



RONALD OSPINO BENNEDETTI

Abogado Titulado
Barranquilla - Colombia

Señor

Juzgado segundo promiscuo del circuito de Sabanalarga.

E. S. D.

Referencia: poder

Demandante: ONEIDA ARIZA

Demandado: INVERSIONES SABBAG DACCARETT & CIA S.C.A

Radicación: 057 del 2021

REFERENCIA: CONTESTACIÓN DE DEMANDA

RONALD OSPINO BENEDETTI, abogado en ejercicio y vecino de esta ciudad, identificado como aparece al pie de mi correspondiente arma, obrando como apoderado judicial de la sociedad INVERSIONES SABBAG DACCARETT & CIA S.C.A , en virtud del poder general que me fue otorgado, permito contestar la demanda de RESICION POR LESION ENORME instaurada por el señores ONEIDA ARIZA Y OTROS .Procederemos a exponer la posición de esta defensa sobre las pretensiones y hechos de la demanda, posteriormente propondremos las excepciones, tanto de previas como de mérito, que consideremos y encontremos pertinentes al caso que aquí nos ocupa.

RESPECTO DE LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA

Con la interposición de la presente demanda, la accionante pretende lo siguiente:

Que el demandado pague el precio real de la casa o devuelva el inmueble al demandante. Ponerle de presente al demandado las acciones legales a que puede hacerse acreedor por celebrar un contrato en venencio suyo.

Por parte de esta defensa, nos oponemos a todas y cada una de las pretensiones de la demanda que aquí nos ocupa, por las razones que expondremos a lo largo de esta contestación y al tenor del artículo 1889 del Código Civil dispone que “el vendedor sufre lesión enorme, cuando el precio que recibe es inferior a la mitad del justo precio de la cosa que vende.

En la presente controversia, el actor solicitó a la sociedad demanda que le sea decidido el contrato de venta del lote de terreno comprendido en el inmueble de matrícula inmobiliaria 040-2553 venta realizada mediante escritura pública No 2916 del 07 de noviembre del 2017 notaria cuarta de barranquilla.



RONALD OSPINO BENNEDETTI

Abogado Titulado
Barranquilla - Colombia

segundo; que junto con la rescisión del contrato de venta solicitan la restitución del inmueble junto con sus componentes mejoras y usos tercero: que sea purificado el inmueble si existiera hipoteca sobre el mismo.

cuarto: que la sociedad demandada debe restituir el inmueble con todas sus accesiones y frutos hasta el día de su entrega

quinto: que se inscriba esta demanda en el folio de matrícula inmobiliaria 040-2553.

sexto; que la sociedad demandada sea condenada en costas por el presente proceso.

Por lo anterior, es claro que las pretensiones deprecadas en esta demanda, deben ser negadas en su totalidad, toda vez que entre los demandantes y la sociedad demandada no existe una relación contractual o legal que los legitime para demandar que la venta fue realizada como aparece en la escritura pública No 2916 del 07 de noviembre del 2017 notaria cuarta de barranquilla y que proviene de un acuerdo de mutuo acuerdo y un contrato de compraventa y un otro si perfeccionado Con base a esto pagando la sociedad demandada un justiprecio por el inmueble en mención, solicito a su Señoría que niegue todas y cada una de las pretensiones de la presente demanda, absolviendo a mi defendido de cualquier obligación que no le asiste.

RESPECTO DE LOS HECHOS DE LA DEMANDA

Respecto de los hechos de la demanda, esta defensa procederá a pronunciarse sobre ellos, así:

PRIMERO: no me contas que sea probado a través de los medios correspondientes no se admite.

el lote cumple con las especificaciones y valor indicado por el accionante, no obstante, no es cierto que se haya dado en venta a "la sociedad" que menciona el actor, por cuanto dicha negociación fue llevada a cabo entre dos

personas naturales, las partes de la controversia que aquí nos ocupa

SEGUNDO: no es probado por la parte demandante no se admite.

El señor MARINA ESTHERARIZA realizo el contrato de compraventa 0125 con mi apoderado el día 07 de noviembre de 2017.

TERCERO: es cierto, se admite está probado a través del certificado de



RONALD OSPINO BENNEDETTI

Abogado Titulado
Barranquilla - Colombia

tradicción de matrícula inmobiliaria No 045-2553, El acuerdo que hubo entre las partes con respecto al pago, consistió en pagar en una cuota inicial por valor de doscientos millones de pesos (200.000.000) y otro si al analizar los tramites de escritura por valor de ciento cincuenta millones de pesos (150.000.000). Cabe destacar que el accionante no vendió su bien inmueble por valor de (200.000.000) como señala en este numeral los demandantes que el valor total pagado fue 350.000.000 debido a las multiplex deudas y proceso ejecutivos que poseía el predio en venta esto es corroborado con el anexo del certificado de tradición y la firma de la escritura pues en el juzgado tercero promiscuo municipal de sabana larga atlántico radicación 123 del 2017 quien embargo y procedía a rematar el inmueble materia de este litigio si la intención de la sociedad comparadora era pagar un menor precio por el inmueble pudo esperar el remate y pagar un menor precio conforme el avalúo del inmueble esto es el 70 por ciento del valor comercial de la finca cabe resaltar que este predio era solo terreno que no tenía mejoras que valorizarán la venta esto esta demostrado con los anexos del juzgado y con los documentos pagados .

CUARTO: No nos consta, el estado de la parte actora, en el cual se referencia en este numeral, por lo tanto, le corresponde al accionante probar tal situación en su integridad.

QUINTO: no está probado que sea aprobado por la parte demandante quien deben acreditar la no existencia de herederos de la señora MARINA ESTHERARIZA

SEXTO: es cierto así quedo registrado en los distintos documentos de la venta.

SEPTIMO: no es cierto, la finca en mención tenía un avalúo catastrar certificado por Agustín Codazzi quienes son las únicas autoridades en Colombia que pueden certificar el avalúo de un inmueble esto según el DECRETO 3496 DE 1983(diciembre 26) por el cual se reglamenta parcialmente la Ley 14 de 1983 y se dictan otras disposiciones. es claro entonces que el inmueble en el años 2017 tenía un avalúo de 126.238.000 millones de pesos certificado por Agustín Codazzi según informe que anexo con esta contestación y que según el código general del proceso los avalúos comercial según el articulo 444 numeral cuatro son determinados de la siguiente manera Tratándose de bienes inmuebles el valor será el del avalúo catastral del predio incrementado en un cincuenta por ciento (50%), salvo que quien



RONALD OSPINO BENNEDETTI

Abogado Titulado
Barranquilla - Colombia

lo aporte considere que no es idóneo para establecer su precio real. En este evento, con el avalúo catastral deberá presentarse un dictamen obtenido en la forma indicada en el numeral 1.

entonces tenemos que según este el precio justo sería el pagado por la sociedad poderdante que cancelo el valor de 350,000,000 millones de pesos por la finca o predio en mención.

además de este argumento también este certificado y tomo la prevención la sociedad poderdante de solicitar a la vendedora un certificado psiquiátrico para evitar problemas jurídicos al respecto del estado mental de la vendedora quien anexo certificación del médico siquiatra PEDRO GOMEZ MENDEZ certificación que anexo con esta contestación.

también es claro señor juez que la vendedora según escrito de certificación renuncia a la rescisión de contrato de compra y venta por lesión enorme certificación firmada por la vendedora y un testigo y a favor del comprador esto fue firmado por los señores MARINA ARIZA Y MONICA ARIZA JIMENEZ de fecha 22 de noviembre del 2017. anexo dicho documento con esta contestación. octavo: no es cierto el precio pagado por esta venta fue de 350.000.000 millones de pesos como relaciono en los cheque y deudas pagadas.

OTROS PAGOS REALIZADOS POR ORDEN DE MARINA ARIZA SANTIAGO

- Gastos Notariales \$
2.479.000
- Impuesto ProDesarrollo
3.000.000
- Pago deuda a Rosalba Carreño
15.000.000
- Servicio de Luz
750.000
- Pago a Yurani López (Ordenado por Mónica)
300.000
- Cheque a Marina Santiago Ariza
1.500.000
- Pago a Yurani López
700.000
- Pago a Yurani López Transporte
150.000
- Comisión de Yurani López
4.000.000



RONALD OSPINO BENNEDETTI

Abogado Titulado
Barranquilla - Colombia

TOTAL, OTROS PAGOS \$ 27.129.000

SUB TOTAL \$ 165.379.000

. pago a MARINA SANTIAGO en noviembre 22 del 2017 34.621.000

TOTAL

200.000.000

Ultimo abono de noviembre 27 del 2017

Cheque de \$ 15.000.000 y cheque de \$ 35.000.000 más \$ 100.000
000 total 150.000.000

TOTAL, PAGO DE LA FINCA \$ 350.000.000.

entonces señor juez tenemos que la vendedora recibió la suma de trescientos cincuenta millones 350.000.000 correspondientes en dineros en gastos de obligaciones y embargos impuestos y demás demostrados con los giros de cheque y dineros entregados a las vendedoras.

NOVENO; no es cierto este avalúo no está acreditado y para contradecir el mismo presento avalúo actualizado como prueba anticipada y que demuestra que el valor del inmueble al momento de la compra tenía un valor inferior al de la venta y que no existía mejoras en el inmueble quien realizo las mejoras fue la sociedad compradora como demuestro con los videos que anexo con esta contestación.

DECIMO :NO es cierto no está demostrado que el valor del inmueble materia de este litigio sea el valor real narrado en este hecho como fue sustentado anterior mente con el avalúo de Agustín Codazzi y el avalúo presentado con esta contestación el precio pagado es el justo y no constituye en lesión enorme alguna permite analizar el artículo 1889 del código civil, colombiano quien estipula el vendedor recibe lesión enorme cuando recibe la mitad del justo precio de la cosa que vende , en este caso que nos ocupa señor juez el vendedor recibió más del justo precio de la cosa que vendió y que está demostrado en los documentos que anexo con esta contestación .

