

**Contestación De La Demanda - Proceso 2021-00003.**

Wilson Fayad Ahcar &lt;wilsonfayad@hotmail.com&gt;

Mar 11/01/2022 15:48

Para: Juzgado 15 Civil Circuito - Atlantico - Barranquilla &lt;ccto15ba@cendoj.ramajudicial.gov.co&gt;

CC: rblancodem@hotmail.com &lt;rblancodem@hotmail.com&gt;

**SEÑOR****JUEZ QUINCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA****CORREO ELECTRÓNICO: [ccto15ba@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:ccto15ba@cendoj.ramajudicial.gov.co)****Ref.: Proceso:** Verbal De Lesión Enorme.**Demandante:** Teleorienté S.A.S.**Demandado:** Ricardo Alberto Silva Rodríguez.**Rad. N°:** 08001-3153-015-2021-00003-00.

Buenas tardes:

En mi condición de apoderado judicial del señor Ricardo Alberto Silva Rodríguez, quien integra la parte demandada dentro del Proceso de la referencia, remito, como archivos adjuntos en formato PDF, la Contestación de la Demanda y sus anexos, con destino al expediente de este asunto. Tales archivos se encuentran debidamente enumerados, así:

1. Contestación de la demanda (19 folios).
2. Acta Reunión Extraordinaria de la Junta De Accionistas Teleorienté S.A.S. - 10 dic. 2016 - Venta Acciones.
3. Certificado De Existencia Y Representación Legal de Teleorienté S.A.S.
4. Cheque LE336290.
5. Cheque LE336291.
6. Cheque LE336292.
7. Contrato De Promesa De Compraventa.
8. Dictamen Pericial De Parte - Perito Róbinson De La Cruz Herrera.

Así mismo, envío simultáneamente un ejemplar de los mismos documentos al correo electrónico del apoderado judicial de la parte demandante, a fin de cumplir con el mandato legal impuesto por el numeral 14 del artículo 78 del Código General del Proceso.

Atentamente,

**WILSON FAYAD AHCAR.**

**Abogado.**

**C.C. N° 8.704.785 de Barranquilla.**

**T. P. N° 50.226 del C. S. de la J.**

**Cel.: 314 774 8057.**

*Wilson Fayad Ahear*  
*Abogado*

1

**SEÑOR**

**JUEZ QUINCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA**

**CORREO ELECTRÓNICO: ccto15ba@cendoj.ramajudicial.gov.co**

**E. S. D.**

---

**REF.: PROCESO : Verbal De Lesión Enorme.**  
**DE : Teleoriente S.A.S.**  
**CONTRA : Ricardo Alberto Silva Rodríguez.**  
**RAD. Nº : 08001-3153-015-2021-00003-00.**

---

**CONTESTACIÓN DE DEMANDA**

**Wilson Fayad Ahear**, mayor de edad, domiciliado y residente en esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número 8.704.785 de Barranquilla, abogado inscrito con Tarjeta Profesional número 50.226 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, en ejercicio del poder que me fue conferido por el señor **Ricardo Alberto Silva Rodríguez** mediante mensaje de datos –remitido directamente al Juzgado desde su dirección de correo electrónico–, quien integra la parte demandada dentro del proceso de la referencia, por medio del presente escrito me permito, dentro del término legal, **DAR CONTESTACIÓN A LA DEMANDA** que contra mi poderdante formuló ante su Despacho la sociedad comercial **Teleoriente S.A.S.**, por la vía del proceso ordinario de mayor cuantía:

**EN CUANTO A LOS HECHOS DE LA DEMANDA**

**AL HECHO PRIMERO:** Es cierto que se celebró la compraventa del inmueble allí indicado mediante la escritura pública número 983 del 18 de abril de 2018, otorgada en la Notaría Segunda del Círculo de Barranquilla; pero en dicho instrumento no consta expresamente, como afirma el abogado de la sociedad demandante, que se trataba de un lote “sin construcción”, pues en la cláusula tercera de dicho instrumento, reza: “Esta venta comprende el referido inmueble con todas sus mejoras, dependencias, construcciones accesorias e inclusive sus instalaciones para los servicios públicos”.

**AL HECHO SEGUNDO:** Es cierto. Cabe precisar que, al tiempo de verificarse la compraventa, el cargo de “subgerente” de la sociedad comercial **Teleoriente S.A.S.** otorgaba, por estatuto, las mismas facultades de representación legal que tenía el gerente de la misma,

las cuales podía ejercer aquél en ausencia de éste y sin ningún tipo de limitaciones, tal como consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal de **Teleoriente S.A.S.** vigente a la sazón, que la parte demandante anexó al libelo de la demanda.

**AL HECHO TERCERO:** Es cierto que en dicha cláusula aparece como precio del inmueble la suma de Veinte Millones Ochocientos Ochenta Mil Pesos (\$20.880.000) Moneda Legal; sin embargo, y conforme a los hechos en que fundamento la primera excepción formulada en este escrito **–a los cuales me remito íntegramente–**, ese precio **NO** fue el realmente querido por los contratantes, puesto que la venta estuvo precedida de una promesa bilateral de venta, donde se consignó el valor real del precio del inmueble, que fue la suma de **Sesenta Y Cinco Millones Ochocientos Mil Pesos (\$65.800.000) Moneda Legal.**

**AL HECHO CUARTO:** Al respecto, me remito a la certificación de la Secretaría de Hacienda Municipal de Malambo de fecha 17 de abril de 2018, protocolizada con la mencionada escritura pública de compraventa número 983 del 18 de abril de 2018 de la Notaría Segunda de Barranquilla, certificación donde aparece que el lote de terreno se encontraba a Paz y Salvo por concepto de impuesto predial y sobretasa ambiental vigencia 2018, y que ciertamente el área allí construída hasta entonces era cero (0).

**AL HECHO QUINTO:** Es cierto.

**AL HECHO SEXTO:** No se trata de un hecho esencial o principal relacionado con la *causa petendi* de la demanda, ni siquiera de un hecho de carácter circunstancial o accesorio que haya rodeado la ocurrencia de otro esencial, máxime cuando la señora **Nancy Teresa Morales De Ruiz** no es parte en el proceso judicial que nos ocupa, razón por la cual lo expuesto allí no es determinante ni tiene incidencia en el efecto jurídico específico y concreto que el demandante persigue obtener a través del presente proceso, respecto a mi representado.

En todo caso, y según información suministrada por mi representado, éste nunca ha tenido conocimiento sobre la denuncia penal que menciona el apoderado judicial de la parte demandante.

**AL HECHO SÉPTIMO:** Al respecto me permito precisar que la eventual venta que el representante legal de una sociedad comercial haga de las acciones que posea en la misma sociedad que representa, no significa que desde ese mismo momento pierda o termine su facultad de representación legal.

En efecto, la señora **Nancy Teresa Morales De Ruiz** ciertamente vendió la totalidad de sus derechos accionarios a la otra socia de la compañía, señora **Astrid De La Torcoroma**

**Gandur Numa**, transacción que se llevó a cabo en la reunión extraordinaria de la Junta de Accionistas de **Teleoriente S.A.S.**, realizada en las oficinas de la misma en la ciudad de Barranquilla el día 10 de diciembre de 2016, tal como se acredita con copia del **Acta N° 015 del 10 de diciembre de 2016**, donde se pactaron los términos y condiciones de la compraventa accionaria, acta que se anexa con el presente escrito.

A pesar de la enajenación que la señora **Nancy Teresa Morales De Ruiz** hiciera de los derechos accionarios que poseía dentro de la sociedad **Teleoriente S.A.S.**, continuó desempeñando el cargo de Subgerente de esa compañía, con facultades de representación legal, **hasta el día 14 de agosto de 2018**, fecha en que fue aceptada su renuncia, tal como consta en el documento privado de fecha 14 de agosto de 2018 de la Notaría Once, inscrito en la Cámara de Comercio de Ocaña el día 4 de septiembre de 2018, con el número 4351 del Libro IX.

Por lo tanto, en la fecha en que se otorgó la escritura pública de compraventa celebrada entre **Teleoriente S.A.S.** y mi poderdante, 18 de abril de 2018, aún tenía la señora **Nancy Teresa Morales De Ruiz** la representación legal de dicha sociedad, sin ningún tipo de limitaciones.

**AL HECHO OCTAVO:** Es cierto.

**AL HECHO NOVENO:** Reitero lo expuesto en la contestación que doy al *HECHO TERCERO* en este acápite, donde me remito a los hechos que sirven de fundamento a la primera excepción de mérito formulada más adelante –denominada “**Excepción De Simulación Relativa Del Contrato De Compraventa, Respecto Al Precio Y Forma De Pago Allí Estipulados**”–, donde queda demostrado que a la compraventa le precedió una promesa de celebrarla, donde las partes contratantes exteriorizaron su verdadera y real intención o voluntad interna respecto del precio de la negociación y su forma de pago.

En ese sentido, como veremos, el contenido de la cláusula cuarta del contrato de compraventa relativa al precio del inmueble y su forma de pago, es meramente aparente, porque el precio y forma de pago realmente queridos por las partes fueron los convenidos en el contrato de promesa de compraventa.

De cualquier forma, en cuanto al dicho del abogado de la parte demandante de que “... *sin embargo esta suma de dinero nunca ingresó a los activos corrientes de la empresa TELEORIENTE S.A.S.*”, debo manifestar que no es del resorte de mi mandante contestar o controvertir la existencia o no de esa circunstancia ni el destino que se le dio al dinero realmente recibido por la vendedora, habida consideración que se trata de un asunto al interior de la sociedad comercial, la cual, al realizar la venta que ahora cuestiona, actuó como lo que es: una persona jurídica diferente a cada uno de los socios que la conforman.

Por lo tanto, el destino que al interior de la sociedad vendedora **Teleoriente S.A.S.** se le

hubiere dado al dinero que efectivamente ésta recibió por la venta, no tiene ninguna incidencia en la determinación que debe hacer el juzgador acerca de la existencia o no de lesión enorme respecto de ella.

**AL HECHO DÉCIMO:** No es cierto que el valor comercial (justo precio) del inmueble objeto de la negociación, a 15 de octubre de 2017, ascendiera a la suma de Trescientos Un Millones Setecientos Dieciséis Mil Pesos (\$301.716.000) Moneda Legal, avalúo que pretende soportar la parte demandante con el dictamen pericial que aporta como prueba documental con la demanda, efectuado por el perito arquitecto **José Giammaría Cervantes**.

En ese sentido, manifiesto desde ya mi desacuerdo con la experticia presentada por la parte demandante con la demanda como sustento de sus pretensiones, y, en tal virtud, en las oportunidades procesales previstas en el Código General del Proceso para ello, ejerceré el derecho de contradicción que le asiste a mi mandante respecto a las condiciones de existencia jurídica, de validez y de eficacia probatoria de dicho dictamen pericial, con sujeción a lo dispuesto en el artículo 228 de dicho estatuto.

**AL HECHO DÉCIMO PRIMERO:** No es cierto que haya existido “lesión enorme a favor de TELEORIENTE S.A.S.”, como lo expresa el abogado de la sociedad demandante, puesto que, si bien es cierto que mi mandante vendió el inmueble al señor **Carlos Manuel Urbina Rebolledo** por un precio mayor del que dio por él a **Teleoriente S.A.S.**, ésta no sufrió detrimento patrimonial porque simple y objetivamente **NO** vendió por menos de la mitad del justo precio existente al tiempo de la negociación, conforme a los hechos en que fundamento la segunda excepción de mérito formulada más adelante, denominada “**Inexistencia De Lesión Enorme**” –a la cual me remito íntegramente– y al dictamen pericial de parte que aportó con este escrito, realizado por el perito **Róbinson De La Cruz Herrera**.

En ese sentido, podemos decir que la operación aritmética en la que el abogado de la sociedad demandante fundamenta su razonamiento para deducir la existencia de lesión enorme en la prestación de su mandante derivada de la primera venta, es completamente errónea porque parte de un precio aparente del inmueble, así como de un justiprecio que será oportunamente desvirtuado durante el curso del proceso.

**AL HECHO DÉCIMO SEGUNDO:** Lo expuesto allí se desprende del contenido del Contrato de Promesa de Compraventa que aporta el apoderado judicial de la demandante, cuyo valor probatorio apreciará Su Señoría en su momento procesal.

**AL HECHO DÉCIMO TERCERO:** De la lectura del Contrato de Promesa de Compraventa que allí se menciona se observa que la fecha del otorgamiento de la respectiva escritura

pública de compraventa fue convenida para el día 15 de marzo de 2018, fecha en la que aún el inmueble se encontraba en cabeza de la sociedad vendedora, **Teleoriente S.A.S.**, y ambas partes bien hubieran podido celebrar perfectamente la compraventa.

No obstante, y de acuerdo con lo expuesto por el apoderado judicial de la parte demandante, llegada dicha fecha no se llevó a cabo la escritura pública de compraventa a la que estaban obligadas ambas partes, lo cual indica que tanto **Teleoriente S.A.S.** y el señor **Francisco Javier Gallardo Mora** incurrieron simultáneamente en mora recíproca de cumplir con la “obligación de hacer” a su cargo, debiendo consecuentemente restituir cada una de ellos lo que hubiere recibido del otro, tal como finalmente sucedió.

Dice también el apoderado de la demandante en el *HECHO DÉCIMO SEXTO*, refiriéndose a la compraventa, “*haberse concedido una prórroga de tiempo para el perfeccionamiento de este negocio*”, hecho éste que no admito por cuanto que la prórroga allí aludida no consta en un escrito, como lo exige fatalmente la ley para este tipo de negocios.

En efecto, el artículo 89 de la Ley 153 de 1887 (que subrogó el artículo 1611 del Código Civil) establece expresamente para los contratos de promesa de compraventa de inmuebles que la voluntad de las partes debe exteriorizarse o declararse mediante la FORMA ESCRITA; de donde se desprende inequívocamente que si las partes deciden modificar la principal y esencial obligación que se deriva de este tipo de contratos –la fecha, hora y notaría del otorgamiento de la escritura pública contentiva del contrato de compraventa objeto de la promesa–, tal modificación debe estar sometida igualmente a la forma escrita como *Formalidad Ad Substantiam Actus*, de manera tal que sin el escrito la respectiva modificación (en este caso, la prórroga) no produce ningún efecto, no tiene eficacia, como ciertamente ocurrió en ese caso.

En consecuencia, **NO** es admisible la razón que se alega en el *HECHO DÉCIMO SEXTO* para justificar que no se hubiere celebrado el contrato de compraventa entre **Teleoriente S.A.S.** y el señor **Francisco Javier Gallardo Mora**, consistente en que “*se encontraron que ya el lote prometido, había sido objeto de compraventa por parte de la subgerente de la empresa TELEORIENTE S.A.S., NANCY TERESA MORALES DE RUIZ, mediante la escritura pública Número 983 de Abril 18 de 2018, de la Notaría Segunda del Círculo de Barranquilla*”.

**AL HECHO DÉCIMO CUARTO:** En armonía con la contestación que doy al hecho anterior, reitero que, desde el punto de vista jurídico, se tiene como ineficaz la prórroga que el apoderado de la contraparte dice que hubo; por lo tanto, a partir del 15 de marzo de 2018, fecha en la que aún el inmueble se encontraba en cabeza de la sociedad vendedora, ambas partes quedaron colocadas en mora recíproca respecto de la obligación de hacer contenida en la promesa, circunstancia que, a la luz de los artículos 1546 y 1609 del Código Civil, y en virtud del principio de que la mora purga la mora, hace improcedente el

reclamo de cualquier tipo de indemnización de perjuicios por los contratantes incumplidores.

***EN CUANTO AL DERECHO INVOCADO Y A LAS PRETENSIONES  
DE LA DEMANDA***

No siendo ciertos los hechos que configuran la **CAUSA PETENDI** de la demanda, carece entonces de fundamento el derecho que el demandante reclama en el proceso para que le sea reconocido por Su Señoría en la sentencia. Por tanto, **NIEGO QUE EL DEMANDANTE TENGA EL DERECHO QUE INVOCA Y ME OPONGO A TODAS Y CADA UNA DE LAS PETICIONES FORMULADAS EN LA DEMANDA.**

***EXCEPCIONES DE MÉRITO***

En contra de las pretensiones del demandante propongo las siguientes excepciones de fondo o mérito:

**PRIMERA EXCEPCIÓN**

**EXCEPCIÓN DE SIMULACIÓN RELATIVA DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA,  
RESPECTO AL PRECIO Y FORMA DE PAGO ALLÍ ESTIPULADOS**

**A. FUNDAMENTOS DE HECHO:**

- 1.** El día **10 de diciembre de 2016**, la composición accionaria de la sociedad comercial por acciones simplificadas **Teleoriente S.A.S.**, era la siguiente: la señora **Nancy Teresa Morales De Ruiz** poseía el cincuenta por ciento (50%) del capital social, y el otro cincuenta por ciento (50%) se encontraba en cabeza de la señora **Astrid De La Torcoroma Gandur Numa**.
- 2.** En esa fecha, y mediante reunión extraordinaria de la Junta de Accionistas de **Teleoriente S.A.S.**, llevada a cabo en las oficinas de la misma en la ciudad de Barranquilla, la señora **Nancy Teresa Morales De Ruiz** vendió la totalidad de sus derechos accionarios a la otra socia de dicha compañía, señora **Astrid De La Torcoroma Gandur Numa**, por la suma de **Trescientos Millones De Pesos (\$300.000.000) Moneda Legal**, los cuales se comprometió a pagar de la siguiente maneras:
  - a.** La suma de **Diez Millones De Pesos (\$10.000.000)**, representada en el establecimiento de comercio denominado **LOCUTORIO**, localizado en el aero-

puerto Ernesto Cortissoz de Soledad, de propiedad de Teleoriente S.A.S., que la señora **Astrid De La Torcoroma Gandur Numa**, en su nueva condición de única socia y dueña de dicha sociedad, se comprometió a cederle a **Nancy Teresa Morales De Ruiz** en debida forma;

b. Y el saldo, o sea la suma de **Doscientos Noventa Millones De Pesos (\$290.000.000) Moneda Legal**, así:

- 1) La suma de **Treinta Millones De Pesos (\$30.000.000)**, el día 30 de diciembre de 2016.
  - 2) La suma de **Cien Millones De Pesos (\$100.000.000)**, el día 24 de febrero de 2017.
  - 3) La suma de **Cien Millones De Pesos (\$100.000.000)**, el día 30 de mayo de 2017.
  - 4) La suma de **Quince Millones De Pesos (\$15.000.000)**, el día 27 de julio de 2017.
  - 5) La suma de **Quince Millones De Pesos (\$15.000.000)**, el día 27 de agosto de 2017.
  - 6) La suma de **Quince Millones De Pesos (\$15.000.000)**, el día 27 de septiembre de 2017.
  - 7) La suma de **Quince Millones De Pesos (\$15.000.000)**, el día 27 de octubre de 2017.
3. La mencionada reunión de la Junta de Accionistas de **Teleoriente S.A.S.** llevada a cabo el día 10 de diciembre de 2016, así como los términos y condiciones de la referida compraventa allí celebrada, constan en el **Acta N° 015 del 10 de diciembre de 2016**, copia de la cual se aporta con este escrito.
4. No obstante la transacción antes mencionada, la señora **Nancy Teresa Morales De Ruiz** continuó desempeñando el cargo de Subgerente de la compañía **Teleoriente S.A.S.**, con facultades de representación legal, hasta el día 14 de agosto de 2018, fecha en que fue aceptada su renuncia, tal como consta en el documento privado de fecha 14 de agosto de 2018 de la Notaría Once, inscrito en la Cámara de Comercio de Ocaña el día 4 de septiembre de 2018, con el número 4351 del Libro IX, inscripción que consta en el Certificado de Existencia y representación Legal de **Teleoriente S.A.S.** que se anexa al presente escrito (aunque ya reposa en el expediente).
5. Como quiera que la señora **Astrid De La Torcoroma Gandur Numa**, luego de

haber adquirido las acciones de la señora **Nancy Teresa Morales De Ruiz**, poseía el cien por ciento (100%) del capital social de **Teleoriente S.A.S.**, tal circunstancia la convertía en la única accionista y propietaria de la compañía.

En tal calidad, obtuvo del Banco de Colombia de la ciudad de Ocaña (Norte de Santander) un talonario de cheques por la cuenta corriente número 0266 69999331, que corresponde a una cuenta bancaria que la compañía tenía entonces en Barranquilla.

6. Pues bien, para cumplir la señora **Astrid De La Torcoroma Gandur Numa** con los pagos que, como compradora de las acciones, se obligó a realizar a la vendedora **Nancy Teresa Morales De Ruiz**, los días 27 de julio, 27 de agosto y 27 de septiembre de 2017, por valor de **Quince Millones De Pesos (\$15.000.000)** cada uno, hizo uso del mencionado talonario de cheques de su compañía **Teleoriente S.A.S.** –donde fungía ahora como su única socia y propietaria –, y, en su calidad de representante legal de la misma, giró sendos cheques a la orden de la vendedora, señora **Nancy Teresa Morales De Ruiz**, así:
  - a. Cheque número LE336290 del Bancolombia de la ciudad de Ocaña (Norte de Santander), por valor de **Quince Millones De Pesos (\$15.000.000)**, de fecha 27 de julio de 2017.
  - b. Cheque número LE336291 del Bancolombia de la ciudad de Ocaña (Norte de Santander), por valor de **Quince Millones De Pesos (\$15.000.000)**, de fecha 27 de agosto de 2017.
  - c. Cheque número LE336292 del Bancolombia de la ciudad de Ocaña (Norte de Santander), por valor de **Quince Millones De Pesos (\$15.000.000)**, de fecha 27 de septiembre de 2017.
7. La señora **Nancy Teresa Morales De Ruiz**, en su condición de beneficiaria de los cheques referidos, transfirió los derechos de crédito incorporados en cada uno de ellos antes de sus respectivos vencimientos, en legal forma, esto es, mediante endoso en propiedad que hiciera en blanco (realizado con su sola firma en el reverso de cada uno de los títulos valores) y la entrega física de los mismos al endosatario, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 651 y 654 del Código de Comercio.
8. En ese sentido, puede observarse en cada cheque que la cadena de endoso se inicia con la firma de la beneficiaria **Nancy Morales** como primera endosante, siendo el último tenedor de los títulos, antes de su vencimiento, la sociedad **Consultorías Y Asesorías Jurídicas Integrales E.U., Sigla: CAJIS**, distinguida con el N.I.T. 830.507.911-3.

9. Llegada la respectiva fecha de vencimiento fijada en cada uno de los cheques para su cobro, la sociedad **Consultorías Y Asesorías Jurídicas Integrales E.U.**, en su calidad de legítima tenedora de los mismos –dada la cadena de endoso ininterrumpida–, procedió a consignarlos oportunamente en su cuenta corriente del banco Davivienda, pero cada uno de ellos fue devuelto e impagado por el banco librado por la causal “Hay Orden De No Pago” por parte de la giradora **Teleorienté S.A.S.**, causal identificada con el número 8 por la **Asociación Bancaria de Colombia**, circunstancias éstas que pueden constatarse y apreciarse al reverso de los títulos valores.
10. Ante esa situación, y luego de haber sido presentados oportunamente cada uno de los cheques para el pago y rechazados por el banco –como se ha dicho–, la sociedad tenedora de los instrumentos decide negociarlos meses más tarde con el señor **Ricardo Alberto Silva Rodríguez**, y en tal virtud procede a endosarle y entregarle físicamente cada uno de los cheques a éste, quedando de esta forma sometida dicha negociación a las reglas de transferencia de los derechos personales de crédito del derecho civil, como es la cesión ordinaria de créditos, al tenor de lo establecido en el inciso 2° del artículo 660 del Código de Comercio, que dice textualmente:

“El endoso posterior al vencimiento del título, producirá los efectos de una cesión ordinaria.”

En ese sentido, puede observarse en cada cheque la respectiva nota de cesión del crédito allí contenido en favor del señor **Ricardo Alberto Silva Rodríguez**, con fecha marzo 4 de 2018.

11. Así las cosas, a partir del endoso y entrega física de cada uno de los cheques por parte de la sociedad **Consultorías Y Asesorías Jurídicas Integrales E.U.** al señor **Ricardo Alberto Silva Rodríguez**, se operó el fenómeno de la cesión ordinaria del crédito contenido en cada instrumento, convirtiéndose el cesionario (**Ricardo Alberto Silva Rodríguez**) desde entonces en el nuevo titular de dichos créditos, habiéndolos adquiridos tal como se encontraban en el patrimonio del cedente (**Consultorías Y Asesorías Jurídicas Integrales E.U.**), esto es, por su monto total, con sus accesorios y garantías (art. 164 del Código Civil).

Significa lo anterior que el cesionario de los créditos contenidos en los títulos, o sea el señor **Ricardo Alberto Silva Rodríguez**, pasaba a ser el nuevo acreedor ordinario de la sociedad creadora de los mismos, o sea **Teleorienté S.A.S.**, por las sumas de dinero allí indicadas, que en total sumaban **Cuarenta Y Cinco Millones De Pesos (\$45.000.000) moneda legal**.

