establecidos en el comercio, tampoco se presentaron facturas de materiales, ni contrato de mano de obra, por lo que deben ser rechazadas de conformidad al art. 412 del C.G.P.

EL HECHO 16: NO es cierto y me atengo a lo que resulte probado, teniendo en cuenta que las construcciones no fueron autorizadas, ni avaladas por el arrendador y no cuenta con la autorización y o legalización de la Oficina de Planeación Municipal respectiva., además son construcciones ligeras o provisionales, utilizando carpas y muros de construcción ligera, lo cual genera costos adicionales de demolición, y si existiera la construcción original, el arrendador podría desarrollar cualquier tipo de construcción, sin tener COSTOS ADICIONALES DE DESMONTE Y DEMOLICION que requeriría en la actualidad respecto de las presuntas mejoras que realizó el señor BALLESTEROS.

EXCEPCIONES DE MÉRITO EN CONTRA DEL DEMANDADO

1)FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA POR ACTIVA.

Por cuanto el contrato de ARRENDAMIENTO fue celebrado entra la **SOCIEDAD INVERSIONES SERVAL S.A.S.** a través de su representante legal **ARNUNLFO BALLESTEROS LEON** y no directamente con el aquí demandante ARNULFO BALLESTEROS LEON. En el CONTRATO del cual se origina la petición del reconocimiento de unas posibles mejoras, en el inmueble objeto del mismo el **ARRENDATARIO** es **SOCIEDAD INVERSIONES SERVAL S.A.S.** a través de su representante legal **ARNUNLFO BALLESTEROS LEON** sin embargo quien presenta la presente demandada es el señor ARNULFO BALLESTEROS LEON en nombre propio.

Es de aclarar, que **ARNULFO BALLESTEROS LEON** en el contrato de arrendamiento, figura como representante legal de **SOCIEDAD INVERSIONES SERVAL S.A.S** y como fiador de lo contenido en el contrato, respecto del **FIADOR**, este responde por la deuda y los daños y perjuicios ocasionados por el arrendatario en el inmueble arrendado al arrendador, no estando legitimado para demandar por mejoras, incumplimientos y demás que en determinado momento llegare a causar el arrendador al arrendatario.

2) FALTA DE AUTORIZACION PARA REALIZAR MEJORAS EN EL INMUEBLE Y NO ESTAR OBLIGADO EL DEMANDADO AL PAGO DE MEJORAS E INEXISTENCIA DE LA OBLIGACION A CARGO DEL DEMANDADO.

Como se ha manifestado a lo largo de la contestación de la demanda, no se autorizaron, ni consintieron mejoras al inmueble arrendado, como se estableció en la cláusula DECIMA OCTAVA del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes y de conformidad al art. 1994 del Código Civil, el arrendador debe reembolsar el costo de las mejoras útiles siempre que las haya consentido, pues no se demostró estipulación alguna con respecto a lo que reclama y como en el caso en estudio el consentimiento del arrendador brilla por su ausencia, no existe obligación alguna a cargo del demandado, por lo que en consecuencia nada tiene que devolver, ni pagar el demandado, además que el contrato es ley para las

partes, estableciéndose por el contrario en el contrato que no se reconocería valor por mejoras, renunciado igualmente el arrendatario a reclamar dinero alguno por dicho concepto, toda vez la parte actora –Arrendatario- es quien debe dejar el inmueble en el estado en que lo recibió al inicio del contrato, razones por las que se allegan como prueba dos avalúos, realizados por perito idóneo. Uno respecto de la casa de habitación que existía al momento de la celebración del contrato de arrendamiento, constante de 120 metros cuadrados y el segundo que corresponde a las supuestas mejoras realizadas por el arrendatario.

3) NO CUANTIFICAR EL VALOR DE LA OBRA PARA SER APROBADAS POR EL DUEÑO

Igualmente, en el contrato de arrendamiento y conforme a la CLAUSULA DECIMA OCTAVA no se autorizaron mejoras y menos por el valor que se pretende en la demanda, pues no se avizora la licencia de construcción con modificación de fachada e incremento del área cubierta, y lo más importante con el visto bueno del Señor JUAN ELI LAITON RODRIGUEZ, aquí demandado; por lo que se advierte que la construcción y demás arreglos se hicieron a sus espaldas, razón por la que se allega en escrito separado el avalúo de lo que actualmente existe en el inmueble que fue arrendado.

4) ENRIQUECIMIENTO SIN JUSTA CAUSA

Con esta excepción pretendo se declare el ENRIQUECIMIENTO SIN JUSTA CAUSA, pues conlleva al empobrecimiento del demandado sin justa causa, toda vez que, el aquí accionante pretende que se le reconozcan mejoras que no fueron aprobadas, ni autorizadas por el arrendatario y mucho menos por un valor que sobrepasa los estándares del mercado, obteniendo un beneficio o ventaja, conllevando al empobrecimiento del demandado sin justa causa, lo que va en contravía del detrimento del patrimonio económico del señor JUAN ELI LAITON RODRIGUEZ, apoyado en la Sentencia de Unificación del Consejo de Estado del año 2012.

5) EL PROCESO DE LEGALIZACION DE CONSTRUCCION CONLLEVA COSTOS QUE NO DEBE ASUMIR EL DEMANDADO

Me refiero en este punto y conforme a lo alegado, respecto a las supuestas mejoras a que se refiere la parte actora no fueron legalizadas, pues no existe documento que así lo indique, lo que conllevaría a sufragar gastos que mi poderdante no está en la obligación de asumir, y van en contravía del patrimonio económico del Señor JUAN ELI LAITON RODRIGUEZ y para la utilización del inmueble a futuro, se deberá hacer demoliciones que generan costos adicionales para el propietario del inmueble arrendado, por el alto deterioro de las supuestas mejoras.

6) COMPENSACION INTERPONGO ESTA EXCEPCION COMO SUBSIDIARIA EN CASO DE NO PROSPERAR LAS EXPECIONES 1,2,3,4.

Ésta última excepción está encaminada a que, se realice la compensación entre las partes, por cuanto como lo he manifestado, el inmueble debe ser entregado en el estado en que se recibió por el demandante cuando se inició el contrato de arrendamiento que incluye una casa de habitación de 120 metros cuadrados, además de un Kiosco adjunto que eran construcciones que sin ser lujosas eran de buena calidad, toda vez que la adecuación al estado en que se encontraba genera gastos y costos que mi cliente no está obligado a sufragar; por lo que el arrendatario solo tiene el derecho a separar y llevarse los materiales de las supuestas mejoras, sin que afecte el inmueble que le fue arrendado, el cual debe quedar en su estado original, es decir como lo recibió al momento del inicio del contrato de arrendamiento.

En los anteriores términos solicito con las excepciones planteadas se denieguen las pretensiones de la demanda, pues queda claro que no se autorizaron en el contrato de arrendamiento la realización de mejoras que se pretende a través de esta demanda, y menos en el monto que se solicita.

7) CUALQUIERA OTRA QUE DETERMINE QUE EL DEMANDDO NO ESTA OBLIGADO A ATENDER LAS PRETENSIONES DEL DEMANDANTE

EN CUANTO AL JURAMENTO ESTIMATORIO

Frente a la liquidación del juramento estimatorio, señor juez, de manera respetuosa la objeto conforme al art. 206 del Código General del Proceso, específicamente respecto de la cuantía de los daños materiales que invoca el demandante en razón a que es totalmente improcedente, pues no se cumplió con la carga probatoria de conformidad a lo estipulado por el art. 167 del C.G.P. y no aportó prueba conducente, procedente y útil que así lo indique y si bien detalla unas cuantías para efectos de la determinación, los valores no se ajustan a la realidad establecidos en el comercio, es decir no son precios justos, pues se encuentran inflados, por lo que, la estimación juratoria no resulta justa y bajo ninguna circunstancia es admisible el reconocimiento, porque no corresponde a la realidad, razón por la que respetuosamente manifiesto que, no puede el señor Juez proferir una decisión diferente a negar cualquier tipo de reconocimiento, sin que se pueda apoyar en hipótesis eventuales y sin que se puedan presumir las mismas.

Así mismo presento **OBJECION** al informe pericial aportado por la parte demandante y consecuente con ello, solicito el derecho a la contradicción consagrado en el art. 228 del Código General del Proceso, por lo que me permito anexar el avalúo pericial correspondiente realizado por un perito idóneo –Arquitecto, Luis Alberto Camacho Jaimes-, con el fin de que se decrete y se tenga como prueba conforme al art. 226 ibídem, por lo que solicito si su Despacho así lo considera, se sirva disponer la comparecencia del perito Camacho Jaimes a la audiencia respectiva, a fin de interrogarlo acerca de su idoneidad, imparcialidad y sobre el contenido del dictamen, conforme a lo señalado por el art. 409 del C.G.P.

La objeción al dictamen pericial presentado por el demandante, se realiza toda vez que tiene imprecisiones en las cantidades y tipos de obras, tales como:

1. Oficina y mezzanine los cuantifica y aparte da un valor separado
2. La cerámica de piso –sala exposición- no se tiene en cuenta en el avalúo
3. Aparecen frisos y estucos que no se logran identificar donde los hicieron
4. Los muros de fibrocemento o driwall los hay de dos tipos, con una cara y doble cara; sin embargo, en el presupuesto clasifica como driwall azul, negro, rojo metro lineal y metro cuadrado, los suma y coloca el mismo valor, sin tener en cuenta que el de dos caras es más complejo y costoso, el de una cara es más sencillo y más económico
5. Los valores de la carpa no corresponden a los precios investigados por metro cuadrado de carpa, pues oscila entre 20 y 30 dólares por metro cuadrado, teniendo en cuenta que para la fecha el dólar valía entre $3.500 y $3.800
6. En los portones aparecen cantidades menores, con precios muy altos de $400.000, cuando según el avalúo tienen un precio de $110.000

   En general se observa que las cantidades son imprecisas porque todas son menores a los que el perito midió en obra, además los valores unitarios están muy altos, es decir desfasado, por lo que me permito ilustrar con el siguiente cuadro, el que igualmente anexo en escrito separado como prueba:

ACTIVIDAD	UND.	CANT /M2 del demandante	CANT /M2 medidas en sitio	V. /UNITARIO demandante	V./PARCIAL	V./PARCIAL ii	V./UNITARIO	V./PARCIAL.
CARPA	M2	410	648,00	$ 150.000,00	$ 97.200.000,00	$ 61.500.000,00	$ 85.000,00	$ 55.080.000,00
PERSIANA METALICA	M2		70,20	$ -	$ -	$ -	$ 50.200,00	$ 3.524.040,00
MURO EN FIBROCEMENTO 2 CARAS	M2		91,00	$ 75.000,00	$ 6.825.000,00	$ -	$ 47.500,00	$ 4.322.500,00
MURO EN FIBROCEMENTO 1 CARA	M2	123	197,71	$ 75.000,00	$ 14.828.250,00	$ 9.225.000,00	$ 35.000,00	$ 6.919.850,00
ENTREPISO MEZANINE EN FIBROCEMENTO	M2	25	66,00	$ 390.000,00	$ 25.740.000,00	$ 9.750.000,00	$ 68.500,00	$ 4.521.000,00
PLACA ANTEPISO CONCRETO	M2	700	998,63	$ 60.000,00	$ 59.917.800,00	$ 42.000.000,00	$ 37.700,00	$ 37.648.351,00
PISO EN CERAMICA	M2		409,68		$ -	$ -	$ 32.500,00	$ 13.314.600,00
PORTONES METALICOS.	M2	80	122,40	$ 400.000,00	$ 48.960.000,00	$ 32.000.000,00	$ 110.000,00	$ 13.464.000,00
					$ 253.471.050,00	**$ 154.475.000,00**		**$ 138.794.341,00**

Así las cosas, estimo la cuantía en la suma de CIENTO TREINTA Y OCHO MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y UN PESOS ($138’794.341), conforme al avalúo pericial que adjunto como prueba, con respecto a las supuestas mejoras que reclama el accionante.

PRUEBAS

Sirven para demostrar las excepciones propuestas, los documentos allegados con la demanda y anexos.

Igualmente, solicito al Señor Juez, muy respetuosamente se sirva tener y/o decretar como pruebas las siguientes:

DOCUMENTALES:

- Poder conferido por Señor Juan Eli Laiton Rodriguez

- Avalúo Pericial No. 1, correspondiente a la casa de habitación de 120 metros cuadrados existente al momento de la firma del contrato
- Avalúo Pericial No. 2, correspondiente a las supuestas mejoras al inmueble que son objeto de reclamación en el presente proceso.
- Contrato de arrendamiento de bien inmueble destinado para comercio, suscrito el 2 de enero del 2014, el que obra en el cuaderno principal.
- Escritura pública número 2136 de la Notaria 5ª del Círculo de Bucaramanga, para demostrar la propiedad, en cabeza del señor LAITON RODRIGUEZ.
- Fotos del inmueble demolido.
- Certificado de EXISTENCIA Y REPRESENTACION LEGAL DE **SOCIEDAD INVERSIONES SERVAL S.A.S. ARRENDATARIO.**

PRUEBA PERICIAL

Solicito respetuosamente al Señor Juez, a efectos de dar esclarecimiento a las excepciones propuestas por la suscrita en la presente contestación de la demanda, DECRETAR Y TENER EN CUENTA los dos (2) avalúos que allego y relaciono como pruebas, uno respecto del bien inmueble identificado con matricula inmobiliaria No. 314-001625, dado en arriendo al demandante el 2 de enero del año 2014 y el segundo el correspondiente al avalúo de las supuestas mejoras existentes en el mismo bien y a que se refiere el ejecutante en la demanda.

INTERROGATORIO:
Solicito el interrogatorio de parte del demandante Señor ARNULFO BALLESTEROS LEON, que formularé de manera verbal o escrita, en la fecha que el Despacho lo determine.

TESTIMONIOS de las personas que se relacionan a continuación que podrán declarar sobre los hechos de la demanda y contestación de la misma:

- **ANGELA GAONA RUIZ c**.c. 51867714, kilómetro 7 vía Piedecuesta Bucaramanga, correo: **angela652207@gmail.com,** celular 3138223291**,** persona vecina del local arrendado, quien podrá testificar sobre el inmueble que se otorgó en arrendamiento, dirección que fue suministrada por la testigo a mi poderdante.