UNDECIMO: ES CIERTO, pero como no existe relación alguna entre los solicitantes y la sociedad que me otorgo poder y no existe una lesión enorme no hubo nada que conciliar.

DECIMO SEGUNDO: ES CIERTO así quedo en el acta que anexa la parte demandante.

DECIMO TERCERO: ES CIERTO como es lógico el comprador tiene el dominio de la cosa comprada.

PRONUNCIAMIENTO SOBRE LAS PRETENSIONES



RONALD OSPINO BENNEDETTI

Abogado Titulado
Barranquilla - Colombia

Me opongo a las pretensiones de la parte actora.

EXCEPCIONES DE MÉRITO

PRIMERA: EXCEPCIÓN DE PAGO TOTAL DE LA OBLIGACIÓN. Por cuanto como se explicó detalladamente en los hechos segundo y tercero y siguientes de esta contestación, el ahora demandado pagó en su totalidad del justo precio por la venta del predio motivo de la demanda, dicho pago se prueba con recibos que anexo, para que sean tenidos como tal.

SEGUNDA: EXCEPCIÓN DE PRESCRIPCIÓN FRENTE A LA OBLIGACIÓN. Toda vez que como lo expliqué en hecho Tercero de esta contestación, literal b, la obligación prescribió por cuanto operó el lapso de tiempo que la Ley exige, sin que se hubiera ejercido a plenitud la acción indicada.

TERCERO INDEBIDA PRETENCIONES DE LA DEMANDA

este probado señor juez que los demandados presentan una indebida pretensión en cuanto quedo demostrado que el demandante pago un precio justo por la venta.

CUARTO falta de legitimidad para demandar pues no son los demandados los propietarios del predio en venta y tampoco hay sucesión alguna que los acredite como tal.

PRUEBAS:

1. ANEXAS

DOCUMENTALES

1 - Fotocopia de los recibos de pago

2. REQUERIDAS

TESTIMONIALES

Solicito se cite al señor representante de la parte demandada el señor CARLOS SABBAG para que en día y hora que usted señale absuelva el interrogatorio de parte que le formulare, según los hechos de la demanda y quien puede ser notificado en el correo de la demanda.

Al señor Jesús Castaneda perito que realizo el avalúo del inmueble y determina el valor del mismo. Y quien puede ser notificado en la calle 60 No 4-109 correo jcm0729@outlook.es

Al señor psiquiatra pedro Gómez Méndez quien realizo examen y valoración ala vendedora certificado expedido el 27 de



RONALD OSPINO BENEDETTI

*Abogado Titulado
Barranquilla - Colombia*

*noviembre del 2017 y quien puede ser notificado en la carrera
45 84 176 de barranquilla
Las demás que considere el despacho .*

NOTIFICACIONES:

Las mismas que aparecen en la demanda

ANEXOS

- 1.- Los documentos enunciados en el acápite de pruebas.*
 - 2.- El poder debidamente diligenciado, él se encuentra aportado al expediente*
 - 3.- Copias de la demanda para traslados y archivo del juzgado.*
 - 4. copia de las escrituras de venta*
- Copia de la promesa y el otro si de la venta .
Copia de la certificación de el medico psiquiátrico .
Copia del proceso ejecutivo en contra de la vendedora .
Copia de los cheque y recibos pagados por concepto de la venta .
Copia del avalúo realizado por el perito Jesús Castaneda y del certificado de avalúo catastral*
- Atentamente,*

RONALD OSPINO BENEDETTI,
*Con 84.089.948 de Riohacha (guajira),
T.P. N.º 150.706del C. S. NJ*



RONALD OSPINO BENNEDETTI

Abogado Titulado
Barranquilla - Colombia

Señor

Juzgado segundo promiscuo del circuito de Sabanalarga.

E. S. D.

Referencia: poder

Demandante: ONEIDA ARIZA

Demandado: INVERSIONES SABBAG DACCARETT & CIA S.C.A

Radicación: 057 del 2021

Asunto: EXCEPCIONES PREVIAS

Ronald Ospino Benedetti, abogado en ejercicio, vecino de barranquilla, identificado como aparece al pie de mi firma y obrando en este proceso en calidad de Representante del señor CARLOS SABBAG en representación de la parte demandada la sociedad INVERCIONES SABBAG DACCARETT, me permito proponer excepción previa en este proceso fundamentado en artículo 100 del código General del Proceso, numeral 5, ineptitud de la demanda por falta de requisitos formales falta de legitimidad para demandar.

Establece el Código General del Proceso en el artículo 100 numeral 5 que se puede proponer como excepción previa la ineptitud de la demanda por falta de requisitos formales, Entre las mencionadas excepciones se encuentra la de falta de legitimación en la causa por pasiva, la cual se configura por la falta de conexión entre la parte demandada y la situación fáctica constitutiva del litigio; así, quienes están obligados a concurrir a un proceso en calidad de demandados son aquellas personas quienes suscribieron el contrato de compra y venta y es que la ley 640 de 2001, artículo 38, establece la conciliación como requisito de procedibilidad en asuntos civiles e indica que deberá intentarse antes de acudir a la jurisdicción en los proceso declarativos que deban tramitarse a través del procedimiento ordinario o abreviado, con excepción de los expropiación y los divisorios. (asuntos que no son del caso).

Debo indicar que, en este proceso, a mi representado los demandantes solicitaron una audiencia de conciliación que distinta a las pretensiones y hechos de esta demanda careciendo la conciliación aportada de sustento legal y requisito indispensable para demandar, también es de resaltar señor juez que la audiencia o solicitud de conciliación debe contener



RONALD OSPINO BENEDETTI

*Abogado Titulado
Barranquilla - Colombia*

estrictamente el mismo contenido de la demanda caso o requisito no cumplido por la parte demandante.

Observe señor juez que la audiencia de conciliación prejudicial que exige la ley, la respuesta es sencilla, se pretendió obviar el requisito y esto no es posible, más aún cuando la propia ley en su artículo, entonces de conformidad con lo anterior, se habría faltado a ello.

De conformidad con el artículo 36 de la ley 640 debe rechazarse de plano la demanda, cuando no se intenta la audiencia de conciliación previa o sea distinta a la conciliación citada, por lo que le solicito a Usted señor Juez, proceda y le dé aplicación a la misma: así las cosas, la parte demandante deberá subsanar la falta de requisito, intentando nuevamente la audiencia de conciliación prejudicial obligatoria y una vez surtida la misma, ahí sí presentarse ante la jurisdicción Ordinaria.

PRUEBAS

Solicito señor Juez se sirva citar a los demandados a fin de explicar las pretensiones conciliadas.

Del Señor Juez.

RONALD OSPINO BENEDETTI,
Con 84.089.948 de Riohacha (guajira),
T.P. N.º 150.706del C. S. j



RONALD OSPINO BENNEDETTI

Abogado Titulado
Barranquilla - Colombia

Doctor

JUZGADO SEGUNDO PROMISCUO CIVIL DEL CIRCUITO DE
SABANALARGA ATLANTICO,
ESD

REF: Recurso de reposición contra auto admisorio de la demanda
EXP: 057 DEL 2021

DEMANDANTE: ONEIDA ARIZA

DEMANDADO: INVERSIONES SABBAG DACARETT

Respetado señor Juez:

RONALD OSPINO BENEDETTY, domiciliado en BARRANQUILLA ,
identificado como aparece al pie de mi firma, obrando calidad de
apoderado de INVERSIONES SABBAG DACARETT , -en adelante -,
dentro del término legalmente establecido para el efecto, presento
RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DEL AUTO
ADMISORIO DE LA DEMANDA de la referencia.

I. PRESUPUESTOS PROCESALES

A. OPORTUNIDAD

Presento este recurso dentro del término de tres (3) días previstos en
el Artículo 318 del CGP contado a partir de la fecha de notificación del
auto admisorio de la demanda. Así las cosas, el recurso de reposición
se presenta dentro del término oportuno.

B. PERSONERÍA

De manera atenta, solicito se me reconozca personería jurídica de
conformidad con el poder que reposa en el
expediente.

II. ANTECEDENTES DE LA ACTUACIÓN JUDICIAL

1. El mes de febrero de 2021 fue radicada la demanda verbal de
lesión enorme civil presentada por el señores oneida ariza contra
INVERSIONES SABBAG DACARETT.

2. La mencionada demanda fue inadmitida y subsanada por el
demandante dentro del término oportuno para ello.

3. La demanda fue admitida mediante auto de fecha 9 de abril de
2021.

4. El auto admisorio de la demanda fue notificado a mi representada el
día 3 de agosto de 2021.

Recurso de reposición contra

III. MOTIVOS DE INCONFORMIDAD



RONALD OSPINO BENNEDETTI

Abogado Titulado
Barranquilla - Colombia

3.1. El juramento estimatorio no contiene el valor de todas las pretensiones formuladas. El art. 90 del Código General del Proceso (CGP) contempla, entre otras, las siguientes causales de inadmisión de la demanda: "Mediante auto no susceptible de recursos el juez declarará inadmisibles las demandas en los siguientes casos: 1. Cuando no reúna los requisitos formales. (...) 6. Cuando no contenga el juramento estimatorio, siendo necesario. (...)". Adicionalmente, según el primer inciso del art. 206 CGP, "Quien pretenda el reconocimiento de una indemnización, compensación o el pago de frutos o mejoras, deberá estimarlo razonadamente bajo juramento en la demanda o petición correspondiente, discriminando cada uno de sus conceptos" (resaltado nuestro).

Pues bien, revisando cuidadosamente el acápite correspondiente al juramento estimatorio, se observa que en el mismo se estiman las pretensiones de la siguiente manera:

"TRECIENTO MILLONES DE PESOS (\$ 300.000.000) pesos discriminados de la siguiente manera:

Ahora bien, el juramento estimatorio de la demanda tampoco es congruente ni guarda relación con el valor de las pretensiones condenatorias de la demanda, veamos:

Como se observa, no se establece el razonamiento y estimación correspondiente las pretensiones y al juramento estimatorio.