**12. Celebración Del Contrato De Promesa De Compraventa.-** Posteriormente, el día 14 de marzo de 2018, en la ciudad de Barranquilla y mediante documento privado, la sociedad **Teleoriente S.A.S.**, actuando en calidad de Promitente Vendedora, “se obliga a transferir a título de venta pura y simple” al señor **Ricardo Alberto Silva Rodríguez**, “quien a su vez se obliga a adquirir de aquélla, por el mismo título”, en calidad de Promitente Comprador, el derecho de dominio y la posesión material sobre el lote de terreno marcado con el número 8 de la Manzana P de la Urbanización denominada Mesolandia en jurisdicción del municipio de Malambo, con Matrícula Inmobiliaria 041-83109 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla y Referencia Catastral 010010890003000.

**13.** La Cláusula Quinta del referido Contrato de Promesa de Compraventa, dice textualmente así:

“QUINTA. PRECIO. El valor del inmueble prometido en venta es la cantidad de SESENTA Y CINCO MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS (\$65.800.000) MONEDA LEGAL, que EL PROMITENTE COMPRADOR pagará a LA PROMITENTE VENDEDORA en la siguiente forma:

a) La suma de VEINTE MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS (\$20.800.000) M/L., al momento de la firma de la correspondiente escritura pública de compraventa a que obliga la presente promesa; y

b) En relación con el saldo, o sea la suma de CUARENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS (\$45.000.000) MONEDA LEGAL, las partes convienen en COMPENSAR esta obligación desde ahora, con la obligación dineraria que, por el mismo valor, tiene a su vez LA PROMITENTE VENDEDORA (Teleoriente S.A.S.) en favor de EL PROMITENTE COMPRADOR como cesionario que es éste de los créditos contenidos en los cheques que se relacionan seguidamente, girados por LA PROMITENTE VENDEDORA y actualmente en posesión de EL PROMITENTE COMPRADOR por ser el legítimo tenedor de los mismos:

1) Cheque número LE336290 del Bancolombia de la ciudad de Ocaña (Norte de Santander), por valor de Quince Millones De Pesos (\$15.000.000), de fecha 27 de julio de 2017, girado por Teleoriente S.A.S. contra la cuenta corriente de su propiedad número 0266 69999331.

2) Cheque número LE336291 del Bancolombia de la ciudad de Ocaña (Norte de Santander), por valor de Quince Millones De Pesos (\$15.000.000), de fecha 27 de agosto de 2017, girado por Teleoriente S.A.S. contra la cuenta corriente de su propiedad número 0266 69999331.

3) Cheque número LE336292 del Bancolombia de la ciudad de Ocaña (Norte de Santander), por valor de Quince Millones De Pesos (\$15.000.000), de fecha 27 de septiembre de 2017, girado por Teleoriente S.A.S. contra la cuenta corriente de su propiedad número 0266 69999331.

En consecuencia, siendo ambas partes –EL PROMITENTE COMPRADOR y LA PROMITENTE COMPRADORA (SIC)– recíprocamente **deudoras y acreedoras a la vez de sumas de dinero de igual valor (\$45.000.000)**, se opera el fenómeno de la **COMPENSACIÓN** entre ambas sumas de dinero, quedando desde ahora **extinguidas totalmente tales obligaciones.**

**Para tal efecto**, se deja expresa constancia que los títulos antes descritos fueron debidamente exhibidos por EL PROMITENTE COMPRADOR a LA PROMITENTE VENDEDORA.

PARÁGRAFO. LA PROMITENTE VENDEDORA y EL PROMITENTE COMPRADOR convienen en fijar como precio del inmueble en la escritura pública contentiva del contrato de compraventa a que obliga la presente promesa, la suma de **VEINTE MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS (\$20.800.000) MONEDA LEGAL**, únicamente con el mero fin de reducir el pago de los derechos notariales y registro.”

**14. Otorgamiento De La Escritura Pública De Compraventa.-** Habiéndose, pues, operado el fenómeno de la compensación parcial del precio del inmueble en la forma estipulada en la Cláusula Quinta de la referida Promesa de Compraventa, y llegada la fecha allí pactada para la celebración del contrato de compraventa objeto de la misma, los contratantes dieron cabal cumplimiento a la promesa y, en tal virtud, mediante la escritura pública número 983 del 18 de abril de 2018, otorgada en la Notaría Segunda del Círculo de Barranquilla, la sociedad **Teleorient S.A.S.** transfiere efectivamente a título de venta al señor **Ricardo Alberto Silva Rodríguez**, el derecho de dominio y la posesión material sobre el lote de terreno materia de la negociación.

**15.** En la cláusula cuarta del contrato de compraventa contenido en la referida escritura pública, aparece como precio del inmueble objeto de la misma la suma de **Veinte Millones Ochocientos Ochenta Mil Pesos (\$20.880.000) Moneda Legal**, “suma que el Vendedor declara tener recibida a su entera y completa satisfacción de manos del comparador”, tal como allí reza.

**16. Simulación Relativa Del Contrato De Compraventa.-** No obstante, el precio de la negociación que aparece en la cláusula cuarta del contrato de compraventa, o sea la suma de **Veinte Millones Ochocientos Ochenta Mil Pesos (\$20.880.000)**, no fue el realmente pactado por los contratantes, por cuanto que dicha venta estuvo precedida de una promesa bilateral de venta, donde se consignó el valor real del precio del inmueble, que fue la suma de **Sesenta Y Cinco Millones Ochocientos Mil Pesos (\$65.800.000) Moneda Legal.**

Ciertamente, el precio consignado en la escritura pública de compraventa no fue el verdaderamente concertado por las partes, quienes, previamente, en la misma promesa que precedió a la compraventa, convinieron no solamente el precio real

de la negociación, sino que también dispusieron expresamente –en el párrafo de la cláusula quinta– que en el instrumento público contentivo de la compraventa se expresara un precio menor al realmente querido “únicamente con el mero fin de reducir el pago de los derechos notariales y registro”, tal como se acostumbra en este tipo de negociación.

Como vemos, la disconformidad entre lo declarado por las partes en la escritura pública de compraventa (voluntad declarada) y lo querido realmente por ellas (voluntad interna o intención exteriorizado en la promesa) fue deliberada o consciente, pues en la misma promesa que precedió a la compraventa consta el precio real del inmueble y el acuerdo de las partes en producir, en el instrumento público posterior, esta disconformidad entre la voluntad interna y la declarada respecto al precio y forma de pago del inmueble.

Así las cosas, la voluntad real o verdadera de los contratantes, lo realmente querido por éstos, su voluntad interna o intención, respecto al precio del inmueble y su forma de pago, fue perfectamente exteriorizada y, por tanto, conocida inter partes en la promesa de compraventa, más específicamente, en su cláusula quinta –transcrita en el *Hecho 13* de este escrito–, donde también expresamente ponen de presente que el precio que aparecería en la escritura pública sería aparente para efectos meramente fiscales.

Además, todas y cada una de las circunstancias que concurrieron para llevar a las partes a convenir en la promesa de compraventa la compensación parcial del precio del inmueble, tales como la existencia de los cheques girados por **Teleoriente S.A.S.**, la tenencia legítima de los mismos por parte del señor **Ricardo Alberto Silva Rodríguez** como cesionario de los créditos allí contenidos, la cadena de endosos, el impago del importe de los títulos por el banco librado y su devolución a la compañía que los presentó oportunamente para sus pagos (**Consultorías Y Asesorías Jurídicas Integrales E.U.**), el endoso posterior a sus vencimientos, entre otras, **REVELAN DE MANERA INEQUÍVOCA** el querer auténtico de los contratantes al fijar el verdadero precio del inmueble en la suma de **Sesenta Y Cinco Millones Ochocientos Mil Pesos (\$65.800.000)**, para luego, sólo así, proceder a compensar parte de esa suma con el valor de los tres cheques debidos por la Promitente Vendedora (**Teleoriente S.A.S.**) al Promitente Comprador (**Ricardo Alberto Silva Rodríguez**).

17. De todo lo anterior se desprende, entonces, que el precio realmente acordado por las partes para la enajenación del inmueble no fue el consignado en la escritura pública de compraventa otorgada el día 18 de abril de 2018, sino que fue la suma de **Sesenta Y Cinco Millones Ochocientos Mil Pesos (\$65.800.000)** pactada en el contrato de promesa de compraventa celebrada el día 14 de marzo de

2018.

**B. FUNDAMENTOS DE HECHO:**

Fundamento en derecho esta excepción en los artículos 1766, 1959 a 1966 del Código Civil; artículos 651, 654, 660 inc. 2º, 661 del Código de Comercio; artículos 254, 282 del Código General del Proceso, y demás normas concordantes vigentes del ordenamiento jurídico.

**SEGUNDA EXCEPCIÓN**

**INEXISTENCIA DE LESIÓN ENORME**

**A. FUNDAMENTOS DE HECHO:**

1. Mediante la escritura pública número 983 del 18 de abril de 2018, otorgada en la Notaría Segunda del Círculo de Barranquilla, la sociedad **Teleoriente S.A.S.** transfiere a título de venta al señor **Ricardo Alberto Silva Rodríguez**, el derecho de dominio y la posesión material sobre el lote de terreno marcado con el número 8 de la Manzana P de la Urbanización denominada Mesolandia en jurisdicción del municipio de Malambo, con Matrícula Inmobiliaria 041-83109 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla y Referencia Catastral 010010890003000.
2. El contrato de compraventa estuvo precedido de promesa de celebrarlo, verificada en la ciudad de Barranquilla, mediante documento privado de fecha 14 de marzo de 2018.
3. De acuerdo con los hechos expuestos por el suscrito para fundamentar la Primera Excepción formulada en este escrito -a los cuales me remito íntegramente-, quedó claro que el precio real del inmueble y que corresponde con exactitud a la intención o voluntad interna de los contratantes, fue el establecido en el contrato de promesa de compraventa celebrada el día 14 de marzo de 2018, en cuantía de **Sesenta Y Cinco Millones Ochocientos Mil Pesos (\$65.800.000) Moneda Legal**, y no el aparente consignado en el instrumento público de compraventa otorgado el día 18 de abril de 2018.
4. Adquirido así el lote de terreno por el señor **Ricardo Alberto Silva Rodríguez**, al cabo de 1 año y 7.3 meses después -término durante el cual se presentó una valorización fundamental del justiprecio del inmueble-, éste transfirió al señor **Carlos Manuel Urbina Rebolledo**, a título de venta, el derecho de dominio y la

posesión material que entonces tenía sobre dicho bien, por la suma de **Trescientos Millones De Pesos (\$300.000.000)**, negociación que se perfeccionó mediante la escritura pública número 2.044 de fecha noviembre 28 de 2019, otorgada en la Notaría Sexta del Círculo de Barranquilla.

5. Ahora bien, de conformidad con el segundo párrafo del artículo 1951 del Código Civil –aplicado al caso que nos ocupa–, cuando el comprador (**Ricardo Alberto Silva Rodríguez**) haya vendido la cosa a un tercero (**Carlos Manuel Urbina Rebolledo**), el primer vendedor (**Teleoriente S.A.S.**) NO tendrá derecho para instaurar la acción de rescisión del contrato por lesión enorme, salvo que la venta del comprador al tercero haya sido por un precio mayor del que dio por ella, en cuyo caso el primer vendedor no tendrá acción rescisoria, sino que únicamente podrá *“reclamar este exceso, pero sólo hasta concurrencia del justo valor de la cosa, con deducción de una décima parte”*.

Al respecto, la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, **mediante sentencia del 28 de marzo de 1958**, siendo Magistrado Ponente el tratadista **Arturo Valencia Zea**, G.J. N° 2194, págs. 529 a 534, en GJ LXXXVII N. 2192-2197 (1958), fijó los requisitos y el alcance del párrafo 2° del art. 1951 del Código Civil, criterio que desde entonces ha sido pacífico en la jurisprudencia nacional y la doctrina. Según dicha sentencia, son necesarias **dos condiciones** para dar aplicación al mencionado texto legal (me remito al texto de la sentencia, que transcribo seguidamente):

“Para que el juzgador pueda dar aplicación al segundo párrafo del artículo 1951, y condenar al comprador a restituir el exceso de precio, se necesitan dos condiciones conjuntas:

**Primera Condición:** Que se pruebe fehacientemente la lesión enorme, es decir, que el vendedor haya vendido un inmueble por menos de la mitad de su justo precio en el momento de la venta.

**Segunda Condición:** Que el comprador lo haya enajenado a un tercero por un precio superior al de compra.

[...]

Ambas condiciones son necesarias, por cuanto no debe perderse de vista que la acción por lesión enorme pretende sancionar un indebido enriquecimiento operado en el terreno contractual. Para que estos enriquecimientos contractuales puedan ser sancionados, es obvio que hay que probar, en primer término, un empobrecimiento contractual sufrido por el vendedor, el cual produce como consecuencia directa un correlativo enriquecimiento en el comprador.

La primera de las condiciones mencionadas sirve para demostrar el empobrecimiento del vendedor, y la segunda, para acreditar el enriquecimiento del comprador (o

del sucesor de éste).

Este último, o sea el enriquecimiento del comprador, cuando éste en el momento de presentarse la demanda por lesión enorme, ya enajenó el inmueble comprado a un tercero, se habrá enriquecido si vendió por más; o sea, si se acredita concretamente que el empobrecimiento sufrido por el vendedor, se encuentra actualmente dentro del patrimonio del comprador.”

6. Pues bien, en el caso que nos ocupa no se cumple la primera condición señalada en la sentencia antes transcrita, pues la demandante **Teleoriente S.A.S.** le vendió el inmueble en cuestión a **Ricardo Alberto Silva Rodríguez** por un valor superior a la mitad de su justo precio al tiempo en que los negociantes exteriorizaron su consentimiento o voluntad interna, no existiendo, por tanto, desequilibrio, desproporción o desigualdad alguna en el valor de la prestación a cargo de la vendedora respecto al límite que la ley indica, con lo cual queda absolutamente descartada cualquier posibilidad de lesión enorme en relación con ésta.

En efecto, de acuerdo con el artículo 1947 del Código Civil, *“El vendedor sufre lesión enorme cuando el precio que recibe es inferior a la mitad del justo precio de la cosa que vende”*, o dicho de otra forma, cuando el precio comercial (justiprecio) del inmueble vendido valía más del doble de lo pactado; condición que no se cumple en el presente asunto por las siguientes razones:

- a. Tal como quedó fundamentado en la Primera Excepción formulada en este escrito, el precio convenido por los contratantes (**Teleoriente S.A.S.** y **Ricardo Alberto Silva Rodríguez**) conforme a su real y verdadera intención o voluntad interna, fue el que quedó establecido en el contrato de promesa de compraventa celebrado el día 14 de marzo de 2018, en cuantía de **Sesenta Y Cinco Millones Ochocientos Mil Pesos (\$65.800.000)**.
- b. **Justiprecio Del Inmueble - Dictamen Pericial De Parte.-** El justo precio del inmueble al tiempo en que se celebró el contrato de promesa de compraventa –momento en el que los contratantes **Teleoriente S.A.S.** y **Ricardo Alberto Silva Rodríguez** expresaron su voluntad real respecto el precio de la venta y su forma de pago–, fue fijado en la suma de **Ochenta Y Siete Millones Trecentos Noventa Y Siete Mil Doscientos Cuarenta Y Un Pesos Con Cincuenta Y Seis Centavos (\$87.397.241,56) Moneda Legal Colombiana**, conforme al dictamen pericial realizado por el perito valuador **Róbinson De La Cruz Herrera** que se aporta como prueba documental con el presente escrito.

Cabe señalar que ese dictamen pericial rige indistintamente tanto para la época de la celebración de la promesa (marzo 14 de 2018) como del otorgamiento de la escritura pública de venta (abril 18 de 2018), pues durante el

corto tiempo transcurrido entre un acto y otro no tuvo lugar ningún hecho que variara el justo precio del inmueble objeto de la experticia.

- c. Y de acuerdo con el criterio objetivo adoptado por el Código Civil colombiano (art. 1947), basta que el precio estipulado por los contratantes sea **SUPERIOR** a la mitad del justo precio de la cosa vendida para descartar la lesión enorme respecto del vendedor.

En el caso que nos ocupa, de la simple confrontación aritmética entre el precio real del inmueble establecido en el contrato de promesa de compraventa celebrada el día 14 de marzo de 2018 (\$65.800.000) y el justo precio del mismo (\$87.397.241,56) en el momento del negocio, se observa, de manera objetiva, que la vendedora (demandante) **VENDIÓ POR MÁS DE LA MITAD DEL JUSTO PRECIO.**

7. De conformidad con todo lo anterior, falta la primera condición fatalmente necesaria para poder aplicar el segundo párrafo del artículo 1951 del Código Civil, pues, si bien es cierto que el comprador (demandado) vendió a un tercero el inmueble por un precio mayor del que dio por él, de todas maneras, el primer vendedor (parte demandante) **NO SUFRIÓ LESIÓN ENORME** porque simple y objetivamente **NO** vendió por menos de la mitad del justo precio, de tal manera que aún si el inmueble no hubiera pasado a terceras personas y se encontrara en poder del comprador demandado, no hubiera sido procedente la acción de lesión enorme ni reajuste alguno de precio.

Quedan desvirtuados así los hechos que sirven de fundamento de las pretensiones del demandante y que configuran en este asunto la “causa petendi”.

**B. Fundamentos De Derecho:**

Fundamento en derecho esta excepción en los artículos 1947, 1951 del Código Civil; artículo 282 del Código General del Proceso, y demás normas concordantes vigentes del ordenamiento jurídico.

***PETITUM***

Declare usted mediante sentencia definitiva que, por no ser ciertos los hechos esenciales de la demanda y encontrarse probadas las dos excepciones de mérito propuestas, no accede el Juzgado a ninguna de las pretensiones de la demanda.

Al mismo tiempo, disponga el levantamiento de las medidas cautelares que fueron decretadas por el Juzgado, ordene el archivo del expediente y condene al demandante al

pago de las costas del proceso.

### **MEDIOS DE PRUEBAS**

#### **A. DOCUMENTOS:**

Atentamente pido al señor Juez tener como pruebas los siguientes documentos:

1. Acta N° 015 del 10 de diciembre de 2016 de la reunión de la Junta de Accionistas de **Teleoriente S.A.S.** llevada a cabo en esa fecha (*Ver Hecho 3 de la Primera Excepción formulada en este escrito*).
2. Certificado de Existencia y Representación Legal de la sociedad demandante **Teleoriente S.A.S.**, expedido por la Cámara de Comercio de Ocaña, donde consta (pág. 2, inc. 6°) la inscripción de la aceptación de la renuncia de la entonces subgerente de la compañía, **Nancy Teresa Morales De Ruiz**, conforme a lo expuesto en el *Hecho 4 - Primera Excepción* de este escrito.
3. Cheque número LE336290, anverso y reverso (*Ver Hechos 6, 7, 8, 9 y 10 - Primera Excepción*).
4. Cheque número LE336291, anverso y reverso (*Ver Hechos 6, 7, 8, 9 y 10 - Primera Excepción*).
5. Cheque número LE336292, anverso y reverso (*Ver Hechos 6, 7, 8, 9 y 10 - Primera Excepción*).
6. Contrato de promesa de compraventa celebrado entre **Teleoriente S.A.S.** y mi representado **Ricardo Alberto Silva Rodríguez** (*Ver Hecho 12, 13 - Primera Excepción*).
7. Dictamen Pericial de parte que apporto con fundamento en el artículo 227 del Código General del Proceso, rendido por el perito valuador **Robinson De La Cruz Herrera**, con cédula de ciudadanía número 77.037.248 de la Paz (Cesar) y Tarjeta de Inscripción Profesional número 103242012-77037248 otorgada por el Consejo Profesional Nacional de Arquitectura y sus Profesiones Auxiliares CPNAA, domiciliado en la calle 34D N° 1B-10 Urbanización Universal de Barranquilla, teléfono fijo: 3142498, teléfono móvil: 317 7559966, Correo electrónico: [rodec-arquitectura14@hotmail.com](mailto:rodec-arquitectura14@hotmail.com) y [rodec1470@gmail.com](mailto:rodec1470@gmail.com) (*Ver literal b - Hecho 6 - Segunda Excepción*).

La aportación de este dictamen tiene como finalidad sustentar las razones de mi

contradicción y los hechos de la segunda excepción de mérito propuesta –denominada “Inexistencia De Lesión Enorme”–, así como los motivos u objeciones que tenga en contra del dictamen pericial aportado por la parte demandante con su demanda.

8. La escritura pública número 983 del 18 de abril de 2018, otorgada en la Notaría Segunda del Círculo de Barranquilla, contentiva del contrato de compraventa celebrado entre la sociedad **Teleoriente S.A.S.** y el señor **Ricardo Alberto Silva Rodríguez**. Este documento reposa en el expediente por haberlo aportado la parte demandante con la demanda (*Ver Hecho 14 - Primera Excepción*).
9. La escritura pública número 2.044 de fecha noviembre 28 de 2019, otorgada en la Notaría Sexta del Círculo de Barranquilla, contentiva del contrato de compraventa celebrado entre mi mandante **Ricardo Alberto Silva Rodríguez** y el señor **Carlos Manuel Urbina Rebolledo**. Este documento reposa en el expediente por haberlo aportado la parte demandante con la demanda (*Ver Hecho 4 - Segunda Excepción*).
10. Los demás documentos pertinentes que reposan en el expediente.

**B. CITACIÓN:**

Con fundamento en el artículo 228 del Código General del Proceso, solicito a Su Señoría se sirva citar al perito que rindió la experticia aportada por la parte demandante con la demanda, arquitecto **José Giammaría Cervantes**, a fin de que comparezca a la respectiva audiencia de pruebas que se celebre en este asunto para, en ejercicio del derecho de contradicción que le asiste a mi mandante, interrogarlo bajo juramento respecto a las condiciones de existencia jurídica, validez y eficacia probatoria del dictamen pericial, todo con sujeción al trámite previsto en la norma citada.

Los datos para efectos de su citación son tomados directamente de su experticia:

**Dirección:** Calle 65 N° 32-125, Apto. 704-C, de Barranquilla;

**Teléfono Fijo:** 3066032;

**Teléfono Móvil:** 300 5839899

**Correo Electrónico:** [jose-antonio-avaluo@hotmail.com](mailto:jose-antonio-avaluo@hotmail.com);

**Correo Electrónico:** [jose.giammaria9@gmail.com](mailto:jose.giammaria9@gmail.com)

**ANEXOS**

Presento con este escrito, en copia electrónica bajo formato PDF, los documentos

relacionados en los numerales 1 al 7 del literal A del acápite de *MEDIOS DE PRUEBAS*.

***E-MAIL Y LUGARES PARA LAS NOTIFICACIONES***

- a) **LA SOCIEDAD COMERCIAL DEMANDANTE TELEORIENTE S.A.S.:** podrá ser notificada en la dirección física y el correo electrónico suministrados por su apoderado judicial en la demanda respectiva.
- b) **EL DEMANDADO RICARDO ALBERTO SILVA RODRÍGUEZ:** en el lugar de su residencia, ubicada en la **Carrera 52B N° 94-19 de Barranquilla**; correo electrónico: **ricardosilva27@hotmail.com**.
- c) **EL SUSCRITO:** en mi oficina de abogado ubicada en la **Carrera 53 N° 55-66 de la ciudad de Barranquilla**; teléfono móvil: **314 7748057**; correo electrónico: **wilsonfayad@hotmail.com**.

***ENVÍO SIMULTÁNEO DEL PRESENTE ESCRITO Y SUS ANEXOS A LOS SUJETOS PROCESALES***

Por disposición expresa del inciso 1° del artículo 3° del Decreto 806 de 2020, simultáneamente con la presentación al Juzgado del presente escrito y sus anexos en forma de mensaje de datos por vía de correo electrónico, envío un ejemplar de los mismos a la sociedad comercial demandante por el mismo medio, mediante copia incorporada al respectivo mensaje.

Desconozco si han sido vinculados al proceso otros sujetos procesales. De ser así, solicito a Su Señoría que, por ante el funcionario correspondiente, se sirva enviarme la información necesaria para proceder al envío de los mensajes de datos de rigor.

**Respetuosamente,**



---

**WILSON FAYAD AHCAR.**  
**C.C. N° 8.704.785 de Barranquilla.**  
**T.P. N° 50.226 del C. S. de la J.**

TELEORIENTE S.A.S.  
ACTA REUNION DE JUNTA NEXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS

En Barranquilla a los Diez (10) días del mes de Diciembre del año dos mil Diez y seis (2016) nos reunimos el cien por ciento (100%) de los Accionista de Teleoriente SAS, designando como Presidenta a la Señora ASTRID GANDUR NUMA y como Secretaria a la Señora NANCY MORALES DE RUIZ, y También participaron los señores contadores de Teleoriente señor HJALMAR ARIEL TRIANA VALENCIA, y la Señora HILDA REALES MENDOZA, como testigos y se aprobó el siguiente orden del día:

1. Verificación de Quórum
2. Venta de Acciones por parte de la accionista Nancy Morales De Ruiz
3. Proposiciones Varias
4. Aprobación de la presente Acta

1. VERIFICACION DE QUORUM: Encontrándose presente el cien por ciento (100%) del capital social y las socias NANCY MORALES DE RUIZ y ASTRID GANDUR NUMA, se procede a dar inicio a esta junta de socios de Teleoriente SAS.