- **DINA ROSIO SANTIESTEBAN ALVARADO** C.C.. 37544520, Carrera 15 No. 9-40 Interior 204 Barrio San Antonio de Piedecuesta, celular 3184396363, al igual que la anterior vecina del local dado en arrendamiento; dirección que fue suministrada por la testigo a mi poderdante.

- **EDINSON EDUARDO ROYERO JAIMES,** C.C. 13746979, Calle 21 No. 2-61, Paseo Real 1,Torre, Apto. 234, Celular 3163581378, Correo. Edinsonroyero23@gmail.com, también vecino del local arrendado, dirección que fue suministrada por la testigo a mi poderdante.

- **JHON FREDDY JAIMES ARIAS** C.C. 91522525, Calle 60 N E NÚMERO 16 F18**,** Morada San Juan, Torre 1 Bloque 1, apto. 404 de Girón, Correo. Alexanderhijo2024@hotmail.com, tenía un taller en la mitad del lote arrendado y trabajaba ahí, dirección que fue suministrada por la testigo a mi poderdante.

Manifiesto, que de conformidad con el art. 8 y 9 de la Ley 2213 del 2022, remití copia de la contestación de ésta demanda al correo electrónico de la parte demandante.

NOTIFICACIONES

El Señor JUAN ELI LAITON RODRIGUEZ, recibe Notificaciones en la Autopista sur km 2 vía a Piedecuesta – Bogotá en el Municipio de Piedecuesta- Santander, Estación de Servicio el Molino, correo electrónico juanelilaitonrodriguez@gmail.com,

La suscrita en la Autopista sur km 2 vía a Piedecuesta – Bogotá en el Municipio de Piedecuesta- Santander, Estación de Servicio el Molino, correo electrónico sandrapsierrac@gmail.com, inscrito en el REGISTRO NACIONAL DE ABOGADOS.

SANDRA PATRICIA SIERRA CASTIBLANCO
C.C. No. 37.720.423
TP. No. 253.002 del C.S.
APODERADA PARTE DEMANDANTE

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE UN LOTE DE TERRENO PARA ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO

Entre los suscritos a saber: señor **JUAN ELI LAITON RODRIGUEZ**, mayor de edad, vecino de Bucaramanga, identificado con la cédula de ciudadanía No.13.802.168 de Bucaramanga, quien en adelante para los efectos del presente contrato se denominará **EL ARRENDADOR**, y por la otra parte el señor **ARNULFO BALLESTEROS LEON**, mayor de edad, identificado con la C.C. No 91.040.637 de San Vicente de Chucurí, quien actúa en representación legal de la firma **INVERSIONES SERVAL S.A.S.** identificada con el NIT 900.210.739-1, quien en adelante para los efectos del presente contrato se denominará **EL ARRENDATARIO**, decidimos de manera libre y espontánea celebrar el presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE UN LOTE DE TERRENO UBICADO EN LA VEREDA MENZULI PARA ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO, QUE CONSTA DE UNA CASA DE HABITACION DE APROXIMADAMENTE 120 METROS CUADRADOS Y UN LOTE DE MAYOR EXTENSIÓN SIN CONSTRUCCION CONTIGUO A LA CASA**, que además se regirá por las siguientes cláusulas y en lo no previsto, conforme lo establece la ley comercial y civil. **PRIMERA: OBJETO.** Mediante el presente contrato el ARRENDADOR manifiesta que cede en calidad de arrendamiento al ARRENDATARIO y este recibe el inmueble (LOTE Y CASA), para funcionamiento de un establecimiento comercial, de FERRETERIA; ubicado en el **kilómetro 11 Via a Piedecuesta frente a Pretecor**, comprende un lote de terreno de aproximadamente de 600 metros encerrado con una vivienda, que se encuentran separados por un muro de ladrillo. Bien inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria **No 314-0016125** y No catastral **00-00-0010-0116-000**, unidad distinguida como lote **15-3**, ubicado en la vereda de Menzuli del Municipio de Piedecuesta, el cual mide aproximadamente unos 600 metros cuadrados. Está hace parte del predio en mayor extensión identificado con el número catastral 00-00-0010-0116-000 y número 00-00-0010-0117-000. **SEGUNDA: DIRECCION DEL INMUEBLE.** El inmueble se encuentra ubicado en el Kilómetro 11 vía Bucaramanga a Piedecuesta frente a Pretecor, vereda de Menzuli "Comuna Menzuli" del Municipio de Piedecuesta (Santander). **TERCERA: LINDEROS DEL INMUEBLE.** Los linderos del bien,inmueble donde se encuentra ubicado el lote objeto de este contrato son: POR EL NORTE. A partir del mojón número M-9 con dirección al oriente en línea recta y una longitud de treinta metros (30.00mts). con camino carreteable provisional de por medio con el lote número 15-4 de la misma parcelación hasta encontrar el M- 10. POR EL ORIENTE. Partiendo del mojón M-10 con dirección al sur, en línea recta en una distancia de treinta y cinco punto setenta metros (35.70 mts), hasta encontrar el mojón M-7 lindando con el predio 00-0-010-075 de la misma parcelación y calle vehicular de seis metros (6.00 mts) de por medio. POR EL SUR. Partiendo mojón M-7 en dirección occidente línea recta y con una longitud de veintisiete punto ochenta metros (27.80mts), hasta encontrar el mojón M-8. lindando con el lote número 15-2 de la misma parcelación. POR EL OCCIDENTE. Linda con la autopista que de Bucaramanga conduce a Piedecuesta y zona de reserva de cinco metros (5.00mts) al medio de propiedad de la nación, llegando así al punto de partida M-9 y cierra. **CUARTA: DESTINACION DEL INMUEBLE.** EL ARRENDATARIO se compromete a destinar este inmueble objeto del presente contrato, única y exclusivamente para el FUNCIONAMIENTO DE UNA FERRETERIA. Estos no podrán dar otro destino diferente al pactado ni total ni parcialmente sin el consentimiento por escrito del ARRENDADOR. **QUINTA: TERMINO DEL CONTRATO.** El presente contrato tendrá una vigencia de DOS (2) años, a partir del día uno (02) del mes de ENERO de dos mil catorce (2.014), vencido el periodo inicialmente pactado y si las partes no informan por escrito con tres meses de antelación, su interés de no renovar el contrato, se entenderá que se prorroga por un periodo igual al inicialmente pactado en este documento, para lo cual la parte que pretenda terminarlo, dará el preaviso por escrito con seis meses de antelación. Desde

ya manifestamos las partes que nos acogemos al preaviso de los seis (06) meses que ordena el código del comercio. **SEXTA: CANON DE ARRERENDAMIENTO.** Las partes acordaron que el ARRENDATARIO cancelara un canon mensual de arrendamiento por el LOTE Y LA CASA de **CUATRO MILLONES DE PESOS M/CTE ($4.000.000.oo)**, pagaderos dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes anticipado, al ARRENDADOR en las oficinas de la estación el Molino de Piedecuesta. **SEPTIMA: INCREMENTOS DEL CANON.** Vencido el término de este CONTRATO y si las partes deciden no darlo por terminado y prorrogarlo, acuerdan que el incremento será igual al IPC que establezca el gobierno, o el que el gobierno decrete para arriendos comerciales para la vigencia, dado el caso que ninguno de los dos anteriores se de, este será en un máximo del diez (8%). **OCTAVA: SERVICIOS DOMICILIARIOS.** El inmueble que se va a destinar a un ESTABLECIMIENTO COMERCIAL contará con los servicios publicos de LUZ, AGUA TELEFONO, cuyo abonado es el **6544024**, el ARRENDATARIO asumirá la obligación de cancelar la totalidad del servicio por los consumos mensuales y el día que haga entrega del predio lo hará a paz y salvo por este concepto. El servicio de AGUA es veredal y de acueducto, por lo tanto debe cancelar por los dos servicios. El ARRENDATARIO se compromete a entregarlos a paz y salvo cuando se de por terminado el contrato entre las partes, referente a los recibos por consumos no facturados a la terminación se respaldarán por parte del ARRENDATARIO con el valor promedio de los consumos anteriores, en efectivo que serán entregados al ARRENDADOR. **PARAGRAFO.** Para el paso de que EL ARREDATARIO necesite una nueva linea telefónica o desee ampliar cualquiera de los servicios públicos domiciliarios, deberá ser con permiso y consentimiento del ARRENDADOR, quien lo informará por escrito. EL ARRENDATARIO será responsable por los daños y perjuicios, causados con ocasión del no pago de los servicios públicos, tales como multas, reconexiones y otros, de las violaciones a las normas que los rigen (l ey 142, contrato uniforme de condiciones de prestación de los servicios públicos que cada Empresas prestadora del servicio adopte, entre otras). El servicio de **ENERGÍA** será cancelado en su totalidad dentro de la oportunidad de cada facturación expedida por la electrificadora, por el arrendatario. En caso de mora en el pago de estos, el ARRENDATARIO responderá ante la empresa correspondiente y al ARRENDADOR de conformidad con la ley 142 de 1994 y demás normas complementarias. **NOVENA: CLAUSULA PENAL.** El incumplimiento por cualquiera de las partes en el presente contrato, conllevará el pago a la parte afectada por parte de quien incumpliera el presente contrato la suma de equivalente a dos (02) cánones mensuales vigentes al momento del incumplimiento de este contrato a título de pena, sin menoscabo del cobro de la renta y de los INTERESES COMERCIALES, que pudiere ocasionar como consecuencia del incumplimiento. **DECIMA: SANCION POR MORA.** En caso de mora en el pago de los cánones de arrendamiento conforme a la cláusula sexta y sin perjuicio de las acciones judiciales, el ARREDATARIO PAGARA UN INTERES MORATORIO igual al certificado periódicamente por la Superintendencia Bancaria, al ARRENDADOR. **DECIMA PRIMERA: OBLIGACIONES DE LAS PARTES: A.- DEL ARRENDATARIO.** Son obligaciones del ARRENDATARIO y su incumplimiento dará lugar a la resolución del contrato sin requerimiento previo, lo mismo que al cobro de la cláusula penal, las siguientes: **1.-** El pago oportuno del canon pactado. **2.-** El cuidado y protección de la planta física del Inmueble, a efectuar las reparaciones locativas a que haya lugar y a que refiere la ley Art. (2028, 2029, 2030 del C.C. y C. del Co), o, a reparar los daños causados por el ARRENDATARIO O SUS DEPENDIENTES. **3.-** devolver el inmueble al vencimiento del contrato en el mismo estado en que lo recibió, salvo el deterioro por el uso legítimo. **4.-** No realizar mejoras sin el consentimiento del ARRENDADOR. **5.-** Destinar el inmueble exclusivamente para el uso previsto. **6.-** No ceder o subrogar el contrato así como el cambio de destinación sin previo aviso y aceptación escrita por parte del ARRENDADOR. **7.-** [illegible]

partes. 8.- Cancelar las multas o sanciones que impongan las empresas de servicios públicos domiciliarios, cuando sea por causa o culpa de los ARREDATARIOS 9.- Pagar los impuestos que por concepto de industria y comercio se generen con ocasión del establecimiento de comercio, el ARRENDADOR entrega el inmueble a paz y salvo por concepto de servicios públicos y del impuesto predial a 31 de diciembre de 2.013 **B.- DEL ARRENDADOR: 1.-** Entregar el inmueble objeto del presente contrato. 2.- Entregar a paz y salvo los servicios públicos. 3.- Entregar el recibo al ARRENDATARIO por cada canon de arrendamiento cancelado. 4.- Pagar los impuestos que por predial o valorización le sean imputados al inmueble. **DECIMA SEGUNDA: REQUERIMEINTO.** EL ARRENDATARIO renuncia expresamente a los requerimientos de que tratan los Art. 2035 del C.C. y 424 del C.P. C., relativos a la constitución en mora en el pago de los cánones de arrendamiento **DECIMA TERCERA: RENUNCIA DE DERECHOS COMERCIALES.** EL ARRENDATARIO, manifiesta que renuncia a todos los derechos comerciales que se susciten por haber ocupado dicho inmueble, ejerciendo una profesión comercial de acuerdo al artículo 516 del código del comercio, así mismo renuncia desde ya al propietario del inmueble o arrendador, al cobro de prima e indemnizaciones o good will con ocasión de haber funcionado un establecimiento comercial en el inmueble objeto de este contrato, cuando desocupen el inmueble por cualquier causa. De igual forma declara que no han pagado dinero alguno al ARRENDADOR, por concepto de prima comercial, por lo que no hay lugar a indemnización alguna por este concepto. **DECIMA CUARTA: DEL INCUMPLIMIENTO.** El incumplimiento de cualquiera de las cláusulas de este contrato por cualquiera de las partes, da lugar a la terminación inmediatamente del mismo sin perjuicio de las acciones judiciales e indemnizaciones a que diere lugar este incumplimiento. **DECIMA QUINTA: RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL O EXTRA CONTRACTUAL.** El ARRENDATARIO asume la responsabilidad por los daños que se puedan causar al inmueble o a los enseres de dotaciones de los vecinos y de terceros, cuando éstos provengan o sean causados por EL ARRENDATARIO, por sus empleados o por descuido o negligencia de cualquiera de los mismos, tales como dejar abiertas las llaves del agua, o las luces prendidas etc. **DECIMA SEXTA:** EL ARRENDADOR no asume responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que EL ARRENDATARIO pueda sufrir por causas atribuibles a terceros transeúntes, moradores del lugar, dependientes del ARRENDADOR, hurtos, ni por siniestros causados por incendio o inundación, caso fortuito o fuerza mayor. **DECIMA SEPTIMA**: En el evento que por la destinación del inmueble fuere necesario obtener de las autoridades Municipales Patente de Sanidad especial o permiso de funcionamiento del establecimiento comercial, EL ARRENDATARIO se obliga a hacer todos los tramites pertinentes ante las autoridades competentes para obtener y renovar estas patentes, y si no lo hicieren oportunamente serán de su cargo las sanciones o multas que se les impongan, así como los perjuicios que pueda sufrir EL ARRENDADOR por la clausura o cierre del local por las autoridades. **DECIMA OCTAVA: DE LA ENTREGA.** EL ARRENDATARIO declara que ha recibido el inmueble objeto de este contrato en buen estado, de conformidad con el inventario que se firma por las partes en pliego separado, y que para todos los efectos legales forma parte de éste contrato y se obliga a conservarlo y restituirlo en las mismas condiciones, salvo el deterioro causado por el uso y goce legítimo. Por lo tanto el ARRENDADOR no reconocerá valor alguno por concepto de mejoras al inmueble y en todo caso si llegara el ARRENDATARIO a realizar mejoras con anuencia o sin ella del ARRENDADOR, se obliga el ARRENDATARIO a retirar las mejoras realizadas, para la devolución del bien en las mismas condiciones que lo recibió y si llegare a dejar las mejoras en el inmueble, desde ya manifiesta el ARRENDATARIO libre y voluntariamente que RENUNCIA a reclamar dinero alguno por este concepto quedando las mejoras agregadas al inmueble. **DECIMA NOVENA:** En el evento que el ARRENDADOR venda el inmueble, el ARRENDATARIO tendrá un plazo máximo para entrega del inmueble de 6 meses, sin que por este concepto obligue al ARRENDADOR a efectuar algún reconocimiento económico a favor del ARRENDATARIO. **VIGESIMA:** El