El artículo 206 del CGP establece lo siguiente: "Quien pretenda el reconocimiento de una indemnización, compensación o el pago de frutos o mejoras, deberá estimarlo razonadamente bajo juramento en la demanda o petición correspondiente, discriminando cada uno de sus conceptos.

Dicho juramento hará prueba de su monto mientras su cuantía no sea objetada por la parte contraria dentro del traslado respectivo. Solo se considerará la objeción que especifique razonadamente la inexactitud que se le atribuya a la estimación.

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

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

Si la cantidad estimada excediere en el cincuenta por ciento (50%) a la que resulte probada, se condenará a quien hizo el juramento estimatorio a pagar al Consejo Superior de la Judicatura, Dirección



RONALD OSPINO BENNEDETTI

*Abogado Titulado
Barranquilla - Colombia*

Ejecutiva de Administración Judicial, o quien haga sus veces, una suma equivalente al diez por ciento (10%) de la diferencia entre la cantidad estimada y la probada.

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

El juramento estimatorio no aplicará a la cuantificación de los daños extrapatrimoniales.

Tampoco procederá cuando quien reclame la indemnización, compensación los frutos o mejoras, sea un incapaz.

PARÁGRAFO. También habrá lugar a la condena a la que se refiere este artículo a favor del Consejo Superior de la Judicatura, Dirección Ejecutiva de Administración Judicial, o quien haga sus veces, en los eventos en que se nieguen las pretensiones por falta de demostración de los perjuicios.

En este evento, la sanción equivaldrá al cinco por ciento (5%) del valor pretendido en la demanda cuyas pretensiones fueron desestimadas.

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

Visto lo anterior, es claro que el valor de las pretensiones no es estimado de manera razonable y no es acorde el valor del juramento estimatorio con el valor de las pretensiones.

No se observa ningún sustento ni razonamiento que permita entender la correlación ente el valor de las pretensiones y el juramento estimatorio.

Aunado a lo anterior, el demandante incluye en el valor del juramento estimatorio la cuantificación de los daños morales que son daños extra-patrimoniales. Tal como lo indica la norma trascrita, el juramento estimatorio no aplicará a la cuantificación de los daños extra-patrimoniales.

Ahora bien, puesto que las pretensiones en la demanda de LESION ENORME presentada por el señor ONEIDA ARIZA

constituyen una solicitud de “(...) reconocimiento de una indemnización, compensación o el pago de frutos o mejoras (...)”, tal como lo indica el artículo 206 CGP, estas pretensiones deben estar relacionadas en el capítulo atinente al juramento estimatorio. Como en el presente caso no es razonable el juramento estimatorio con las pretensiones de la demanda, el auto admisorio debe ser sujeto a las consecuencias procesales que de ello se derivan.



RONALD OSPINO BENNEDETTI

*Abogado Titulado
Barranquilla - Colombia*

Por lo anteriormente indicado, la parte actora no estimó de manera razonable los perjuicios y no realizó el juramento estimatorio de manera correcta, causando confusión entre lo pretendido y lo estimado.

IV. PETICIONES

Con fundamento en todo lo anteriormente expuesto, respetuosamente solicito sea revocado el auto admisorio de la demanda de la referencia, que admite la demanda presentada por el señor ONEIDA ARIZA

V. NOTIFICACIONES

AL DEMANDANTE Y DEMANDADO EN LAS QUE NAPERECE EN LA DEMANDA

**AL SUCRITO EN LA CALLE 77B NO 57 103 PISO 10 OFICINA 1001 BARRANQUILLA EDIFICIO GREEN TOWER
CORREO RONALDOSPINO@HOTMAIL.COM**

Del Señor Juez.

**RONALD OSPINO BENEDETTI,
Con 84.089.948 de Riohacha (guajira),
T.P. N.º 150.706del C. S. j**

Jesús María Castañeda Naranjo
Perito Avaluador

Jesús María Castañeda Naranjo

Perito Avaluador



Jesús María Castañeda Naranjo
Perito Avaluador

INFORME DE AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO.

MUNICIPIO DE SABANALARGA.



FINCA "EL HALAWE".

AQUIEN INTERESE

JESUS MARIA CASTAÑEDA NARANJO.

C.C. No. 8.747.599 de Barranquilla.

AUXILIAR DE LA JUSTICIA.

LICENCIA No. 0166 C.S.J.

R.N.A. No. C/05-7001

DIR. CALLE 60 No. 14-109.

COREO -jcm0729@outlook.es.

CEL.3107123329.



Jesús María Castañeda Naranjo
Perito Avaluador

INFORME DE AVALUO COMERCIAL.
CORPORATIVO.

MUNICIPIO – SABANALARGA.
DEPARTAMENTO DEL ATLANTICO.

NOMBRE DEL PREDIO.
FINCA “EL HALAWE”.

PROPIETARIO.
INVERSIONES SABBAG DACCARETT & CIA S.C.A.



INDICE GENERAL.

I. INFORMACION PRELIMINAR.

- 1.1. FECHA SOLICITUD DEL AVALUO.
- 1.2. SOLICITANTE DEL AVALUO.
- 1.3. FECHA DE VISITA AL INMUEBLE.
- 1.4. DIRECCION DEL INMUEBLE.
- 1.5. LOCALIZACION DEL INMUEBLE.
- 1.6. SECTOR.
- 1.7. TIPO DE INMUEBLE.
- 1.8. OBJETIVO.

II. ASPECTO JURIDICO.

- 2.1. TIPO DE PREDIO.
- 2.2. TITULO DE PROPIEDAD.
- 2.3. FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA.
- 2.4. AREA DEL PREDIO.
- 2.5. MEDIDAS Y LINDEROS.
- 2.6. REFERENCIA CATYASTRAL.
- TIPO DE PREDIO.

III. CARACTERISTICAS.

- 3.1. CARACTERISTICAS DEL SECTOR.
- 3.2. SERVICIOS PUBLICOS.
- 3.3. VIAS DE ACCESO.
- 3.4. CONSTRUCCIONES.
- 3.5. CLASE DE SUELO.

IV. GENERALIDADES.

- 4.1. INFRAESTRUCTURAS.
- 4.2. METODOLOGIA VALUATORIA.
- 4.3. TIPO DE PREDIO.
- 4.4. FACTORES DESVALORIZANTES.
- 4.5. SERVICIOS PUBLICOS.
- 4.6. VALOR AVALUO.
- 4.7. VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE AÑOS 2021 Y 2017.

Avaluó rural.
COMERCIAL - CORPORATIVO

No. R.N.A: C-05-7001.
Expedición: 28/07/2021.
Vencimiento: 28/07/2022.
Visita: 20/07/2021.

Solicitante: Inversiones Sabbag Daccarett & Cía. S.C.A.
9003153080.

Avaluador: Jesús María Castañeda Naranjo.

Objeto del avaluó: Conocer el valor comercial del predio
Año 2021 y del 2017.

Inmueble que se avalúa: Finca "El Halawe"

Ubicación: Eje Oeste Vía Cordialidad "Troncal del Caribe"
Jurisdicción del municipio de Sabanalarga.
Departamento del Atlántico.

Ref., Catastral: No. 086380004000000000016.000000000.

Matricula Inmobiliaria: 045-2553.

Régimen de propiedad: Privada.

Propietario: Inversiones Sabbag Daccarett & Cía. S.C.A.

E.P. de propiedad: 2916 De 10-07-2017 Notaria cuarta de
Barranquilla – Acto Compraventa.

Informe y visita técnica: Jesús María Castañeda Naranjo.

Doctor.

Ronald Ospino.

Por medio de la presente y a su solicitud, le estoy remitiendo el informe de avalúo comercial de los años 2021 y 2017 de un predio o lote de terreno denominado finca "El Halawe", con cavidad de 5 has + 9.760,00 M2. Ubicado en el eje oeste de la carretera La Cordialidad - Autopista del Sol S.A. (Troncal del Caribe), entre las poblaciones de Campeche y Sabanalarga. Jurisdicción del Municipio de Sabanalarga – Departamento del Atlántico.

DESARROLLO DEL PERITAZGO.

I-INFORMACION BASICA GENERAL.	
Objeto del Dictamen.	Avaluó Comercial-Años 2021 y 2017.
Tipo de Inmueble.	Rural – Agrícola y ganadero.
Fecha del Avalúo.	Julio 28/2021.
Fecha de Visita.	Julio 20/2021.
Dirección del Inmueble.	Municipio de Sabanalarga. Departamento Del Atlántico.
Localización.	Eje oeste. Vía Cordialidad.
Sector.	Agro- Industrial.
Objetivo.	Avaluó comercial de los años 2021 y 2017

II-ASPECTO JURIDICO.	
2.1	Tipo de predio. Agrario y ganadero.
2.2	Título de propiedad. Escritura No. 2916 de 11-07-2017 - Notaria cuarta de Barranquilla con De compraventa.
2.3	Folio de Matricula Inmobiliaria. 045-2553.
2.4	Área total del predio mayor: 9 has.
2.5	Área total del predio objeto de avalúo: 5 has +9.760,00 M2.
2.6	Medidas y Linderos del predio objeto de avalúo: Norte mide 116,00 mts, linda con terreno que es o fue de Manuel J. De La Rosa. Sur mide 322,00 mts, linda con terrenos que son o fueron de Jesus Maria Franco y Augusto Fraile P. Este mide 355, 00 mts, linda con carretera de la Cordialidad en medio con predios que son o fueron de Zenón De La Hoz. Oeste mide 320,00 mts, linda con terrenos que son o fueron de Jesus Maria Franco y Augusto Fraile P.
2.7	Referencia Catastral No. 086380004000000000016.000000000.