• VENTA DE ACCIONES: La Gerente de Teleoriente SAS, Señora Astrid Gandur Numa, toma la palabra y manifiesta que la señora Nancy coloca en ventas las acciones que posee actualmente y las ofrece en venta por un valor \$ 300.000.000, como socia de Teleoriente me encuentro en condiciones de adquirirlas y en el precio que ofreció la señora Nancy me comprometo a pagar las Acciones que estoy adquiriendo en las siguientes condiciones : 1)El Establecimiento de comercio actualmente denominado LOCUTORIO, localizado en el aeropuerto Ernesto Cortissoz de Soledad, propiedad de Teleoriente cederlo a la señora NANCY MORALES por un valor de \$ 10.000.000, (diez millones de pesos) El saldo por valor de \$ 290.000.000, lo pagaré de la siguiente manera, un primer pago el día Viernes 30 de Diciembre de 2016 por valor de \$ 30.000.000, un segundo pago de \$ 100.000.000, el día Febrero 24 de 2017, en Mayo 30 la suma de \$ 100.000.000, julio 27 la suma de \$ 15.000.000, Agosto 27 la suma de \$ 15.000.000, Septiembre 27 \$ 15.000.000, y saldo \$ 15.000.000 en octubre 27 de 2017, toma la palabra la señora Nancy y manifiesta que acepta la oferta de la señora Astrid con el compromiso de traspasar la obligación que actualmente posee ella como codeudora de las obligaciones que tiene Teleoriente S.A.S, con los Bancos Davivienda y Bancolombia. La Señora Astrid Gandur, se compromete a gestionar y diligenciar la deshipoteca del apartamento de la Señora Mary Morales Pérez, quien en su momento lo ofreció a Teleoriente para que sirviera de garantía hipotecaria ante CLARO.

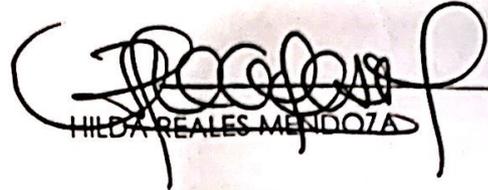
2. PROPOSICIONES VARIAS: No se presentaron más proposiciones.

3. APROBACION DEL ACTA: La presente acta, fue aprobada por unanimidad, Habiéndose agotado el orden del día, se da por terminada la reunión de Junta, el día 10 de Diciembre de 2016, a las 3.45 P.M., en las oficinas de Teleoriente Barranquilla

  
ASTRID GANDUR NUMA  
PRESIDENTA DE JUNTA

  
NANCY MORALES DE RUIZ  
SECRETARIA DE JUNTA

  
HJALMAR ARIEL TRIANA VALENCIA

  
HILDA REALES MENDOZA

NOTA: La presente Acta es fiel copia tomada del libro de Actas de TELEORIENTE S.A.S

  
NANCY MORALES DE RUIZ  
SECRETARIA DE JUNTA

**CÁMARA DE COMERCIO DE OCANA**



**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**

**Fecha expedición:** 11/01/2022 - 09:33:09  
Recibo No. S000135167, Valor 6500

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN** uTu2GgxPB9

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a <https://siiocana.confecamaras.co/cv.php> 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.

La matrícula mercantil proporciona seguridad y confianza en los negocios, renueve su matrícula a más tardar el 31 de marzo de 2022.

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

**NOMBRE, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO**

Razón Social : TELEORIENTE S.A.S.  
Nit : 807006265-1  
Domicilio: Ocaña

**MATRÍCULA**

Matrícula No: 10672  
Fecha de matrícula: 23 de julio de 2001  
Ultimo año renovado: 2021  
Fecha de renovación: 18 de marzo de 2021  
Grupo NIIF : GRUPO III - MICROEMPRESAS

**UBICACIÓN**

Dirección del domicilio principal : Calle 11 no. 11-92; Cr 12 no. 11-02 Esquina - El centro  
Municipio : Ocaña  
Correo electrónico : gerenciateleoriente@gmail.com  
Teléfono comercial 1 : 3102542941  
Teléfono comercial 2 : 5610138  
Teléfono comercial 3 : No reportó.

Dirección para notificación judicial : Calle 11 no. 11-92; Cr 12 no. 11-02 Esquina - El centro  
Municipio : Ocaña  
Correo electrónico de notificación : gerenciateleoriente@gmail.com  
Teléfono para notificación 1 : 3102542941  
Teléfono notificación 2 : 5610138  
Teléfono notificación 3 : No reportó.

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

**CONSTITUCIÓN**

Por Escritura Pública No. 850 del 19 de julio de 2001 de la Notaria 2da. De Ocaña de Ocaña, inscrito en esta Cámara de Comercio el 23 de julio de 2001, con el No. 1304 del Libro IX, se constituyó la persona jurídica de naturaleza comercial denominada TELEORIENTE LIMITADA.

**REFORMAS ESPECIALES**

Por Escritura Pública No. 1039 del 05 de septiembre de 2001 de la Notaria 2da. De Ocaña , inscrito en esta Cámara de Comercio el 07 de septiembre de 2001, con el No. 1329 del Libro IX, se decretó Aumento del capital \$30000000 .oo

**CÁMARA DE COMERCIO DE OCANA**



**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**

**Fecha expedición:** 11/01/2022 - 09:33:09  
Recibo No. S000135167, Valor 6500

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN uTu2GgxPB9**

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a <https://siiocana.confecamaras.co/cv.php> 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.

La matrícula mercantil proporciona seguridad y confianza en los negocios, renueve su matrícula a más tardar el 31 de marzo de 2022.

-----  
Por Escritura Pública No. 707 del 01 de julio de 2003 de la Notaria Segunda de Ocaña, inscrito en esta Cámara de Comercio el 07 de julio de 2003, con el No. 1497 del Libro IX, se reforma de capital y nombramiento subgerente

Por Acta No. 5 del 08 de julio de 2004 de la Junta De Asociados de Ocaña, inscrito en esta Cámara de Comercio el 03 de noviembre de 2004, con el No. 1618 del Libro IX, se decretó Nombramiento gerente y subgerente

Por Escritura Pública No. 787 del 11 de mayo de 2006 de la Notaria Primera de Ocaña, inscrito en esta Cámara de Comercio el 06 de junio de 2006, con el No. 1813 del Libro IX, se decretó Hijuela de particion

Por Acta No. 25 del 23 de agosto de 2011 de la Junta de Socios de Ocaña, inscrito en esta Cámara de Comercio el 10 de octubre de 2011, con el No. 2471 del Libro IX, se reforma estatutos

Por Acta No. 25 del 23 de agosto de 2011 de la Junta de Socios de Ocaña, inscrito en esta Cámara de Comercio el 10 de octubre de 2011, con el No. 2472 del Libro IX, se inscribió De sociedad limitada a sociedad por acciones simplificadas S.A.S.

Por documento privado del 14 de agosto de 2018 de la Notaria Once de Barranquilla, inscrito en esta Cámara de Comercio el 04 de septiembre de 2018, con el No. 4351 del Libro IX, se decretó Renuncia de subgerente

**TÉRMINO DE DURACIÓN**

La persona jurídica no se encuentra disuelta y su duración es indefinida.

**OBJETO SOCIAL**

Objeto social: Comercialización y explotación de productos y servicios de telefonía alámbrica e inalámbrica, la transmisión y recepción de datos en todas las frecuencias, comercialización del servicio y de equipos de transmisión de voz y de datos en todas las frecuencias, televisión satelital, lo mismo que el suministro de software, equipos de fotocopiado y de sistemas, para lo cual puede comprar, vender, enajenar, administrar, importar, exportar; tendrá también la sociedad, como objeto social la compra, venta, importación, exportación, suministro de productos, bienes y servicios para oficina, cafetería, aseo en general; así mismo dentro de su objeto social, la sociedad puede ejercer la actividad de construcción en terrenos, comprar, vender, enajenar, arrendar, administrar, transferir bienes muebles e inmuebles; comprar, vender, importar, exportar, arrendar, maquinaria para trabajo pesado, vehículos para el transporte de carga, vehículos para el transporte de combustible dentro y fuera del territorio nacional; en cumplimiento de su objeto social puede, la sociedad, realizar en su propio nombre o por cuenta de terceros toda clase de gravámenes sobre bienes muebles e inmuebles, celebrar contratos civiles o administrativos con personas naturales o jurídicas, de derecho privado o público, convenientes al logro de los fines sociales; de igual manera puede efectuar operaciones de préstamos, cambios, descuentos, dar o recibir garantías reales o personales como hipotecas, girar, endosar, cualquier clase de título valor, negociar créditos, bonos, suscribir, adquirir y enajenar acciones que conduzcan a la obtención de resultados óptimos para la sociedad; incorporándose en los negocios asociaciones o compañías con objeto social compatible con el de esta sociedad; la sociedad podrá llevar a cabo, en general, todas las operaciones de cualquier

**CÁMARA DE COMERCIO DE OCANA**



**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**

**Fecha expedición:** 11/01/2022 - 09:33:09  
**Recibo No.** S000135167, Valor 6500

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN uTu2GgxPB9**

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a <https://siiocana.confecamaras.co/cv.php> 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.

La matrícula mercantil proporciona seguridad y confianza en los negocios, renueve su matrícula a más tardar el 31 de marzo de 2022.

-----  
naturaleza que ellas fueren relacionadas con el objeto mencionado, así como actividades similares, conexas o complementarias o que permitan desarrollar o facilitar el comercio o la industria de la sociedad.

**CAPITAL**

**\* CAPITAL AUTORIZADO \***

Valor	\$ 30.000.000,00
No. Acciones	30.000,00
Valor Nominal Acciones	\$ 1.000,00

**\* CAPITAL SUSCRITO \***

Valor	\$ 30.000.000,00
No. Acciones	30.000,00
Valor Nominal Acciones	\$ 1.000,00

**\* CAPITAL PAGADO \***

Valor	\$ 30.000.000,00
No. Acciones	30.000,00
Valor Nominal Acciones	\$ 1.000,00

**FACULTADES Y LIMITACIONES DEL REPRESENTANTE LEGAL**

Representación legal: La sociedad será gerenciada, administrada y representada legalmente ante terceros por el representante legal, quien será el gerente, quien tendrá un subgerente; el gerente no tendrá restricciones de contratación por razones de la naturaleza ni de la cuantía de los actos que celebre; por lo tanto se entendera que el representante legal podrá celebrar o ejecutar todos los actos y contratos comprendidos en el objeto social o que se relacionen directamente con la existencia y el funcionamiento de la sociedad; estas mismas facultades las tendrá el subgerente en ausencia del gerente o representante legal. El representante legal se entendera investido de los mas amplios poderes para actuar en todas las circunstancias en nombre de la sociedad; le esta prohibido al representante y demás administradores de la sociedad por si o por interpuesta persona obtener bajo cualquier forma o modalidad juridica préstamos por parte de la sociedad u obtener por parte de la sociedad aval, fianza o cualquier tipo de garantía de sus obligaciones personales.

**ACLARACION REPRESENTACION LEGAL**

Que por documento privado del 14 de agosto de 2018, inscrito en esta camara de comercio el 04 de septiembre de 2018, bajo el numero 4351, del libro ix, acepto la renuncia de la dra. Nancy teresa morales de ruiz, identificada con la cedula de ciudadanía numero 32.646.959, Al cargo de subgerente de la empresa teleorient S.A.S, presentada desde diciembre 12 del 2016.

**NOMBRAMIENTOS**

**REPRESENTANTES LEGALES**

Por Acta No. 5 del 08 de julio de 2004 de la Junta De Asociados, inscrita/o en esta Cámara de Comercio el 03 de noviembre de 2004 con el No. 1618 del libro IX, se designó a:

CÁMARA DE COMERCIO DE OCANA



CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha expedición: 11/01/2022 - 09:33:09
Recibo No. S000135167, Valor 6500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN uTu2GgxPB9

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a https://siiocana.confecamaras.co/cv.php 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.

La matrícula mercantil proporciona seguridad y confianza en los negocios, renueve su matrícula a más tardar el 31 de marzo de 2022.

Table with 3 columns: CARGO, NOMBRE, IDENTIFICACION. Row 1: GERENTE, ASTRID DE LA TORCOROMA GANDUR NUMA, C.C. No. 51.692.650

Por documento privado del 14 de agosto de 2018 de la Notaria Once, inscrita/o en esta Cámara de Comercio el 04 de septiembre de 2018 con el No. 4351 del libro IX, se designó a:

Table with 3 columns: CARGO, NOMBRE, IDENTIFICACION. Row 1: SUBGERENTE, DESIGNACION SIN, No. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

REFORMAS DE ESTATUTOS

Los estatutos de la sociedad han sido reformados así:

Table with 2 columns: DOCUMENTO, INSCRIPCIÓN. Lists various acts and their registration details.

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 OCANA, 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 lo 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: J6110
Actividad secundaria Código CIIU: J6190
Otras actividades Código CIIU: No reportó

ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO, SUCURSALES Y AGENCIAS

**CÁMARA DE COMERCIO DE OCANA**



**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**

**Fecha expedición:** 11/01/2022 - 09:33:09  
Recibo No. S000135167, Valor 6500

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN uTu2GgxPB9**

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a <https://siocana.confecamaras.co/cv.php> 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.

La matrícula mercantil proporciona seguridad y confianza en los negocios, renueve su matrícula a más tardar el 31 de marzo de 2022.

A nombre de la persona jurídica, figura(n) matriculado(s) en la CÁMARA DE COMERCIO DE OCANA el(los) siguiente(s) establecimiento(s) de comercio:

**ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO**

Nombre: C.V.S. TELEORIENTE  
Matrícula No.: 14522  
Fecha de Matrícula: 16 de marzo de 2005  
Último año renovado: 2021  
Categoría: Establecimiento de Comercio  
Dirección : Calle 11 no. 11-92 ; Cr 12 no. 11-02 Esquina - El Centro  
Municipio: Ocaña

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](http://WWW.RUES.ORG.CO).

**INFORMA - TAMAÑO DE EMPRESA**

De conformidad con lo previsto en el artículo 2.2.1.13.2.1 del Decreto 1074 de 2015 y la Resolución 2225 de 2019 del DANE el tamaño de la empresa es MICRO EMPRESA.

Lo anterior de acuerdo a la información reportada por el matriculado o inscrito en el formulario RUES:

Ingresos por actividad ordinaria : \$38,000,000  
Actividad económica por la que percibió mayores ingresos en el periodo - CIIU : J6110.

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 CÁMARA DE COMERCIO DE OCANA contenida en este certificado electrónico se encuentra emitida por 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 para validez jurídica y probatoria de los documentos electrónicos.

La firma digital no es una firma digitalizada o escaneada, por lo tanto, la firma digital que acompaña este documento la podrá verificar a través de su aplicativo visor de documentos pdf.

La firma mecánica que se muestra a continuación es la representación gráfica de la firma del secretario jurídico (o de quien haga sus veces) de la Cámara de Comercio quien avala este certificado. La firma mecánica no reemplaza la firma digital en los documentos electrónicos.

**CÁMARA DE COMERCIO DE OCANA**



**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**

**Fecha expedición:** 11/01/2022 - 09:33:09  
Recibo No. S000135167, Valor 6500

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN** uTu2GgxPB9

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a <https://siiocana.confecamaras.co/cv.php> 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.

La matrícula mercantil proporciona seguridad y confianza en los negocios, renueve su matrícula a más tardar el 31 de marzo de 2022.  
-----

Al realizar la verificación podrá visualizar (y descargar) una imagen exacta del certificado que fue entregado al usuario en el momento que se realizó la transacción.

Melissa Lorena Ávila Aráuzo.

---

\*\*\* FINAL DEL CERTIFICADO \*\*\*

---

Bancolombia

318 DCADA - NORTE DE SANTANDER  
CALLE 11 N° 12 - 40

Cheque No. LE336290  
SEISDOSPUNVEVECERO

07

2017 09 27 \$15.000.000

Páguese a la orden de

Nancy Morales

La suma de

Quince millones de pesos mil

SEP 29, 2016

336290

336290 FBCM PAGO NACIONAL



*[Handwritten Signature]*  
Firma

211# 1:0000000007:0004108372511# 336290

TRAMITE 0000 0000

Anulamos sellos de cancelación de fecha  
27 SEP 2014  
responsabilidad al portador de  
nuestra parte  
DAVIVIENDA - OF. CIL. 93 B QUILIA.

CAJA 02  
27 SEP. 2017  
OF. 0252  
DAVIVIENDA  
OFICINA VIA 40 H.M.  
CANCE 51  
DAVIVIENDA

Cedo sin mi Responsabilidad  
el título Valen a  
Ricardo Silva Rodríguez  
3104/2018

*[Handwritten Signature]*

• *[Handwritten notes and signatures]*  
• Con sello de Ricardo Silva Rodríguez  
• 100 50 7 9 11 - 3  
• 0266 69999331  
• 321540002 0214  
• 7258000 P/LC  
• 321540002 0214  
• 321540002 0214

**Bancolombia**  
318 DCASA - NORTE DE SANTANDER  
CALLE 11 N° 12 - 48

Cheque No. **LE336291**  
SETSDSDSHKUEVEUHD

07

Año Mes Día  
**2017 08 27** \$15.000.000

Páguese a la orden de  
**Nancy Morales**

La suma de **Quince millones de pesos mL**

SEP 29, 2016

336291

336291 8BCM PAGO NACIONAL



00004110Y83571Y53K36129C1

*[Handwritten Signature]*  
Firma

9# 1:00000000071:00041083715#336291

THOMAS ORTIZ & SOYAS

Anulamos sellos de cajas, de fecha  
**27 SEP 2017**  
responsabilidad ni garantía de  
nuestra parte.  
DAVIENDA - OF. CIL. 93 BICUILLA

CAMBES  
EDAVIENDA  
OFICINA VIA 49 HN  
CUA 02  
27 SEP. 2017  
OF. CIL. 93 BICUILLA

Cedo sin mi Responsabilidad  
el Título Valer a  
**Ricardo Silva Rodríguez**  
3/04/2018

*[Handwritten Signature]*

*[Handwritten Notes]*  
Nancy Morales  
22646959 D/A  
Cuenta Bancaria  
6064512153  
Cajero de Davienda  
Viva la vida en la vida  
630507911-3  
Firma  
Cto 0266 69999331

Bancolombia

318 DCABA - NORTE DE SANTANDER  
CALLE 11 N° 12 - 48

Cheque No.

LE336292

07

SEISDIECHUEVEDOS

Año Mes Día

2017 09 27

\$ 15.000.000

Páguese a la orden de

Nancy Morales

La suma de

Quince millones de pesos MIL

SEP 29, 2016

336292

336292 9BCM PAGO NACIONAL

00d0411018367115313612912

*[Signature]*  
Firma

68 00000000700041083715 336292

Anulamos sello de cambio, de fecha  
27 SEP 2017 sin  
responsabilidad ni garantía de  
nuestro parte.  
DAVIENDA - OF. C.U. 5380011A

CANJE EST  
DAVIENDA  
OFICINA VIA 40 H.M.  
CNA  
02  
27 SEP. 2017  
OF.  
0202

Cedo sin mi responsabilidad  
el título valor a  
Ricardo Silva Rodriguez  
3/04/2018

*[Signature]*

*[Signature]*  
VIT 430 507911-3  
026669999331

*[Signature]*  
32040 959 919  
Cons. Home y Hogares  
Sociedad Unipersonal

## CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE LOTE DE TERRENO

Entre TELEORIENTE S.A.S., constituida inicialmente como sociedad de responsabilidad limitada mediante la escritura pública número 850 del 19 de julio de 2001, otorgada en la Notaría Segunda de Ocaña, y posteriormente transformada en sociedad por acciones simplificada mediante Acta N° 25 del 23 de agosto de 2011 de la Junta de Socios, inscrita en la Cámara de Comercio de Ocaña el día 10 de octubre de 2011 con el número 2472 del Libro IX, con domicilio principal en Barranquilla y N.I.T. 807.006.265-1, representada legalmente por la señora NANCY TERESA MORALES DE RUIZ, mayor de edad, de esta vecindad e identificada con la cédula de ciudadanía número 32.646.959 expedida en Barranquilla, en su calidad de subgerente, por una parte, quien en adelante se llamará LA PROMITENTE VENDEDORA, y el señor RICARDO ALBERTO SILVA RODRÍGUEZ, mayor de edad, de esta vecindad e identificado con la cédula de ciudadanía número 72.258.859 expedida en Barranquilla, por la otra parte, quien en adelante se llamará EL PROMITENTE COMPRADOR, se ha celebrado un contrato de promesa de compraventa que se rige por las siguientes cláusulas:

**PRIMERA.** LA PROMITENTE VENDEDORA se obliga a transferir a título de venta pura y simple a EL PROMITENTE COMPRADOR, quien a su vez se obliga a adquirir de aquélla, por el mismo título, el derecho de dominio pleno y la posesión material que la primera tiene y ejerce sobre el siguiente inmueble: El lote de terreno marcado con el número ocho (8) de la Manzana (P) de la Urbanización denominada Mesolandia, situado en jurisdicción del Municipio de Malambo, Departamento del Atlántico, cuyas medidas y linderos son: POR EL NORTE: mide 28,00 metros, linda con el lote número seis (6); POR EL SUR: mide 30,00 metros, linda con la Avenida de Los Estudiantes; POR EL ESTE: mide 12,00 metros, linda con el lote número nueve (9); y POR EL OESTE: mide 12,00 metros, linda con la carretera Oriental que conduce de Malambo al Aeródromo de Avianca. A este lote le corresponde el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 041-83109 y referencia catastral número 010010890003000.

No obstante la mención de las cabidas y linderos del inmueble, la compraventa se promete hacer como cuerpo cierto y determinado.

**SEGUNDA.** La venta objeto de esta promesa comprende el referido inmueble con todas sus mejoras, dependencias, construcciones accesorias e inclusive sus instalaciones para los servicios públicos.

**TERCERA.** El lote de terreno antes descrito y que se promete en venta por este documento fue adquirido por LA PROMITENTE VENDEDORA mediante Adjudicación en Remate según Auto de fecha 22 de agosto de 2013 del Juzgado Noveno Civil Municipal de Barranquilla, debidamente registrado bajo el folio de matrícula número 041-83109.

**CUARTA.** LA PROMITENTE VENDEDORA declara que ha venido poseyendo y posee en la actualidad el inmueble materia de negociación de manera regular, pacífica y pública, que no lo ha vendido ni enajenado a persona alguna, que no se encuentra ocupado o invadido en la actualidad por terceros. En todo caso, LA PROMITENTE VENDEDORA se compromete a salir al saneamiento del inmueble prometido en venta en los casos de ley, y a entregarlo libre de toda clase de gravámenes o limitaciones de dominio, impuestos, tasas y

contribuciones.

QUINTA. PRECIO. El valor del inmueble prometido en venta es la cantidad de SESENTA Y CINCO MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS (\$65.800.000) MONEDA LEGAL, que EL PROMITENTE COMPRADOR pagará a LA PROMITENTE VENDEDORA en la siguiente forma:

- a) La suma de VEINTE MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS (\$20.800.000) M/L., al momento de la firma de la correspondiente escritura pública de compraventa a que obliga la presente promesa; y
- b) En relación con el saldo, o sea la suma de CUARENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS (\$45.000.000) MONEDA LEGAL, las partes convienen en COMPENSAR esta obligación desde ahora, con la obligación dineraria que, por el mismo valor, tiene a su vez LA PROMITENTE VENDEDORA (TELEORIENTE S.A.S.) en favor de EL PROMITENTE COMPRADOR como cesionario que es éste de los créditos contenidos en los cheques que se relacionan seguidamente, girados por LA PROMITENTE VENDEDORA y actualmente en posesión de EL PROMITENTE COMPRADOR por ser el legítimo tenedor de los mismos:

- 1) Cheque número LE336290 del Bancolombia de la ciudad de Ocaña (Norte de Santander), por valor de Quince Millones De Pesos (\$15.000.000), de fecha 27 de julio de 2017, girado por TELEORIENTE S.A.S. contra la cuenta corriente de su propiedad número 0266 69999331.
- 2) Cheque número LE336291 del Bancolombia de la ciudad de Ocaña (Norte de Santander), por valor de Quince Millones De Pesos (\$15.000.000), de fecha 27 de agosto de 2017, girado por TELEORIENTE S.A.S. contra la cuenta corriente de su propiedad número 0266 69999331.
- 3) Cheque número LE336292 del Bancolombia de la ciudad de Ocaña (Norte de Santander), por valor de Quince Millones De Pesos (\$15.000.000), de fecha 27 de septiembre de 2017, girado por TELEORIENTE S.A.S. contra la cuenta corriente de su propiedad número 0266 69999331.

En consecuencia, siendo ambas partes -EL PROMITENTE COMPRADOR y LA PROMITENTE COMPRADORA- recíprocamente deudoras y acreedoras a la vez de sumas de dinero de igual valor (\$45.000.000), se opera el fenómeno de la COMPENSACIÓN entre ambas sumas de dinero, quedando desde ahora extinguidas totalmente tales obligaciones.

Para tal efecto, se deja expresa constancia que los títulos antes descritos fueron debidamente exhibidos por EL PROMITENTE COMPRADOR a LA PROMITENTE VENDEDORA.