ARRENDATARIO coloca como fiador al señor **ARNULFO BALLESTEROS LEON**, quien se obliga en las mismas condiciones del ARRENDATARIO, y responderá con sus bienes personales por los valores que no cancele el ARRENDATARIO. **VIGESIMA PRIMERA:** EL ARRENDADOR se compromete a que en el evento de colocar en venta el inmueble, en otorgarle la primera opción de compra al ARRENDATARIO, si este se ajusta al precio del inmueble que efectúe el ARRENDADOR, este se obliga a comunicar por escrito al ARRENDATARIO y dar un plazo de 8 días para decidir si opta o no por la opción de compra, si no diere respuesta alguna dentro del plazo indicado, el ARRENDADOR podrá enajenarlo a quien quiera. **VIGESIMA SEGUNDA:** En el evento que por destinación pública, se requiera de utilizar parte del predio para ampliación de la vía nacional, y este se disminuya su terreno, se acordará entre las partes un ajuste del arriendo, de conformidad con los metros que se disminuyan, es decir, el canon de arrendamiento establecido, se divide entre los metros actuales y se multiplica por los metros que queden en el predio, después de la obra, y este resultado será el canon de arrendamiento ajustado por los metros suprimidos. Para constancia se firma por las partes intervinientes en la ciudad de Piedecuesta a los 02 día del mes de enero de 2.014.

INVERSIO[illegible]ERVAL S.A.S
NIT 900[illegible]739-1
ARRENDATARIO

ARNULFO [illegible]LLESTEROS LEON
C.C. No [illegible] de San Vicente de Chucuri
FIADOR
6466430
3136182266
Km 6 via Girón Hotel San Juan

JUAN ELI LAITON RODRIGUEZ
C.C. No 13.802.168 de Bucaramanga
ARRENDADOR

RECONOCIMIENTO
El suscrito(a) NOTARIA ONCE DEL CIRCULO DE BUCARAMANGA certifica que:
ARNULFO BALLESTEROS LEON

Identificado(a) con CC 91040637, de SAN VICENTE DE CHUCURI

[redacted]

reconoció como suya la firma y huella que aparecen en el presente documento y aceptó que el contenido de [illegible] fiel es cierto. Bucaramanga, [illegible]

CC 91040637 SVC

REPUBLICA DE COLOMBIA

Superintendencia de Notariado y Registro

NOTARIA QUINTA

del Círculo de Bucaramanga - Santander

Calle 34 No 19-29 - Teléfono 420692

1A. Copia de la Escritura No. 2.136

De 01 de JUNIO de 1993

Naturaleza del acto VENTA

Otorgada por ~~CARMEN ROSA TORRES DE GARCIA~~

A favor de JUAN ELI LAITON RODRIGUEZ

Valor del Contrato $ 2.000.000.00 H. 16121 y 16126

Dr. ALFREDO GAMBOA GARCIA
NOTARIO

Imprenta Nacional Oficial

JOHANA

2136

AB 31384167

2/6/95/55

VENTA

DE: CARMEN ROSA TORRES DE GARCIA

A: JUAN ELI LAITON RODRIGUEZ

NO. 2.136 NUMERO: DOS MIL - CIENTO TREINTA Y SEIS ==========

EN LA CIUDAD DE BUCARAMANGA, DEPARTAMENTO DE SANTANDER, REPÚBLICA DE COLOMBIA, A primero (1o.) de Junio de mil novecientos noventa y tres (1.993) - - - - - - - ANTE MÍ, **ALFREDO GAMBOA GARCIA**, NOTARIO QUINTO DEL CÍRCULO DE BUCARAMANGA, COMPARECIÓ **CARMEN ROSA TORRES DE GARCIA**, MAYOR DE EDAD, DE ESTA VECINDAD, DE ESTADO CIVIL CASADA Y CON SOCIEDAD CONYUGAL VIGENTE, IDENTIFICADA CON LA CÉDULA DE CIUDADANÍA NÚMERO 27.918.245 EXPEDIDA EN BUCARAMANGA Y DIJO: **PRIMERO.-** QUE TRANSFIERE A TÍTULO DE VENTA EN FAVOR DE **JUAN ELI LAITON RODRIGUEZ** , MAYOR DE EDAD, DE ESTA VECINDAD, DE ESTADO CIVIL CASADO Y CON SOCIEDAD CONYUGAL VIGENTE, IDENTIFICADO CON LA CÉDULA DE CIUDADANÍA NÚMERO 13.802.168 EXPEDIDA EN BUCARAMANGA Y LIBRETA MILITAR NÚMERO 13.802.168 DEL DISTRITO MILITAR NÚMERO 32, EL DERECHO DE DOMINIO, PROPIEDAD Y POSESIÓN QUE TIENE SOBRE LOS SIGUIENTES INMUEBLES: A).- LOTE NUMERO QUINCE TRES (15-3), UBICADO EN LA VEREDA DE MENSULI DEL MUNICIPIO DE PIEDECUESTA "COMUNA MENSULI", EL CUAL MIDE APROXIMADAMENTE DE 1.030MTS2 ALINDERADO ASÍ: POR EL NORTE, A PARTIR DEL MOJÓN NÚMERO M-9 CON DIRECCIÓN AL [illegible] EN LÍNEA RECTA EN UNA LONGITUD DE TREINTA METROS (30.00MTS) CON CAMINO CARRETEABLE PROVICIONAL DE POR MEDIO CON EL LOTE [illegible] LA MISMA PARCELACIÓN HASTA ENCONTRAR EL ORIENTE PARTIENDO DEL MOJÓN M-10 CON DIRECCIÓN AL SUR EN LÍNEA RECTA EN UNA DISTANCIA DE [illegible] SETENTA METROS (35.70MTS) HASTA ENCONTRAR MOJÓN M-07 LINDANDO CON EL PREDIO 00-0-010-075 DE LA MISMA CANCELACIÓN Y CALLE VEHÍCULAR DE SEIS METROS (6.00MTS) DE ANCHO DE POR MEDIO; POR

DILIGENCIA DE AUTENTICACION
Notaría Primera del Círculo de Piedecuesta TESTIFICA Que Esta fotocopia Fue Tomada del original que tuvo a la vista.
20 OCT 2022
DRA. ADRIANA HAYDEE MANTILLA JUAN
Notaria Primera del Circulo de Piedecuesta

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

Notaría Quinta

BUCARAMANGA

EL SUR, PARTIENDO DEL MOJÓN M-7 EN DIRECCIÓN OCCIDENTE EN LÍNEA RECTA Y CON UNA LONGITUD DE VEINTISIETE PUNTO OCHENTA METROS (27.80MTS) HASTA ENCONTRAR EL MOJÓN M-8 LINDANDO CON EL LOTE NÚMERO 15-2 DE LA MISMA PARCELACIÓN; POR EL OCCIDENTE, PARTIENDO DEL MOJÓN M-8 CON DIRECCIÓN NORTE Y EN LÍNEA RECTA, EN UNA LONGITUD DE TREINTA Y SEIS METROS (36.00MTS) HASTA ENCONTRAR EL MOJÓN M-9 Y LINDANDO CON LA AUTOPISTA BUCARAMANGA-PIEDECUESTA Y ZONA DE RESERVA DE CINCO METROS (5.00MTS) DE ANCHO DE PROPIEDAD DE LA NACIÓN DE POR MEDIO LLEGANDO ASÍ AL PUNTO DE PARTIDA M-9 Y CIERRA.

MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO 314-0016.125.--

PREDIO NUMERO 00-00-0010-0116-000----------

B).- LOTE NUMERO QUINCE CUATRO (15-4).- UBICADO EN LA VEREDA DE MENSULI DEL MUNICIPIO DE PIEDECUESTA "COMUNA DE MENSULI" EL CUALMIDE APROXIMADAMENTE 2.500MTS 2 Y ALINDERADO ASÍ: POR EL NORTE, PARTIENDO DEL MOJÓN M-12 PUNTO DE ARRANQUE; SITUADO A LOS CINCO METROS (5.00MTS) DE DISTANCIA DE LA CUNETA DE LA AUTOPISTA COSTADO ORIENTAL, QUE DEMARCA LA ZONA DE RESERVA DE PROPIEDAD DE LA NACIÓN (M.O.P.) Y EN DIRECCIÓN AL ORIENTE EN LÍNEA RECTA CON LONGITUD DE TEINTA Y SEIS PUNTO CUARENTA METROS (36.40MTS) CERCA DE ALAMBRE DE POR MEDIO CON PREDIOS DE EDUARDO REMOLINA ORDOÑEZ, ENCONTRAMOS EL MOJÓN M-11; POR EL ORIENTE, PARTIENDO DEL MOJÓN M-11 EN DIRECCIÓN SUR Y EN LÍNEA RECTA EN UNA DISTANCIA DE SESENTA Y SIETE PUNTO CINCUENTA METROS (67.50 MTS) HASTA ENCONTRAR EL MOJÓN M-10 LINDANDO CON EL PREDIO NÚMERO 00-0-010-080 CON CALLE VEHÍCULAR DE SEIS METROS (6.00 MTS) DE ANCHO DE POR MEDIO ; POR EL SUR, PARTIENDO DEL MOJÓN M-10 Y EN DIRECCIÓN HACIA EL OCCIDENTE EN LÍNEA RECTA Y CON UNA LONGITUD DE TREINTA METROS (30.00MTS) HASTA ENCONTRAR EL MOJÓN M-9 LINDANDO CON EL LOTE NÚMERO 15-3 DE LA MISMA PARCELACIÓN; POR EL OCCIDENTE, PARTIENDO DEL MOJÓN M-9 EN LÍNEA RECTA Y CON DIRECCIÓN AL NORTE, EN

AB 31384168

EN UNA LONGITUD DE OCHENTA Y CUATRO PUNTO CINCUENTA METROS (84.50MTS) HASTA ENCONTRAR EL MOJÓN M-12 Y LINDANDO EN ESTA EXTENSIÓN CON LA AUTOPISTA BUCARAMANGA-PIEDECUESTA, CANAL DE REGREDO Y ZONA DE RESERVA DE CINCO METROS (5.00MTS) DE ANCHO DE PROPIEDAD DE LA NACIÓN DE POR MEDIO LLEGANDO ASÍ AL PUNTO DE PARTIDA M-12 Y ENCIERRA.----

MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO 314-0016.126 PREDIO NUMERO = 00-00-0010-0117-000 ----------

---

SEGUNDO.- QUE LOS INMUEBLES ANTERIORMENTE DESCRITOS FUERON ADQUIRIDOS POR LA EXPONENTE VENDEDORA POR COMPRA QUE HIZO A PEDRO HELI VEGA AFANADOR, SEGÚN CONSTA EN LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO MIL TRESCIENTOS SESENTA Y OCHO (1.368) DEL CINCO (5) DE JULIO DE MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y NUEVE (1.989) OTORGADA EN LA NOTARÍA UNICA DE PIEDECUESTA, REGISTRADA EN PIEDECUESTA EL 6 DE JULIO DE 1.989 Y SE HALLAN LIBRES DE TODO GRAVAMEN, PLEÍTO PENDIENTE, EMBARGO JUDICIAL Y CONDICIONES RESOLUTORIAS DEL DOMINIO.------

TERCERO.- QUE EL PRECIO DE ESTA VENTA ES POR LA CANTIDAD DE DOS MILLONES DE PEOS MONEDA CORRIENTE ($ 2.000.000.oo) QUE LA EXPONENTE VENDEDORA DECLARA TENER RECIBIDOS DE MANOS DEL COMPRADOR A SU ENTERA SATISFACCIÓN.----------

CUARTO.- QUE DESDE ESTA FECHA HACE ENTREGA REAL Y MATERIAL DEL INMUEBLE VENDIDO CON [illegible] SERVIDUMBRES ACTIVAS Y [illegible] QUE TENGA LEGALMENTE CONSTITUÍDAS Y QUE EN LOS CASOS PREVISTOS POR LA LEY SE OBLIGA AL SANEAMIENTO Y [illegible] DE CUALQUIER GRAVAMEN O ACCIÓN REAL QUE RESULTE CONTRA EL DERECHO DE DOMINIO QUE ENAJENA.----------

PRESENTE.- EL COMPRADOR JUAN ELIPALATON RODRIGUEZ, DE LAS ANOTACIONES PERSONALES ANTES INDICADAS, MANIFESTÓ: QUE ACEPTA

DILIGENCIA DE AUTENTICACION
Notaria Primera del Circulo de piedecuesta TESTIFICA Que Esta fotocopia Fue Tomada del original que tuve a la vista
20 OCT 2022
DRA. ADRIANA HAYDEE MANTILLA DUCAN
Notaria Primera del Circulo de Piedecuesta