III-CARACTERISTICAS.	
----------------------	--

3.1.	<p>FINCA “EL HALAWE”: Es un predio localizado en jurisdicción del Municipio de Sabanalarga. Departamento del Atlántico. Se caracteriza la región por tener sus suelos que están afectado por la erosión ligera moderada y hasta severa en algunas épocas del año, estos suelos contienen hasta un 60% de su suelo salino, drenaje natural excesivo a muy pobre, presentan estos suelos una retención de humedad excesiva.</p> <p>Por ser estos suelos húmedos se facilitan los cultivos de diferentes especies de árboles frutales, maderosos, ornamentales, etc. Sus terrenos son de pendientes ligeramente ondulados y sectores planos, pero de todas formas estas tierras son de fácil manejo. En su entorno prevalecen las fincas organizadas y de gran tamaño utilizadas para fines de vivienda o recreación. También la zona es apta para la ganadería ya que contienen sus propios pastos.</p> <p>El Municipio de Sabanalarga está localizado al noreste sobre la parte que da al río Magdalena aproximadamente a 32 kilómetros de la capital del Atlántico - Barranquilla. Limita el sector así: Norte, sectores rurales y suburbanos del corregimiento de Campeche. Este, con sectores rurales y suburbanos del perímetro del Municipio de Ponedera y Palmar de Varela. Sur con el corregimiento de la Peña y Molinero. Oeste, con sectores rurales y suburbanos del perímetro del Municipio de Piojo.</p> <p>Se mezclan en estos sectores las actividades agropecuarias y actividades residenciales. Topografía semi plana en términos general.</p> <p>ENERGIA ELECTRICA: La energía es tomada desde la acometida del eje oriental hasta la parte interna del predio, el predio cuenta también con redes de agua potable – como “jagüey y posos alicantes.</p>
3.2.	<p>VIAS DE ACCESO: La principal vía de acceso y transporte en el sector del Municipio de Baranoa y Sabanalarga y la malla vial del sector rural con caminos vecinales que comunican con estos municipios es la Troncal del Caribe y la sexta entrada.</p>
3.3.	<p>CONSTRUCCIONES: por reglamentación urbanísticas según el acuerdo No. 016 de septiembre 23 del 2001. El suelo objeto de este estudio se clasifica como suelo rural-agroindustrial.</p>
3.4.	<p>Con las normas de áreas agrícolas, horticultura, cultivos transitorios y agricultura con tecnología y pasto para la ganadería, se permite una vivienda por cada tres (3) hectáreas, comercio industrial (restringidos).</p> <p>El predio en mención se encuentra a unos 3 kilómetros + 636,06 metros del Municipio de Sabanalarga con dirección al sur y a unos 4 kilómetros + 430,82 metros del corregimiento de Campeche al norte.</p>
3.5.	<p>CLASE DEL SUELO: Según el IGAC como se puntualiza anteriormente el terreno pertenece a la clase geológica VI, son suelos con relieve plano, ligeramente plano o casi plano con erosión máxima de un 10%, pendientes de 25% a 50%, suelos salinos sódicos, drenaje natural excesivo a muy pobre, con encharcamiento hasta de 90 días por años.</p> <p>Retención de aguas excesivamente alta, moderadamente muy alta.</p> <p>La región por tener esta clase de suelo tiene una actitud especial para pastoreo de buen manejo de potreros, cultivos permanentes y bosques.</p> <p>Por las limitaciones tan severas las medidas de conservación y manejos deben ser especiales muy cuidadosas.</p>

IV-GENERALIDADES.



4.1.	<p>INFRAESTRUCTURAS: Sus cerramientos en todo el perímetro, son en cercas de alambre púa que atraviesan las madrinas a tres hilos, con madrinas de árboles de la región y en partes son de cercas vivías tales como: (matar ratón, roble, uvita, etc.). La zona es destinada a la explotación agrícola y ganadera esencialmente. Las perspectivas de este tipo de inmueble se consideran buenas a mediano plazo, debido que la actividad finca raíz viene presentando sistemas de recuperación avalada por la reactivación económica del país más aun cuando está proyectada la nueva vía, que da beneficios a la región por donde pasa, que es la vía y ampliación de la Troncal del Caribe, de tal forma que las perspectivas de valorización son altas.</p> <p>METODOLOGIA VALUATORIA: Avalar es el proceso de estimar, mediante una investigación metódica el valor del mercado de uno o más inmuebles urbanos o rurales.</p>
4.2.	<p>Buscar el valor comercial de un inmueble mediante investigación en un mercado inmobiliario normal u ofertas y demandas. El avalúo es una opinión respaldada por información real y un análisis lógico. El método empleado para este avalúo comercial, es el de comparación y mercadeo. Esta técnica busca establecer el valor comercial del bien a partir del estudio de las ofertas o transacciones en el sector. Todas estas recomendaciones o normas se rigen por los decretos 546/550 de 1999. Resolución 620 del 23 de septiembre del 2003. Bajo el marco de la ley 388 de 1997 y aprobado por el decreto 2113 de 1992 y finalmente con el decreto 208 del 2004 y decreto 1420 de 1998.</p> <p>No tiene factores desvalorizantes.</p> <p>SERVICIOS PUBLICOS: Energía Eléctrica.</p> <p>VALOR AVALUADO.</p>
4.3.	<p>VALOR COMERCIAL: El perito Avaluador se rige por la ley 1673 del 19 de julio del 2013, la cual reglamenta la actividad del Avaluador.</p>
4.4.	
4-5.	
4.6.	

V-DESCRIPCION DEL AREA EN AVALUO.

Finca "El Halawe" Lote de terreno con cavidad de: 5 has +9.760,00 M2. Terreno que se desprende de uno de mayor tamaño con cavidad de 9 has. Denominado Finca Taboga o Villa Del Carmen. Hoy Poco a Poco. Ubicada en el eje oeste, a orilla de la carretera de la Troncal del Caribe - Vía Cordialidad. Entre las poblaciones de Sabanalarga y Campeche – Localizada en jurisdicción del Municipio de Sabanalarga. Departamento del Atlántico.

Medidas y colindantes de la Finca "El Halawe": **Norte** mide 116,00 mts, linda con terreno que es o fue de Manuel J. De La Rosa. **Sur** mide 322,00 mts, linda con terrenos que son o fueron de Jesus Maria Franco y Augusto Fraile P. **Este** mide 355, 00 mts, linda con carretera de la Cordialidad en medio a predios que son o fueron de parte del predio m Zenón De La Hoz. **Oeste** mide 320,00 mts, linda con terrenos que son o fueron de Jesus Maria Franco y Augusto Fraile P. **Folio de Matricula Inmobiliaria. 045-2553. Referencia Catastral No. 086380004000000000016.000000000. Forma del predio. Irregular**

MARCO TECNICO: El objeto del presente avalúo es determinar el valor comercial a la fecha (2021) y del año 2017 de la finca o lote de terreno, y de las construcciones existentes, ubicado en el eje oeste de la "Troncal del Caribe"- Vía Cordialidad. Cuyo avalúo se ha realizado

mediante el método tradicional de investigación y comparación del mercado inmobiliario (resolución 620 del IGAC), además de las observaciones y el análisis de sus características particulares, como también el ANALISIS DEL SECTOR, que ejerce influencia en el predio a avaluar.

El valor comercial del bien en un mercado abierto, siendo el predio por el cual se efectuara en una operación de compraventa entre personas o entidades.

METODO DEL MERCADO O COMPARACION: Con encuestas a personas conocedoras del sector inmobiliario, revistas, periódicos, boletines especializados inmobiliarios, se utilizan para la determinación del justiprecio, se toma en cuenta ya sea por el valor de metro cuadrado del terreno o de hectáreas de la investigación directa.

VALOR DE TERRENO POR HAS. PERSONAS ENCUESTADAS.

NEVER NAVARRO	\$ 45.000.000,00.
ANGEL AVENDAÑO L.	\$ 58.000.000,00.
CARLOS ACEVEDO JULIAO	\$ 60.000.000,00.
FERNANDO CEPEDA L.	\$ 65.000.000,00.

Con el procediendo de los valores investigados, obtuvimos un precio adoptado de: \$ **59.000.000,00. X has y \$ 5.900,00. X M2.** (Media aritmética).

Área de terreno Finca “El Halawe” 5 has + 9.760,00. M2. X 59.000.000,00 = \$ 352’584.000,00.

Para obtener los valores de las construcciones empleamos el método de reposición, el cual consiste en reponer (construir un inmueble actual con los mismos materiales o nuevos con características de las construcciones existentes dentro del predio, que es el objeto de este avalúo).

A estas construcciones se le aplica la depreciación por vetustez, la cual consiste en tomar como base la vida útil del inmueble y la edad aproximada del mismo.

VI-DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES.

DESCRIPCION.	UNID.	CANT.	VALOR UNT.	VALOR TOTAL.
Área del lote o predio.	M2.	59.760,00	\$ 5.900,00	\$ 352’584.000,00
Un (1) Corral – Comedero: Techo de asbesto ondulado con estructuras y soportes en maderas a dos (2) medias aguas, pisos de concreto, comederos en block con cemento empañetados, con dimensiones de 14,60 mts x 27,00 mts.	M2.	394,20	\$ 150.000,00	\$ 59’130.000,00
Área corte de pasto: Techo de asbesto ondulado con estructuras y soportes en	M2.	9,24	\$ 70.000,00	\$ 646.800,00

maderas, muros en ladrillo y block, pañetado con dimensión de 3,30 mts x 2,80 mts.				
Área de gallinero: Techo sintético de sol y sombra, Muros en ladrillo y block con calado, pañetado con dimensión de 4,30 mts x 9,20 mts.	M2.	39,56	\$ 60.000,00	\$ 2'373.600,00
Área bodega 1: Techo de asbesto ondulado con estructuras y soportes en maderas, muros en ladrillo y block, pañetado, puerta en madera, con dimensión de 7,20 mts x 7,30 mts.	M2.	52,56	\$ 350,00	\$ 18'396.000,00
Área vivienda 1: Techo de asbesto ondulado con estructuras en maderas, cielo raso de asbesto plano, muros en ladrillo y block, pañetado, puerta principal en madera e internas en tambor, ventanas en marco de aluminio con vidrios corredizos, pisos en cerámicas. Anexidades: Sala, comedor, cocina, baño y dos (2) alcobas, con dimensión de 7,20 mts x 8,00 mts.	M2.	57,60	\$ 800.000,00	\$ 46'080.000,00
Área vivienda 2: Techo de asbesto ondulado con estructuras en maderas, cielo raso de asbesto plano, muros en ladrillo y block, pañetado, puerta principal en madera e internas en tambor, ventanas en marco de aluminio con vidrios corredizos, pisos en mosaico, Anexidades: Sala, comedor, cocina, baño y dos (2) alcobas con dimensión de 7,20 mts x 800 mts.	M2.	57,60	\$ 750.000,00	\$ 43'200.000,00
Área bodega 2: Techo de asbesto ondulado con estructuras y soportes en maderas, muros en ladrillo y block, pañetado, puerta en maderas, ventanas en maderas, pisos exteriores en tablón vitrificado con granito crudo e internos en cemento pulido, con dos (2) divisiones internas, con dimensión de 3,60 mts x 7,70 mts.	M2.	27,72	\$ 450.000,00	\$ 12'474.000,00
Área baño social: Techo de asbesto ondulado con estructuras en maderas, cielo raso en asbesto plano, muros en ladrillo y block, pañetado, enchape y piso en cerámicas, accesorios internos, con dimensión de 2,30 mts x 1,70 mts.	M2.	3,91	\$ 550.000,00	\$ 2'150.500,00