PARÁGRAFO. LA PROMITENTE VENDEDORA y EL PROMITENTE COMPRADOR convienen en fijar como precio del inmueble en la escritura pública contentiva del contrato de compraventa a que obliga la presente promesa, la suma de VEINTE MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS (\$20.800.000) MONEDA LEGAL, únicamente con el mero fin de reducir el pago de los derechos notariales y registro.

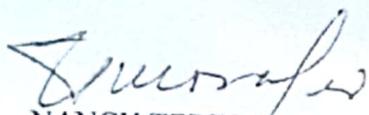
SEXTA. OTORGAMIENTO. LA PROMITENTE VENDEDORA y EL PROMITENTE COMPRADOR se obligan recíprocamente a otorgar la escritura pública mediante la cual debe cumplirse la presente promesa de contrato, el día dieciocho (18) del mes de abril de dos mil dieciocho (2018), a las cuatro de la tarde (4:00 p.m.), en la Notaría Segunda del Círculo de Barranquilla.

SÉPTIMA. ENTREGA. LA PROMITENTE VENDEDORA hará la entrega real y material del inmueble prometido en venta a EL PROMITENTE COMPRADOR, una vez que las partes suscriban la correspondiente escritura pública de compraventa a que obliga esta Promesa.

OCTAVA. GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO. Los gastos por concepto de derechos notariales que ocasione el perfeccionamiento de la escritura de compraventa a que obliga la presente promesa, serán a cargo de las dos partes, por mitades. En cuanto a los demás gastos que se causen con el otorgamiento de la escritura, tales como el impuesto de registro y anotación, derechos de beneficencia y demás conceptos que sean objeto de recaudo por parte de la Tesorería Departamental o Distrital, y los correspondientes al derecho de registro en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Círculo respectivo, correrán por cuenta exclusiva de EL PROMITENTE COMPRADOR.

Para constancia, se firma como aparece por quienes han intervenido en el presente documento, en la ciudad de Barranquilla, a los catorce (14) días del mes de marzo del año dos mil dieciocho (2018).

LA PROMITENTE VENDEDORA



NANCY TERESA MORALES DE RUIZ

CC no. 32.646.959 de Barranquilla

Representante Legal de Teleoriente S.A.S.

NIT 807.006.265-1

EL PROMITENTE COMPRADOR



RICARDO ALBERTO SILVA RODRÍGUEZ

CC no. 72.258.859 de Barranquilla

**AVALUO COMERCIAL DE UN INMUEBLE URBANO.  
UBICADO EN EL MUNICIPIO DE MALAMBO ATLANTICO  
CALLE 10 No 37-10 BARRIO MESOLANDIA.**



**Estimar el valor comercial de un predio Urbano que se encuentra localizado Sobre la Acera Sur de la Calle 10 MESOLANDIA MALAMBO.**

## 2. TABLA DE CONTENIDO.

INTRODUCCIÓN.....	Pág. 3
INFORMACION DEL PERITO.....	Pag 4
INFORMACIÓN BÁSICA.....	Pág. 5
BASES DE LA VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR.....	Pág. 6
UBICACIÓN GEOGRÁFICA Y GENERALIDADES DEL SECTOR.....	Pág. 7
INFORMACIÓN BASICA Y URBANISTICA DEL AREA DE INFLUENCIA.....	Pág 8
INFORMACION BASICA DEL INMUEBLE.....	Pág.15
PLANOS DEL PROYECTO .	Pág.20
OFERTAS DE INMUEBLES.....	Pag 22
CUADRO DE CALCULOS.....	Pág 25
CUADRO DE VALORES.....	Pág 26
RESULTADO DEL AVALUO.....	Pág 29
VIGENCIA DEL AVALUO.....	Pag.29
CONCLUSIÓN.....	Pág.29
BIBLIOGRAFÍA.....	Pág.30
ANEXOS.....	Pág.31

### 3. INTRODUCCION

El Presente trabajo corresponde a un encargo Valuatorio, fundamentado en las características generales y particulares del predio y su área de influencia, correspondiente a una información física, jurídica, geográfica, normativa y económica y su uso.

Con este trabajo investigativo se busca establecer un valor comercial, más o menos justo y razonable del bien para una futura negociación, obedeciendo primero al comportamiento del mercado inmobiliario, y a los costos de precios del m<sup>2</sup> de construcción establecidos por las entidades encargadas de regular estos costos como: *Construdata.com edición No 187 junio - agosto del 2018 ISSN 0121-5663*, para lograr Presupuestos finales más precisos, el valor final se debe en un alto porcentaje (%) a las ofertas de las ventas de bienes inmuebles que existen en el área de influencia, el destino comercial del bien inmueble, y otras características importantes, desde luego el estado de conservación de las mejoras si existen.

La(s) metodología(s) tenidas en cuenta para desarrollar el trabajo se encuentran reglamentadas por la *ley 388 del 2014 Resolución 620 del 2008 y la ley 1673 del 2013*.

El enfoque general de un informe se encuentra directamente ligado a su destino final. Ejemplo: Compra venta, Arrendamientos, Permutas, Contables, Jurídicos, Catastrales, Urbanísticos, y Financieros entre otros, Las metodologías que surgen en una necesidad de las empresas o entidades para realizar sus procesos de gestión predial, para el presente encargo Valuatorio se eligió como modelo metodológico el **Método Residual o Potencial de desarrollo**, por las características físicas (Lote de Terreno), por el Uso Permitido y pensando en la misma necesidad Urbanística (Establecimiento de comercio) del municipio, y en este sentido con fines comerciales, es decir, se requiere determinar su valor comercial del bien inmueble (lote de terreno), para la cual se desarrolla un proyecto del Grupo II sobre el lote de terreno que corresponde a un edificio de oficinas, de cuatro pisos, respetando la Norma Urbanística planteada por el POT (Uso de suelo) del año 2018, aportado en este informe Valuatorio (ver de la pag No 10 a la pag No 15).

Dejo entonces a consideración del lector, el presente informe Valuatorio que permite dar claridad sobre la metodología utilizada para determinar el valor razonable del bien inmueble objeto de valoración.

#### 4. INFORMACION DEL PERITO.

**ROBINSON DE LA CRUZ HERRERA**, Varón mayor de edad, identificado con cedula de ciudadanía No 77.037.248 de la Paz Cesár, con domicilio en la calle 34D No 1B-10 Urbanización Universal de Barranquilla, Técnico Profesional en Arquitectura de Interiores, con Tarjeta de Inscripción Profesional No 103242012-77037248 otorgada por **el Concejo Profesional Nacional de Arquitectura y sus Profesiones Auxiliares CPNAA**, con experiencia en el área del diseño arquitectónico, construcción de obras Civiles y arquitectónicas, presupuesto de obras por más de 20 años, con manejo en programa de dibujo AutoCAD y sus actualizaciones, manejo de herramientas ofimáticas tecnológicas y, de Sistemas de Información Geográfica y Catastral SIG, manejo de equipos de medición y posicionamiento Global.

Avaluador de Bienes Muebles e Inmuebles, con Registro Abierto R. A. A. con Aval No 77.037.248 en las 13 Categorías existentes: **Categoría 1 Inmuebles Urbanos, Categorías 2 Inmuebles Rurales, Categoría 3 Recursos Naturales, Categorías 4 Obras de Infraestructura, Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos, Categoría 6 Inmuebles Especiales, Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil, Categoría 8, Maquinaria y Equipos Especiales, Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Artesanías, Patrimoniales y Similares, Categoría 10 Semovientes y Animales, Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio, Categoría 12 Intangibles, Categoría 13 Intangibles Especiales.** Corporación de Autor reguladores A. N. A.

Registro Nacional de Avaluador Profesional Matrícula No R.N.A /C-05-6055, Corporación de Lonjas Nacionales **CORPOLONJAS**. Inscrito como Perito Profesional en la extinta lista de Auxiliares de la Justicia de la Rama Judicial de los Acuerdos PSA10-7339 del 2010 y 1518 del 2002, Expedidos por el concejo superior de la judicatura, y derogadas y sustituidas por el **Código General del Proceso Ley 1564 del 2012, en el Artículo 47.** Naturaleza de los cargos y **Artículo 48 Para la designación de los peritos**, las partes y el juez acudirán a instituciones especializadas, públicas o privadas, o a profesionales de reconocida trayectoria e idoneidad. El director o representante legal de la respectiva institución designará la persona o personas que deben rendir el dictamen, quien, en caso de ser citado, deberá acudir a la audiencia.

## 5. INFORMACION BASICA GENERAL

### 5.1 Dirección del Inmueble:

Nomenclatura Urbana del Municipio de  
Malambo Calle 10 No 37-10 Mesolandia.

### 5.2 Tipo de Inmueble:

Predio Urbano, Lote de Terreno.

### 5.3 Clase de Encargo:

Avalúo Comercial.

### 5.4 Solicitante:

RICARDO ALBERTO SILVA RODRIGUEZ.

### 5.5 Cedula de Ciudadanía

No 72.258.859 de Barranquilla.

### 5.6 Destinación Actual:

Comercial.

### 5.7 Localización:

El predio objeto del presente encargo Valuatorio se  
Encuentra en la Calle 10, Lote Medianero  
Barrio Centro de Malambo.

### 4.8. Información Jurídica:

4.9. Certificado de Tradición No: 041- 83109 Oficina de Registros Públicos Soledad.

### 5.8 Información Predial Catastral.

### 5.9 Numero Predial Vigente:

5.10 Referencia Catastral: 010010890003000

5.11 Propósito del Encargo Valuatorio posible Venta.

**5.12 Objetivos:** con este informe Valuatorio se busca establecer el valor comercial de un Bien inmueble Urbano (Lote de Terreno medianero Primer Piso), teniendo en cuenta Decreto 556 de 2014 (Marzo 14) Por el cual se reglamenta la Ley [1673](#) de 2013, La cual se reglamenta la actividad para los Avaluadores y se dictan otras disposiciones, y la por la ley 388 de 1.997, Decreto 1420 de Julio del 98, resolución 620 del 2008.

#### **4.13. Identificación de la Fecha de Visita o Verificación, Informe y Aplicación del Valor.**

**5.13** Fecha de Visita o Inspección ocular al Predio agosto 08 del año 2021.

**5.14** Fecha de Elaboración del encargo Valuatorio agosto 14 del año 2021.

**5.15** Fecha de expedición del encargo Valuatorio agosto 18 del año 2021.

#### **6. Destino de la Valuación.**

El destinatario del avalúo para este caso con un destino económico y jurídico.

##### **5.1. Responsabilidad del Valuador.**

El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma.

El valuador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo Valuatorio, y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

#### **6. BASES DE LA VALUACION, TIPO Y DEFINICION DE VALOR.**

##### **6.1. Definición y Tipo de Valor.**

Se define **valor razonable** como el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición.

##### **6.2. Identificación de los Derechos de Propiedad o Intereses que han de Valorarse.**

La valoración comercial presentada en este estudio, ha sido solicitada por parte del Sr. **Ricardo Alberto Silva Rodríguez**, solamente con el fin de conocer el Valor comercial de este Bien Inmueble para efectos económicos y jurídicos; solo a su Propietario le corresponden los derechos de propiedad de dicha valoración.

**6.3. Óptimo y Mejor uso:** Es aquel que al momento del avalúo se dé el mejor aprovechamiento económico. También se define como el uso y programas disponibles de utilización futura para que se produzca el

más alto valor sobre la tierra, de acuerdo con las normas urbanísticas, las condiciones del mercado actual, y de las necesidades que tenga el propietario.

**6.4. Marco Jurídico:**

**6.5. Fundamento Jurídico General:** El fundamento jurídico mediante el cual se Encuentran relacionados los Encargos Valuadorios es la Ley 1673 del 2013, La cual se reglamenta la actividad para los Avaluadores y se dictan otras disposiciones, y la por la ley 388 de 1.997, Decreto 1420 de Julio del 98, resolución 620 del 2008.

## **7. UBICACIÓN GEOGRAFICA Y GENERALIDADES DEL SECTOR**

### **7.1 Descripción General del Sector**

Corresponde a un Predio Urbano, localizado del lado este de la calle 10 (la vía oriental) en el sector de Mesolandia del municipio de malambo Atlántico, siendo un lote de terreno medianero dentro de una Manzana del barrio Mesolandia, el área de influencia de este municipio se caracteriza por tener un amplio desarrollo Mixto (Residencial, Comercial, Institucional; Cultural, Recreativo; e Industrial), teniendo un amplio crecimiento en las diferentes Actividades Económicas.

**7.2. Entorno:**

**7.3. Vías:** Este Inmueble se encuentra directamente influenciado por la Calle 10, es una vía principal del municipio, conocida también como la vía denominada La Oriental, que corresponde a una Vía Vehicular, y sentido Sur a norte nos comunica con barranquilla y los demás Municipios, y el resto del municipio. También tenemos la Carrera 37 que también nos comunica con la calle 10 o Vía Oriental, y con el resto del área de influencia

**7.4. Servicios Públicos: Servicio de Energía Eléctrica:** se presta de manera directa Atraves de las redes públicas existentes, (postes, y redes eléctricas aéreas), y Atraves de la empresa Air-e.

**7.5. Servicio de Agua:** Servicio se recibe Atraves de las empresas prestadoras de Servicios públicos Aguas De Malambo EPM del municipio, tuberías de presión para agua potable y acta para el consumo humano.

**7.6. Servicio de Gas Natural:** es un servicio que es conducido a las a alta presión, hasta las viviendas por sistema de tuberías especiales, este servicio es prestado por la empresa Gases del Caribe S.A.S.

**7.7. Actividad edificadora de la zona:** Durante la visita al predio se observó una zona Un índice de construcción moderado, con la reglamentación del Municipio.

**7.8. Perspectivas de valorización:** Por el sector donde se encuentra este inmueble se potencia un continuo desarrollo, se construyen proyectos, construcción de bodegas, locales y otros complejos comerciales, desarrollo comercial, y residencial por las actividades y política que lo afectan actualmente.

**7.9. Factores desvalorizantes:** Un factor desvalorizantes, no se observa en la vista factores que distorsionen el continuo desarrollo urbanístico.

## 8. INFORMACIÓN BÁSICA URBANISTICA DE LA ZONA:

### 8.1. Sector de Influencia:

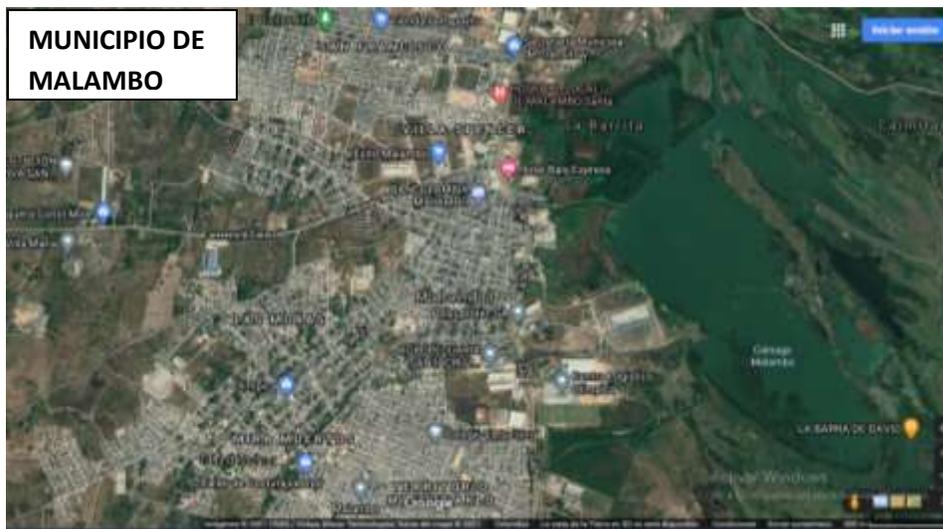


Fig. 1: Imagen del sector de influencia. Fuente: Google Earth, editada por el autor.



Fig. 1: Imagen del sector de influencia. Fuente: Google Earth, editada por el autor.

## 8.2. Delimitación General del Sector de Influencia.

El predio se encuentra ubicado con la siguiente Orientación Geográfica:

ORIENTACION DEL MUNICIPIO DE MALAMBO	
<b>Norte</b>	Con el Municipio de Soledad
<b>Sur</b>	Con los Municipio de Sabanagrande y Polonuevo.
<b>Este</b>	Con el Rio Magdalena
<b>Oeste</b>	Con Los Municipios de Galapa y Baranoa.

## 8.3. Norma Urbanística y Usos Permitidos.

### Plan Municipal del Municipio de Malambo Atlantico 2016 – 2019.

El presente acuerdo No 16, del 23 de septiembre del 2011, su Uso es **Múltiple tipo II**.



*Departamento del Atlántico*  
*Alcalde Municipal de Malambo*  
*Oficina Asesora de Planeación*



EL JEFE DE LA OFICINA ASESORA DE PLANEACION MUNICIPAL DE  
MALAMBO ATLANTICO

**CERTIFICA**

Que el predio ubicado en la calle 18 No 37-10 referencia  
010010890003000 Mesolandia del municipio de Malambo, según  
el Plan de ordenamiento territorial aprobado por el concejo  
Municipal de Malambo, mediante acuerdo municipal 016 de  
23 de septiembre del 2011, su uso del suelo es **MULTIPLE II**.

**Usos Principales:** Comercio grupo 1  
Vivienda multifamiliar

**Usos compatibles:** Comercio grupo 2  
Industria grupo 4 y 5  
Recreativos grupos 1 y 2  
Todos los tipos de vivienda

**Usos restringido:** Comercio grupo 3: la restricción para la  
localización de comercios del grupo 3 en la zona M-1

**Grupo 1:**

- Venta de bienes.
- Tienda y expendio de viveres
- Expendio de carnes al detal
- Expendio de huevos, verduras y frutas al detal
- Salsamentaría
- Expendio al detal de cigarrillos, dulces y productos de panadería
- Almacén de misceláneas, regalos, Artículos variados y boutiques.
- Almacén para venta al detal de artículos para el hogar
- Venta de Artículos farmacéuticos y cosméticos
- Estancos y agencias de licores en el establecimiento.

Carrera 17 #11-11 Esquina Centro de Malambo  
Pbx: 3761600 - 37604215 Ext 303-304 FAX: 3827405 C.P.05020  
[www.malambo-atlantico.gov.co](http://www.malambo-atlantico.gov.co)

**Para Seguir Avanzando!**



*Departamento del Atlántico*  
*Alcaldía Municipal de Malambo*  
*Oficina Asesoría de Planeación*



- Papelería, librería y distribución de periódicos y revistas.
- Venta de accesorios y adornos de modistería.
- Venta de Servicio.
- Servicios personales: salón de belleza, estética capilar, gimnasio, baños saunas y turcos, sucursales de lavandería y tintorería.
- Servicios alimenticios: cafeterías, reposterías y fuentes de soda que no expendan bebidas alcohólicas y/o actividades similares a ésta.
- Servicios florales: floristerías y similares.
- Servicios de reparación : de prendas de vestir y calzados.
- Servicio de copiado: fotocopiadores y copiadoras.
- Recreativos: establecimientos para recreación infantil.

**Grupo 2:**

- Venta de bienes
- Textiles al detal: almacenes de ropa y textiles al detal, tejidos, hilos, cordones, etc.
- Artículos para el hogar, almacenes de muebles, electrodomésticos y objetos para decoración y similares.
- Artículos de cuero: almacenes de zapatos, carteras y similares.
- Artículos varios: joyerías, relojerías, adornos, discos, cintas grabadas (con cabina cerrada para escuchar), cinta sin grabar, almacenes fotográficos y Artículos para cinematografía y similares, almacenes de instrumental científico, equipos y máquinas de oficina y sus repuestos, juguetes, artículos para niños, artículos ortopédicos, equipos de fotografía, geodesia y agrimensura, exhibición y venta de aparatos sanitarios, cerámicas y revestimientos.
- Almacenes de artículos de ferrería menor: herramientas manuales, clavos, tornillos, chapas, cerraduras, alambres.

Carrera 17 #11-12 Sigüenza Centro de Malambo  
Fbx: 3761600 - 3760421Eax: 303-304 FAX: 3827405 CP:023020  
[www.malambo-atlantico.gov.co](http://www.malambo-atlantico.gov.co)

**Para Seguir Avanzando !**



*Departamento del Atlántico*  
*Alcaldía Municipal de Malambo*  
*Oficina Asesora de Planeación*



- herrajes, motores eléctricos pequeños, etc., accesorios para instalaciones eléctricas y telefónicas, grifería y accesorios de plomería, mangueras y tuberías menores de plástico o caucho.
- Almacén de repuestos y accesorios para automóviles, motocicletas y bicicletas.
  - Exhibición y venta de vehículos: automóviles, motocicleta y bicicleta.
  - Almacén de telas plásticas para tapicería
  - Almacén de artículos veterinarios
  - Lavaderos de automóviles.
  - Todas las mezclas de comercio establecidos
  - Turísticos: hoteles, apartahoteles y residencias y similares.
  - Financieros: compañías de seguros, agencias de finca raíz, bancos, corporaciones y otros establecimientos de crédito.
  - Alimenticios: restaurantes y cafeterías.
  - Todas las mezclas de los comercios establecidos en el grupo 1 con los de este grupo.
  - Venta de Servicios
  - Reparación y mantenimiento: reparación de prenda de vestir, lavandería, tintorería, remontadora de calzados etc.
  - Profesionales: consultorio, oficinas para profesionales en locales independientes o a modo de Centros Médicos o de Profesionales.
  - Turísticos: clubes sociales, hoteles, apartahoteles, residencias y similares
  - Financieros: compañía de seguros, agencias de finca raíz, bancos, corporaciones y otros establecimientos de crédito
  - Alimenticios: restaurantes y cafeterías
  - Parqueaderos, diagnosticentro y estaciones de servicio
  - Reparaciones, casas distribuidoras y/o importadoras
  - Todas las mezclas de los comercios establecidos en el grupo 1 con los de este grupo.

Carrera 27 #31-12 Esquina Centro de Malambo  
Pbx: 3762600 - 3760421 Ext 303-304 FAX: 3827408 C.P.083020  
[www.malambo-atlantico.gov.co](http://www.malambo-atlantico.gov.co)

**Para Seguir Avanzando!**



*Departamento del Atlántico*  
*Alcaldía Municipal de Malambo*  
*Oficina Asesora de Planeación*



### Industrial

**GRUPO 3 Y 4:** Industria con bajo potencial contaminante. Integran estas tipologías actividades tales como las que se especifican a continuación y/o similares.

- 3113 Envasado y conservación de frutas, legumbres y carnes
- 3116 Productos de molinería
- 3118 Fabricación de cacao, chocolate y Artículos de confitería.
- 3121 Elaboración de productos alimenticios diversos
- 3140 Industrias de tabaco
- 3212 Artículos confeccionados de materias textiles, excepto prenda de vestir.
- 3213 Fábricas de tejido de punto
- 3214 Fabricación de tapices y alfombras excepto con procesos de tintorería
- 3215 Cordelería excepto con procesos de tintorería
- 3216 Fabricación de tejidos planos de algodón, telas, driles, lanas, colchas, toallas y cobijas
- 3230 Fabricación de prendas de vestir, excepto calzado
- 3233 Fabricación de productos de cuero y sucedáneos de cuero, excepto el calzado y otras prendas de vestir.
- 3240 Fabricación de calzado, excepto el de caucho vulcanizado o moldeado o de plástico.
- 3312 Fabricación de envases de madera y caña y Artículos menudos de toda.
- 3319 Fabricación de productos de madera y corcho (no especificados)
- 3320 Fabricación de muebles y accesorios excepto los que son principalmente metálicos.
- 3420 Imprentas, editoriales e industrias, conexas
- 3522 Fabricación de productos farmacéuticos y medicamentos.
- 3812 Fabricación de muebles y accesorios principalmente metálica
- 3813 Fabricación de productos metálicos estructurales
- 3819 Fabricación de productos metálicos (no especificados) (, exceptuando maquinaria y equipo.

Carrera 17 #31-32 Esquina Centro de Malambo

Fbxi 3761800 - 3760431Eax 303-304 FAX: 3827405 GP.083020

[www.malambo-atlantico.gov.co](http://www.malambo-atlantico.gov.co)

**Para Seguir Avanzando!**



*Departamento del Atlántico  
Alcaldía Municipal de Malambo  
Oficina Asesora de Planeación*



3025 Construcción de máquinas de oficina, cálculo y contabilidad.  
3029 Construcción de maquinaria y equipo (no especificado), exceptuando la maquinaria eléctrica  
3031 Construcción de máquinas y aparatos industriales eléctricos.  
3032 Construcción de equipos y aparatos de radio, de televisión y de comunicaciones.  
3033 Construcción de aparatos y accesorios eléctricos de uso doméstico  
3039 Construcción de aparatos y suministros eléctricos (no especificados)  
3051 Fabricación de equipo profesional y científico e instrumentos de medida y de control  
3052 Fabricación de aparatos fotográficos e instrumentos de óptica  
3053 Fabricación de relojes  
3901 Fabricación de joyas y Artículos conexos  
3902 Fabricación de instrumentos de música  
3903 Fabricación de Artículos de deporte y atletismo  
3909 Industrias manufactureras (no especificados)

**GRUPO 5:** Industria compatible con vivienda. Integran esta tipología actividades tales como las que se especifican a continuación y/o similares.