Notaria Primera del Circulo de Bucaramanga

LA PRESENTE ESCRITURA JUNTO CON EL CONTRATO DE VENTA EN ELLA CONTENIDO EN SU FAVOR Y QUE HA PAGADO EL PRECIO ÍNTEGRO DE LO QUE COMPRA.----------

ESTA ESCRITURA SE EXTENDIÓ EN LAS HOJAS DE PAPEL NOTARIAL NÚMEROS 31384167/ 168/ DE LA SERIE AB Y TIENE EL SIGUIENTE COMPROBANTE LEGAL: CERTIFICADOS PREDIALES NÚMEROS 08509 Y 08511------EL SUSCRITO TESORERO MUNICIPAL DE PIEDECUESTA ---CERTIFICA---QUE TORRES GARCIA CARMEN ROSA, ESTA A PAZ Y SALVO CON EL TESORO MUNICIPAL POR CONCEPTO DE IMPUESTO PREDIAL ADICIONAL Y COMPLEMENTARIOS HASTA DICIEMBRE DE 1993 CON RELACION A LOS PREDIOS NUMEROS:00-00-0010-0116-000 LOTE 15-3----AVALUO:$329.000.00----------

Y 00-00-0010-0117-000 LOTE 15-4----------

AVALUO:$825.000.00-----EXPEDIDOS EN PIEDECUESTA, A 25 DE MAYO DE 1993 .==========

==========

==========

==========

==========

LEÍDA ESTA ESCRITURA A LOS OTORGANTES Y ADVERTIDOS DE LA FORMALIDAD DEL REGISTRO DENTRO DEL TÉRMINO LEGAL, LA APROBARON Y FIRMAN POR ANTE MÍ, EL NOTARIO QUE DA FÉ.-

DERECHOS:$ 11.350.00 (DECRETO 172/92) ENMENDADO

JUAN, VALE RETEFUENTE $20.000.00

Carmen Rosa Torres de García

CARMEN ROSA TORRES DE GARCIA

JUAN ELI LAITON RODRIGUEZ

ALFREDO GAMBOA GARCIA
Notario Quinto del Círculo
BUCARAMANGA

ES FIEL PRIMERA COPIA REPRODUCIDAM ECANICAMENTE DE SU ORIGINAL Y QUE EXPIDO EN TRES HOJASU TILES CON DESTINO A JUAN ELI LAITON RODRIGUEZ.

BUCARAMANGA, JUNIO 03 DE 1993

[illegible] RAMBOA GARCIA
[illegible] Quinto del Circulo
BUCARAMANGA

DILIGENCIA DE AUTENTICACION
Notaria Primera del Círculo de piedecuesta TESTIFICA Que Esta fotocopia Fué Tomada del original que tuve a la vista. 20 OCT. 2022

DRA. ADRIANA HAYDEE MANTILLA BURAN
Notaria Primera del Circulo de Piedecuesta

REPUBLICA DE COLOMBIA
Departamento de Santander
Notaria Primera del Circulo
PIEDECUESTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

FORMULARIO DE CALIFICACION

MATRICULA NUMERO	
314-0016125	
HOJA No.	CODIGO CATASTRAL
	00-00-010-117

UBICACION DEL PREDIO	MUNICIPIO	COD.	VEREDA	COD
	Piedecuesta.	547.	Mensuli.	

URBANO ☐ RURAL ☐ NOMBRE O DIRECCION Lote # 15-4.

SE ABRE ESTA MATRICULA CON BASE EN LAS SIGUIENTES			
ABRIR MATRICULAS ☐	DE LA	A LA	
CERRAR MATRICULAS ☐			

ANOTACION DIA	MES	AÑO	No. RADICACION	DOCUMENTO QUE SE REGISTRA: NATURALEZA Y No.	DIA	MES	AÑO	OFICINA DE ORIGEN	CIUDAD
03	06	93	2167.	Esc. 2136.	01	06	93.	Not. 5º	B/manga.

ANOTACION NUMERO	NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO: CODIGO	Modo Adquisición	Gravamen	Lim. Dominio	M. Cautelar	Tenencia	Falsa Tradición	Cancela Anotación No.	ESPECIFICACION	VALOR DEL ACTO PESOS
09	101	X							Compraventa (con otro predio)	2000.000

ANOTACION NUMERO	PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (La X indica la persona que figura como propietario) NOMBRES	DE: A:	IDENTIFICACION CLASE	NUMERO
09	DE: Torres de Garcia Carmen Rosa			
	A: Jaiton Rodriguez Juan Eli.	X	C.	13802168

DILIGENCIA DE AUTENTICACION
Notaria Primera del Círculo de piedecuesta TESTIFICA Que Esta fotocopia Fué Tomada del original que tuve a la vista.

20 OCT 2022

DRA. ADRIANA HAYDEE MANTILLA DURAN
Notaria Primera del Circulo de Piedecuesta

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS SECCIONAL DE PIEDECUESTA SANTANDER

Actualización de linderos: Propietarios: ☐ Direcciones: ☐

SI EL DOCUMENTO AFECTA VARIOS INMUEBLES, CITESE EN LA MATRICULA NUMERO

FECHA DIA	MES	AÑO	FUNCIONARIO CALIFICADOR FIRMA	INIC.
03	06	93		

FECHA DIA	MES	AÑO	MECANOGRAFA FIRMA	INIC.
			E C	

FECHA DIA	MES	AÑO	EL REGISTRADOR
			DR. CEFERINO MENDEZ ESPINOSA Registrador Seccional de Instrumentos Públicos Piedecuesta

CONSTANCIA DE INSCRIPCION
(El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos).

ALBER Impresores
FORMA RIP 3A

JUAN HELI LAYTON RODRIGUEZ

MARIO FERREIRA HERRERA

3 ALCOBAS, COCINA, UN BAÑO

KILOMETRO 11 VIA PIEDECUESTA LOTE 15-3 FRENTE A PRETECOR,VEREDA MENSULI.
Por el norte el mojón M-9
Por el oriente un a longitud de 30 mts. con el lote 15-4

60.000.oo CINCO 5

JUAN HELI LAYTON RODRIGUEZ

$2'000.000.oo

6 MESES

NOVIEMBRE 9 de 1993

AGUA, LUZ

MARIO FERREIRA HERRERA

DILIGENCIA DE AUTENTICACION
Notaria Primera del Círculo de piedecuesta TESTIFICA Que Esta fotocopia Fué Tomada del original que tuve a la vista. 20 OCT. 2022

DRA. ADRIANA HAYDEE MANTILLA DURAN
Notaria Primera del Circulo de Piedecuesta

NUEVE 09 MAYO NOVENTA Y cuatro 1994

LUZ MARIA

SANDOVAL

BUCARAMANGA 63.288,457

BUCARAMANGA

NUEVE 09 NOVIEMBRE

NOVENTA Y CUATRO 94

EL SUSCRITO NOTARIO OCTAVO DEL CIRCULO DE BUCARAMANGA

Da testimonio de que la firma puesta en el presente documento corresponde a la registrada ante mí, por Juan Eli Daiton Rodriguez

9 NOV. 1993

DILIGENCIA DE AUTENTICACION
Notaría Primera del Círculo de piedecuesta TESTIFICA Que Esta fotocopia Fué Tomada del original què tuve a la vista. 20 OCT. 2022

DRA. ADRIANA HAYDEE MANTILLA DURAN
Notaria Primera del Circulo de
PIEDECUESTA

Dr. EDUARDO SUAREZ MOTTA
CIRCULO NOTARIAL DE BUCARAMANGA
NOTARIO OCTAVO

EL SUSCRITO NOTARIO OCTAVO DEL CIRCULO DE BUCARAMANGA

CERTIFICA que:

Luz Nancy Sandoval Villabona
63 288 457

Identificado como [illegible] reconocieron como suyas las firmas [illegible] este documento y aceptaron que el contenido de dicho es cierto.

Bucaramanga 10 NOV. 1993

Luz Nancy Sandoval
CC # 63288457 Bga

Dr. EDUARDO SUAREZ MOTTA
CIRCULO NOTARIAL DE BUCARAMANGA
NOTARIO OCTAVO

LUIS ALBERTO
CAMACHO JAIMES
A R Q U I T E C T O

Bucaramanga, noviembre 28 del 2022.

Abogada
SANDRA SIERRA CASTIBLANCO.
Ciudad.

Cordial saludo.

Atendiendo su solicitud, adjunto a la presente le estoy enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble representado en casa de habitación, de propiedad del señor Juan Eli Leitón Rodríguez, ubicado dentro del lote de terreno ubicado en la Vereda Menzuli, Lote 15-3, de la Comuna Mensuli. del municipio de Piedecuesta.
El Valor de Mercado ha sido elaborado con fundamento en el enfoque a los costos de construcción en el Índice de Precios al Productor (IPP) que define índice de costos directos de construcción establecidos por CAMACOL y los índices de costos trimestral de CONSTRUDATA bajo el principio de mayor y mejor uso del predio, con la más estricta independencia, objetividad e imparcialidad, y libre de intereses personales. Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de DOSCIENTOS SESENTA Y TRES MILLONES CUATROSCIENTOS VEINTIDOS MIL OCHOCIENTOS SESENTA PESOS. ($263.422.860,00.).

Atentamente:

Arquitecto LUIS ALBERTO CAMACHO JAIMES.
cc.13847278 de Bucaramanga.
Matricula profesional: A 68082000-13847278 del CNPA.

CALLE 26 No. 8 – 49 LAGOS I FLORIDABLANCA, SANTANDER
Tel. 6192613 - cel. 3118535427 – 3134967702.
E mail: lacj184@yahoo.es

1.- MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1. CLASE DE AVALUO:

Avaluó comercial de construcción. (Valor del Mercado).

1.2. DEFINICION DE VALOR DE MERCADO:

El Valor de Mercado se define como: "la cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción".

1.3. OBJETIVO Y PROPOSITO DEL AVALUO:

El objetivo de este avaluó tiene como propósito estimar el valor presente en el mercado de la construcción, (NO INCLUYE EL LOTE), de un bien inmueble casa de habitación unifamiliar de un piso que fue demolida en su totalidad y del cual solo quedan vestigios y algunos registros fotográficos de sus dimensiones y acabados, con fundamento en metodologías y procedimientos valuatorios universalmente aceptados, teniendo en cuenta las condiciones económicas reinantes al momento del avalúo y los factores de comercialización que puedan incidir positiva o negativamente en el resultado final.

1.4. SOLICITANTE DEL AVALÚO:

Solicitado por Juan Eli Leitón Rodríguez a través de su abogado Sandra Sierra Castiblanco.

1.5. DESTINATARIO DEL AVALÚO:

Con destinación a allegar pruebas dentro del proceso con Radicado No. xxxxx del Juzgado Décimo Civil del Circuito de Bucaramanga.

1.6. USO QUE SE LE DARA A LA VALUACION:

El uso que se dará a esta evaluación es establecer y conocer el valor comercial actualizado de la construcción del inmueble, el cual fue demolido sin haber establecido su respectiva valoración previa.

1.7. TIPO DE INMUEBLE QUE SE AVALUA:

Se avalúa la construcción del inmueble, casa de habitación Tipo Medio, unifamiliar de un piso por su conformación física tenía un área construida de aproximada de 133,20M2

1.8. DESTINACION ECONOMICA ACTUAL DEL INMUEBLE:

Su destino económico actual corresponde al uso de Taller mecánico.

1.9. PROPIETARIO DEL INMUEBLE:

Juan Eli Leitón Rodríguez

1.10. DIRECCION DEL INMUEBLE

Lote 15-3 Vereda Mensuli.

1.10.1. URBANIZACION: Comuna Mensuli

1.10.2. MUNICIPIO / CIUDAD: Piedecuesta

1.10.3. DEPARTAMENTO: Santander.

1.11. LOCALIZACIÓN GEOGRAFICA DEL INMUEBLE:

Inmueble ubicado en la localidad de Mensuli, kilómetro 11, costado oriental de la autopista Bucaramanga Piedecuesta, zona rural consolidada en zona de servicios empresariales y comerciales.

1.12. VECINDARIO INMEDIATO:

Edificaciones destinadas a actividades comerciales y de servicios, con comercio sobre vías principales y sobre vías secundarias conjuntos residenciales, también se encuentra edificios dotacionales cercanos como, el Hospital Internacional de Colombia, centros recreativos Cajasan y Comfenalco, campus universitario de la Universidad Pontificia Bolivariana, Universidad Santo Tomas, plantas industriales, hoteles, restaurantes y viveros ornamentales.

1.13. CARACTERISTICAS DE LA ZONA:

El vecindario inmediato está conformado por edificaciones entre 2, 3 y hasta 5 pisos de altura, consolidadas para usos de servicios empresariales, dotacionales y comerciales.

1.14. VIAS DE ACCESO:

1.14.1. VÍAS PRINCIPALES:

Las vías más importantes de la zona es la autopista Floridablanca Piedecuesta, vía de doble calzada con separador eje vial de primer orden sobre los cuales se desplaza un alto flujo vehicular y vías secundarias de penetración a áreas circundantes.

1.14.2. VIAS SECUNDARIAS:

Las vías secundarias circundantes, son vías de penetración rural que se encuentran pavimentadas y en buen estado de conservación; no poseen nomenclatura alguna conocida.

1.14.3. INFRAESTRUCTURA URBANISTICA DE LA ZONA:

El sector cuenta con vías pavimentadas, andenes y sardineles en concreto, zonas verdes y arborización moderada.

1.15. SERVICIOS PUBLICOS DE LA ZONA:

El sector cuenta con las redes instaladas de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, gas natural, teléfono y recolección de basuras.

1.16. TRANSPORTE PÚBLICO:

El sector cuenta con servicio de transporte público abundante y continúo prestado por buses, busetas, taxis y por los ejes viales de la Autopista Bucaramanga, Piedecuesta, circula Metrolínea.

1.17. ESTRATIFICACION SOCIOECONOMICA DE LA ZONA:

Predio de expansión urbana según el POT del municipio de Piedecuesta. Se

1.18. FECHA DE LA VISITA:

25 de Noviembre del 2022.