Área cocina: Techo galvanizado con estructuras en maderas, soportes en vigas de concreto, muros en ladrillo vitrificados, mesón en concreto con enchape en cerámica y puertas de gabinetes en triples con formicas, pisos de tablón vitrificados y cerámicas, pisos exteriores en tablón vitrificado con granito crudo, con dimensión de 6,20 mts x 6,00 mts.	M2.	37,20	\$ 700.000,00	\$ 26'040.000,00
Área Kiosco: Techo en palma con estructuras en maderas, soportes en troncos de maderas, pisos de tablón vitrificados con granito crudo y cerámicas, pisos exteriores en tablón vitrificado con granito crudo, con dimensión de 11,60 mts de circunferencia.	M2.	134,56	\$ 500.000,00	\$ 67'280.000,00
Poso de agua. Alicante. 2.			\$ 25'000.000,00	\$ 50'000.000,00
Cercas: En madrinas de maderas de la región a dos hilos de alambre. Lados oeste y sur.	ML.	962,00	\$ 20.000,00	\$ 19'240.000,00
TOTAL AVAUO DE LAS CONSTRUCCIONES.				\$ 699'594.400,00

El avalúo total de las construcciones o mejoras más el valor del terreno arroja un avalúo a la fecha de: **Seiscientos noventa y nueve millones quinientos noventa y cuatro mil cuatrocientos pesos ML. (\$699'594.400,00).**

El valor comercial del inmueble a la fecha – Año 2021 es de: **Seiscientos noventa y nueve millones quinientos noventa y cuatro mil cuatrocientos pesos ML. (\$699'594.400,00).**

CALCULO DEL I.P.C. – AVALUO COMERCIAL DEL PREDIO AÑO 2017.

Se calcula así:

AÑO.

años	
2021	\$ 352'584.000,00 x 3,60 % = \$ 12'693.024,00 = \$ 339'890.976,00.
2020	\$ 339'693.024,00 x 1,61 % = \$ 5'469.057,68 = \$ 334'223.966,32.
2019	\$ 334'223.966,32 x 3,80 % = \$ 12'700.510,72 = \$ 321'523.455,60.
2018	\$ 321'523.455,60 x 3,18 % = \$ 10'224.445,88 = \$ 311'299.009,72.

2017	\$ 311'299.009,72 x 4,09 % = \$ 12'732.129,49 = \$ 298'566.880,23.
	Valor comercial del predio en el año 2017.....\$ 298'566.880,23.

El valor comercial del predio o finca "El Halawe" con cavidad de 5 has + 9.760,00 M2. En el año 2017 era de: **Doscientos noventa y ocho millones quinientos sesenta y seis mil ochocientos ochenta pesos con veinte tres centavos. M/L (\$298'566.880, 23)**

5- CONCLUSIONES.

Avaluó comercial del predio: **FINCA "EL HALAWE"**.

Propiedad de: **INVERSIONES SABBAG DACCARETT & CIA S.C.A.**

Ubicación: Eje occidental de la carretera Cordialidad – Troncal del Caribe Departamento del Atlántico.

De acuerdo al concepto se determinó el valor comercial a la fecha de año 2021 de la **FINCA "EL HALAWE"**, con cavidad de **5 has + 9.760 M2** más las mejoras, por la suma de: **SEISCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS PESOS ML. (\$699'594.400,00).**

De acuerdo al concepto se determinó el valor comercial a la fecha del año 2017 de la **FINCA "EL HALAWE"**, con cavidad de **5 has + 9.760 M2** más las mejoras, por la suma de: **DOSCIENTOS NOVENTA Y OCHO MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS OCHENTA PESOS CON VEINTE TRES CENTAVOS. M/L (\$298'566.880, 23)**

6- GRADO DE COMERCIALIZACIÓN.

Se consideran tres (3) grados de comercialización de los que se le determinara uno (1) al inmueble en estudio. El grado que se le asigne será la calificación para el mismo dentro de la zona (barrio o sector) y la ciudad. Esta calificación se hará teniendo en cuenta los distintos aspectos posibles (económicos, de localización, de uso, de localización, de construcción, etc.), que ayuden o determinen algún tipo negociación para el inmueble. A continuación, señalamos los grados.

TIPO A: Fácil Comercialización. De cero (0) a seis (6) meses.

TIPO B: Regular Comercialización. De seis (6) meses a un (1) año.

TIPÓ C: Difícil Comercialización. De un (1) año en adelante.

El inmueble presente un grado de comercialización TIPO **C**.

7- CONSIDERACIONES GENERALES.

En la elaboración del presente informe hemos tenido en cuenta las siguientes consideraciones:

- El valor comercial presentado hace referencia al inmueble inspeccionado a la fecha de realizaciones informe. En el presente informe no se tiene en cuenta ningún tipo de mejora o afectación futura que pueda presentar el inmueble en estudio.
- El presente avalúo corresponde a la suma de dinero que un comprador estaría dispuesto a pagar y un vendedor dispuesto a recibir en una negociación libre de todo tipo de interés.
- Es posible la existencia de una diferencia entre las cifras del avalúo efectuado y el valor de una eventual negociación, porque a pesar de que este estudio arroja un valor objetivo del inmueble. En el valor de negociación interfieren múltiples factores subjetivos y circunstancias imposibles de prever, tal como habilidad de los negocios, plazos concedidos para el pago, tasas de intereses, la urgencia económica del vendedor, el deseo o antojo del comprador, la destinación o uso que se le vaya a dar al inmueble.
- Se presume que no existen factores exógenos que afecten el bien en su subsuelo o en la estructura allí erigida. No se asume responsabilidad alguna por cualquier condición que no esté al alcance determinar u observar.
- Se asume que los propietarios han cumplido con todas las reglamentaciones legales de carácter nacional, departamental, municipal y en particular aquellas disposiciones urbanísticas que rigen en la zona, que pueda afectar a la propiedad objeto del presente estudio.
- No existe responsabilidad por cualquier diferencia que en el proceso del avalúo encuentre entre las dimensiones reales y las consignadas en la documentación.
- La inspección se realizó con carácter de observación valuatoria, esto significa que no es del objeto del avalúo, mediciones, acotaciones, descripción detallada de espacios, acabados, sistemas constructivos, análisis de fétida de materiales, ni vicios ocultos de característico y/o técnico existente al momento de la inspección.
- El presente avalúo tiene vigencia de un año a partir de la fecha de expedición desde informe, esto de acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del decreto 422 de marzo de 2000 y con el artículo 19 decreto 1420 del 24 de junio de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico. Este valor permanecerá constante siempre y cuando el inmueble no presente algún tipo de mejora o afectación.
- No asumimos responsabilidad por las descripciones que se encuentra consignadas en la documentación suministrada, así como tampoco por las consideraciones de tipo legal que de ellas se deriven.
- Se acepta que toda información contenida en los documentos suministrados por el interesado es correcta, por lo tanto, no respondemos por la precisión de los mismos, ni por errores de tipo legal contenidos en ellas.
- Se hace constatar que se visitó personalmente el bien objeto del presente avalúo. Los datos aquí consignados fueron tomados de los documentos que fueron entregados por el interesado y no existe responsabilidad por la veracidad de los mismos y su precisión.
- En el análisis para la determinación del precio no se tiene en cuenta la existencia de contratos de arrendamiento y de otra índole, porque se asume que el propietario posee el goce y uso de todas las calidades que le atribuye su titularidad.

Jesús María Castañeda Naranjo
Perito Avaluador

- Este avalúo fue practicado el día 20 de julio de 2021 y está sujeto a las condiciones actuales del país y de la localidad, en sus aspectos socioeconómicos, jurídicos, urbanísticos y del mercado, cualquier cambio o modificación en dicha estructuración alterara la exactitud de dicho avalúo.
- El Avaluador no tiene ningún interés financiero, ni de otra índole en la propiedad avaluada en este informe. No tiene interés personal o sesgo alguno en relación con personas que pueda estar interesadas en esta propiedad en la fecha.
- En ningún caso se puede garantizar que el avalúo cumpla con las expectativas, propósitos u objetivos del solicitante o del propietario del inmueble, especialmente a la negociabilidad del mismo, aprobación o concepción de créditos o recepción del mismo como garantía.
- El presente informe es producto de un contrato entre el solicitante y la firma que lo elabora. Este es el uso exclusivo de las dos partes. Se prohíbe su publicación o el uso de este por parte de terceros sin previa autorización.
- Se garantiza la idoneidad, la ética, la formación y experiencia de parte de la empresa que elabora el actual informe. El informe posee el aval del Registro Nacional de Avaluadores y de Lonjanap –Corpolonjas.

ANEXOS.

*Documentos del predio o finca.

*Fotos satelitales

*Registro fotográfico.

*Idoneidad del perito.

ATENTAMENTE.



JESUS MARIA CASTAÑEDA NARANJO.

C.C. No. 8.747.599 de BARRANQUILLA.