3112 Fabricación de productos lácteos  
3113 Envasado y conservación de frutas y de legumbres  
3117 Fabricación de productos de panadería  
3121 Productos alimenticios diversos  
3112 Artículos confeccionados de materias textiles.  
3214 Fabricación de tapices y alfombras  
3907 Fabricación de instrumentos musicales  
Elaboración de velas, esencias y empaques de productos elaborados

Carrera 17 #21-13 Esquina Centro de Malambo  
Fón: 3761600 - 3760421 Ext 303-304 FAX: 3427405 GP.082020  
[www.malambo-atlantico.gov.co](http://www.malambo-atlantico.gov.co)

**Para Seguir Avanzando!**



*Departamento del Atlántico*  
*Alcaldía Municipal de Malambo*  
*Oficina Asesora de Planeación*



**RESTRINGIDO**

**Grupo 3:**

- Venta de bienes y servicios.
- Almacenes para venta minorista o mayorista con almacenamiento anexo de vehículo automotores, sus repuestos y accesorios, maquinaria e implementos agrícolas, industriales y de construcción y sus repuestos, estructuras metálicas, maderas aserradas y laminadas, casas prefabricadas, vehículos para navegación y sus repuestos, productos veterinarios, frigoríficos, papeles y cartones de resmas, rollos, bobinas etc.,
- Venta de servicio
- Imprentas
- Bodegas de almacenamiento y depósito
- Talleres de reparación automotriz
- Plaza de mercado
- Recreativos : cantinas , billares y clubes sociales.

Dado en malambo a solicitud del interesado , a los quince ( 15 ) días del mes de marzo de 2018



TAMILOR CAMARGO CARRILLO

Jefe Oficina Asesora de Planeación

Proyector: Claudia M\*

Carrera 17 #31-22 Esquina Centro de Malambo  
Pbxi 3763600 - 3760421 Ext 303-304 FAX: 3827405 GP.083020  
[www.malambo-atlantico.gov.co](http://www.malambo-atlantico.gov.co)

**Para Seguir Avanzando !**

## 9. INFORMACION BASICA DEL INMUEBLE.

**8.1. Características:** Corresponde a un Lote de terreno Urbano, que se encuentra Ubicado acera oriental de la calle 10, y marcado en su puerta con nomenclatura No 37-10 del barrio Mesolandia del Municipio de Malambo, y la documentación suministrada, se obtuvo el siguiente resultado:

Lote de Terreno	Medianero	Tipología	Documentación
<b>Configuración</b>	Rectángulo irregular	Área: 348,00 m <sup>2</sup>	Certificado de tradición No 041-83109
<b>Ubicación</b>	Calle 10 # 37-10 de Malambo Atlántico.		
<b>Características</b>	Por su ubicación tiene vista frontal sobre la calle 10, corresponde a un Lote de Terreno con un cerramiento parcial en sus linderos.		

## 8.2. Certificado de Tradicion No 041-83109 Oficina de Registros Publicos de Soledad:

MEDIDAS Y LINDEROS DEL LOTE DE TERRENO MARCADO CON # 8 Y LA MANZANA P. DE LA URBANIZACION DENOMINADA MESOLANDIA JURISDICCION DEL MUNICIPIO DE MALAMBO.	
<b>NORTE:</b>	Mide en línea Recta 28.00 metros.
<b>SUR:</b>	Mide 30.00 Metros.
<b>ESTE:</b>	Mide 12.00 Metros.
<b>OESTE:</b>	Mide 12.00 metros.
<b>Nota.</b>	Los Cabidos y Linderos de dicho inmueble se encuentran en la Escritura # 1192 del 03 de Mayo de 1.963 Notaria Segunda de Barranquilla, (Art 11 Decreto ley 1711-07-06/84.

## 8.3. Tipologías del Lote de Terreno.

ÁREAS TOTALES DEL PREDIO CASA DE DOS PLANTAS.		
Área construida primr Piso	0.00	M <sup>2</sup> .
Área construida segundo Piso	0.00	M <sup>2</sup> .
Terraza	0.00	M <sup>2</sup> .
Patio	0.00	M <sup>2</sup> .
Cubierta	0.00	M <sup>2</sup> .
<b>Área del Lote de terreno.</b>	<b>348.00</b>	<b>M<sup>2</sup>.</b>

**Observacion:** la informacion antes decrita hace referencia alas medidas de los linderos y Area superficial encontradas en los documentos de propiedad del predio a Avaluar.

## 8.4. Analisis de Antecedentes.

## 8.5. Titulación Documentación Suministrada.

Corresponde a la información legal suministrada para el presente encargo valuatorio.

DOCUMENTOS DE PROPIEDAD	
1	Código Catast: 01-00-1089-000-3000
2	Mat Inmobiliaria: 041-83109.

#### 8.6. Medidas y Linderos Registrados en la Carta Catastral expedida por IGAC.

MEDIDAS Y LINDEROS DEL PREDIO.	
<b>NORTE:</b>	Mide en línea Recta 28.00 metros y Linda con Predio # 0012.
<b>SUR:</b>	Mide en línea Recta 30.00 metros y linda con predio # 0011.
<b>ESTE:</b>	Mide en línea Recta 12.00 y Linda con los Predios # 0013 y 0014 de la misma Manzana.
<b>OESTE:</b>	Mide en línea Recta 12.00 M y Linda con la Calle 10 (Oriental)
<b>Nota.</b>	Estos datos corresponden al os consignados en la Carta Catastral expedida por el IGAC..

#### 8.7. Posicionamiento Global.

Las coordenadas del Predio se encuentran dentro del siguiente cuadro, las herramientas utilizadas para esta información son las Sistemas de Información Geográfica Google Earth, Geo portal IGAC.

Coordenadas reales de referencia al interior del predio. Fuente: Geo portal IGAC.	
UTM	525254.53 m E. 1203159.13 N Elevación 8 m
WGS84	Lat 10.883966° Long - 74.768915 Elevación 8 m
CORDENADAS GEOGRAFICAS	10° 53'02.28" Norte 74° 46'08.09" Oeste, Elev 8 m
<b>PLANCHA DEL IGAC</b>	ESCALA 1: 200 17IVA4
<b>SISTEMA DE REFERENCIA MAGNA SIRGAS.</b>	

#### 8.8. Ubicación Geográfica del Predio.

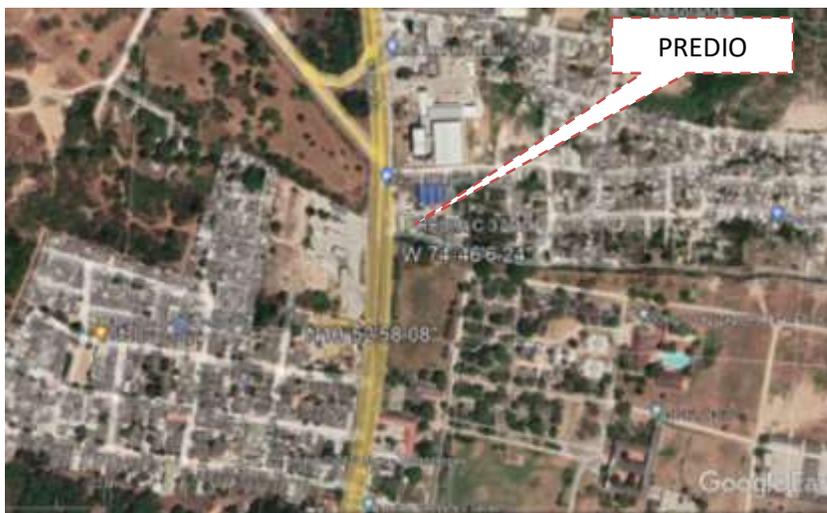


Fig. 3: Imagen del sector de influencia. Fuente: Google Earth, editada por el autor.

### 8.7. Pendiente y Altimetría Del Terreno.

RELIEVE	% PENDIENTE				calific	OBSERVACIONES
Plano	a	0%	a	1%	X	
Ligeramente Plano	b	1%		3%		
Moderadamente Inclinado	c	3%		7%		
Inclinado	d	7%		12%		
Fuertemente Inclinado	e	12%		25%		
Escarpado	f	25%		50%		
Muy Escarpado	g	50%		75%		

### 8.9. Relación Frente Fondo.

<i>Relación frente-fondo</i>					
<i>Frente:</i>				12.00	<i>Metros sobre la Vía</i>
<i>Fondo Promedio:</i>				29	<i>Metros en promedio.</i>
<i>Relación:</i>				0.41	: 0.41

### 8.10. Características Generales del Inmueble.

<b>N° De Pisos</b>	Uno (1)	<b>Reparaciones reciente</b>	No aplica
<b>Unidades Rentables</b>	Una (1)	<b>Vida útil Remanente</b>	No aplica
<b>Calidad proyecto</b>	No aplica	<b>Calidad construcción</b>	No aplica.
<b>Estado construcción</b>	No aplica	<b>Aspecto estructural</b>	No aplica.
<b>Peligro estabilidad.</b>	No aplica	<b>Perspectiva demanda</b>	Buena a Corto Plazo.

## 9. METODOS VALUATORIOS.

La actividad valuatoria en Colombia, viene siendo reglamentada bajo unas normas legales, **LA RESOLUCION 762 DE 1998, DEROGADA POR LA RESOLUCION 620 DEL 2008 (Septiembre 23), INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI (IGAC)**, por la cual se establecen los procedimientos para los Avalúos, ordenados dentro del marco de la ley 388 del año 1.997, en uso de las facultades legales y en especial la que le confieren los estatutos aprobados por el Decreto 2113 de 1.992, el Decreto 208 del 2004, y el Decreto 1420 de 1998, Considerando que es de suma importancia tener procedimientos unificados, claros, y actualizados, para que las personas que se encargan de realizar avalúos puedan contar con un marco único para su ejecución.

Para realizar este encargo Valuatorio se tienen en cuenta, además, las Normas establecidas en el Municipio por el POT, Uso de suelo, estos elementos nos señalan las metodologías valuatorias pertinentes, cabe resaltar que por medio del presente se busca establecer el valor comercial de un lote de terreno para el año 2018, predio que ya ha sido identificado en este informe Valuatorio.

Que el tiempo transcurrido entre la fecha de la promesa de compra venta de un Lote del Terreno celebrado el día 14 de marzo del 2018, y la legalización de la misma mediante Escritura Publica No 983 del 18 de abril de 2018, no existe una variación considerable de tipo Urbanístico, económico, jurídico que puedan afectar el valor del suelo, ni tiene ninguna injerencia en el resultado del presente encargo Valuatorio, los documentos fueron aportados por la parte solicitante del encargo Valuatorio el Sr RICARDO ALBERTO SILVA RODRIGUEZ identificado con CC No 72.258.859 expedida en Barranquilla.

**Metodología Aplicada Para Avalúo:** De acuerdo a lo establecido por la resolución 620 de 2008, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la ley 388 de 1998 en los estatutos aprobados por el decreto 2113 de 1992, el decreto 208 del 2004, y el decreto 1420 de 1998, en esta operación se tomó la **metodología de Técnica Residual o Potencial de Desarrollo**. Por qué es la técnica que busca establecer el valor comercial de un bien Inmueble normalmente para el terreno, a partir de establecer el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación Urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto del Avalúo. **Para encontrar el valor** el valor del terreno se debe descontar, al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales de la utilidad esperada del proyecto constructivo, es indispensable que además de la factibilidad técnica y

jurídica, se evalúe la factibilidad comercial del proyecto, es decir, la realidad de vender lo proyectado.

Este método debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinatario, dentro de las posibilidades legales y físicas, el económicamente más rentable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la combinación de intensidades que permitan obtener la mayor rentabilidad según las condiciones del mercado.

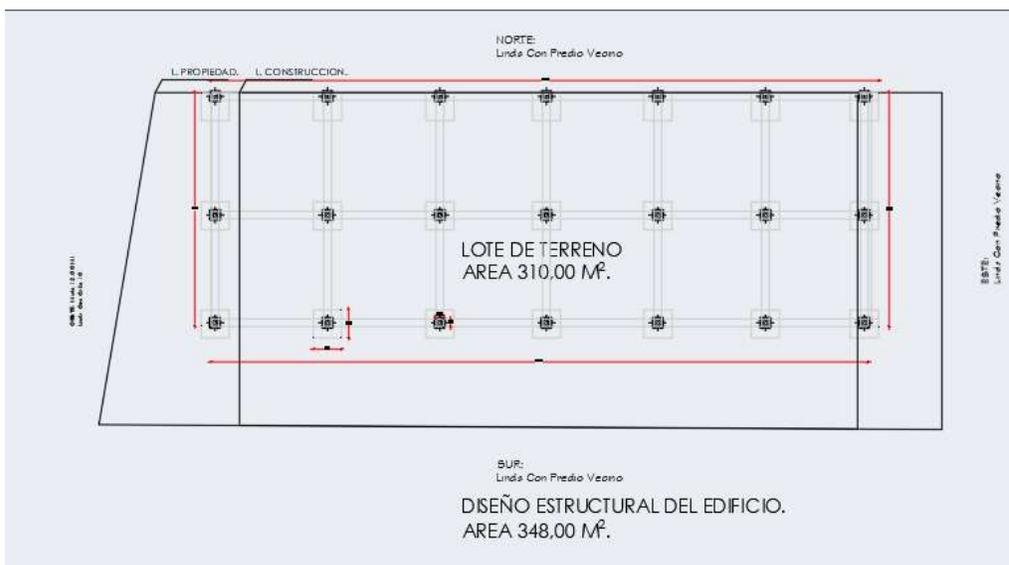
Para el presente encargo Valuatorio he teniendo en cuenta los valores de precios unitarios de construcción del mercado, tomando como referencia a la [\*Revista Construdata Edición No 187 junio - Agosto del 2018\*](#), donde señala los Índices de costos para Multifamiliares y construcciones similares hasta (5) pisos. El proyecto desarrollado para esta operación nos arroja un valor por m<sup>2</sup> de **\$ 1.055.064 pesos**, por M<sup>2</sup> de construcción, valor que arroja un presupuesto de obra que incluye los parámetros como los costos directos y costos indirectos de la obra, Cotos Administrativos, para hallar el valor final de la construcción, costos de venta del proyecto, otros gastos: como publicidad, comisiones por venta, gastos notariales, utilidad etc.

**Método Comparativo o de mercado:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del metro cuadrado m<sup>2</sup> en ventas, teniendo en cuenta las ofertas muy similares que se encuentran en el mercado Inmobiliario actual, lo cual me ha permitido hallar el valor de venta por m<sup>2</sup> del proyecto que hemos realizado.

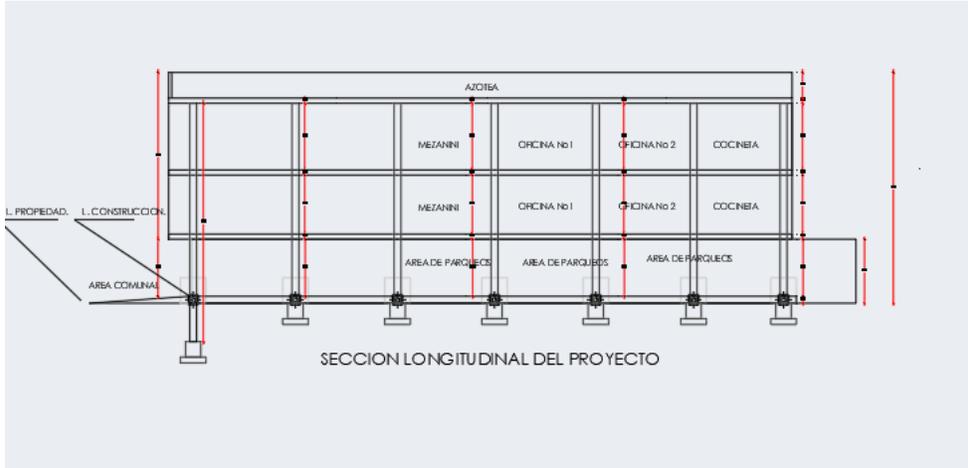
**Fuentes de Consulta,** normalmente se utilizan las Negociaciones reales, Bancos de datos propios de colegas, de Inmobiliarias que cuelgan ofertas de inmuebles, avisos clasificados, **ofertas colgadas en las páginas de Internet**, para este caso se toman muestras publicadas por las Inmobiliarias **Geoplacit.com** <https://www.goplacit.com/co/>, **Padrignani Real Estate**, Arenas S.A. Estas ofertas y transacciones deben ser **calificadas**, analizadas e interpoladas para llegar a la estimación del valor comercial. Quiere decir que para obtener el valor más o menos preciso debemos tomar los inmuebles ofertados y someterlos a un análisis técnico, la cual tomamos para este caso el Proceso de **Homogeneización de muestras**, contando con unas muestras muy similares, fue necesario aplicar con rigurosidad el proceso de Homogenización, una vez obtenido el valor comercial de la venta por Metro Cuadrado del proyecto, debemos tomar ese resultado que nos arroja el procedimiento de

Homogeneización y llevarlo a valor del momento histórico de la negociación descrita en el Compra venta del 14 de marzo de 2018, para tal efecto utilizamos la **Tabla de variación del Índice de inflación mensual** establecida por el Departamento Nacional de Estadística **DANE**, teniendo en cuenta los años transcurridos hasta el presente año 2021 cuando se hace la solicitud de esta investigación.

### 9.1. PLANOS DE LA PROPUESTA PROYECTADA PARA EL MÉTODO RESIDUAL EDIFICIO DE OFICINAS CUATRO PISOS.







## 10. OFERTAS FUENTES CONSULTADAS.

Oficina en Venta					
\$	1.500.000.000,00				
Precio convertido:	S/.1,563,348.68PEN				
Dividendo estimado:	S/.10,932.09PEN				
Area m2	776				
Valor m2	\$ 1.932.989,69				
Baños:	2 Unidades				
No de Pisos:	2 unds				
Bodega en venta en Malambo. Conjunto Cerrado con vigilancia 24/7, circuito cerrado de TV, Porteria principal de control de acceso y salida de vehiculos, parqueadero para tractocamiones y vehiculos livianos. Cerramiento perimetral en la zona de bodegas. Zonas verdes. El Conjunto cuenta con planta eléctrica de emergencia para alumbrado público en la zona de bodegas. Cuenta con infraestructura para teléfonos, internet y TV. Cubierta de estructura metálica. Zona de descargue para dos camiones					



<b>Código de propiedad:</b>	
<b>7962615</b>	

<a href="#">Actualizado el 12/04/2021</a>	
Publicado el 11/04/2021	
<a href="https://www.goplaceit.com">Geoplaceit.com</a>	
<a href="https://www.goplaceit.com/co/">https://www.goplaceit.com/co/</a>	
<a href="#">Acerca de Goplaceit.com</a>	

	<b>Venta de Oficina en Malambo Atlantico</b>			
	\$	270.000.000,00		
		136		
V. m2	\$	1.985.294,12		
	<p>En Malambo Atlantico, Sector Montecarlo, Zona Comercial cerca a Colegios, Compra Ventas, Droguerías, Restaurantes, Comercio en general Vendo Local Esquinero con (17 X 8 ) 136m2; además del local con parqueadero interno en su 2do piso tiene construido un apartamento con dos (2) alcobas, sala comedor, baño y cocina. Construido en via principal , cerca a transportes públicos, urbanos e inter urbanos, parques, iglesias, hipermercados de cadena entre otros....Contactame!</p>			
				
				

[Acerca de Goplaceit.com](#)

**Geoplaceit.com**

<https://www.goplaceit.com/co/>

	<b>Local Comercial a la venta malambo-atlantico</b>			
Valor		170000000		
Area m2		71,5		
	\$	2.377.622,38		
	Baño: 1			
	Código del inmueble: 2730263			
				
				
	<p>En Malambo Atlántico, Sector Monte Carlo, Zona Comercial, cerca a Compra Ventas, Colegios, Droguerías, Restaurantes, Hipermercados de Cadena, Iglesias, Parques , Transportes Urbanos e Inter Urbanos, Vendo Local en Esquina de (5,50 X 13 ), 71,50m2, ideal para cualquier tipo de negocio ya que se encuentra en una via principal con mucho movimiento comercial.Contactame!</p>			

[Visita la página de Agente](#)

Código de propiedad:

**7123930**

**Danila Barrios**

[goplaceit.com](http://goplaceit.com)

Celular [3014393730](tel:3014393730)

Email [danilabarriosasesor@gmail.com](mailto:danilabarriosasesor@gmail.com)

<b>Local en Venta en municipio malambo-atlantico</b>		
\$ 1.350.000.000,00		
762		
\$ 1.771.653,54		
Bodega ubicada en Malambo cuenta con un segundo nivel para oficinas con baño y cocina. Tiene parqueaderos para mulas y vehiculos. Vigilancia 24 horas. Excelente opción.		
<b>ID:1574970</b>		
Aire Acondicionado		
<b>Padrignani Real Estate</b>		
Publica desde el 07/10/2019		
<a href="#">Mapa</a>		
Publica desde el 07/10/2019		
		

<b>Local en arriendo en municipio malambo-atlantico</b>			
<b>Local en arriendo en municipio malambo-atlantico</b>			
\$ 2.332.000,00			
58			
LOCAL PARA ESTRENAR DE 59 M2 APROXIMADOS - SECTOR COMERCIAL - PARQUEADERO - PISOS EN PORCELANATO			
Parqueaderos: 1			
Aire Acondicionado			
Arenas S.A.			
<a href="#">Visita la página de Agente</a>			

<b>Local en Arriendo, MALAMBO, MALAMBO</b>		
<b>venta</b>		
\$ 2.440.000		
<b>DETAILS</b>		
Superficie construida (m <sup>2</sup> )		
<b>61</b>		
Construido (Año)		
<b>1990</b>		
Parqueaderos		
<b>1</b>		
<b>DESCRIPCIÓN</b>		
LOCAL PARA ESTRENAR DE 61 M2 APROXIMADOS - SECTOR COMERCIAL - PARQUEADERO - PISOS EN PORCELANATO		
<b>COMODIDADES</b>		
Aire acondicionado		
Arenas S.A.		
<a href="#">Visita la página de Agente</a>		

## 11. CUADRO DE CALCULOS.

### 11.1. Tabla de Homogeneización de Ofertas.

OFERTAS DE VENTAS HOMOGENIZADAS														
Item	Inmueles Ofertados	Vr. Oferta	Area del Local	Vr m <sup>2</sup>	Area	A/Ac	No Baños	Estado de conservación	Parqueos	Acabados	Ubicación	%copropiedad	FH	Vr m <sup>2</sup> Ajustado
1	IDVNC3388	\$ 1.500.000.000	776,00	\$ 1.932.990	1,06	1,04	1,04	1,05	1,1	1,1	1,07	1,1	1,058	\$ 2.044.136,60
2	Oferta No 5 Codigo: 2730263	\$ 170.000.000	71,50	\$ 2.377.622	0,91	0,91	0,91	0,91	0,9	0,9	0,91	0,9	0,911	\$ 2.166.608,39
3	Local Comercial Centro de Malambo	\$ 1.360.000.000	762,00	\$ 1.784.777	1,04	1,04	1,05	1,06	1,1	1,1	1,05	0,9	1,043	\$ 1.860.629,92
4	Local Comercial Oficinas	\$ 270.000.000	136,00	\$ 1.985.294	1,07	0,96	0,98	0,94	1,0	1,1	1,08	1,1	1,016	\$ 2.017.555,15
5	Unidad Comercial	\$ 500.000.000	400,00	\$ 1.250.000	1,06	1,06	1,06	1,06	1,08	1,07	1,08	1,08	1,069	\$ 1.335.937,50
<b>MEDIA ARITMÉTICA</b>														\$ 1.884.974
<b>DESVIACIÓN ESTÁNDAR</b>														\$ 125.779,51
<b>COEFICIENTE DE VARIACIÓN</b>														6,67%

### 11.2. Homogeneización de Locales Comerciales Ofertados.

**Observatorio Inmobiliario:** Partiendo de un grupo de Predios Ofertados en las diferentes fuentes y medios informativos colgados en Internet, Tomamos un muestreo de 5 ofertas de inmuebles similares a la que vamos a avaluar, estas muestras son sometidas a un proceso de Homogeneización, para el resultado final se tiene en cuenta el coeficiente de variación muy confiable que no debe ser Mayor a 7.5%, con un valor promedio de (**\$ 1.884.974,00**) y un % de 6.67%, nos confirma que el resultado es confiable (tabla de Ofertas homogenizadas).