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALUO.

- Escritura No 2876 del 21/04/2
- Certificado de libertad y tradición.

3. ASPECTO JURIDICO

PROPIETARIO: Juan Eli Laitón Rodríguez.
ESCRITURA PÚBLICA: #2136 del1 de junio de 1993.
NOTARIA: 5 del Círculo de Bucaramanga.
MATRICULA INMOBILIARIA # 3140016125.
CÉDULA CATASTRAL # 00-00-0010-0116-000

4. NORMATIVIDAD URBANISTICA

4.1. NORMATIVIDAD VIGENTE ACTUALMENTE PARA EL PREDIO:

- Localidad: Comuna Mensuli.
- Sector: kilómetro 11 Vía Bucaramanga – Piedecuesta.
- Tratamiento: Expanción Urbana.
- Área de actividad: Comercio y Equipamento Metropolitano.
- Modalidad: Expansión.
- Zona: Servicios Metropolitanos.

Uso Principal: Comercio Aglomerado
Uso Complementario: Comercio vecinal A, Comercio Zonal, Vivienda, Unifamiliar campestre, Bifamiliar.
Uso Restringido: Comercio pesado y comercio urbano.

5.- CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DE LA CONSTRUCCION.

El predio con forma regular, localizado en la esquina suroriental del predio, topografía plana.

5.1. FRENTE: 18,00m.

5.2. FONDO: 7.40m.

5.3. RELACION FRENTE / FONDO: 2.49

5.4. LINDEROS Y DIMENSIONES:

• Norte: con muro al medio con área del mismo lote 15-3 en 7,40 ms.
• Sur: con muro al medio con predio vecino en 7,50 ms.
• Occidente: con área del ismo predio lote 15-3 en 18,00ms.
• Oriente: con muro al medio con vía vehicular veredal. en 18.00 ms.

5.5. AREA DEL TERRENO: 133,20 M2.de la construcción dentro de un globo total del lote de 1030,00M2

Fuente: Medición realizada en el sitio físico de la antigua vivienda donde se observan los rastros en muros perimetrales y en inicios de muros observados en los rastros que permanecen en muros actuales.

6. CARACTERÍSTICAS FISICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

6.1. NÚMERO DE NIVELES: 1 pisos
6.2. VIDA UTIL: 100 años
6.3. EDAD APROXIMADA: sin establecer.
6.4. VIDA REMANENTE: Fue demolida

6.5. ESTADO DE LA CONSTRUCCION:

Construcción que fue demolida y su definición se realiza por rastros existentes en piso y muros perimetrales.

6.6. ESTADO DE LOS MATERIALES Y ACABADOS:

Se puede establecer el tipo de materiales utilizados pero su estado en unos casos no existe y en otros solo se observan vestigios como pisos, enchapes y pañetes en muros perimetrales.

6.7. DEPENDENCIAS DE LA CONSTRUCCION:

• Piso 1: porche, sala, comedor, cocina y zona de ropas, 3 alcobas. 2 baños, escalera a terraza y juegos infantiles exteriores.

• Terraza, con un área aproximada de 6.40m x 6.50m con área de 41.60M2 de área ocupada por la placa de entrepiso o cubierta.

6.8. SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS:

El Predio cuenta con servicios públicos de energía, acueducto, alcantarillado y gas natural.

6.9. SERVICIOS COMUNALES: no hay

6.10. ESPECIFICACIONES Y ACABADOS DE LA CONSRUCCION.

a). ESTRUCTURA:

Cimentación: Zapatas continúas en concreto reforzado.

Muros: Mampostería. En ladrillo ala vista y bloque de cemento.

Cubierta: Placa en concreto aligerada y cubierta en teja de fibrocemento.

Fachada: Ladrillo a la vista y muros en pañete rustico terminado en vinilo.

b). REVESTIMIENTO Y ACABADOS:

Escalera: concreto terminada en tableta.

Muros: pañete y pintura.

Pisos: Baldosa cerámica, tablón de gres y andenes en concreto.

Zócalos: cerámica

Cielo raso: pintura.

c). CARPINTERIA:

Puertas exteriores: Metal.

Puertas interiores: Madera.

Ventanería: metálicas y vidrio.

Closet: no se tiene evidencia fotográfica.

d). ACABADOS DE BAÑOS:

Pisos: Baldosa en cerámica

Muros: Baldosa cerámica.

Mesón – lavamanos: Porcelana.

Muebles: no hay evidencia fotográfica.

Sanitarios: Porcelana.

Divisiones: no hay evidencia.

Accesorios: Porcelana.

e). ACABADOS DE COCINA:
Pisos: Baldosa cerámica.
Muros: Estuco y pintura, enchapados en zonas húmedas.
Mesón – lavaplatos: Acero inoxidable.
Muebles: no hay evidencia fotográfica.
Gabinetes: no hay evidencia fotográfica.
Estufa: no hay evidencia fotográfica.
Equipos especiales: N/A

6.11. AREA DE LA CONSTRUCCION:
Frente 18,00 m.
Fondo 7.40m. V
Área construcción: 133.20M2
Lote 1030,00M2.

7.- DEFINICION DEL TIPO DE CONSTRUCCION.
De acuerdo con los vestigios encontrados en el sitio de la antigua construcción en muros perimetrales y pisos, registro fotográfico y registro satelital de la construcción demolida se establece que se trata de una vivienda campestre tipo medio al tener en cuenta sus dimensiones, espacios y materiales constructivos y de acabados.

7.1. PROBLEMAS DE ESTABILIDAD DEL SUELO:
No se encuentran problemas de inestabilidad del suelo.

7.2. IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD:
El predio al encontrarse en zona rural con tratamiento de expansión urbana. Hoy presenta contaminación por ruido.

7.3. SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES:
El predio no cuenta con afectaciones.

7.4. SEGURIDAD:
La zona no presenta problemas de inseguridad.

7.5. PROBLEMATICAS SOCIOECONOMICAS:
La zona no presenta problemas socioeconómicos.

8. ASPECTO ECONOMICO

8.1. DEFINICIÓN DEL VALOR METRO CUADRADO DE CONSTRUCCIÓN. DE ACUERDO CON ACTIVIDAD EDIFICADORA DE LA ZONA:

Actualmente se desarrollan proyectos de vivienda en conjuntos cerrados campestres en el sector, dotacionales y comerciales.

8.2. MERCADO PRINCIPAL (OFERTA Y DEMANDA):

El predio se encuentra en una zona de servicios empresariales, con proyectos nuevos de construcción destinados a este tipo de uso, la oferta y la demanda se considera moderada y equilibrada.

8.2.1. ESTUDIO DE MERCADO COMPARATIVO:

Se estudian los índices de costos, precios del mercado establecidos para vivienda tipo medio investigados en el mercado por CONSTRUDATA, publicación de LEGIS S.A. que poseen un alto grado de confiabilidad en el gremio de la construcción. También se tienen en cuenta los índices de construcción de vivienda del DANE cuando establece que en diciembre de 2021, el ICCV presentó una variación anual de **6,87%,** en comparación con diciembre de 2020. Este resultado es superior en 2,49 puntos porcentuales frente al crecimiento anual del año anterior (4,38%) y superior en 1,25 puntos porcentuales con relación al crecimiento anual del IPC a diciembre de 2021 (5,62%)

8.3. ASPECTOS VALORIZANTES:

Se encuentran aspectos como el desarrollo de nuevos proyectos de vivienda en el sector, oficinas y edificios dotacionales; su cercanía a vías principales como la Autopista Bucaramanga Piedecuesta, como el eje vial principal más importante del distrito.

8.4. ASPECTOS DESVALORIZANTES:

No se encuentran aspectos que puedan afectar el valor del sector.

9.ESTABLECIMIENTO DEL VALOR ACTUAL DE LA CONSTRUCCIÓN.

Para establecer el valor del metro cuadrado establecido tomamos como referencia el valor costo directo de construcción tipo medio de Construdata de marzo- mayo del 2018 y septiembre noviembre de 2022 y promediamos estos dos valores con un lapso de variación de 6 años y teniendo en cuenta el incremento del 6,87% del ultimo año establecido por el DANE al ICCV.

VALOR M2 DE CONSTRUCCION VIVIENDA TIPO MEDIO 2018. $1’969.821,00.

VALOR M2 DE CONSTRUCCION VIVIENDA TIPO MEDIO 2022. $2’683.471,00.

PROMEDIO M2 DE CONSTRUCCION VIVIENDA TIPO MEDIO. $2'326.646,00.
VALOR ACTUAL DE LA CONSTRUCCION SIN DEPRECIACION:
133,20M2 X $2'326.646,00=valor total del inmueble demolido. $309'909.247,00.

Se calcula una depreciación en la calidad de la construcción del 15% acumulada en los 5 años anteriores a la terminación del contrato, determinando como costo directo de la construcción demolida en $263.422.860,00 sin determinar costos indirectos requeridos para una posible reposición del inmueble a su estado inicial a la fecha de entrega el 2 enero del 2014. El valor actual para la restitución del inmueble demolido es de en $263.422.860,00.

SON: DOSCIENTOS SESENTA Y TRES MILLONES CUATROSCIENTOS VEINTIDOS MIL OCHOCIENTOS SESENTA. ($263.422.860,00.).

Arquitecto LUIS ALBERTO CAMACHO JAIMES.
cc.13847278 de Bucaramanga.
Matricula profesional: A 68082000-13847278 del CNPA.

10. RECORD FOTOGRAFICO.

INMUEBLE EN ESTADO INICIAL. ENERO 2014.

INTERIOR DEL INMUEBLE EN EL ESTADO INICIAL.

EXTERIORES DEL INMUEBLE EN EL ESTADO INICIL.

AREA DE COCINA Y COMEDOR

CALLE 26 No. 8 – 49 LAGOS I FLORIDABLANCA, SANTANDER
Tel. 6192613 - cel. 3118535427 – 3134967702.
E mail: lacj184@yahoo.es

AREA DE INMUEBLE CON VESTIGIOS DE PLACA ESCALERA EN MUROS Y PISOS.

INMUEBLE A LA FECHA DE LA ENTREGA ENERO 2020

CALLE 26 No. 8 – 49 LAGOS I FLORIDABLANCA, SANTANDER
Tel. 6192613 - cel. 3118535427 – 3134967702.
E mail: lacj184@yahoo.es

CALLE 26 No. 8 – 49 LAGOS I FLORIDABLANCA, SANTANDER
Tel. 6192613 - cel. 3118535427 – 3134967702.
E mail: lacj184@yahoo.es

LUIS ALBERTO
CAMACHO JAIMES
A R Q U I T E C T O

Bucaramanga, noviembre 28 del 2022.

Abogada
SANDRA SIERRA CASTIBLANCO.
Ciudad.

Cordial saludo.

Atendiendo su solicitud, adjunto a la presente le estoy enviando el informe de Valuación correspondiente a establecer el valor en el mercado de la producción costo directo las obras realizadas en el bien inmueble de propiedad del señor Juan Eli Leitón Rodríguez, ubicado dentro del lote de terreno ubicado en la Vereda Menzuli, Lote 15-3, de la Comuna Mensuli. del municipio de Piedecuesta.
El Valor de Mercado ha sido elaborado con fundamento en el enfoque a los costos de construcción en el Índice de Precios al Productor (IPP) que define índice de costos directos de construcción establecidos por CAMACOL y los índices de costos trimestral de CONSTRUDATA bajo el principio de mayor y mejor uso del predio, con la más estricta independencia, objetividad e imparcialidad, y libre de intereses personales. Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de CIENTOS TREINTA Y OCHO MILLONES SETECIENTOS NOVENTAYCUATRO MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y UN PESOS. ($138’794.341,00.).

Atentamente:

Arquitecto LUIS ALBERTO CAMACHO JAIMES.
cc.13847278 de Bucaramanga.
Matricula profesional: A 68082000-13847278 del CNPA.

CALLE 26 No. 8 – 49 LAGOS I FLORIDABLANCA, SANTANDER
Tel. 6192613 - cel. 3118535427 – 3134967702.
E mail: lacj184@yahoo.es

1.- MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1. CLASE DE AVALUO:

Avaluó comercial de obras de construcción ejecutadas. (Valor del Mercado).

1.2. DEFINICION DE VALOR DE MERCADO:

El Valor de Mercado se define como: "la cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción".

1.3. OBJETIVO Y PROPOSITO DEL AVALUO:

El objetivo de este avaluó tiene como propósito estimar el valor presente en el mercado de la construcción, (NO INCLUYE EL LOTE), de las obras realizadas en un bien inmueble Lote 15-3 de la Vereda Mensuli del municipio de Piedecuesta, con fundamento en metodologías y procedimientos valuatorios universalmente aceptados, teniendo en cuenta las condiciones económicas reinantes al momento del avalúo y los factores de comercialización que puedan incidir positiva o negativamente en el resultado final.

1.4. SOLICITANTE DEL AVALÚO:

Solicitado por Juan Eli Leitón Rodríguez a través de su abogado Sandra Sierra Castiblanco.

1.5. DESTINATARIO DEL AVALÚO:

Con destinación a allegar pruebas dentro del proceso con Radicado No. 2022-213 del Juzgado Décimo Civil del Circuito de Bucaramanga.

1.6. USO QUE SE LE DARA A LA VALUACION:

El uso que se dará a esta evaluación es establecer y conocer el valor comercial actualizado de las obras de construcción realizadas en el inmueble referido.

1.7. TIPO DE INMUEBLE QUE SE AVALUA:

Se avalúa las obras de construcción realizadas en el inmueble, consistente en un lote de 1030,00M2 y una vivienda de 133,40M2 y un kiosco de que conjuntamente conforman el inmueble arrendado conforman la totaM2 casa de habitación Tipo Medio, unifamiliar de un piso por su conformación física tenía un área construida de aproximada de 133,20M2

1.8. DESTINACION ECONOMICA ACTUAL DEL INMUEBLE:
Su destino económico actual corresponde al uso de Taller mecánico y exposición de autos clásicos.
1.9. PROPIETARIO DEL INMUEBLE:
Juan Eli Leitón Rodríguez
1.10. DIRECCION DEL INMUEBLE
Lote 15-3 Vereda Mensuli.
1.10.1. URBANIZACION: Comuna Mensuli
1.10.2. MUNICIPIO / CIUDAD: Piedecuesta
1.10.3. DEPARTAMENTO: Santander.
1.10.4. FECHA DE LA VISITA:
25 de Noviembre del 2022.