DIR: CALLE 60 No. 14-109 barranquilla.

AUXILIAR DE LA JUZTICIA.

LICENCIA No. 0166 DEL C.S.J.

R.N.A. C/05-7001. LONJANAP-CORPOLONJAS.

CORREO – jcm0729@oiutlook.es.

CEL. 3107123329.



**DOCUMENTO DEL PREDIO.
FINCA “EL HALAWE” MUNICIPIO
DE SABANALARGA.**

Certificado de libertad y tradición del predio. "Finca El Halawe"

	OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SABANALARGA CERTIFICADO DE TRADICION Y LIBERTAD DE MATRICULA INMOBILIARIA
Nro Matricula: 045-2553	
Pagina 1	
Impreso el 15 de Julio de 2021 a las 09:12:36 a.m No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima pagina	
CIRCULO REGISTRAL: 045 SABANALARGA DEPTO:ATLANTICO MUNICIPIO:SABANALARGA VEREDA:SABANALARGA FECHA APERTURA: 19-06-1978 RADICACION: 78-00689 CON: ESCRITURA DE: 13-10-1977 CODIGO CATASTRAL: 0863800040000000001600000000 COD. CATASTRAL ANT.: 08638000400000016000 ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO	
DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS UNA FINCA RURAL CONOCIDA CON EL NOMBRE DE TABOGA O VILLA CARMEN, HOY POCO A POCO, UBICADA EN JURISDICCION DEL MUNICIPIO DE SABANALARGA, DEPARTAMENTO DEL ATLANTICO, A GRILLAS DE LA CARRETERA DE LA CORDIALIDAD ENTRE LA POBLACIONES DE SABANALARGA Y CAMPECHE. LINDEROS VER COPIA DE LA ESCRITURA 2.584 DE 13-10-77 NOTARIA 4A BARRANQUILLA DECRETO 1711/84 ARTICULO 11. COMPLEMENTACION:	
DIRECCION DEL INMUEBLE Tipo Predio: RURAL 1) LOTE . TABOGA O VILLA CARMEN HOY POCO A POCO	
MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) MATRICULA(S) (En caso de integracion y otras)	
ANOTACION: Nro 1 Fecha: 15-03-1951 Radicacion: SN Doc: ESCRITURA 429 del: 08-03-1951 NOTARIA 3A de BARRANQUILLA VALOR ACTO: \$ 4,000.00 ESPECIFICACION: 101 COMPRAVENTA 9 HTS	
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto) DE: AHUMADA A. HERBERTO A: BOVEA DE MONTA/O MERCEDES X	
ANOTACION: Nro 2 Fecha: 21-05-1966 Radicacion: SN Doc: ESCRITURA 1185 del: 27-05-1961 NOTARIA 3A de BARRANQUILLA VALOR ACTO: \$ ESPECIFICACION: 999 PROTOCOLIZACION CARTILLA DE HUELA EXTRAIDA DEL JUICIO DE SUCESION DE CRISPULO R. MONTA/O BARRANCO ADJUDICADO 9 HTS	
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto) A: BOVEA VDA DE MONTA/O MERCEDES X	
ANOTACION: Nro 3 Fecha: 08-06-1966 Radicacion: SN Doc: ESCRITURA 111 del: 04-06-1966 NOTARIA de SABANALARGA VALOR ACTO: \$ 25,000.00 ESPECIFICACION: 101 COMPRAVENTA 9 HT	
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto) DE: BOVEA DE MONTA/O MERCEDES A: PEREZ DE POLO CARMEN X	
ANOTACION: Nro 4 Fecha: 02-07-1970 Radicacion: SN	



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SABANALARGA
CERTIFICADO DE TRADICION Y LIBERTAD DE
MATRICULA INMOBILIARIA**

Nro Matricula: 045-2553

Página 2

Impreso el 15 de Julio de 2021 a las 09:12:36 a.m

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

Doc: ESCRITURA 1331 del: 01-07-1970 NOTARIA 2A de BARRANQUILLA VALOR ACTO: \$ 100.000.00
ESPECIFICACION: 101 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: PEREZ DURANGO CARMEN E.
A: DURANGO DE ANGULA PEGGY YOLANDA X

ANOTACION: Nro 5 Fecha: 26-04-1974 Radicacion: SN
Doc: ESCRITURA 779 del: 05-04-1974 NOTARIA 4A de BARRANQUILLA VALOR ACTO: \$ 75.000.00
ESPECIFICACION: 101 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: DURANGO DE ANGULA PEGGY YOLANDA
A: ALMARIO DE REYES INES X

ANOTACION: Nro 6 Fecha: 19-06-1978 Radicacion: 7800689
Doc: ESCRITURA 2584 del: 13-10-1977 NOTARIA 4A de BARRANQUILLA VALOR ACTO: \$ 145.000.00
ESPECIFICACION: 101 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: ALMARIO DE REYES INES
A: ARIZA SANTIAGO MARINA X

ANOTACION: Nro 7 Fecha: 25-08-1978 Radicacion: 7801020
Doc: ESCRITURA 1167 del: 03-07-1978 NOTARIA 3A de BARRANQUILLA VALOR ACTO: \$ 250.000.00
ESPECIFICACION: 210 HIPOTECA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: ARIZA SANTIAGO MARINA
A: DUQUE HURTADO MANUEL ANTONIO X

ANOTACION: Nro 8 Fecha: 16-05-1979 Radicacion: 790556
Doc: ESCRITURA 472 del: 17-03-1979 NOTARIA 3A de BARRANQUILLA VALOR ACTO: \$ 250.000.00
Se cancela la anotación No. 7.
ESPECIFICACION: 680 CANCELACION HIPOTECA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: DUQUE HURTADO MANUEL ANTONIO
A: ARIZA SANTIAGO MARINA X

ANOTACION: Nro 9 Fecha: 16-05-1979 Radicacion: 790557
Doc: ESCRITURA 647 del: 10-04-1979 NOTARIA 3A de BARRANQUILLA VALOR ACTO: \$ 400.000.00
ESPECIFICACION: 342 VENTA CON PACTO DE RETROVENTA Y ARRENDAMIENTO

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: ARIZA SANTIAGO MARINA
A: HOYOS ARAUJO RAFAEL DEL CARMEN X

ANOTACION: Nro 10 Fecha: 21-01-1981 Radicacion: 8100083



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SABANALARGA
CERTIFICADO DE TRADICION Y LIBERTAD DE
MATRICULA INMOBILIARIA**

Nro Matricula: 045-2553

Página 3

Impreso el 15 de Julio de 2021 a las 09:12:36 a.m

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

Doc: ESCRITURA 2627 del: 09-12-1980 NOTARIA 3A de BARRANQUILLA VALOR ACTO: \$ 400,000.00

Se cancela la anotacion No. 9,

ESPECIFICACION: 743 RETROVENTA Y CANCELACION ARRENDAMIENTO

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

DE: HOYOS ARAUJO RAFAEL DEL CARMEN

A: ARIZA SANTIAGO MARINA

X

ANOTACION: Nro 11 Fecha: 29-12-1987 Radicacion: 8702411

Doc: ESCRITURA 456 del: 19-12-1987 NOTARIA de SABANALARGA VALOR ACTO: \$ 8,164,230.00

ESPECIFICACION: 210 HIPOTECA ABIERTA DE PRIMER GRADO

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

DE: ARIZA SANTIAGO MARINA

A: BANCO POPULAR

X

ANOTACION: Nro 12 Fecha: 09-07-1993 Radicacion: 9301808

Doc: OFICIO 884 del: 25-08-1993 JUZGADO 12 CIVIL MUNICIPAL de BARRANQUILLA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: 999 EMBARGO CON ACCION PERSONAL

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

DE: INVERSIONES Y ARRIENDOS DEL NORTE LIMITADA

A: ARIZA SANTIAGO MARINA Y OTROS

X

ANOTACION: Nro 13 Fecha: 27-08-1993 Radicacion: 9302358

Doc: OFICIO 902 del: 19-08-1993 JUZGADO 6 CIVIL DEL CIRCUITO de BARRANQUILLA VALOR ACTO: \$

Se cancela la anotacion No. 12,

ESPECIFICACION: 790 CANCELACION EMBARGOS ARTICULO 558

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

DE: JUZGADO 6 CIVIL DEL CIRCUITO

ANOTACION: Nro 14 Fecha: 27-08-1993 Radicacion: 9302358

Doc: OFICIO 902 del: 19-08-1993 JUZGADO 6 CIVIL DEL CIRCUITO de BARRANQUILLA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: 402 EMBARGO CON ACCION MIXTA

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

DE: BANCO POPULAR

A: ARIZA SANTIAGO MARINA

X

A: ARIZA DE MENGUAL MARIA

X

A: RIZA DE HENRIQUEZ MARIA

X

ANOTACION: Nro 15 Fecha: 04-03-1996 Radicacion: 857

Doc: OFICIO 1431 del: 01-11-1996 JUZGADO 6 CIVIL DEL CIRCUITO de BARRANQUILLA VALOR ACTO: \$

Se cancela la anotacion No. 14,

ESPECIFICACION: 790 CANCELACION EMBARGOS

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



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SABANALARGA
CERTIFICADO DE TRADICION Y LIBERTAD DE
MATRICULA INMOBILIARIA**

Nro Matricula: 045-2553

Página 4

Impreso el 15 de Julio de 2021 a las 09:12:36 a.m
No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

DE: BANCO POPULAR

A: ARIZA SANTIAGO MARINA

X

ANOTACION: Nro 16 Fecha: 04-03-1996 Radicacion: 0561

Doc: ESCRITURA 5012 del: 13-12-1995 NOTARIA 4A de BARRANQUILLA VALOR ACTO: \$ 8,164,230.00

Se cancela la anotacion No. 11.