Para el caso especial del avalúo comercial de este bien inmueble ubicado en la calle 10 # 37-10 del Barrio Mesolandia con jurisdicción en el municipio de Malambo, su valor comercial corresponde al año 2018, momento cuando se realiza la negociación, debemos tomar el valor del m2 promedio que nos arrojó en la tabla de Homogeneización de (**\$ 1.884.974,00**) pesos y descontar el Porcentaje % de variación promedio correspondiente a cada año desde el 2018 hasta el año 2021, que corresponde a los años transcurridos hasta el momento, para esta operación debemos tener en cuenta las estadísticas nacionales reglamentadas por el Departamento Nacional de Estadística DANE. **Ver la siguiente Tabla:**

IPC VARIACION DE INDICE DE INFLACION MENSUAL (DANE)				
AÑOS TRANSCORRIDOS	%	PROMEDIO %	VALOR AÑO m2	% INCRTO DE INFLACION
AÑO 2021	%	3,68%	\$ 1.884.974	\$ 69.367,04
AÑO 2020	%	3,68%	\$ 1.815.607	\$ 66.814,34
AÑO 2019	%	3,52%	\$ 1.748.793	\$ 61.557,50
AÑO 2018	%	3,19%	\$ 1.687.235	\$ 53.822,80

El valor del m2 que nos arroja la estadística de acuerdo a los Porcentajes de la tabla anterior para el año 2017 es de **\$ 1.687.235 pesos.**

## 12. CUADRO DE VALORES.

### 12.1. Memoria de Metodología aplicada método Residual.

METODO RESIDUAL O POTENCIAL DE DESARROLLO.		
LOCALIZACION CALLE 10 No 37-10 BARRIO MESOLANDIA MALAMBO		
FICHA TECNICA		
Características del Predio	Und	Factor
Edad Aproximada	40	años
Sistema Constructivo o vida Util	70	años
Vida Remanente	70	años
Estado de Conservacion	0	No aplica
Altura de Pisos permitidos según norma urbanistica	5,00	pisos
Retiro Linea de Propiedad a Linea de Construccion	3,00	Metros
Retiro de Fondo	3	metros
Retiro de Lateral Lado Sur (Adosamiento Total)	1,00	Metros
Parqueaderos Permitidos	1,00	por c/da 50 m2
Area Bruta del Tereno	348,00	m2
Area Neta Util del Primer Piso	262,43	m2
Area Privada Construible Indice de Construccion	932,70	5 pisos
Estrato Socioeconomico	1,00	bajo

ITEM	POTENCIAL DE DESARROLLO - METODO RESIDUAL			
	LOCALIZACION SECTOR - CENTRO CALLE 10 CARRERA 13 BARRIO MESOLANDIA			
NORMA URBANISTICA				
	Areas Potencial de Desarrollo	Factor	Area	Disponible m2
	Area Bruta del Terreno		M2	348,00
1	Area Neta Util del Terreno			300,6
1,-1	Construccion Indice de Ocupacion 86,37%	%	M2	300,6
1,-2	Area Privada Construible Indice de Construccion (5 Pisos)	%	3,10	932,70
1,-3	Areas Comunes			
1,-4	Cuarto de Maquinas Area 15.01 m2	4,30%		13
1,-5	A Parqueaderos 1,00 por cada 50 m2 constr 12 unds	67,5%		235
1,-6	Cesiones tipo A (legales y obligatorias) del área bruta )frente)	14%		47,50
1,-7	Cesiones tipo B (áreas comunales) del área b (patio)	10%		36

1,-8	Azotea del Edificio Acabados y Revestimiento (patio)	10%		186,54
1,-9	<b>Total Area de Secciones</b>	<b>102%</b>		<b>504,61</b>
1,-10	<b>Area Privada</b>	<b>%</b>		<b>932,70</b>

ITEM	VENTAS Y COSTOS DE OBRAS	%	Vr/m <sup>2</sup>	Area Privada m <sup>2</sup>	Valores
2	Ofertados Area de Influencia. A precio del año 2018 de acuerdo a IPC DANE		\$ 1.687.235	932,70	\$ 1.573.684.196,93
2,-1	venta de Areas Comunes informacion Area. 22.96 m <sup>2</sup> , Area Parquaderos 184.13 m <sup>2</sup> , Circulacion Vehicular m <sup>2</sup> 110.56 m <sup>2</sup> , Comunal Area: 24.70 m <sup>2</sup>		\$ 776.128	342,44	\$ 265.777.325,55
2,-2	<b>Costo total de la Venta del Proyecto</b>			<b>1.275,14</b>	<b>\$ 1.839.461.522,48</b>

VALOR DEL M2 DE CONSTRUCCION CONSTRUADATA EDICION 187 DE 2018					
3	Area Privada	m <sup>2</sup>	932,70	\$	893.055.511,22
3,-1	Valor del m <sup>2</sup> de Construccio Construdata Edicion # 187 junio-Agosto de 2018, Pagina			\$	957.494,92

Los precios aquí tenidos en cuenta corresponden a los valores por m<sup>2</sup> de construcción de la revista Construdata del año 2018 de la edición 187 que corresponde a los meses de junio – agosto, me permite tener una información más precisa y en efecto arrojarle valores ajustados a la realidad del mercado inmobiliario de la época.

PRESUPUESTO DE OBRA PARA UN EDIFICIO OFICINAS DE CINCO PISOS UBICADO EN LA CALLE 10 # 37-10 BARRIO MESOLANDIA DEL MUNICIPIO DE MALAMBO.					
4	COSTOS DIRECTOS DE CONSTRUCCION	%	Vr/m <sup>2</sup>	Construccion	Valores
4.-1	Preliminares	0,32			\$ 2.821.533,00
4.-2	Excavaciones	0,41			\$ 3.626.020,03
4.-3	Estructuras en Concreto t Cimentaciones	29,46			\$ 263.072.646,17
4.-4	mamposteria	9,76			\$ 87.142.474,20
4.-5	Ceramica Pisos y Revestimientos	7,75			\$ 69.239.006,99
4.-6	Pañetes	4,81			\$ 42.970.905,60
4.-7	Cielo raso	4,08			\$ 36.449.177,87
4.-8	Instalaciones de Tuberias Hidraulicas	0,29			\$ 2.631.162,00
4.-9	Instalaciones de Tuberias Sanitarias	0,77			\$ 6.900.326,40
4.-10	Inst de Colector de Aguas Lluvias 3"	0,12			\$ 1.093.131,60
4.-11	Inst de Punto de Aguas Lluvias 3"	0,04			\$ 342.945,36
4.-12	Inst de Desague para A acc	0,18			\$ 1.578.720,00
4.-13	Suminit e Inst de Cocinetas	2,00			\$ 17.882.951,85
4.-14	Suminit e Inst de Baños De servicio	1,87			\$ 16.716.952,50
4.-15	Suminit e Inst Area de Labores	1,39			\$ 12.379.035,40
4.-16	Registro de Inspeccion Sanit 60x60x60	0,07			\$ 587.758,43

4.-17	Tanque de Abastecimiento de Agua Pot	0,28			\$ 2.505.566,70
4.-18	Instalaciones de redes Electricas	18,99			\$ 169.620.268,04
4.-19	Acabados y Revestimientos	2,09			\$ 18.709.051,51
4.-20	Carpintería Metalica y de Aluminio Arquit	12,78			\$ 114.155.664,00
4.-21	Carpintería de Madera	0,43			\$ 3.880.000,00
4.-22	Aseo General de la Obra	0,38			\$ 3.369.972,00
4.-23	Herramientas y equipos	1,79			\$ 15.968.000,00
<b>4.-24</b>	<b>Total % de Costo Directo</b>	<b>100</b>			<b>\$ 893.643.269,65</b>

<b>5</b>	<b>Total Area de secciones</b>		\$ 101.196,00	<b>481,87</b>	<b>\$ 48.762.877,25</b>
5.-1	Cuarto de Maquinas Area 15.01 m2			13	\$ 3.313.804,30
5.-2	A Parquaderos 1,00 por cada 50 m2 constr 12 unds			234,90	\$ 21.507.544,91
5.-3	Terraza Azotea Zona comun del Edificio Area 197,10 m2			186,54	\$ 20.287.396,04
5.-4	Cesiones tipo A ( legales y obligatorias) del área bruta )frente)			47,50	\$ 3.654.131,99

<b>6</b>	<b>COSTOS INDIRECTOS GENERALES</b>				
6,-1	Licencia de Construccion	%	1,30%		\$ 11.617.362,51
6,-2	Seguros Polizas Seguridad Indust	%	3,80%		\$ 33.958.444,25
6,-3	Impuestos Seguros y Garantias	%	1,40%		\$ 12.511.005,78
6,-4	Conexión de Servicios Publicos	%	0,72%		\$ 6.434.231,54
6,-5	Estudio de Mercado y Factibilidad	%	2,00%		\$ 17.872.865,39
6,-6	<b>Honorarios</b>				
6,-7	Honorarios para Residente de Obra	%	2,00%		\$ 17.872.865,39
6,-8	Honorarios para Interventoria de Obra	%	2,00%		\$ 17.872.865,39
6,-9	Topografia	%	1,40%		\$ 12.511.005,78
6,-10	Planos Arquitectonicos y Urbanisticos	%	2,00%		\$ 17.872.865,39
6,-11	Diseños y Calculos Estructurales	%	1,20%		\$ 10.723.719,24
6,-12	Diseños Hidraulico Sanitario	%	0,63%		\$ 5.629.952,60
6,-13	Diseño i Planos Electricos	%	0,90%		\$ 8.042.789,43
6,-14	Presupuesto Programacion	%	0,65%		\$ 5.808.681,25
<b>6,-15</b>	<b>TOTAL COSTOS INDIRECTOS GENERALES</b>		<b>20,00%</b>		<b>\$ 178.728.653,93</b>

<b>7</b>	<b>COSTOS ADMINISTRATIVOS GENERALES.</b>	<b>%</b>			
7.-1	Gerente	%	6,50%		\$ 58.086.812,53
7.-2	Equipo técnico	%	3,50%		\$ 31.277.514,44
7.-3	Secretarias y auxiliares	%	1,40%		\$ 12.511.005,78
7.-4	Arriendo oficinas	%	0,85%		\$ 7.595.967,79
7.-5	Costos legales generales (inscripción en la alcaldia y superintendencias	%	1,75%		\$ 15.638.757,22
7.-6	Asesoría tributaria	%	0,50%		\$ 4.468.216,35
7.-7	Asesoría Fiscal	%	0,48%		\$ 4.289.487,69
7.-8	IVA Sobre la Utilidad	%	19,00%		\$ 428.948,77

7.-9	Utilidad del Constructor	%	10,00%		\$ 89.364.326,97
7.-10	Costos Financieros a 2.5 años	5%	2,50%	0,06%	\$ 558.527
7.-11	<b>TOTAL GASTOS ADMINISTRATIVOS</b>		<b>27,48%</b>		<b>\$ 224.219.564,57</b>

8	<b>TOTAL COSTOS DEL PROYECTO</b>				<b>\$ 1.345.354.365,41</b>
8.-1	<b>VALOR DE CONSTRUCCION POR M2</b>				<b>\$ 1.055.064,04</b>

<b>Gastos Representativos de las Ventas</b>					
9	Costo Ventas Comisiones, Publicidad % sobre las Ventas, Notariales de Venta	%	5,00%		\$ 91.973.076,12
10	Utilidad del Proyecto %	%	20%		\$ 314.736.839,39
11	<b>COSTO DEL LOTE DE TERRENO POR METODOLOGIA RESIDUAL</b>				<b>\$ 87.397.241,56</b>
12	<b>Valor Comercial del Lote de Terreno por m<sup>2</sup></b>				<b>\$ 251.141,50</b>

### 13. RESULTADO DEL AVALUO.

QUE EL VALOR INTEGRAL POR METRO CUADRADO PARA ESTE ENCARGO VALUATORIO SERIA DE \$ **251.141,50** SON **DOSCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL CIENTO CUARENTA Y UN PESOS CON CINCUENTA CENTAVOS, MONEDA LEGAL COLOMBIANA.**

ENTONCES EL VALOR TOTAL PARA ESTE ENCARGO VALUATORIO, MAS O MENOS ACERTADO A LA REALIDAD EN UNA NEGOCIACION SERÍA DE: \$ **(87.397.241,56)** **OCHENTA Y SIETE MILLONES TRECIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y UN PESOS CON CINCUENTA Y SEIS CENTAVOS, MONEDA LEGAL COLOMBIANA.**

#### 13.1. VIGENCIA DEL AVALUO

El presente avalúo tiene una vigencia de un año a partir de su expedición, **del día 18 abril del año 2021 a 18 de abril del año 2022** de acuerdo con el numeral 2 del Decreto 422 de marzo del 2.000 y con el Artículo 19 del Decreto 1420 de 1.998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, siempre y cuando no se presenten circunstancia o cambios inesperados de índole jurídicas, técnicas, económicas o normativa, que afecten los criterios analizados.

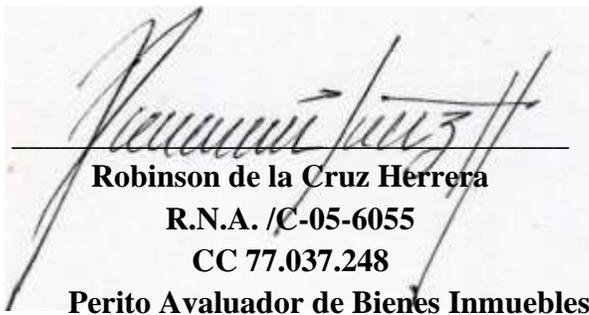
#### 14. CONCLUSIONES.

Finalmente puedo concluir que para la elaboración del encargo Valuatorio, realice una inspección ocular al bien objeto del presente avalúo. Los datos aquí consignados fueron sustentados por las fotografías y documentos aportados en los Anexos, es importante destacar que este material ilustrativo jugó un papel muy importante para el estudio efectuado, el presente encargo Valuatorio se ha elaborado con un fin estrictamente económico y jurídico, respetando los parámetros exigidos por las normas, **el trámite para las metodologías de los Encargos Valuatorios se encuentran reglamentados por la Ley 1673 del 2013**, en ese sentido se tiene en cuenta aspectos muy importantes como la reglamentación Urbana y normativa del Municipio, pues me permite saber cuáles son los Usos establecidos y el propósito del Avalúo, la inspección física del inmueble, me permite saber del estado de conservación, tipo de Mejora, pendientes del terreno, linderos, y otros detalles urgentes, otro tema importante la ubicación geográfica, dirección, su situación jurídica, antecedentes, explotación económica, y algo muy puntual, es el Uso de suelo permitido por la Norma Urbanística que rige en el Lote de Terreno, todas estas características jugaron un papel importante para direccionar al un norte en el estudio del mercado, toda esta información me indica que “*Metodología Valuatoria*” tuve que aplicar para llegar a un precio más o menos justo en una futura negociación.

**Hasta aquí se completa mi informe esperando sea útil a las personas que se encuentran en controversia de apreciación de sus derechos, deberes, obligaciones y Facultades del inmueble, el trámite para los Encargos Valuatorios se encuentra reglamentado por la Ley 1673 del 2013.**

## 15. BIBLIOGRAFIA.

- ❖ Ley 1673 del 2013 Regulacion del Tema Valuatorio en Colombia.
- ❖ Paginas de Inmobiliarias, Arenas S.A. Inmobliaria Padrignani Real Estate, Inmobliaria goplacit.com <https://www.goplacit.com/co/>
- ❖ Revista para los Costos de la Construcion ConstruData edicion 187 de junio – agosto 2018, Pagina Indice de Costos Multifamilares VIP.
- ❖ Sistema de Informacion Geografica (SIG), Google Earth, Geoportel Multiproposito IGAC.
- ❖ Aplicación Mobile Topograp, Geoposicion Lite Orbital Motion,



**Robinson de la Cruz Herrera**  
**R.N.A. /C-05-6055**  
**CC 77.037.248**  
**Perito Avaluador de Bienes Inmuebles.**

**Técnico Profesional Arquitectura de Espacios Interiores**  
**Targ Inscrip Prof: 103242012 – 77037248 C.P.N.A.A.**

## 16. ANEXOS.

1. Registro Fotográfico.
2. Documentos del Perito (Cedula de Ciudadanía, Tarjeta Profesional CPNAA, Registro Nacional de Avaluador R.N.A, Certificación de Corpolonjas, Registro Abierto de Avaluadores RAA.
3. Copia de Certificado de Tradición y Libertad No 041-83109 Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soledad.
4. Contrato de Promesa de Compra Venta del Lote de Terreno.
5. Plano Catastral IGAC.
6. Presupuesto de Obra Construdata Edición No 187 de junio – agosto 2018.
7. Copia de Escritura Publica No 983 del 18-04-2018.

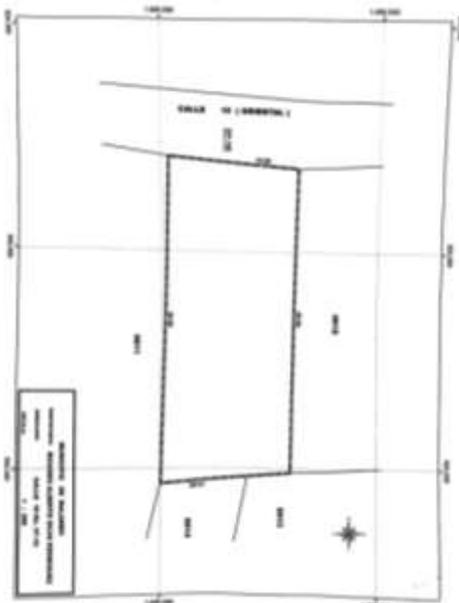
## 1. Registro Fotográfico.



**Imagen No 1:** Panorámica del Predio Avaluado.



**Imagen No 2:** imágenes del predio Avaluado.



**Imagen No 3:** imágenes del predio Avaluado.

## 2. Documentos del Perito Avaluador.







El Presidente de la Junta Directiva, con base  
En las Matriculas de la  
**CORPORACION NACIONAL DE  
LONJAS Y REGISTROS**  
"CORPOLONJAS"

**CERTIFICA:**  
**ROBINSON DE LA CRUZ HERRERA**  
**C.C.77.037.248 DE LA PAZ**

Presentó solicitud de inscripción en esta Lonja, la cual fue estudiada y aprobada por el Consejo Directivo de Avaluadores de CORPOLONJAS Bogotá D.C., comprobándose su idoneidad e imparcialidad como perito Avaluador técnico, ha ejercido en las siguientes áreas,

**INMUEBLES URBANOS: AVALUO COMERCIAL Y DE RENTA** \_\_\_\_\_

**INMUEBLES RURALES; AVALUO COMERCIAL Y DE RENTA** \_\_\_\_\_

**INMUEBLES DE CONSERVACION Y MONUMENTOS NACIONALES** \_\_\_\_\_

**AVALUOS DE BIENES MUEBLES Y ESPECIALES** \_\_\_\_\_

**AVALUOS DE MAQUINARIA Y EQUIPO** \_\_\_\_\_

**AVALUOS EFECTO PLUSVALIA** \_\_\_\_\_

**AVALUO DE INMUEBLES DE CONSERVACION Y PATRIMONIO** \_\_\_\_\_

**AVALUOS AMBIENTALES** \_\_\_\_\_

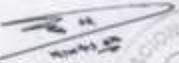
**NORMAS INTERNACIONALES FINANCIERAS (NIIF)** \_\_\_\_\_

**AVALUO DE AUTOMOTORES** \_\_\_\_\_

**AVALUO DE GOOD-WILL E INTANGIBLES** \_\_\_\_\_

Certifica además que le fue otorgado el Registro - Matrícula Asociado No **R.N.A./C-05-6055** con radicación ante la Superintendencia de Industria y Comercio No. 08-059233 y Superintendencia de Industria y Comercio de **CORPOLONJAS** No 01052055 y que respalda esta determinación con vigencia hasta el día **30 de Junio del 2024**, lo cual le faculta para avatar, respaldar y firmar avalúos a nivel nacional en el territorio colombiano.

Se expide en Bogotá, D.C., a los 14 días del mes de Mayo del 2021.

  
**CARLOS ALBERTO PERANQUIVE NIÑO**  
Presidente  
Junta Directiva.



**Sede Nacional**, Calle 150 No. 11 - 56 Of. 3-025/3-007 C.C. Cesitros - Bogotá D.C  
**PBX:** 4820888 - 5279798 **Móvil:** 312 4794638 - 312 4797168  
[www.corpolonjas.com](http://www.corpolonjas.com) - email: [gerencia@corpolonjas.com](mailto:gerencia@corpolonjas.com)



PDF de validación: 4481028



https://www.raa.org.co



Autoregulator Nacional de Avaluadores  
Calle 34D No 1B-10 Barranquilla - Colombia  
Tel: 3177559966 - 3142498  
Email: [rodec1470@gmail.com](mailto:rodec1470@gmail.com) - [rodec-arquitectura14@hotmail.com](mailto:rodec-arquitectura14@hotmail.com)

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

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) ROBINSON DE LA CRUZ HERRERA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 77037248, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 25 de Marzo de 2021 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-77037248.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ROBINSON DE LA CRUZ HERRERA se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos		
<b>Alcance</b> • Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.	<b>Fecha</b> 25 Mar 2021	<b>Regimen</b> Régimen Académico
Categoría 2 Inmuebles Rurales		
<b>Alcance</b> • Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.	<b>Fecha</b> 25 Mar 2021	<b>Regimen</b> Régimen Académico
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección		
<b>Alcance</b> • Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.	<b>Fecha</b> 25 Mar 2021	<b>Regimen</b> Régimen Académico
Categoría 4 Obras de Infraestructura		
<b>Alcance</b> • Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y construcciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.	<b>Fecha</b> 25 Mar 2021	<b>Regimen</b> Régimen Académico



PDF de Inscripción: 44882828



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos		
<b>Alcance:</b> • Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.	<b>Fecha</b> 25 Mar 2021	<b>Regimen</b> Régimen Académico
Categoría 6 Inmuebles Especiales		
<b>Alcance</b> • Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.	<b>Fecha</b> 25 Mar 2021	<b>Regimen</b> Régimen Académico
Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil		
<b>Alcance</b> • Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camiones, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motocicletas, motocicletas, cuatrimotos, bicicletas y similares.	<b>Fecha</b> 25 Mar 2021	<b>Regimen</b> Régimen Académico
Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales		
<b>Alcance</b> • Navas, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.	<b>Fecha</b> 25 Mar 2021	<b>Regimen</b> Régimen Académico
Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares		
<b>Alcance</b> • Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.	<b>Fecha</b> 25 Mar 2021	<b>Regimen</b> Régimen Académico
Categoría 10 Semovientes y Animales		
<b>Alcance</b> • Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.	<b>Fecha</b> 25 Mar 2021	<b>Regimen</b> Régimen



PDF de Verificación adicional



Académicos		
Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio		
<b>Alcance</b> • Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.	<b>Fecha</b> 25 Mar 2021	<b>Regimen</b> Régimen Académico
Categoría 12 Intangibles		
<b>Alcance</b> • Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.	<b>Fecha</b> 25 Mar 2021	<b>Regimen</b> Régimen Académico
Categoría 13 Intangibles Especiales		
<b>Alcance</b> • Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.	<b>Fecha</b> 25 Mar 2021	<b>Regimen</b> Régimen Académico

Régimen Académico Art 8 Literal A numeral (1) de la Ley 1873 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BARRANQUILLA, ATLÁNTICO  
Dirección: CALLE 34D # 1B - 10  
Teléfono: 311559966  
Correo Electrónico: [rodec1470@gmail.com](mailto:rodec1470@gmail.com)

**Titulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**

Técnico Laboral Por Competencias en Avalúos - Centro de Altos Estudios Inmobiliarios  
Técnico Profesional en Arquitectura de Interiores - Corporación Educativa del Litoral

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) ROBINSON DE LA CRUZ HERRERA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 77037248.

El(la) señor(a) ROBINSON DE LA CRUZ HERRERA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una



Pin de validación: b630a9e



aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autoregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



**PIN DE VALIDACIÓN**

**b630a9e**

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA, a los dos (02) días del mes de Agosto del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal

### 3. Certificado de Tradición.

La validez de este documento podrá verificarse en la página [www.malambovalle.gov.co/certificacio/](http://www.malambovalle.gov.co/certificacio/)

**SNR** SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SOLEDAD**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 190828634723020019      Nro Matricula: 041-83109  
Pagina 1

Impreso el 28 de Agosto de 2019 a las 12:19:28 PM  
**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

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

CIRCULO REGISTRAL: 041 - SOLEDAD DEPTO. ATLANTICO MUNICIPIO: MALAMBO VEREDA: MALAMBO  
FECHA APERTURA: 25-07-1994 RADICACION: 94-004258 CON: SENTENCIA DE 08-02-1994  
CODIGO CATASTRAL: 084330190000010890003000000000 COD CATASTRAL ANT: 08433019010890003000

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

---

**INFORMACION TRASLADO DE MATRICULA**

**FUNDAMENTOS LEGALES**  
Decreto(s):  
Resolución(es) de Traslados Circulo Origen: Número: 112 Fecha 15/05/2015  
Resolución(es) de Traslados Circulo Destino: Número: 1 Fecha 18/05/2015, Número: 8 Fecha 28/07/2015, Número: 2 Fecha 30/05/2015, Número: 7 Fecha 30/07/2015, Número: 16 Fecha 14/09/2015, Número: 123 Fecha 21/09/2015, Número: 125 Fecha 25/01/2015, Número: 1 Fecha 01/01/2016, Número: 1 Fecha 01/02/2015

Circulo Registral Origen: 040 BARRANQUILLA Matrícula Origen: 040-252874

---

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**  
LOTE DE TERRENO MARCADO CON EL #9 DE LA MANZANA P. DE LA URBANIZACION DENOMINADA MESOLANDIA, EN JURISDICCION DEL MUNICIPIO DE MALAMBO, CUYAS MEDIDAS SON NORTE: 28.00 METROS, SUR: 33 MTS, ESTE Y OESTE: 12.00 MTS. LA DESCRIPCION Y LINDEROS DE DICHO INMUEBLE SE ENCUENTRAN EN LA ESCRITURA PUBLICA #1192 DE 3 DE MAYO DE 1963 DE LA NOTARIA 2A. DE BARRANQUILLA (ARTICULO 11 DECRETO LEY 1711 DE JULIO 6/64)-LOTE 8 MZ.P URBANIZACION MESOLANDIA, EN LA CALLE 10 NUMERO 37-10.-  
**COMPLEMENTACION:**

---

**DIRECCION DEL INMUEBLE**  
Tipo Predio: URBANO  
1) CALLE 10 37-10

---

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

**ANOTACION:** Nro 001 Fecha: 26-08-1963 Radicación: 4258  
Doc: ESCRITURA 1192 DEL 03-05-1963 NOTARIA 2 DE BARRANQUILLA      VALOR ACTO: \$1,600  
ESPECIFICACION MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA  
**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio Incompleto)**  
DE: KILIAN LOPEZ CESAR AUGUSTO  
**A: MEDINA SANCHEZ DEMETRIO**      X

---

**ANOTACION:** Nro 002 Fecha: 08-02-1994 Radicación: 4258  
Doc: SENTENCIA SN DEL 06-02-1969 JZDO. 10 C.M.P. DE BARRANQUILLA      VALOR ACTO: \$0  
ESPECIFICACION MODO DE ADQUISICION: 158 ADJUDICACION EN SUCESION  
**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio Incompleto)**  
DE: MEDINA SANCHEZ DEMETRIO  
**A: ORTEGA SARMIENTO DE BARRIOS BETSABE**

Escaneado con CamScanner

La validez de este documento podrá verificarse en la página [www.colpolonjas.gov.co](http://www.colpolonjas.gov.co) por internet.