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALUO.
- Escritura No 2876 del 21/04/2
- Certificado de libertad y tradición.
- Autorización para visita del inmueble.

3. ASPECTO JURIDICO
PROPIETARIO: Juan Eli Laitón Rodríguez.
ESCRITURA PÚBLICA: #2136 del1 de junio de 1993.
NOTARIA: 5 del Círculo de Bucaramanga.
MATRICULA INMOBILIARIA # 3140016125.
CÉDULA CATASTRAL # 00-00-0010-0116-000

4.- CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DE LA CONSTRUCCION.
El predio con forma regular, localizado en el costado oriental del eje vial autopista Bucaramanga Piedecuesta, de topografía plana con doble acceso por el costado occidental y un acceso adicional por el costado oriental sobre la vía veredal vehicular.
4.1. FRENTE: 36,00m y 35,70m.
4.2. FONDO:27.80m. y 30,00m.
4.3. RELACION FRENTE / FONDO: 0.825

4.4. LINDEROS Y DIMENSIONES:

• Norte: con muro al medio con área del lote 15-4 en 30,00 ms.

• Sur: con muro al medio con área del lote 15-2 en 27,80 ms.

• Occidente: con lindero autopista en 36,00ms.

• Oriente: con muro al medio con vía vehicular veredal. en 35,70 ms.

5.5. AREA DEL TERRENO: Es un globo total del lote de 1030,00M2

Fuente: Medición realizada en el sitio datos sobre linderos escritura.

6. CARACTERÍSTICAS FISICAS DE LA CONSTRUCCIÓN.

6.1. OBRAS REALIZADAS.

En la visita al inmueble se constataron y midieron las obras ejecutadas después del enero del 2014 hasta el enero del 2020. Las obras ejecutadas son:

- Demolición de casa en mampostería de ladrillo.
- Demolición placa aligerada de terraza.
- Montaje de una carpa de lona polivinílica con estructura de soporte.
- Persiana metálica en tubo rectangular.
- Muros en lamina de fibrocemento sobre estructura metálica por dos caras terminado en vinilo, utilizado como fachada falsa y muros interiores.
- Muros de fachada en lámina de fibrocemento sobre estructura metálica por una cara. terminado en vinilo
- Mezanine en estructura metálica y lamina de fibrocemento de 1.8mm.
- Placa de contrapiso en concreto.
- Pisos en cerámica.
- Portones metálicos en marco y lamina terminado en pintura de esmalte.

6.2 ESPECIFICACIONES DE LAS OBRAS EJECUTADAS.

Se estudian y establecen las especificaciones técnicas de las obras desarrolladas, sus materiales y especificaciones constructivas al igual que se analizan su unidad de medida. Las siguientes son las especificaciones y unidad de medida:

- Montaje de una carpa de lona polivinílica de tres módulos en 4 aguas cada uno sobre 6 mástiles principales de una altura aproximada de 7.00ms y24 postes perimetrales de aproximadamente 5 ,00ms cada uno y viga metálica perimetral. Unidad de medida M2 de área cubierta.
- Persiana metálica en tubo rectangular de 40x20 cal. 20 en modulo e 1,20m x2,00m. terminados en anticorrosivo y esmalte. Unidad de medida, M2 de persiana.

- Muros de fachada en lámina de fibrocemento por dos caras sobre estructura, terminado en vinilo. Unidad de medida M2.
- Muros de fachada en lámina de fibrocemento por una cara sobre estructura, terminado en vinilo. Unidad de medida M2.
- Mezanine con entrepiso en estructura metálica con columnas y vigas en cajón con perfil C 22 x 8cm. y viguetas en tubo rectangular 2"x1" y láminas de fibrocemento de 1.8cm. Unidad de medida M2 placa entrepiso.
- Placa de contrapiso en concreto de 2500 PSI de espesor 8cms. Unidad de medida M2 placa de contrapiso.
- Pisos en cerámica. Piso terminado en cerámica 60x60. Unidad de medida M2 de piso cerámico.
- Portones metálicos plegables en tubo rectangular y lamina coll rolled terminados en anticorrosivo y esmalte. Unidad de medida M2 de portón metálico plegable.

6.3 CANTIDADES DE OBRA EJECUTADAS.

Dentro de la actividad de visita al inmueble la actividad mas relevante es la definición de las dimensiones y cantidades de las obras realizadas, actividad que se desarrolla mediante levantamiento planimétrico de los diferentes espacios con sus dimensiones.

- Carpa en lona polivinílica sobre estructura metálica de soporte: 18,00m X 36,00m =**648,00M2.**
- Persiana en tubo rectangular:
  Costado norte, longitud de 18,00m.
  Costado oriental, longitud de 36,00m.
  Total 54,00m x 1.30m de altura=**70,20M2** .
- Muros en lámina de fibrocemento sobre estructura metálica por dos caras:
  Muro perimetral costado oriental: 16,00m. x1,50m.= 24,00M2.
  Muro de cerramiento interno área de mezanine:11,00m. x 5,00m=55,00M2
  Muro medianero oficina primer piso: 5, 00m.x 2,40m=12,00m.
  Total, muro en fibrocemento con doble cara:**91,00M2**.
- Muros de fachada en lámina de fibrocemento por una cara:
  Muro de fachadas azul en sala de exposición de autos frente a área de parqueaderos sobre costado occidental: 20, 70m.x2,44m. = 50,50M2.
  Muro de fachadas azul en taller de autos sobre costado occidental: 20, 60m.x2,44m. = 50,26M2

Muro de fachadas rojo adjunto a área de exposición de autos frente a área de parqueaderos sobre costado norte: 10, 70m.x6.10m. = 65,27M2. Y 11, 00m.X2,88 =31,68M2, cara al costado sur.
Total, muro de fibrocemento por una cara:**197,71M2.**

- Mezanine con entrepiso en estructura metálica: placa de entrepiso: 11,00m. x6,00m.=**66,00M2.**
- Placa de contrapiso en concreto:
  Piso de área de exposición autos:19, 80m.X20,70m.=409,86M2.
  Piso parqueaderos frente a sala: 20, 70m.X 11,70m.=242.19M2-
  Piso área de taller hasta donde llega la carpa: 11, 50m.x 18,00=207,00M2.
  Piso bajo mezanine y oficina: 11, 00m.x 6.90m.=75,90M2.
  Piso área exterior costado occidental frente al taller:3,30m.x 19,60m.=64,68M2
  Total, placa de ante piso en concreto=**998,63M2.**
- Pisos en cerámica: Sala de exposiciones.19, 80m.x20,70m.=**409,68M2.**
- Portones metálicos plegables en tubo rectangular y lamina coll rolled:
  Portón plegable área de exposiciones: 20, 70m.x 4,50m.=93,15M2.
  Portón plegable área de taller costado oriental: 6.50m.x 4,50m.=29,25M2.
  Total, área de portón metálico plegable= **122,40M2.**

6.4VALOR UNITARIO DE ACTIVIDAD POR CANTIDADES DE OBRA EJECUTADAS.

ACTIVIDAD	UND.	CANT /M2	V./UNITARIO	V./PARCIAL.
CARPA	M2	648,00	$ 85.000,00	$ 55.080.000,00
PERSIANA METALICA	M2	70,20	$ 50.200,00	$ 3.524.040,00
MURO EN FIBROCEMENTO 2 CARAS	M2	91,00	$ 47.500,00	$ 4.322.500,00
MURO EN FIBROCEMENTO 1 CARA	M2	197,71	$ 35.000,00	$ 6.919.850,00
ENTREPISO MEZANINE EN FIBROCEM.	M2	66,00	$ 68.500,00	$ 4.521.000,00
PLACA ANTEPISO CONCRETO	M2	998,63	$ 37.700,00	$ 37.648.351,00
PISO EN CERAMICA	M2	409,68	$ 32.500,00	$ 13.314.600,00
PORTONES METALICOS.	M2	122,40	$ 110.000,00	$ 13.464.000,00
				$ 138.794.341,00

El valor estimado de las obras ejecutadas es de $138'794.341,00, valores de acuerdo a: la evolución de los costos en conjunto de mano de obra y materiales, de las especificaciones y del estado de conservación de los mismos,

identificados por Construdata, que es una publicación de Legis S.A., de alta confiabilidad como un referente nacional de promotores y constructores.

6.5. ESTADO DE LA CONSTRUCCION:

Construcción presenta un alto deterioro por tratarse de obras realizadas con materiales y especificaciones constructivas para obras provisionales, la cubierta que es una carpa polivinílica se observa sucia y sus tensores están soltándose lo que hace prever un posible colapso en poco tiempo, sus fachadas falsas en lámina de fibrocemento presentan deterioro en alto grado, dilataciones y deterioro de su pintura. Los pisos en cerámica donde funcionan la exposición de vehículos tiene parches de diferentes cerámicas que estéticamente dan u mal aspecto, el área definida como oficina no se identifica y el mezanine es un área en proceso de alto deterioro al igual que el área del antiguo kiosco.

6.6. ESTADO DE LOS MATERIALES Y ACABADOS:

Los materiales utilizados en pisos, fachadas falsas presentan deterioro y amenazan con colapsar como en el caso de láminas que conforman las fachadas que ya se han caído, los pisos estan en muy mal estado de presentación.

6.7. DEPENDENCIAS DE LA CONSTRUCCION:

• las obras ejecutadas acondicionaron dos grandes espacios uno para uso de sala de exposición y el otro para taller a nivel del primer nivel; en un segundo nivel se realizo un mezanine que se encuentra en muy mal estado de terminación y/o mantenimiento. La unión de fachadas con cubierta de lona o metálica son de muy mala calidad y dejan ver el deterioro de las mismas, y sobre todo en la cubierta del antiguo kiosco que hoy se usa como cuarto de San Alejo por los elementos allí dispuestos.

6.8. SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS:

El Predio cuenta con servicios públicos de energía, acueducto, alcantarillado y gas natural. Se realizaron acondicionamientos en redes eléctricas y el área de contadores presenta deterioro.

6.9. SERVICIOS COMUNALES: no hay

6.10. ESPECIFICACIONES Y ACABADOS DE LA CONSRUCCION.

a). ESTRUCTURA:

La estructura al igual que el resto del inmueble no cuenta con un proceso de diseño y su construcción inicial como las obras posteriores no cuentan con diseños arquitectónicos, estructurales y eléctricos, no es una construcción legalizada y sus modificaciones que incluyen modificación en su fachada e

incremento del área construida, no han sido aprobadas por la Curaduría o la oficina de planeación municipal.
Muros: Mampostería confinada en ladrillo en muros perimetrales y divisorios del predio.
Cubierta: en carpa de lona polivinílica y cubierta metálica.
Fachada: Ladrillo pañete y terminación en pintura vinílica blanca y de color. Mezzanine en estructura metálica y lamina de fibrocemento, con muros en Dry wall terminado en vinilo. Y escalera de acceso metálica en lamina.
b). REVESTIMIENTO Y ACABADOS:
Muros: pañete y pintura
Pisos: Baldosa cerámica, pisos en concreto.
c). CARPINTERIA:
Puertas exteriores: Metálicas plegables.
Puertas interiores: metálicas.
Ventanería: metálicas y vidrio.
d). ACABADOS DE BAÑOS:
Pisos: Baldosa en cerámica
Muros: Baldosa cerámica.
Mesón de acero en área de lavado.
Sanitarios y lavamanos en Porcelana.
Accesorios: Porcelana.
Equipos especiales: N/A

6.11. AREA DE LA CONSTRUCCION:
Frente 42,80 m. y 41,30m.
Fondo 31.50m.
Área construcción: actual es de 799,03 M2.
Área del Lote 1030,00M2.

7.- DEFINICION DEL TIPO DE CONSTRUCCION.
La construcción actual es de tipo comercial.

7.1. PROBLEMAS DE ESTABILIDAD DEL SUELO:
No se encuentran problemas de inestabilidad del suelo.

7.2. IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD:
El predio al encontrarse en zona rural con tratamiento de expansión urbana. Hoy presenta contaminación por ruido.

7.3. SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES:

El predio no cuenta con afectaciones.

7.4. SEGURIDAD:

La zona no presenta problemas de inseguridad.

7.5. PROBLEMATICAS SOCIOECONOMICAS:

La zona no presenta problemas socioeconómicos.

8. ASPECTO ECONOMICO

8.1. DEFINICIÓN DE LOS COSTOS UNITARIOS VALOR POR METRO CUADRADO DE CONSTRUCCIÓN. REALIZADA.

8.1.1. ESTUDIO DE MERCADO COMPARATIVO:

Las variaciones en los índices de los precios del mercado establecidos para construcciones comerciales tenidos en cuenta en este caso, son los investigados en el mercado por CONSTRUDATA, publicación de LEGIS S.A. que poseen un alto grado de confiabilidad en el gremio de la construcción. También se tienen en cuenta los índices de construcción de vivienda del DANE y CAMACOL, donde se establece que, en diciembre de 2021, el ICCV presentó una variación anual de **6,87%,** en comparación con diciembre de 2020.

8.1.2. ASPECTOS VALORIZANTES.

El inmueble por su forma, área y localización tiene un gran valor generador de valorización por si mismo, que ante la implementación del nuevo POT, esta zona se convierte de zona rural sub urbana a área de expansión urbana con la ampliación o variación en sus índices de construcción, ocupación y usos del suelo ya urbano.

8.1.3. ASPECTOS DESVALORIZANTES.

Se debe tener en cuenta que las obras ejecutadas independientemente a la una planeación programada de desarrollo del inmueble en el lote, estas obras no necesariamente conforman un valor agregado de valorización del predio por ser obras de tipo provisional o temporal que requieren de un continuo y permanente mantenimiento, muy diferente a si se tratase de una construcción perenne., porque para desarrollar futuras modificaciones será necesario hacer demoliciones y desmontes de pisos, cubiertas y fachadas que adicionan un sobre costos cualquier plan a desarrollar.