ESPECIFICACION: 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: BANCO POPULAR

A: ARIZA SANTIAGO MARINA

X

ANOTACION: Nro 17 Fecha: 08-03-1996 Radicacion: 645

Doc: OFICIO 279 del: 19-02-1996 JUZGADO 8 CIVIL DEL CIRCUITO de BARRANQUILLA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: 401 EMBARGO CON ACCION PERSONAL

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

DE: MARTINEZ CASTRO MARGARITA

A: ARIZA SANTIAGO MARINA

X

ANOTACION: Nro 18 Fecha: 06-02-2004 Radicacion: 2004-271

Doc: OFICIO 1218 del: 17-07-2003 JUZGADO 8 CIVIL DEL CIRCUITO de BARRANQUILLA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: 915 OTROS CANCELACION EMBARGO

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

DE: MARTINEZ CASTRO MARGARITA

A: ARIZA SANTIAGO MARINA

X

ANOTACION: Nro 19 Fecha: 06-02-2004 Radicacion: 2004-271

Doc: OFICIO 1218 del: 17-07-2003 JUZGADO 8 CIVIL DEL CIRCUITO de BARRANQUILLA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: 915 OTROS EMBARGO

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

DE: PAVEJAU GUSTAVO

A: ARIZA MARINA

X

ANOTACION: Nro 20 Fecha: 06-02-2004 Radicacion: 2004-272

Doc: OFICIO 721 del: 22-09-2003 JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO de BARRANQUILLA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: 915 OTROS CANCELACION

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

DE: PAVEJAU GUSTAVO

A: ARIZA SANTIAGO MARINA

X

ANOTACION: Nro 21 Fecha: 06-02-2004 Radicacion: 2004-273

Doc: ESCRITURA 73 del: 30-01-2004 NOTARIA de SABANALARGA VALOR ACTO: \$ 70,000,000.00

ESPECIFICACION: 101 COMPRAVENTA



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SABANALARGA
CERTIFICADO DE TRADICION Y LIBERTAD DE
MATRICULA INMOBILIARIA**

Nro Matricula: 045-2553

Página 5

Impreso el 15 de Julio de 2021 a las 09:12:36 a.m
No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

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

DE: ARIZA SANTIAGO MARINA

A: LOPEZ PEREZ ALEXANDRA MILDRE

X

A: AHUMADA VEGA CARLOS ALBERTO

X

ANOTACION: Nro 22 Fecha: 06-02-2004 Radicacion: 2004-274

Doc: ESCRITURA 74 del: 30-01-2004 NOTAIA UNICA de SABANALARGA

VALOR ACTO: \$ 26,000,000.00

ESPECIFICACION: 915 OTROS HIPOTECA

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

DE: AHUMADA VEGA CARLOS ALBERTO

8639069 X

DE: LOPEZ PEREZ ALEXANDRA MILDRE

49771851 X

A: RUIZ BLANCO LUZ HELENA

ANOTACION: Nro 23 Fecha: 16-12-2004 Radicacion: 2004-2745

Doc: OFICIO 457-184408 del: 03-12-2004 FISCALIA 47 de BIVQUILLA,

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: 0132 DECLARATORIA DE NULIDAD DE ESCRITURA PUBLICA DE LAS ANOTACIONES # 21 DE FECHA 06-02-2004 TURNO 2004-273 Y ANOTACION # 22 DE FECHA 06-02-2004 TURNO 2004-274 (MODO DE ADQUISICION)

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

DE: FISCALIA 47 DE BARRANQUILLA UNIDAD PATRIMONIO ECONOMICO

ANOTACION: Nro 24 Fecha: 19-01-2005 Radicacion: 2005-144

Doc: OFICIO 0030 del: 18-01-2005 JUZGADO 2 PROM. CTO. de SABANALARGA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: 0412 DEMANDA EN PROCESO DE PERTENENCIA (MEDIDA CAUTELAR)

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

DE: AHUMADA ARIZA NORMANDES

A: ARIZA SANTIAGO MARIA

ANOTACION: Nro 25 Fecha: 04-07-2013 Radicacion: 2013-1836

Doc: OFICIO 840 del: 13-06-2013 JUZGADO 002 CIVIL DE CIRCUITO DE BARRANQUILLA de BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL (MEDIDA CAUTELAR)

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

DE: PAVAJEAU GUSTAVO

17094328

A: ARIZA SANTIAGO MARINA

22625032 X

ANOTACION: Nro 26 Fecha: 19-11-2013 Radicacion: 2013-3519

Doc: OFICIO 1236 del: 05-11-2013 DIRECCION SECCIONAL DE FISCALIAS de BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: 0438 EMBARGO ESPECIAL ART. 86 CODIGO DE PROCEDIMIENTO PENAL (LEY 600/2000) (MEDIDA CAUTELAR)

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

DE: FISCALIA 43 DELEGADA DE BARRANQUILLA

ANOTACION: Nro 27 Fecha: 01-06-2016 Radicacion: 2016-1471

Doc: OFICIO 501 del: 26-05-2016 JUZGADO 002 CIVIL DE CIRCUITO DE BARRANQUILLA de BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SABANALARGA
CERTIFICADO DE TRADICION Y LIBERTAD DE
MATRICULA INMOBILIARIA**

Nro Matricula: 045-2553

Página 6

Impreso el 15 de Julio de 2021 a las 09:12:37 a.m
No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

Se cancela la anotación No. 25,

ESPECIFICACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL EMBARGO

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

DE: PAVAJEAU HERNANDEZ GUSTAVO

A: ARIZA SANTIAGO MARINA

22625032 X

ANOTACION: Nro 28 Fecha: 24-04-2017 Radicación: 2017-1278

Doc: OFICIO 0334 del: 18-04-2017 JUZGADO 001 PROMISCUO DE CIRCUITO DE SABANALARGA de SABANALARGA

VALOR ACTO: \$

Se cancela la anotación No. 24,

ESPECIFICACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL DEMANDA

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

DE: ARIZA SANTIAGO MARINA

A: AHUMADA ARIZA NORMANDES DE JESUS

ANOTACION: Nro 29 Fecha: 25-09-2017 Radicación: 2017-2741

Doc: OFICIO 315 del: 13-09-2017 FISCALIA 43 DELEGADA de BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$

Se cancela la anotación No. 26,

ESPECIFICACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL EMBARGO ESPECIAL

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

DE: FISCALIA 43 DELEGADA

ANOTACION: Nro 30 Fecha: 25-09-2017 Radicación: 2017-2742

Doc: OFICIO 0817 del: 30-08-2017 JUZGADO 003 PROMISCUO MUNICIPAL DE SABANALARGA de SABANALARGA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL RAD.2017-00123 (MEDIDA CAUTELAR)

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

DE: COOPERATIVA COOPVIEBA NT 900.291.393.1

A: ARIZA SANTIAGO MARINA

22625032 X

ANOTACION: Nro 31 Fecha: 14-11-2017 Radicación: 2017-3453

Doc: OFICIO 1696 del: 14-11-2017 JUZGADO 003 PROMISCUO MUNICIPAL DE SABANALARGA de SABANALARGA

VALOR ACTO: \$

Se cancela la anotación No. 30,

ESPECIFICACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL EMBARGO EJECUTIVO

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

DE: COOPERATIVA COOPVIEBA

A: ARIZA SANTIAGO MARINA

22625032 X

ANOTACION: Nro 32 Fecha: 14-11-2017 Radicación: 2017-3454

Doc: ESCRITURA 2916 del: 07-11-2017 NOTARIA CUARTA de BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$ 200,000,000.00

ESPECIFICACION: 0125 COMPRAVENTA (MODO DE ADQUISICION)

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

DE: ARIZA SANTIAGO MARINA

22625035

A: INVERSIONES SABBAG DACCARETT & CIA. S.C.A.

9003153080 X



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SABANALARGA
CERTIFICADO DE TRADICION Y LIBERTAD DE
MATRICULA INMOBILIARIA**

Nro Matricula: 045-2553

Página 7

Impreso el 15 de Julio de 2021 a las 09:12:37 a.m.
No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

ANOTACION: Nro 33 Fecha: 06-08-2018 Radicación: 2018-3187
Doc: ESCRITURA 1663 del: 21-06-2018 NOTARIA PRIMERA de BARRANQUILLA VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA (GRAVAMEN)

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: INVERSIONES SABBAG DACCARETT & CIA, S.C.A. 9003153080 X
A: SERVICIOS FINANCIERO S.A. SERFINANSA COMPAÑIA DE FINANCIAMIENTO NIT.860.043.186.6

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *33*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2011-167 fecha 19-06-2011
SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN
RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE
23-09-2008)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: C2014-35 fecha 19-02-2014
SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADO POR EL I.G.A.C.
(SNR), RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO
IGAC-SNR DE 23-09-2008)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: LIQUIDAB Impreso por: LIQUIDAB

TURNO: 2021-16499

FECHA: 15-07-2021

El Registrador: JOSE RAMOS ARBETA



**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
Y REGISTRO**
LA GUARDA DE LA FE PUBLICA

Jesús María Castañeda Naranjo
Perito Avaluador

Escritura pública del predio. Acto de compraventa "Finca El Halawe"

REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL ATLANTICO

NOTARIA  CUARTA

Círculo de Barranquilla

DIRECCIÓN: Calle 74 No. 49B - 10 • Tels: 3584264 - 3580491 - 3688732 - 3584832 - 3583240

Copia de Escritura No. 2916

de Noviembre 7 de 2017

Naturaleza del acto COMPRA VENTA

Otorgada por MARINA ARIZA SANTIAGO

A favor de INVERSIONES SABBAG DAOCARETT & CIA S.C.A.

Barranquilla, Noviembre 14 de 2017

SOFIA MARIA NADER MUSKUS
Notaria

RECLAME OPORTUNAMENTE SU COPIA, LA NOTARIA NO SE ENCARGA DEL REGISTRO



República de Colombia
NALLIBE RIVERA

ESCRITURA NÚMERO: DOS MIL NOVECIENTOS DIECISEIS (No.2.916)
FECHA: 07 DE NOVIEMBRE 2.017
CONTRATO: 0125- COMPRAVENTA
OTORGANTES: MARINA ARIZA SANTIAGO A FAVOR DE: LA SOCIEDAD
INVERSIONES SABBAG DACCARETT & CIA. S.C.A.