**SNR**  
SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SOLEDAD**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Nro Matricula: 041-83109**

**Certificado generado con el Pin No: 190828634723020019**

Página 2

Impreso el 28 de Agosto de 2019 a las 12:19:28 PM

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

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

---

**ANOTACION: Nro 003 Fecha: 27-12-2006 Radicación: 2006-53556**

Doc: ESCRITURA 1292 DEL 26-04-2006 NOTARIA 1 DE BARRANQUILLA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION EN CUANTO AL NOMBRE SE REFIERE

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

DE: ORTEGA DE BARRIOS BETSABE CC# 22350111 X

---

**ANOTACION: Nro 004 Fecha: 27-12-2006 Radicación: 2006-53556**

Doc: ESCRITURA 1292 DEL 26-04-2006 NOTARIA 1 DE BARRANQUILLA VALOR ACTO: \$3.810.000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICIÓN: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: ORTEGA DE BARRIOS BETSABE CC# 22350111

A: VILLARREAL BONOLI ARMANDO CARMELO CC# 8707448 X

---

**ANOTACION: Nro 005 Fecha: 19-12-2008 Radicación: 2008-52873**

Doc: OFICIO 2008-100887 DEL 04-12-2008 JUZGADO 9 CIVIL MUNICIPAL DE BARRANQUILLA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL RADICACION 2008-00887

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

DE: TELEORIENTE LTDA. CC# 8707448 X

A: VILLARREAL BONOLI ARMANDO CARMELO

---

**ANOTACION: Nro 006 Fecha: 01-10-2013 Radicación: 2013-40254**

Doc: OFICIO 00887-2008 DEL 15-08-2013 JUZGADO 009 CIVIL MUNICIPAL DE B DE BARRANQUILLA VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL EMBARGO

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

DE: TELEORIENTE LTDA. CC# 8707448 X

A: VILLARREAL BONOLI ARMANDO CARMELO

---

**ANOTACION: Nro 007 Fecha: 01-10-2013 Radicación: 2013-40256**

Doc: AUTO SIN NUM DEL 22-08-2013 JUZGADO 009 CIVIL MUNICIPAL DE B DE BARRANQUILLA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0108 ADJUDICACION EN REMATE

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

DE: JUZGADO NOVENO CIVIL MUNICIPAL

A: TELEORIENTE LTDA. NIT# 8070062851X

## CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE LOTE DE TERRENO

Entre TELFORIENTE S.A.S., constituida inicialmente como sociedad de responsabilidad limitada mediante la escritura publica número 850 del 19 de julio de 2001, otorgada en la Notaria Segunda de Ocaña, y posteriormente transformada en sociedad por acciones simplificada mediante Acta N° 25 del 23 de agosto de 2011 de la Junta de Socios, inscrita en la Cámara de Comercio de Ocaña el día 10 de octubre de 2011 con el número 2472 del Libro IX, con domicilio principal en Barranquilla y N.I.T. 807.006.265-1, representada legalmente por la señora NANCY TERESA MORALES DE RUIZ, mayor de edad, de esta vecindad e identificada con la cédula de ciudadanía número 32.646.959 expedida en Barranquilla, en su calidad de subgerente, por una parte, quien en adelante se llamará LA PROMITENTE VENDEDORA, y el señor RICARDO ALBERTO SILVA RODRÍGUEZ, mayor de edad, de esta vecindad e identificado con la cédula de ciudadanía número 72.258.859 expedida en Barranquilla, por la otra parte, quien en adelante se llamará EL PROMITENTE COMPRADOR, se ha celebrado un contrato de promesa de compraventa que se rige por las siguientes cláusulas:

**PRIMERA.** LA PROMITENTE VENDEDORA se obliga a transferir a título de venta pura y simple a EL PROMITENTE COMPRADOR, quien a su vez se obliga a adquirir de aquella, por el mismo título, el derecho de dominio pleno y la posesión material que la primera tiene y ejerce sobre el siguiente inmueble: El lote de terreno marcado con el número ocho (8) de la Manzana (P) de la Urbanización denominada Mesolandia, situado en jurisdicción del Municipio de Malambo, Departamento del Atlántico, cuyas medidas y linderos son: POR EL NORTE: mide 28,00 metros, linda con el lote número seis (6); POR EL SUR: mide 30,00 metros, linda con la Avenida de Los Estudiantes; POR EL ESTE: mide 12,00 metros, linda con el lote número nueve (9); y POR EL OESTE: mide 12,00 metros, linda con la carretera Oriental que conduce de Malambo al Aeródromo de Avianca. A este lote le corresponde el Folio de Matricula Inmobiliaria número 041-83109 y referencia catastral número 010010890003000.

No obstante la mención de las cabidas y linderos del inmueble, la compraventa se promete hacer como cuerpo cierto y determinado.

**SEGUNDA.** La venta objeto de esta promesa comprende el referido inmueble con todas sus mejoras, dependencias, construcciones accesorias e inclusive sus instalaciones para los servicios públicos.

**TERCERA.** El lote de terreno antes descrito y que se promete en venta por este documento fue adquirido por LA PROMITENTE VENDEDORA mediante Adjudicación en Remate según Auto de fecha 22 de agosto de 2013 del Juzgado Noveno Civil Municipal de Barranquilla, debidamente registrado bajo el folio de matricula número 041-83109.

**CUARTA.** LA PROMITENTE VENDEDORA declara que ha venido poseyendo y posee en la actualidad el inmueble materia de negociación de manera regular, pacífica y pública, que no lo ha vendido ni enajenado a persona alguna, que no se encuentra ocupado o invadido en la actualidad por terceros. En todo caso, LA PROMITENTE VENDEDORA se compromete a salir al saneamiento del inmueble prometido en venta en los casos de ley, y a entregarlo libre de toda clase de gravámenes o limitaciones de dominio, impuestos, tasas y

contribuciones.

QUINTA. PRECIO. El valor del inmueble prometido en venta es la cantidad de SESENTA Y CINCO MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS (\$65.000.000) MONEDA LEGAL, que EL PROMITENTE COMPRADOR pagará a LA PROMITENTE VENDEDORA en la siguiente forma:

a) La suma de VEINTE MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS (\$20.000.000) MIL, al momento de la firma de la correspondiente escritura pública de compraventa a que obliga la presente promesa; y

b) En relación con el saldo, o sea la suma de CUARENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS (\$45.000.000) MONEDA LEGAL, las partes convienen en COMPENSAR esta obligación desde ahora, con la obligación dineraria que, por el mismo valor, tiene a su vez LA PROMITENTE VENDEDORA (TELEORIENTE S.A.S.) en favor de EL PROMITENTE COMPRADOR como cesionario que es éste de los créditos contenidos en los cheques que se relacionan seguidamente, girados por LA PROMITENTE VENDEDORA y actualmente en posesión de EL PROMITENTE COMPRADOR, por ser el legítimo tenedor de los mismos:

- 1) Cheque número LE336290 del Bancolombia de la ciudad de Ocaña (Norte de Santander), por valor de Quince Millones De Pesos (\$15.000.000), de fecha 27 de julio de 2017, girado por TELEORIENTE S.A.S. contra la cuenta corriente de su propiedad número 0266 69999331.
- 2) Cheque número LE336291 del Bancolombia de la ciudad de Ocaña (Norte de Santander), por valor de Quince Millones De Pesos (\$15.000.000), de fecha 27 de agosto de 2017, girado por TELEORIENTE S.A.S. contra la cuenta corriente de su propiedad número 0266 69999331.
- 3) Cheque número LE336292 del Bancolombia de la ciudad de Ocaña (Norte de Santander), por valor de Quince Millones De Pesos (\$15.000.000), de fecha 27 de septiembre de 2017, girado por TELEORIENTE S.A.S. contra la cuenta corriente de su propiedad número 0266 69999331.

En consecuencia, siendo ambas partes -EL PROMITENTE COMPRADOR y LA PROMITENTE COMPRADORA- recíprocamente deudoras y acreedoras a la vez de sumas de dinero de igual valor (\$45.000.000), se opera el fenómeno de la COMPENSACIÓN entre ambas sumas de dinero, quedando desde ahora extinguidas totalmente tales obligaciones.

Para tal efecto, se deja expresa constancia que los títulos antes descritos fueron debidamente exhibidos por EL PROMITENTE COMPRADOR a LA PROMITENTE VENDEDORA.

PARÁGRAFO. LA PROMITENTE VENDEDORA y EL PROMITENTE COMPRADOR convienen en fijar como precio del inmueble en la escritura pública contenida del contrato de compraventa a que obliga la presente promesa, la suma de VEINTE MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS (\$20.000.000) MONEDA LEGAL, únicamente con el mero fin de reducir el pago de los derechos notariales y registro.

SEXTA. OTORGAMIENTO. LA PROMITENTE VENDEDORA y EL PROMITENTE COMPRADOR se obligan recíprocamente a otorgar la escritura pública mediante la cual debe cumplirse la presente promesa de contrato, el día dieciocho (18) del mes de abril de dos mil dieciocho (2018), a las cuatro de la tarde (4:00 p.m.), en la Notaría Segunda del Circuito de Barranquilla.

SEPTIMA. ENTREGA. LA PROMITENTE VENDEDORA hará la entrega real y material del inmueble prometido en venta a EL PROMITENTE COMPRADOR, una vez que las partes suscriban la correspondiente escritura pública de compraventa a que obliga esta Promesa.

OCTAVA. GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO. Los gastos por concepto de derechos notariales que ocasione el perfeccionamiento de la escritura de compraventa a que obliga la presente promesa, serán a cargo de las dos partes, por mitades. En cuanto a los demás gastos que se causen con el otorgamiento de la escritura, tales como el impuesto de registro y anotación, derechos de beneficencia y demás conceptos que sean objeto de recaudo por parte de la Tesorería Departamental o Distrital, y los correspondientes al derecho de registro en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Círculo respectivo, correrán por cuenta exclusiva de EL PROMITENTE COMPRADOR.

Para constancia, se firma como aparece por quienes han intervenido en el presente documento, en la ciudad de Barranquilla, a los catorce (14) días del mes de marzo del año dos mil dieciocho (2018).

LA PROMITENTE VENDEDORA



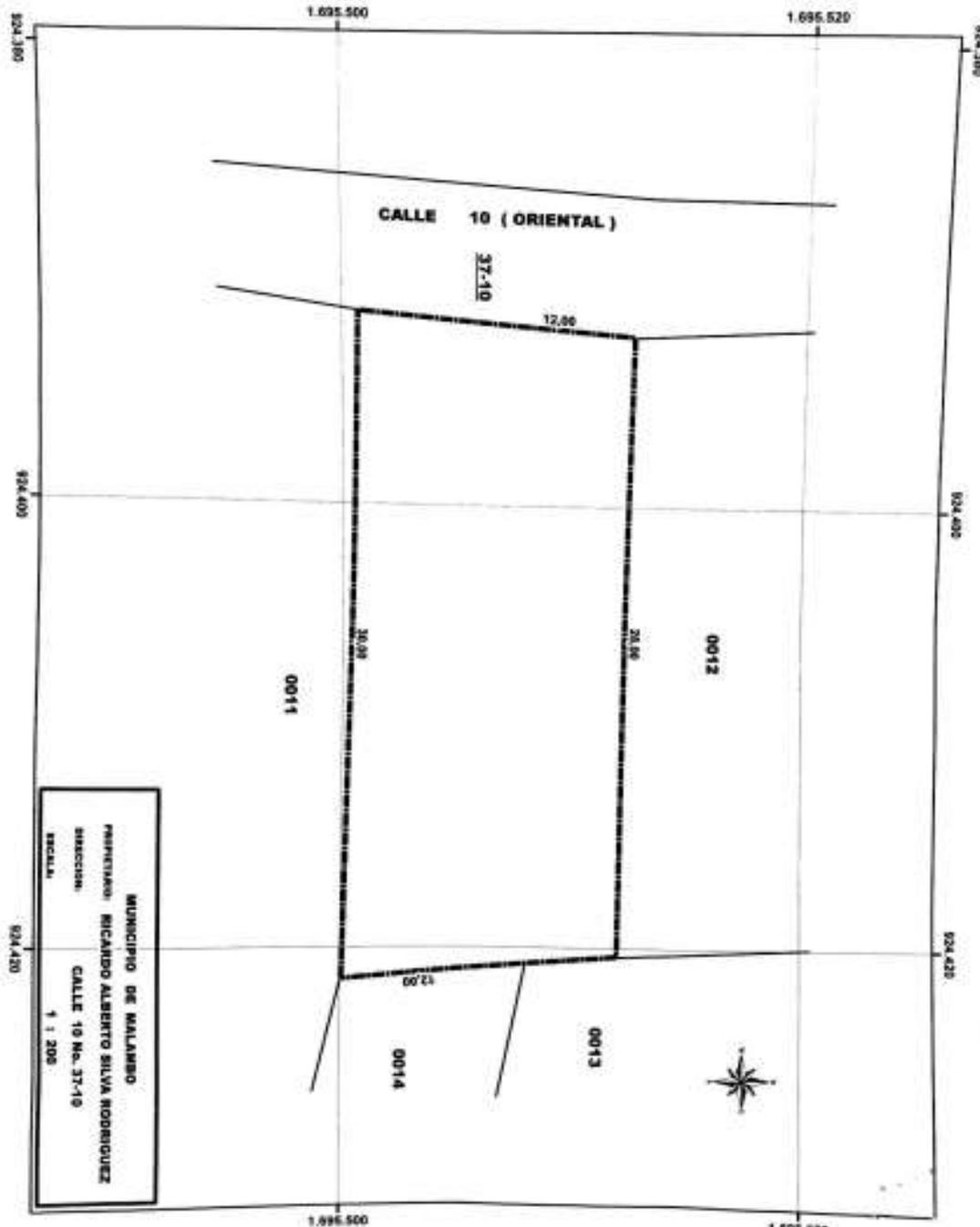
NANCY TERESA MORALES DE RUIZ  
CC no. 32.646.959 de Barranquilla  
Representante Legal de Telorienté S.A.S.  
NTI 807.006.265-1

EL PROMITENTE COMPRADOR



RICARDO ALBERTO SILVA RODRÍGUEZ  
CC no. 72.258.859 de Barranquilla

**PLANO CATASTRAL MUNICIPIO DE MALAMBO (Calle 10 # 37-10 Mesolandia).**





#### 4. Presupuesto del proyecto con Precios de m2 Construccion ConstruData Edicion 187 junio-agosto 2018.

ITEM	PRESUPUESTO OFICINAS COMERCIO GRUPO 2 (Revista ConstruData Edicion 187 junio Agosto 2018)				
1	PRELIMINARES	UND	CANT	V. UNITARIO	V. PARCIAL
1.-1	Campamento 9 m2	und	1	\$ 864.453,00	\$ 864.453,00
1.-2	Replanteo	m2	348	\$ 2.525,00	\$ 878.700,00
1.-3	Trazado sobre Terreno	m2	348	\$ 2.880,00	\$ 1.002.240,00
1.-4	Cerramiento Provisional Polisombra 2 m altura	m	12	\$ 6.345,00	\$ 76.140,00
<b>1.-5</b>	<b>TOTAL PRELIMINARES</b>				<b>\$ 2.821.533,00</b>

2	EXCAVACIONES	UND	CANT	V. UNITARIO	V. PARCIAL
2.-2	Excavacion Manual vigas y cimientos 129.46 ml	m3	11,7	\$ 19.106,00	\$ 222.611,65
2.-3	Excavacion Manual Para Zapatas 2*2*,45	m3	37,8	\$ 19.106,00	\$ 722.206,80
2.-4	Red Agua Provisional Long 30 ml	und	2	\$ 194.476,00	\$ 388.952,00
2.-5	Red Electrica Provisional 50 ml	und	0,54	\$ 3.007.027	\$ 1.623.794,58
2.-6	Red provisional de Telefono	und	1	\$ 668.455,00	\$ 668.455,00
<b>2.-7</b>	<b>TOTAL EXCAVACIONES</b>				<b>\$ 3.626.020,03</b>

ITEM	ESTRUCTURAS EN CONCRETO				
3	Estructuras	UND	CANT	V. UNITARIO	V. PARCIAL
3.-1	Vigas de Amarre 0.30x0.30 (Suelo) construdata 2018	m	129,46	\$ 196.454	\$ 25.432.934,84
3.-2	Vigas de Amarre 0.30x0.30 (Aereas) Construdata 2018	m	116,48	\$ 196.454	\$ 22.882.961,92
3.-3	Vigas de Carga 0.30x0.30 (Aereas) CONSTRUDATA 2018	m	866,18	\$ 6.345,00	\$ 5.495.912,10
3.-4	Columnas concreto 30x30x2.80 Altura (Presupuesto de obra	ml	195,3	\$ 352.740,15	\$ 68.890.151,30
3.-5	Zolados en Concreto simple 2.00 m2 (Presupuesto de Obra)	m3	4,20	\$ 134.788,49	\$ 566.111,66
3.-6	Zapatas En Concretos (2,0*2,0*0,45) (presupuesto de Obra)	m3	37,8	\$ 370.251,00	\$ 13.995.487,80
3.-7	Placa En Bloquelon Esp= 10 cms Area 186.54m2 Construda	m2	746,16	\$ 115.378,00	\$ 86.090.448,48
3.-8	Placa En Bloquelon Esp= 10 cms Azotea 186,54 m3 constr	m2	186,54	\$ 115.378,00	\$ 21.522.612,12
3.-9	Viguetas de Borde (Construdata)	m	65,76	\$ 97.321,00	\$ 6.399.828,96
3.-10	Escalera En Concreto a 2do, 3cer piso y Azotea (Construdt	m2	35	\$ 104.305,00	\$ 3.650.675,00
3.-11	Tanque de Almacenamiento y suministro de gua	m3	22	\$ 370.251,00	\$ 8.145.522,00
<b>3.-12</b>	<b>Total Estructuras 42.2 %</b>				<b>\$ 263.072.646,17</b>

ITEM	MAMPOSTERIA				
4	Mamposteria	UND	CANT	V. UNITARIO	V. PARCIAL
4.-1	Sobrenivel Ladrillo Comun Altura 50 cms x 129.46	m	97	\$ 31.330	\$ 3.038.961,50
4.-2	Registro de Inspeccion Sanitaria 60*60*60	unds	12	\$ 83.935	\$ 1.007.225,88
4.-3	Muros divisorios Bloque Estriado No 4 (Presupuesto de	m2	932,7	\$ 41.854	\$ 39.037.272,44
4.-4	Relleno Compactado con Pison o Rana (APU presupuesto de	m3	82,772	\$ 26.725,99	\$ 2.212.163,64
4.-5	Plantilla Allanada en Concreto simple esp= 0.07 cms	m2	1034,7	\$ 22.785,88	\$ 23.575.410,74
4.-6	Plantilla Allanada en Concreto simple Primer Piso esp=	m2	300	\$ 45.297,00	\$ 13.589.100,00
4.-7	Plantilla Impermealizado Azotea esp= .7 cms	m2	207	\$ 22.620,00	\$ 4.682.340,00
<b>4.-8</b>	<b>TOTAL MAMPOSTERIA</b>				<b>\$ 87.142.474,20</b>

5	CERAMICA Y REVESTIMIENTO	UND	CANT	V. UNITARIO	V.PARCIAL
5.-1	Piso corona Heredia 57.5x57.5 (Revista guia maestra Homcent	m2	1034,7	\$ 61.375,98	\$ 63.502.657,71
5.-2	Piso corona Heredia 57.5x57.5 (Revista guia maestra Homcent	ml	205,4	\$ 12.549,00	\$ 2.577.564,60
5.-3	Piso corona Heredia 57.5x57.5 (Revista guia maestra Homcent	m2	30,24	\$ 38.021,00	\$ 1.149.755,04
5.-4	Piso corona Heredia 57.5x57.5 (Revista guia maestra Homcent	m2	48,06	\$ 38.021,00	\$ 1.827.289,26
5.-5	Piso corona Heredia 57.5x57.5 (Revista guia maestra Homcent	m2	4,78	\$ 38.021,00	\$ 181.740,38
5.-6	<b>TOTAL CERAMICA</b>				<b>\$ 69.239.006,99</b>

6	PAÑETES	UND	CANT	V. UNITARIO	V.PARCIAL
6.-1	Pañete sobre Muros Interiores 2.60 m2 (Construdata 2018)	m2	523,77	\$ 19.530	\$ 10.229.228,10
6.-2	Pañete sobre Muros Exteriores 6.50 m2 (Construdata 2018)	m2	225,1	\$ 19.530	\$ 4.396.203,00
6.-3	Pañete Para Losa Segundo piso 206.93 m2 (Construdata 20	m2	206,93	\$ 19.530	\$ 4.041.342,90
6.-4	Pañete Para Losa Tercer piso 206.93 m2 (Construdata 2018)	m2	413,86	\$ 19.530	\$ 8.082.685,80
6.-5	Pañete Para Losa de Cubierta 206.93 m2 (Construdata 2018)	m2	206,93	\$ 19.530	\$ 4.041.342,90
6.-6	Pañete Para Losa de Cubierta 206.93 m2 (Construdata 2018)	m2	206,93	\$ 19.530	\$ 4.041.342,90
6.-7	pañetes sobre Columnas (construd) Primer, Segundo, Tercer Piso	ml	840	\$ 9.689	\$ 8.138.760,00
6.-8	<b>TOTAL</b>				<b>\$ 42.970.905,60</b>

7	CIELOS RASOS	UND	CANT	V. UNITARIO	V.PARCIAL
7.-1	Cielos Rasos en Lamina de Yeso Carton y estrucrura	m2	1034,65	\$ 35.229	\$ 36.449.177,87
7.-2	<b>TOTAL</b>				<b>\$ 36.449.177,87</b>

8	Instalaciones Tuberia Hidraulicas Rde 13	UND	CANT	V. UNITARIO	V.PARCIAL
8.-1	Tuberia de 1/2" de Presion de 6.00 m tres Plantas (APUS	m	200	\$ 13.156	\$ 2.631.162,00
8.-2	<b>TOTAL</b>				<b>\$ 2.631.162,00</b>

9	INSTALACIONES SANITARIAS 4"	UND	CANT	V. UNITARIO	V.PARCIAL
9.-1	Tuberia Sanitaria de 4" Long 6.00 m (APUS Presupuesto de Obr	m	220	\$ 31.365	\$ 6.900.326,40
9.-2	<b>TOTAL TUBERIA</b>				<b>\$ 6.900.326,40</b>

10	INSTALACION DE COLECTOR DE AGUAS LLUVIAS 3"	UND	CANT	V. UNITARIO	V.PARCIAL
10.-1	Tuberia Linea Azul Aguas Lluvias 3" Long 6.00 m	m	60	\$ 18.219	\$ 1.093.131,60
10.-2	<b>TOTAL TUBERIA</b>				<b>\$ 1.093.131,60</b>

11	INSTALACION DE PUNTO DE AGUAS LLUVIAS 3"	UND	CANT	V. UNITARIO	V.PARCIAL
11.-1	Tuberia Linea Azul Aguas Lluvias 3" Long 6.00 m	und	8	\$ 42.868	\$ 342.945,36
11.-2	<b>TOTAL TUBERIA</b>				<b>\$ 342.945,36</b>