8.1.3. ESTABLECIMIENTO DEL VALOR ACTUAL DE LA CONSTRUCCIÓN.

Para establecer el valor de las mejoras del metro cuadrado de obra realizada establecemos en primera instancia el tipo de las obras, las cantidades realizadas, las especificaciones constructivas y el grado de conservación actual de las

mismas. Para establecer su valor tomamos como referencia el valor costo directo de precios unitarios de construcción de Construdata de marzo- mayo del 2018 y teniendo en cuenta el incremento del 6,87% del ultimo año establecido por el DANE al ICC.

EL VALOR DE LAS OBRAS DE CONSTRUCCIONES DE $138'794.341,00.
VALOR M2 DE CONSTRUCCION ES DE $173.647,22.
SON: CIENTO TREINTA Y OCHO MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y UNN PESOS ($138.794,00.).

Arquitecto LUIS ALBERTO CAMACHO JAIMES.
cc.13847278 de Bucaramanga.
Matricula profesional: A 68082000-13847278 del CNPA.

9. RECORD FOTOGRAFICO.

INMUEBLE EN ESTADO INICIAL. ENERO 2014.

INTERIOR DEL INMUEBLE EN EL ESTADO INICIAL.

CALLE 26 No. 8 – 49 LAGOS I FLORIDABLANCA, SANTANDER
Tel. 6192613 - cel. 3118535427 – 3134967702.
E mail: lacj184@yahoo.es

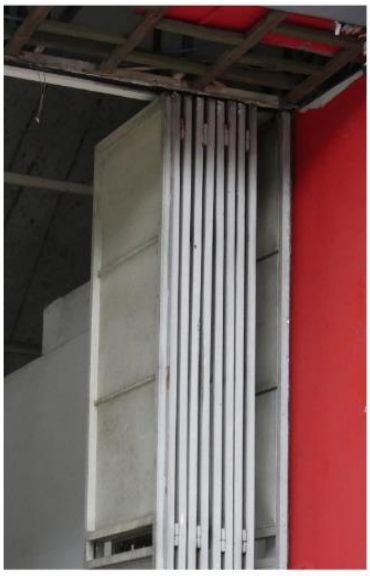
INMUEBLE A LA FECHA DE LA ENTREGA ENERO 2020

FACHADA FRONTAL.

CUBIERTA EN CARPA POLIVINILICA.

MEZZANINE.

PORTONES PLEGABLES.



CALLE 26 No. 8 – 49 LAGOS I FLORIDABLANCA, SANTANDER
Tel. 6192613 - cel. 3118535427 – 3134967702.
E mail: lacj184@yahoo.es

Bucaramanga, 29 de Noviembre de 2022

Señor
JUEZ DÉCIMO CIVIL DEL CIRCUITO
BUCARAMANGA SANTANDER
E. S. D.

Ref: Verbal – Reclamación De Mejoras-
Ddte: **ARNULFO BALLESTEROS LEON**
Dda: **JUAN ELI LAITON RODRIGUEZ**
Rad: 2022-00213-00

JUAN ELI LAITON RODRIGUEZ, mayor de edad, domiciliado y residenciado en el municipio de PIEDECUESTA, identificado con c.c. No. 13.802.168 de B/ga, por medio del presente escrito, manifiesto ante su Señoría, que **CONFIERO PODER ESPECIAL, AMPLIO Y SUFICIENTE** al doctora **SANDRA PATRICIA SIERRA CASTIBLANCO** portador de la cédula de ciudadanía No 37.720.423 de Bucaramanga y Tarjeta Profesional No 253002 del C.S. de la J, con correo electrónico: sandrapsierrac@gmail.com, el cual se encuentra debidamente inscrito en el Registro Nacional de Abogados; para que en mi nombre y representación **CONTESTE DEMANDA ORDINARIA DE RECLAMACIÓN DE MEJORAS,** que interpuso el señor **ARNULFO BALLESTEROS LEON** con c.c. No. 91.040.637 de San Vicente.

Mi apoderada queda ampliamente facultada para, transigir, conciliar, desistir, recibir, reasumir, sustituir, presentar recursos, nulidades, incidentes, solicitar medidas cautelares y todas las demás que le confiere la ley especialmente las del artículo 77 del CGP.

Sírvase señor Juez, reconocer personería a mi apoderada en los términos y para los efectos del presente memorial poder, el cual ratifico con mi firma.

Atentamente,

JUAN ELI LAITON RODRIGUEZ
C.C.13.802.168 de Bucaramanga

Acepto,

SANDRA P. SIERRA

SANDRA PATRICIA SIERRA CASTIBLANCO
C.C. 37.720.423 de Bucaramanga
T. P. N° 253002 del Consejo Superior de la Judicatura.
correo electrónico: sandrapsierrac@gmail.com

PODER CONTESTACIÓN DE DEM

mail.google.com/mail/u/1/#inbox/FMfcgzGrbHxvjqVCRjMlfFTvSXNxkXvW

Gmail

Buscar correo

Redactar

Recibidos 1

Destacados

Pospuestos

Enviados

Borradores 12

Más

Etiquetas

Notes

2 de 930

PODER CONTESTACIÓN DE DEMANDA DE RECLAMACIÓN DE MEJORAS Recibidos ×

Juan Eli Laiton Rodriguez 14:32 (hace 20 minutos)

para mí, Juan

de: **Juan Eli Laiton Rodriguez** <juanelilaitonrodriguez@gmail.com>
para: sandrapsierrac@gmail.com,
Juan Eli Laiton Rodriguez <juanelilaitonrodriguez@gmail.com>
fecha: 29 nov 2022, 14:32
asunto: PODER CONTESTACIÓN DE DEMANDA DE RECLAMACIÓN DE MEJORAS
enviado por: gmail.com
firmado por: gmail.com
seguridad: Cifrado estándar (TLS) Más información
: Importante según el criterio de Google.

Cordial saluc

Doctora: **SA**

Adjunto en rdo con el contenido enviado del proceso:

Ref: Verb

Ddte: **ARN**

Dda: **JUAN**

Rad: 2022-

Agradezco su atención prestada.

JUAN ELI LAITON RODRIGUEZ
C.C.13.802.168 de Bucaramanga

Un archivo adjunto • Analizado por Gmail

Escribe aquí para buscar. ESP 2:52 p. m. 29/11/2022

PODER CONTESTACIÓN DE DEM

mail.google.com/mail/u/1/#inbox/FMfcgzGrbHxvjqVCRjMlfFTvSXNxkXvW

Gmail

Buscar correo

Redactar

Recibidos 1

Destacados

Pospuestos

Enviados

Borradores 12

Más

Etiquetas

Notes

2 de 930

PODER CONTESTACIÓN DE DEMANDA DE RECLAMACIÓN DE MEJORAS Recibidos ×

Juan Eli Laiton Rodriguez 14:32 (hace 21 minutos)

para mí, Juan

Cordial saludo,
Doctora: **SANDRA PATRICIA SIERRA CASTIBLANCO**

Adjunto encontrara el poder de la contestación de la demanda debidamente aceptado y de acuerdo con el contenido enviado del proceso:

Ref: Verbal – Reclamación De Mejoras
Ddte: **ARNULFO BALLESTEROS LEON**
Dda: **JUAN ELI LAITON RODRIGUEZ**
Rad: 2022-00213-00

Agradezco su atención prestada.

JUAN ELI LAITON RODRIGUEZ
C.C.13.802.168 de Bucaramanga

Un archivo adjunto • Analizado por Gmail

Escribe aquí para buscar. ESP 2:53 p. m. 29/11/2022

Cámara de Comercio de Bucaramanga

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACION LEGAL

Fecha expedición : 01/12/2022 - 16:2:52

Recibo No. 10685100; Valor: $6.500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: Q3XS233FE5

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a WWW.CAMARADIRECTA.COM y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

EL PRIMER JUEVES HÁBIL DE DICIEMBRE DE ESTE AÑO, SERÁ ELEGIDA LA JUNTA DIRECTIVA DE LA CÁMARA DE COMERCIO DE BUCARAMANGA POR AFILIADOS.
LA INSCRIPCIÓN DE LISTAS DE CANDIDATOS DEBE HACERSE DURANTE LA SEGUNDA QUINCENA DEL MES DE OCTUBRE DE 2022. PARA INFORMACIÓN DETALLADA PODRÁ DIRIGIRSE A LA OFICINA PRINCIPAL, AL CORREO ELECTRÓNICO ELECCIONES2022@CAMARADIRECTA.COM, O PODRÁ OBTENER INFORMACIÓN A TRAVÉS DE LA PÁGINA WEB WWW.CAMARADIRECTA.COM

CON FUNDAMENTO EN LA MATRÍCULA E INSCRIPCIONES EFECTUADAS EN EL REGISTRO MERCANTIL, LA CÁMARA DE COMERCIO CERTIFICA:

NOMBRE, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO

Razón Social: INVERSIONES SERVAL S.A.S.
Sigla: No Reportó
Nit: 900210739-1
Domicilio principal: Bucaramanga

MATRÍCULA

Matrícula No. 05-148525-16
Fecha de matrícula: 09 de Abril de 2008
Ultimo año renovado: 2019
Fecha de renovación: 29 de Marzo de 2019
Grupo NIIF: GRUPO II.

LA PERSONA JURÍDICA NO HA CUMPLIDO CON EL DEBER LEGAL DE RENOVAR SU MATRÍCULA MERCANTIL. POR TAL RAZÓN, LOS DATOS CORRESPONDEN A LA ÚLTIMA INFORMACIÓN SUMINISTRADA POR EL COMERCIANTE EN EL FORMULARIO DE MATRÍCULA Y/O RENOVACIÓN DEL AÑO: 2019

UBICACIÓN

Dirección del domicilio principal: CALLE 4 # 15 A - 15
Municipio: Piedecuesta - Santander
Correo electrónico: thumano@hotelsanjuaninternacional.com.co
Teléfono comercial 1: 6466430
Teléfono comercial 2: 6466430
Teléfono comercial 3: 3156781266

Cámara de Comercio de Bucaramanga
CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACION LEGAL
Fecha expedición : 01/12/2022 - 16:2:52
Recibo No. 10685100, Valor: $6.500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: Q3XS233FE5

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a WWW.CAMARADIRECTA.COM y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

Dirección para notificación judicial:	CALLE 4 # 15 A - 15
Municipio:	Piedecuesta - Santander
Correo electrónico de notificación:	thumano@hotelsanjuaninternacional.com.co
Teléfono para notificación 1:	6466430
Teléfono para notificación 2:	6466430
Teléfono para notificación 3:	3156781266

La persona jurídica INVERSIONES SERVAL S.A.S. SI autorizó para recibir notificaciones personales a través de correo electrónico, de conformidad con lo establecido en los artículos 291 del Código General del Proceso y 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

CONSTITUCIÓN

Por Escritura pública No 1539 del 01 de Abril de 2008 de Notaria 05 de Bucaramanga, inscrito en esta Cámara de Comercio el 09 de Abril de 2008, con el No 74854 del libro IX, se constituyó la sociedad de naturaleza COMERCIAL denominada INVERSIONES SERVAL LTDA

REFORMAS ESPECIALES

QUE POR ACTA NRO. 03, DEL 27/07/2009, INSCRITA EN ESTA CAMARA DE COMERCIO EL 13/08/2009, BAJO EL NRO. 81959, DEL LIBRO IX, POR JUNTA EXTRAORDINARIA DE SOCIOS CONSTA LA TRANSFORMACION DE LA SOCIEDAD AL TIPO DE LAS SOCIEDADES POR ACCIONES SIMPLIFICADA.

C E R T I F I C A

QUE POR ACTA NRO. 03, DEL 27/07/2009, INSCRITA EN ESTA CAMARA DE COMERCIO EL 13/08/2009, BAJO EL NRO. 81959, DEL LIBRO IX, POR JUNTA EXTRAORDINARIA DE SOCIOS CONSTA EL CAMBIO DE RAZON SOCIAL A: INVERSIONES SERVAL S.A.S.