12	INSTALACION DE TUBERIA DE DESAGUE PARA A AC 3/4"	UND	CANT	V. UNITARIO	V.PARCIAL
12.-1	Tuberia De Precion rde 21 pvc 3.00 m	und	120	\$ 13.156	\$ 1.578.720,00
12.-2	<b>TOTAL TUBERIA</b>				<b>\$ 1.578.720,00</b>

13	INSTALACION DE COCINAS	UND	CANT	V. UNITARIO	V.PARCIAL
13.-1	Cocina Integral Segundo y Tercer Piso	und	5	\$ 3.576.590	\$ 17.882.951,85
13.-2	<b>TOTAL</b>				<b>\$ 17.882.951,85</b>

<b>13</b>	<b>INSTALACION DE COCINAS</b>	<b>UND</b>	<b>CANT</b>	<b>V. UNITARIO</b>	<b>V.PARCIAL</b>
13.-1	Cocina Integral Segundo y Tercer Piso	und	5	\$ 3.576.590	\$ 17.882.951,85
<b>13.-2</b>	<b>TOTAL</b>				<b>\$ 17.882.951,85</b>
<b>14</b>	<b>SUMINIST E INST DE BAÑOS DE SERVICIO</b>	<b>UND</b>	<b>CANT</b>	<b>V. UNITARIO</b>	<b>V.PARCIAL</b>
14.-1	Baños de Servicio 1ra.2da, 3ra, 4ta, 5to Piso	und	5	\$ 3.343.391	\$ 16.716.952,50
<b>14.-2</b>	<b>TOTAL</b>				<b>\$ 16.716.952,50</b>
<b>15</b>	<b>SUMINIST E INST DE LABORES</b>	<b>UND</b>	<b>CANT</b>	<b>V. UNITARIO</b>	<b>V.PARCIAL</b>
15.-1	Area de Labores 1ra.2da, 3ra, 4ta, 5to Piso	und	5	\$ 2.475.807	\$ 12.379.035,40
<b>15.-2</b>	<b>TOTAL</b>				<b>\$ 12.379.035,40</b>
<b>16</b>	<b>REGISTRO DE INSPECCION 60X60*60</b>	<b>UND</b>	<b>CANT</b>	<b>V. UNITARIO</b>	<b>V.PARCIAL</b>
16.-1	Registros de inspeccion 1ra.2da, 3ra, 4ta, 5to Piso	und	7	\$ 83.965	\$ 587.758,43
<b>17</b>	<b>TANQUE DE ABASTECIMIENTO AGUA POTABLE</b>	<b>UND</b>	<b>CANT</b>	<b>V. UNITARIO</b>	<b>V.PARCIAL</b>
17.-1	Tanque Elevado de 1000 It	und	3	\$ 835.189	\$ 2.505.566,70
<b>17.-2</b>	<b>TOTAL</b>				<b>\$ 2.505.566,70</b>
<b>18</b>	<b>SUMINIST E INST DE ACOMETIDA DE 3/4" ELECT</b>	<b>UND</b>	<b>CANT</b>	<b>V. UNITARIO</b>	<b>V.PARCIAL</b>
18.-1	Tuberia Electrica de 3/4" long 3.00 m	m	550	\$ 24.354	\$ 13.394.898,00
<b>18.-2</b>	<b>TOTAL</b>				<b>\$ 13.394.898,00</b>
<b>19</b>	<b>SUMINIST E INST DE TABLERO GENERAL</b>	<b>UND</b>	<b>CANT</b>	<b>V. UNITARIO</b>	<b>V.PARCIAL</b>
19.-1	Tablero de medidores y Circuitos de 60 puestos	und	1	\$ 2.224.642	\$ 2.224.642,16
<b>19.-2</b>	<b>TOTAL</b>				<b>\$ 2.224.642,16</b>
<b>20</b>	<b>SUMINIST E INST DE CAJA DE CIRCUITOS GENERAL</b>	<b>UND</b>	<b>CANT</b>	<b>V. UNITARIO</b>	<b>V.PARCIAL</b>
20.-1	Caja de 12 Tacos monopolar metalica	und	5	\$ 350.000	\$ 1.750.000,00
<b>20.-2</b>	<b>TOTAL</b>				<b>\$ 1.750.000,00</b>
<b>21</b>	<b>SUMINIST E INST DE TOMACORRIENTES</b>	<b>UND</b>	<b>CANT</b>	<b>V. UNITARIO</b>	<b>V.PARCIAL</b>
21.-1	Sumint e Instalacion de Tomacorrientes	und	330	\$ 72.986,2	\$ 24.085.452,60
<b>21.-2</b>	<b>TOTAL</b>				<b>\$ 24.085.452,60</b>
<b>22</b>	<b>SUMINIST E INST DE ALUMBRADO</b>	<b>UND</b>	<b>CANT</b>	<b>V. UNITARIO</b>	<b>V.PARCIAL</b>
22.-1	Sumint e Instalacion de Salida de Alumbrado	und	144	\$ 90.639	\$ 13.051.997,28
<b>22.-2</b>	<b>TOTAL</b>				<b>\$ 13.051.997,28</b>
<b>23</b>	<b>SUMINIST E INST DE ALUMBRADO</b>	<b>UND</b>	<b>CANT</b>	<b>V. UNITARIO</b>	<b>V.PARCIAL</b>
23.-1	Sumint e Instalacion de Lamparas Alogenas de 24W	und	80	\$ 78.431	\$ 6.274.492,00
<b>23.-2</b>	<b>TOTAL</b>				<b>\$ 6.274.492,00</b>
<b>24</b>	<b>SUMINIST E INST DE BOMBA ELECTRICA</b>	<b>UND</b>	<b>CANT</b>	<b>V. UNITARIO</b>	<b>V.PARCIAL</b>
24.-1	Generador Cabinado Diesel Potencia 132 Kwa	und	1,54	\$ 71.810.900	\$ 110.588.786,00
<b>24.-2</b>	<b>TOTAL</b>				<b>\$ 110.588.786,00</b>
<b>25</b>	<b>SUMINIST E INST DE BOMBA ELECTRICA</b>	<b>UND</b>	<b>CANT</b>	<b>V. UNITARIO</b>	<b>V.PARCIAL</b>
25.-1	Bomba Electrica de 8 caballos hp Trifasico	und	4	\$ 1.624.262	\$ 6.497.048,44
<b>25.-2</b>	<b>TOTAL</b>				<b>\$ 6.497.048,44</b>

<b>25,-3</b>	<b>Total Instalaciones Electricas</b>					<b>\$ 169.620.268,04</b>
--------------	---------------------------------------	--	--	--	--	--------------------------

<b>26</b>	<b>ACABADOS Y REVESTIMIENTOS</b>	<b>UND</b>	<b>CANT</b>	<b>V. UNITARIO</b>	<b>V.PARCIAL</b>
26.-1	Pintura y Vinilo sobre Muros Interiores 2.60 m2	m2	410,8	\$ 9.265	\$ 3.805.951,08
26.-2	Pintura y Vinilo sobre Muros Exteriores 6.50 Altura	m2	112,55	\$ 28.659	\$ 3.225.570,45
26.-3	Pintura y Vinilo Sobre Muros vanos de puertas y	m	250	\$ 4.135,90	\$ 1.033.975,00
26.-4	Pintura y Estuco sobre Fachada 8.48x6.50 m	m2	55,12	\$ 28.659	\$ 1.579.669,20
26.-5	Impermeabilizacio con Manto frio Aluminio Azotea	m2	206,93	\$ 43.801,70	\$ 9.063.885,78
<b>26.-6</b>	<b>TOTAL ACABADOS</b>				<b>\$ 18.709.051,51</b>

<b>27</b>	<b>CARPINTERIA METALICA ALUMINIO ARQUITECTONICO</b>	<b>UND</b>	<b>CANT</b>	<b>V. UNITARIO</b>	<b>V.PARCIAL</b>
27.-1	Ventaneria sobre fachada	m2	207,36	\$ 197.400	\$ 40.932.864,00
27.-2	Ventanas para Baños de Servicio y Cocinas	m2	6	\$ 197.400	\$ 1.184.400,00
27.-3	Vidrios fijos sobre oficinas	m2	199,68	\$ 280.000	\$ 55.910.400,00
27.-4	Puertas en vidrio Templado oficinas 1.00x2.00 m	m2	64	\$ 252.000	\$ 16.128.000,00
<b>27.-5</b>	<b>TOTAL</b>				<b>\$ 114.155.664,00</b>

<b>28</b>	<b>CARPINTERIA DE MADERA</b>	<b>UND</b>	<b>CANT</b>	<b>V. UNITARIO</b>	<b>V.PARCIAL</b>
28.-1	Suminist e Inst de Puertas Acceso Para Baños Sociales	unds	4	\$ 450.000	\$ 1.800.000,00
28.-2	Suminist e Inst de Puertas Acceso Cocina e Informacion	unds	4	\$ 520.000	\$ 2.080.000,00
<b>28.-3</b>	<b>TOTAL ACABADOS</b>				<b>\$ 3.880.000,00</b>

<b>29</b>	<b>ASEO GENERAL DE LA OBRA</b>	<b>UND</b>	<b>CANT</b>	<b>V. UNITARIO</b>	<b>V.PARCIAL</b>
29.-1	Aseo General en el edificio Durante la Obra	m3	100	\$ 33.700	\$ 3.369.972,00
<b>29.-2</b>	<b>TOTAL</b>				<b>\$ 3.369.972,00</b>

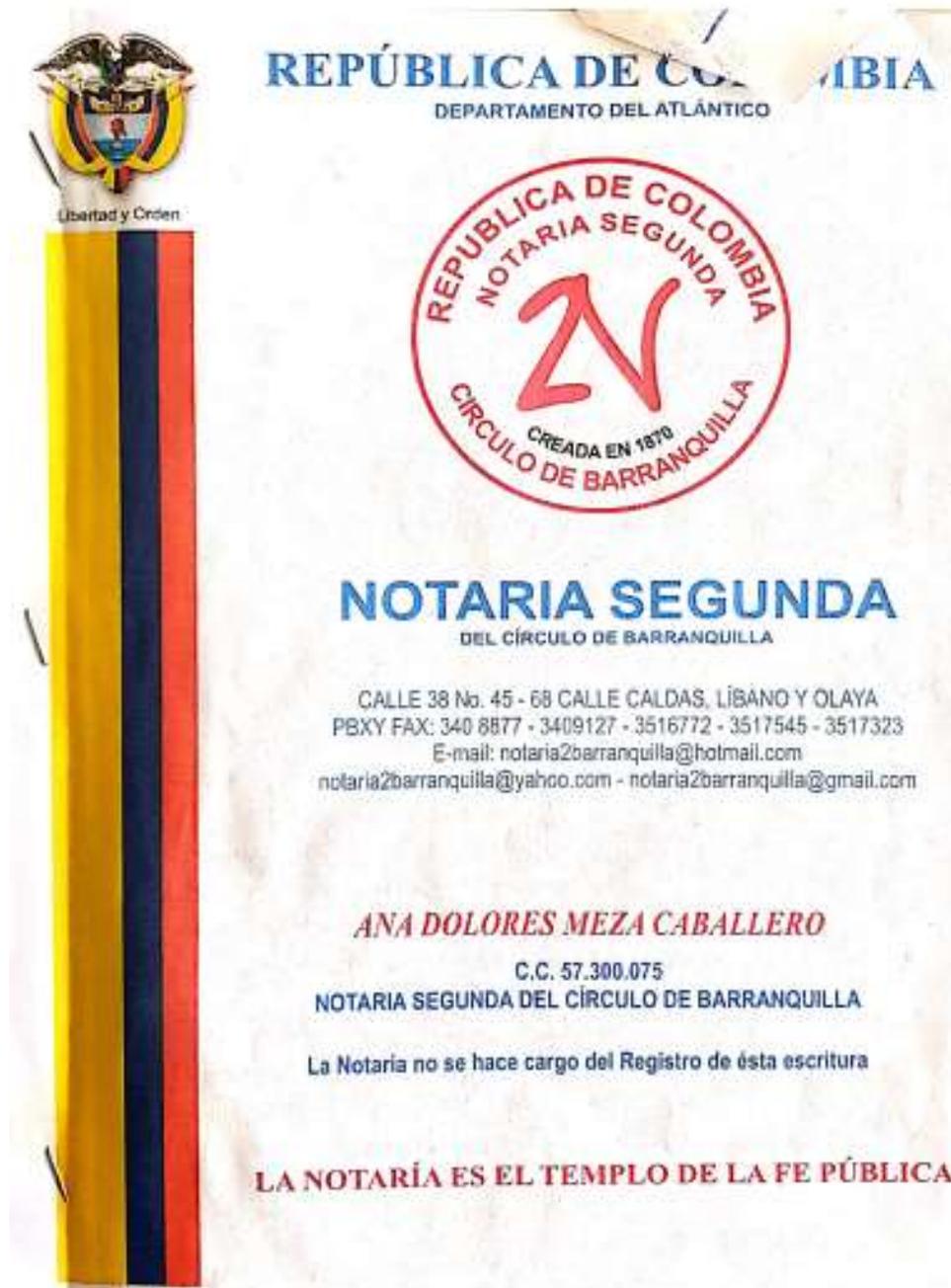
<b>30</b>	<b>HERRAMIENTAS Y EQUIPOS.</b>	<b>UND</b>	<b>CANT</b>	<b>V. UNITARIO</b>	<b>V.PARCIAL</b>
30.-1	Herramientas y Equipos Utilizados en la Obra	und	1	\$ 15.968.000	\$ 15.968.000,00
<b>30.-2</b>	<b>TOTAL</b>				<b>\$ 15.968.000,00</b>

<b>31</b>	<b>TOTAL COSTOS DIRETOS DEL PROYECTO</b>				<b>\$ 893.055.511,22</b>
31.-1	AREA CONSTRUCCION PISOS	m2	932,70		\$ 957.494,92

<b>32</b>	<b>zonas comunes</b>				
-----------	----------------------	--	--	--	--

<b>33</b>	<b>CUARTO DE MAQUINAS</b>				
<b>33,-1</b>	<b>Mamposteria</b>	<b>UND</b>	<b>CANT</b>	<b>V. UNITARIO</b>	<b>V.PARCIAL</b>
33.-2	Sobrenivel Ladrillo Comun Altura 50 cms x 129.46	m	14,54	\$ 31.330	\$ 455.530,93
33.-3	Muros divisorios Bloque Estriado No 4 (Presupuesto de	m2	24,08	\$ 41.854	\$ 1.007.845,52
33.-4	Pintura y Vinilo sobre Muros Interiores 2.60 m2	m2	48,16	\$ 9.265	\$ 446.189,40
33.-5	Pintura y Vinilo Sobre Muros vanos de puertas y	m	5	\$ 4.135,90	\$ 20.679,50
33.-6	Relleno Compactado con Pison o Rana (APU presupuesto de	m3	4,55	\$ 26.725,99	\$ 121.603,25
33.-7	Plantilla Allanada en Concreto simple Primer Piso esp=	m2	13	\$ 45.297,00	\$ 588.861,00
33.-8	Pintura y Vinilo sobre Muros Interiores 2.60 m2	m2	24,08	\$ 9.265	\$ 223.094,70
33.-9	Puerta Acceso en Madera	Und	1,00	\$ 450.000,00	\$ 450.000,00
<b>33,-10</b>	<b>TOTAL MAMPOSTERIA</b>				<b>\$ 3.313.804,30</b>

34 PARQUEADEROS PRIVADOS					
34,-1	Mampostería	UND	CANT	V. UNITARIO	V.PARCIAL
34,-2	Relleno Compactado con Pison o Rana (APU presupuesto de	m3	234,9	\$ 26.725,99	\$ 6.277.935,05
34,-3	Plantilla Allanada en Concreto simple Primer Piso esp=	m2	232,48	\$ 45.297,00	\$ 10.530.646,56
34,-4	Pintura y Vinilo sobre Muros Interiores 2.60 m2	m2	35,792	\$ 9.264,73	\$ 331.603,22
34,-5	Pintura y Vinilo sobre Columnas 0,30x 2.60 m2	ml	216	\$ 9.264,73	\$ 2.001.181,68
34,-6	Pintura y Vinilo sobre Muros del Patio 2.60 m2	m2	80	\$ 9.264,73	\$ 741.178,40
34,-7	Portón de Acceso Vehicular en Aluminio 744	m2	8,13	\$ 200.000,00	\$ 1.625.000,00
34,-8	<b>TOTAL MAMPOSTERIA</b>				<b>\$ 21.507.544,91</b>
35 SECCIONES TIPO A LEGALES OBLIGATORIAS					
35,-1	Mampostería	UND	CANT	V. UNITARIO	V.PARCIAL
35,-2	Relleno Compactado con Pison o Rana (APU presupuesto de	m3	16,625	\$ 26.725,99	\$ 444.319,58
35,-3	Plantilla Allanada en Concreto simple Primer Piso esp=	m2	47,5	\$ 45.297,00	\$ 2.151.607,50
35,-4	Piso corona Heredia 57.5x57.5 (Revista guia maestra Homcent	m2	10,71	\$ 38.021,00	\$ 407.204,91
35,-5	Piso Tablon Vitrificado	m2	26,04	\$ 25.000,00	\$ 651.000,00
35,-6	<b>TOTAL MAMPOSTERIA</b>				<b>\$ 3.654.131,99</b>
36 AZOTEA DEL EDIFICIO AREA COMUN					
36,-1	Mampostería	UND	CANT	V. UNITARIO	V.PARCIAL
36,-2	Plantilla Allanada en Concreto simple Primer Piso esp=	m2	186,54	\$ 45.297,00	\$ 8.449.702,38
36,-3	Piso Tablon Vitrificado	m2	186,54	\$ 25.000,00	\$ 4.663.500,00
36,-4	Muro Antepecho Bloque Estriado No 4 (Presupuesto de	m2	69,8	\$ 41.854	\$ 2.921.412,69
36,-5	Pañete sobre Muros Interiores 2.60 m2 (Construdata 2018)	m2	139,6	\$ 19.530	\$ 2.726.388,00
36,-6	Pañete sobre Muros Interiores 2.60 m2 (Construdata 2018)	ml	61	\$ 9.689	\$ 591.029,00
36,-7	Pintura y Vinilo sobre Muros Interiores 2.60 m2	m2	69,8	\$ 9.265	\$ 646.678,15
36,-8	Pintura y Vinilo Sobre Muros	m	69,8	\$ 4.135,90	\$ 288.685,82
36,-9	<b>TOTAL MAMPOSTERIA</b>				<b>\$ 20.287.396,04</b>



REPUBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO



**NOTARIA SEGUNDA**  
DEL CÍRCULO DE BARRANQUILLA

CALLE 38 No. 45 - 68 CALLE CALDAS, LISANO Y OLAYA  
PBXY FAX: 340 8877 - 3409127 - 3516772 - 3517545 - 3517323  
E-mail: [notaria2barranquilla@hotmail.com](mailto:notaria2barranquilla@hotmail.com)  
[notaria2barranquilla@yahoo.com](mailto:notaria2barranquilla@yahoo.com) - [notaria2barranquilla@gmail.com](mailto:notaria2barranquilla@gmail.com)

**ANA DOLORES MEZA CABALLERO**  
C.C. 57.300.075  
NOTARIA SEGUNDA DEL CÍRCULO DE BARRANQUILLA

La Notaria no se hace cargo del Registro de ésta escritura

**LA NOTARÍA ES EL TEMPLO DE LA FE PÚBLICA**



cedula de ciudadanía numero 32.648.968 expedida en Barranquilla, quien comparece en este acto en nombre y representación de la sociedad TELEORIENTE S.A.S. NI No. 807.006.265-1 (antes TELEORIENTE LTDA) en su calidad de Subgerente, lo cual acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Ocaña el cual presenta para que se protocolice con esta escritura y su texto se inserte en las copias que de esta se expidan y dijo: PRIMERO: Que el inmueble que mas adelante se describe no esta afectado a vivienda familiar.

SEGUNDO: Que por este instrumento en el carácter expresado transfere a título de venta pura y simple a favor de: RICARDO ALBERTO SILVA RODRIGUEZ, el derecho de dominio y la posesión material que tiene y ejerce su representada sobre el siguiente inmueble: El lote de terreno marcado con el numero ocho (8) de la Manzana (P) de la Urbanización denominada Mesolanda, situado en jurisdicción del Municipio de Malambo, Departamento del atlántico, cuyas medidas y linderos son: Por el NORTE mide 28.00 metros, linda con el lote número seis (6), Por el SUR: 30.00 metros, linda con la Avenida de Los Estudiantes, por el ESTE mide 12.00 metros, linda con el lote No.9 y por el OESTE mide 12.00 metros, linda con la carretera Oriental que conduce de malambo al Aeródromo de Avianca. -Este inmueble esta identificado con el Folio de Matricula No. 041-83109.- REFERENCIA CATASTRAL No. 010010690003000.

No obstante la mención de las cabidas y linderos el inmueble se vende como cuerpo cierto.

TERCERO: Esta venta comprende el referido inmueble con todas sus mejoras,

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



REPUBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DEL ATLANTICO  
ALCALDIA MUNICIPAL DE MALAMBO  
NIT 890.114.335-1

Elaborado por: EDGARDO MEZA      Formato No. 1107

**LA SUSCRITA SECRETARIA DE HACIENDA MUNICIPAL**  
**CERTIFICA**

Que en el libro de catastro de la ALCALDIA MUNICIPAL DE MALAMBO, se encuentra inscrito el bien inmueble de propiedad de ARMANDO CARMELO VILLARREAL BONOLI el cual está a PAZ Y SALVO por todo concepto con la Secretaria de Hacienda Municipal referente a IMPUESTO PREDIAL Y SOBRETASA AMBIENTAL hasta la vigencia 2018.

REF. CATASTRAL	DIRECCION DEL PREDIO	MATRICULA	
0000000000	C 19 37 10	04-8310	
PROPIETARIO	AREA TERRENO	AREA CONSTRUIDA	AVALUO
ARMANDO CARMELO VILLARREAL BONOLI	6000000000	600000	20.880.000
REF. CATASTRAL ANTERIOR:			

Se expide en la fecha: 11/04/2018

*D. P. A.*  
**DAIRO PATERMINA ALTAMAR**  
Secretario de Hacienda

Camino 17 # 11-12 Esquina centro de Malambo  
TEL: 3161400-3160421 Ext: 238-207 FAX: 3027455 C.P: 083020  
WWW.MALAMBO-ESPECIAL.gov.co  
Para Seguir Avaleteconocer

Escaneado con CamScanner

*COPIA* 83

**CÁMARA DE COMERCIO DE OCMA TELECOMUNICACIONES S.A.S.**  
Fecha expedición: 20/06/2018 - 14:22:14 - Fecha No. 200000000 - Matr. Operación: 49-4/01/0002-2018013-0001

**CODIGO DE VERIFICACION REGISTRAR**

**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACION LEGAL O DE INSCRIPCION DE EMPRESA**  
De conformidad con las actuaciones e inscripciones del Registro Mercantil,

**CERTIFICA**  
**NOMBRE, SIGLA, IDENTIFICACION Y DOMICILIO**

**OMBRE o RAZON SOCIAL:** TELECOMUNICACIONES S.A.S.  
**ADMINISTRACION JURIDICA:** SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA  
**AFILIACION:** PERSONA JURIDICA PRINCIPAL  
**IF:** 881918245-1  
**DOMICILIO:** OCMA

**DESCRIPCION - INSCRIPCION**

**ACTIVIDAD PRINCIPAL:** TELECOMUNICACIONES  
**ACTIVIDADES SECUNDARIAS:** SERVICIOS DE TELECOMUNICACIONES  
**ACTIVIDADES TERCERAS:** SERVICIOS DE TELECOMUNICACIONES

**DESCRIPCION - ACTIVIDAD ECONOMICA**

**ACTIVIDAD PRINCIPAL:** TELECOMUNICACIONES  
**ACTIVIDADES SECUNDARIAS:** SERVICIOS DE TELECOMUNICACIONES  
**ACTIVIDADES TERCERAS:** SERVICIOS DE TELECOMUNICACIONES

**CERTIFICA - AFILIACION**

EL COMERCiante ES UN AFILIADO DE ACUERDO CON LOS TERMINOS ESTABLECIDOS EN EL ARTICULO 12 DE LA LEY 1257 DE 2008.

**CERTIFICA - IDENTIFICACION**

HA EXISTIDO PUBLICA MENCION POR PARTE DE LA CAMARA DE COMERCIO DE OCMA, REGISTRADO EN SU CANTON DE COMERCIO BAJO EL NOMBRE LINDA DEL LIBRO IX DEL REGISTRO MERCANTIL EL 23 DE JULIO DE 2008, DE ACUERDO CON LA CONSTITUCION DE PERSONA JURIDICA PERSONAL TELECOMUNICACIONES.

**CERTIFICA - RELACION DE NOMBRES QUE HA PERDIDO**

LA PERSONA JURIDICA HA PERDIDO LOS SIGUIENTES NOMBRES O RAZONES SOCIALES

República de Colombia

Departamento de Bolívar

Municipio de San Martín

Deposito Especial

REPUBLICA DE COLOMBIA

SECRETARIA DE ECONOMIA

SECRETARIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO

COPIA



PC004832968

04-03-21 PC004832968

CLAYTON/150

Página 1 de 1