TÉRMINO DE DURACIÓN

La persona jurídica no se encuentra disuelta y su duración es INDEFINIDA

OBJETO SOCIAL

OBJETO SOCIAL: QUE POR ACTA NRO. 03, DEL 27/07/2009, ANTES CITADA CONSTA: "... ARTICULO CUARTO.- OBJETO SOCIAL: EI OBJETO PRINCIPAL DE LA SOCIEDAD SERAN LAS ACTIVIDADES RELACIONADAS CON LA EXPLOTACION DE HOTELES, RESTAURANTES, CAFES, BARES, RECREACION, ORGANIZACION EN EL RAMO DEL TURISMO, ABASTECIMIENTO DE ALIMENTOS Y BEBIDAS, COMPRA, VENTA, DISTRIBUCION Y COMERCIALIZACION DE TODO TIPO DE PRODUCTOS O SERVICIOS, NACIONALES O EXTRANJEROS, EN TODAS LAS AREAS DE LA ECONOMIA, ASI COMO, ESTABLECER FRANQUICIAS, EJECUTAR INTERMEDIACIONES Y

TENER LA REPRESENTACION DE PRODUCTOS O SERVICIOS DE SOCIEDADES DEL ORDEN NACIONAL O INTERNACIONAL, REALIZAR LA IMPORTACION Y/O EXPORTACION DE CUALQUIER TIPO DE PRODUCTO O SERVICIO Y CELEBRAR CUALQUIER TIPO DE ACUERDO O CONTRATO DE CARACTER NACIONAL O INTERNACIONAL. EN DESARROLLO DE SU OBJETO SOCIAL, LA SOCIEDAD PODRA CELEBRAR TODO TIPO DE ACTOS Y CONTRATOS DE CARACTER CIVIL Y COMERCIAL DE ORDEN LICITO, TALES COMO PRESTAR SERVICIOS DE ASESORIA, CONSULTORIA, MERCADEO, ADMINISTRACION, DESARROLLO Y GESTION EN TODOS LOS CAMPOS A EMPRESAS PRIVADAS, NACIONALES O EXTRANJERAS; PARTICIPAR EN LICITACIONES PUBLICAS O PRIVADAS; SER MIEMBRO DE UN CONSORCIO, UNION TEMPORAL O SOCIEDAD; CONSTITUIR COMPANIAS FILIALES, PROMOVER, FORMAR Y ORGANIZAR SOCIEDADES, ASOCIACIONES O EMPRESAS DE CUALQUIER ESPECIE O TIPO LEGAL Y VINEULARSE A ELLAS MEDIANTE LA ADQUISICION DE ACCIONES, CUOTAS O DERECHOS SOCIALES EN LAS MISMAS; HACER APORTES EN DINERO, EN BIENES O EN SERVICIOS A ESAS SOCIEDADES O EMPRESAS, ABSORBERLAS O FUSIONARSE CON ELLAS; VINCULARSE A SOCIEDADES QUE SE DEDIQUEN A NEGOCIOS DE OTRA O DE LA MISMA INDOLE; ADQUIRIR Y ENAJENAR TODA CLASE DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES A CUALQUIER TITULO; ARRENDARLOS; GRAVARLOS O LIMITAR SU DOMINIO; TENERLOS Y ENTREGARLOS A TITULO PRECARIO; DAR Y RECIBIR DINEROS EN MUTUO; GIRAR, EXTENDER, PROTESTAR, ACEPTAR, ENDOSAR Y EN GENERAL NEGOCIAR TODA CLASE DE TITULOS VALORES; ACEPTAR O CEDER CREDITOS CIVILES O COMERCIALES; NOVAR OBLIGACIONES; CONTRATAR PERSONAL Y SUBCONTRATAR; REALIZAR TODO TIPO DE INVERSIONES EN EL SECTOR REAL DE LA ECONOMIA; INTERVENIR EN TODO TIPO DE OPERACIONES FINANCIERAS DEL MERCADO FINANCIERO; DESIGNAR APODERADOS JUDICIALES Y EXTRAJUDICIALES; TRANSIGIR, DESISTIR Y CONCILIAR LOS ASUNTOS EN QUE TENGA O PUEDA TENER ALGUN INTERES; Y EN GENERAL, EJECUTAR TODOS LOS ACTOS Y CELEBRAR TODOS LOS ACTOS Y CONTRATOS QUE TENGAN COMO FINALIDAD EJERCER LOS DERECHOS Y CUMPLIR LAS OBLIGACIONES LEGALES O CONVENCIONALES DERIVADAS DE LA EXISTENCIA Y DE LAS ACTIVIDADES DESARROLLADAS POR LA SOCIEDAD."

CAPITAL

* CAPITAL AUTORIZADO *

Valor :	$5.000.000.000,00
No. de acciones :	5.000
Valor Nominal :	$1.000.000,00

* CAPITAL SUSCRITO *

Valor :	$420.000.000,00
No. de acciones :	420
Valor Nominal :	$1.000.000,00

* CAPITAL PAGADO *

Valor :	$420.000.000,00
No. de acciones :	420
Valor Nominal :	$1.000.000,00

REPRESENTACIÓN LEGAL

REPRESENTACION LEGAL: LA REPRESENTACION LEGAL DE LA SOCIEDAD ESTARA A CARGO DEL GERENTE, QUIEN TENDRA UN SUB GERENTE CON LAS MISMAS FACULTADES DEL TITULAR QUE LO REEMPLAZARA EN SUS FALTAS ABSOLUTAS, TEMPORALES O ACCIDENTALES Y SERAN DESIGNADOS PARA UN PERIODO DE DOS (02) AÑOS, REELEGIBLES INDEFINIDAMENTE POR LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS. SUB-GERENTE: EN LOS CASOS DE FALTAS TEMPORALES Y EN LAS ABSOLUTAS MIENTRAS SE PROVEE EL CARGO, O CUANDO HALLARE LEGALMENTE INHABILITADO PARA ACTUAR EN ALGUN ASUNTO DETERMINADO, EL SUB GERENTE CONTARA CON TODAS LAS FACULTADES INHERENTES AL CARGO DEL GERENTE Y DE REPRESENTANTE LEGAL.

FACULTADES Y LIMITACIONES DEL REPRESENTANTE LEGAL

FACULTADES DEL REPRESENTANTE LEGAL: QUE POR ACTA NRO. 03, DEL 27/07/2009, ANTES CITADA CONSTA: "... FUNCIONES: EL GERENTE SE ENCUENTRA INVESTIDO DE F UNCIONES EJECUTIVAS Y ADMINISTRATIVAS, Y COMO TAL, TIENE A SU CARGO LA REPRESENTACION LEGAL DE LA SOCIEDAD, LA GESTION COMERCIAL Y FINANCIERA, LA RESPONSABILIDAD DE LA ACCION ADMINISTRATIVA, LA COORDINACION Y LA SUPERVISION GENERAL DE LA EMPRESA CON ARREGLO A LOS ESTATUTOS Y A LAS DISPOSICIONES LEGALES. EL GERENTE Y SUB GERENTE, TENDRAN LAS SIGUIENTES FUNCIONES: 1) EJERCER LA REPRESENTACION LEGAL JUDICIAL Y EXTRAJUDICIAL DE LA SOCIEDAD; 2) DIRIGIR, PLANEAR, ORGANIZAR Y CONTROLAR LAS OPERACIONES EN DESARROLLO DEL OBJETO SOCIAL DE LA SOCIEDAD; 3) EJECUTAR Y CELEBRAR TODOS LOS ACTOS O CONTRATOS COMPRENDIDOS DENTRO DEL GIRO ORDINARIO DE LOS NEGOCIOS SOCIALES, SIN LIMITE DE CUANTIA; 4) NOMBRAR Y REMOVER LOS EMPLEADOS DE LA SOCIEDAD CUYA DESIGNACION NO CORRESPONDA A LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS; 5) CUMPLIR LAS ORDENES DEL MAXIMO ORGANO SOCIAL Y VIGILAR EL FUNCIONAMIENTO DE LA SOCIEDAD; O)RENDIR CUENTAS DE SU GESTION CUANDO LO EXIJA LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS; 7) PRESENTAR A TREINTA Y UNO (31) DE DICIEMBRE DE CADA AÑO, EL BALANCE GENERAL DE LA SOCIEDAD Y UN ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS PARA SU EXAMEN POR PARTE DE LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS; 8) TOMAR LAS MEDIDAS QUE RECLAME LA CONSERVACION DE LOS BIENES SOCIALES, VIGILAR LA ACTIVIDAD DE LOS EMPLEADOS DE LA ADMINISTRACION DE LA SOCIEDAD E IMPARTIRLES LAS ORDENES E INSTRUCCIONES QUE EXIJA LA BUENA MARCHA DE LA COMPAÑIA; 9) CONVOCAR A LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS A LAS REUNIONES CUANDO. LO JUZGUE CONVENIENTE O NECESARIO Y HACER LAS CONVOCATORIAS CUANDO LO ORDENEN LOS ESTATUTOS; 10) ELABORAR LOS REGLAMENTOS DE EMISION Y COLOCACION DE ACCIONES DE LA SOCIEDAD; 11) PRESENTAR A LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS EL INFORME SOBRE LA FORMA COMO SE HAYA IIEVADO LA GESTION EN LA EMPRESA; Y 12) LAS DEMAS FUNCIONES QUE LE SENALE LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS PARAGRAFO.- EL GERENTE NO PODRA OTORGAR, ACEPTAR O SUSCRIBIR TITULOS VALORES DE CONTENIDO CREDITICIO EN NOMBRE DE LA SOCIEDAD CUANDO FALTE LA CORRESPONDIENTE CONTRA PRESTACION CAMBIARIA A FAVOR DE ELLA, A MENOS QUE SEA EXPRESAMENTE AUTORIZADA POR LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS."

NOMBRAMIENTOS

REPRESENTANTES LEGALES

Por Escritura pública No 1539 del 01 de Abril de 2008 de Notaria 05 inscrita en esta cámara de comercio el 09 de Abril de 2008 con el No 74854 del libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
GERENTE	BALLESTEROS LEON ARNULFO	C.C. 91040637

Por Acta No 12 del 27 de Febrero de 2012 de Asamblea Gral Accionistas inscrita en esta cámara de comercio el 23 de Abril de 2012 con el No 102843 del libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
SUBGERENTE	SANDRA MILENA GONZALEZ ACEVEDO	C.C. 63492196

REFORMAS A LOS ESTATUTOS

Los estatutos de la sociedad han sido reformados así:

DOCUMENTO	INSCRIPCION
A. No 03 de 27/07/2009 Junta Extr de Bucaramanga	81959 13/08/2009 Libro IX

RECURSOS CONTRA LOS ACTOS DE INSCRIPCIÓN

De conformidad con lo establecido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y la Ley 962 de 2005, los actos administrativos de registro, quedan en firme dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de inscripción, siempre que no sean objeto de recursos. Para estos efectos, se informa que para la Cámara de Comercio de Bucaramanga, los sábados NO son días hábiles.

Una vez interpuestos los recursos, los actos administrativos recurridos quedan en efecto suspensivo, hasta tanto los mismos sean resueltos, conforme lo prevé el artículo 79 del Código de Procedimiento Administrativo y de los Contencioso Administrativo.

A la fecha y hora de expedición de este certificado, NO se encuentra en curso ningún recurso.

CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS - CIIU

Actividad principal Código CIIU: 4663.
Actividad secundaria Código CIIU: 4752.

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a WWW.CAMARADIRECTA.COM y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO

A nombre de la persona jurídica, figura(n) matriculado(s) en la Cámara de Comercio de Bucaramanga el (los) siguientes(s) establecimiento(s) de comercio:

Nombre:	EL MEGACENTRO CERAMICO
Matricula No:	276052
Fecha de matrícula:	12 de Septiembre de 2013
Último año renovado:	2019
Categoría:	Establecimiento de Comercio
Dirección:	CALLE 4 # 15 A - 15 BARRIO SAN CRISTOBAL
Municipio:	Piedecuesta - Santander

Mediante Oficio No 0360-OJA/2021-02229 del 10 de Marzo de 2022 de Juzgado Primero Civil Municipal de Piedecuesta , ordenó EMBARGO DEL ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO DENOMINADO: EL MEGACENTRO CERAMICO, UBICADO EN CALLE 4 # 15 A - 15 BARRIO SAN CRISTOBAL, PIEDECUESTA , inscrito en esta Cámara de Comercio el 15 de Marzo de 2022 , con el No 44372 del libro VIII

Si desea obtener información detallada de los anteriores establecimientos de comercio o de aquellos matriculados en una jurisdicción diferente a la del propietario, deberá solicitar el certificado de matrícula mercantil del respectivo establecimiento de comercio.

La información correspondiente a los establecimientos de comercio, agencias y sucursales, que la persona jurídica tiene matriculados en otras cámaras de comercio del país, podrá consultarla en www.rues.org.co.

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

No aparece inscripción posterior de documentos que modifique lo antes enunciado

---

El presente certificado no constituye conceptos favorables de uso de suelo, normas sanitarias y de seguridad.

Este certificado refleja la situación jurídica registral de la sociedad, a la fecha y hora de su expedición.

Importante: la firma digital del secretario de la Camara de Comercio de Bucaramanga contenida en este certificado electrónico se encuentra emitida por

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a WWW.CAMARADIRECTA.COM y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

---

una entidad de certificación abierta autorizada y vigilada por la superintendencia de industria y comercio, de conformidad con las exigencias establecidas en la ley 527 de 1999.

En el certificado se incorporan tanto la firma mecánica que es una representación gráfica de la firma del secretario de la Cámara de Comercio de Bucaramanga, como la firma digital y la respectiva estampa cronológica, las cuales podrá verificar a través de su aplicativo visor de documentos pdf.

No, obstante si usted expidió el certificado a través de la plataforma virtual puede imprimirlo desde su computador con la certeza de que fue expedido por la Cámara de Comercio de Bucaramanga. La persona o entidad a la que usted le va a entregar el certificado puede verificar, por una sola vez, su contenido ingresando a www.camaradirecta.com opción certificados electrónicos y digitando el código de verificación que se encuentra en el encabezado del presente documento. El certificado a validar corresponde a la imagen y contenido del certificado creado en el momento en que se generó en las ventanillas o a través de la plataforma virtual de la cámara.

Lina María Rodríguez Buitrago

REPÚBLICA DE COLOMBIA
CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA
SALA ADMINISTRATIVA
OFICINA JUDICIAL DE BUCARAMANGA

Nombres y Apellidos: **LUIS ALBERTO CAMACHO JAIMES**

C.C. No: 13.847.278 de Bucaramanga

Vigente hasta: **28 de febrero de 2012**

Bucaramanga, Septiembre 04 de 2.007

Valido únicamente para : **POSESIÓN**

DUPLICADO

Cargos inscritos: **INGENIEROS Y PROF. AFINES**: Arquitecto.- **PERIT AVALUADOR:** Bienes Inmuebles.-

Firma Jefe Oficina Judicial

Firma Auxiliar de la Justicia

CARNÉ No.
0184 - 2007

En caso de pérdida, favor devolver al despacho u Oficina Judicial mas cercana (+ 7) (6339484)

DUPLICADO

Libertad y Orden

CONSEJO PROFESIONAL
NACIONAL DE ARQUITECTURA
Y SUS PROFESIONES AUXILIARES
COLOMBIA

Arquitecto
CAMACHO JAIMES
LUIS ALBERTO
C.C. 13.847.278 de Bucaramanga

UNIVERSIDAD SANTO TOMÁS DE AQUINO

Matrícula profesional

A68082000-13847278

Fecha de expedición
19/06/2000

Esta tarjeta es el único documento idóneo que autoriza a su titular para ejercer la profesión de Arquitecto dentro de los parámetros establecidos por la Ley 435 de 1998, y demás normas complementarias con la materia. Este documento es intransferible.

Agradecemos a quien encuentre esta tarjeta devolverla al Consejo Profesional Nacional de Arquitectura y sus Profesiones Auxiliares.

www.cpnaa.gov.co

Presidente CPNAA

08140