En la ciudad de Barranquilla, Capital del Departamento del Atlántico, República de Colombia, a los siete (07) días del mes de Noviembre del año dos mil diecisiete (2.017), ante mi, GLORIA AMPARO MACIAS RUEDA, Notaria Cuarta del Círculo de Barranquilla Encargada según Resolución No.11.326 del 18 de Octubre de 2.017, proferida por la Superintendencia de Notariado y registro, compareció la señora **MARINA ARIZA SANTIAGO**, mujer, mayor de edad, domiciliada y residente en la ciudad de Barranquilla, identificada con (a) cédula de ciudadanía No.22.625.035 expedida en Sabanalarga, quien debidamente indagada por la Notaria acerca si tiene vigente sociedad conyugal, matrimonio o unión marital de hecho, respondió ser de estado civil soltera sin unión marital de hecho, ni compañero permanente por mas de dos (2) años, actuando en su propio nombre, y en adelante se denominará **LA VENDEDORA** y agrego:

PRIMERO: Que en la condición antes descrita, por medio del presente instrumento vende a favor de la sociedad **INVERSIONES SABBAG DACCARETT & CIA. S.C.A.**, quien en el texto del presente instrumento se denominará **LA COMPRADORA**, el derecho de dominio y la posesión que tiene y ejerce **LA VENDEDORA** sobre el siguiente bien inmueble: **UNA FINCA RURAL CONOCIDA CON EL NOMBRE DE TABOGA O VILLA CARMEN, HOY POCO A POCO**, ubicada en jurisdicción del Municipio de Sabanalarga, Departamento del Atlántico, a orillas de la Carretera de la Cordialidad, entre las poblaciones de Sabanalarga y Campeche, comprendida dentro de los linderos y medidas siguientes: **POR EL NORTE:** Linda con terreno que es o fue de Manuel J. De La Rosa, mide 116.00 metros; **POR EL SUR:** Linda con terrenos que son o fueron de Jesús María Franco y Augusto Fraile P., mide 322.00 metros; **POREL ESTE:** Linda con la carretera de la Cordialidad, en medio con terrenos que son o fueron de Zenón De La Hoz, mide 355.00 metros; y **POR EL OESTE:** Linda con terrenos que son o fueron de Jesús María Franco y Augusto Fraile P., mide 320.00 metros. A este inmueble le del notario para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene voto para el notario

NOTARIA CUARTA
DEL CÍRCULO DE BARRANQUILLA
MARIA ADILDA SALAZAR RIVERO
SECRETARIA DE SABAGA - NBO 15.03.02.1918

16/00/2017

75
Pag No 1

República de Colombia
NALLIBE RIVERA

Escritura No 2180/104

ESCRITURA NUMERO: DOS MIL NOVECIENTOS DIECISEIS (No. 2.916)

FECHA: 07 DE NOVIEMBRE 2.017

CONTRATO: 0125- COMPRAVENTA

OTORGANTES: MARINA ARIZA SANTIAGO A FAVOR DE: LA SOCIEDAD INVERSIONES SABBAG DACCARETT & CIA. S.C.A.

En la ciudad de Barranquilla, Capital del Departamento del Atlántico, República de Colombia, a los siete (07) días del mes de Noviembre del año dos mil diecisiete (2.017), ante mí, GLORIA AMPARO MACIAS RUEDA, Notaria Cuarta del Circuito de Barranquilla, Encargada según Resolución No. 11.326 del 16 de Octubre de 2.017, proferida por la Superintendencia de Notariado y registro, compareció la señora **MARINA ARIZA SANTIAGO**, mujer, mayor de edad, domiciliada y residente en la ciudad de Barranquilla, identificada con la cédula de ciudadanía No 22.626.035 expedida en Sabanalarga, quien debidamente indagada por la Notaria acerca si tiene vigente sociedad conyugal, matrimonio o unión marital de hecho, respondió ser de estado civil soltera sin unión marital de hecho, ni compañero permanente por más de dos (2) años, actuando en su propio nombre y en adelante se denominará **LA VENDEDORA** y agrego:

PRIMERO: Que en la condición antes descrita, por medio del presente instrumento vende a favor de la sociedad **INVERSIONES SABBAG DACCARETT & CIA. S.C.A.**, quien en el texto del presente instrumento se denominará **LA COMPRADORA**, el derecho de dominio y la posesión que tiene y ejerce **LA VENDEDORA** sobre el siguiente bien inmueble: **UNA FINCA RURAL CONOCIDA CON EL NOMBRE DE TABOGA O VILLA CARMEN, HOY POCO A POCO**, ubicada en jurisdicción del Municipio de Sabanalarga, Departamento del Atlántico, a orillas de la Carretera de la Cordialidad, entre las poblaciones de Sabanalarga y Campeche, comprendida dentro de los linderos y medidas siguientes: **POR EL NORTE:** Linda con terreno que es o fue de Manuel J. De La Rosa, mide 116.00 metros; **POR EL SUR:** Linda con terrenos que son o fueron de Jesús María Franco y Augusto Fraile P., mide 322.00 metros; **POREL ESTE:** Linda con la carretera de la Cordialidad, en medio con terrenos que son o fueron de Zenón De La Hoz, mide 355.00 metros; y **POR EL OESTE:** Linda con terrenos que son o fueron de Jesús María Franco y Augusto Fraile P., mide 320.00 metros. A este inmueble le otorgo un usufructo vitalicio a favor de la señora Zenón De La Hoz.

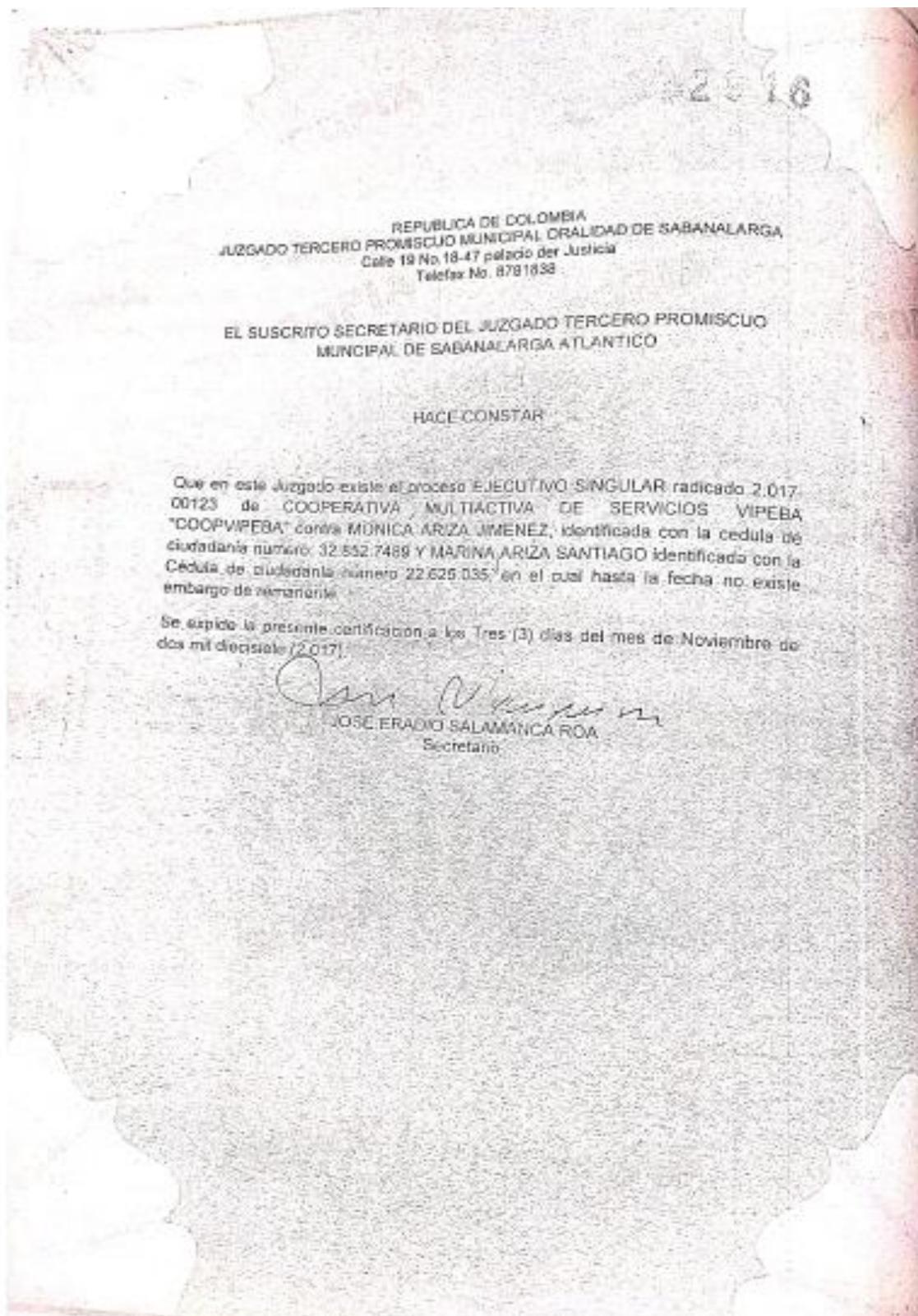
NOTARIA CUARTA
del Circuito de Barranquilla

21/11/2017

Este documento se presta de escritura pública, con fechos y argumentos de su validez jurídica.

IMPRESO EN BARRANQUILLA

Deposito notarial para uso exclusivo de esta ley. De todas las notificaciones públicas, testigos y firmados de escritura notarial.



 Pag. 2

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACION LEGAL DE ENTIDADES SIN ANIMO DE LUCRO. COOPERATIVA MULTIACTIVA DE SERVICIOS VIVEBA COOPVIVEBA SIGLA COOPVIVEBA. NIT: 900.291.393-1.

Origen Asamblea de Asociados en Sabanalarga

Numero	aaaa/mm/dd	No. Insc o Reg	aaaa/mm/dd
3	2012/06/01	124	2012/07/05

C E R T I F I C A

Que de acuerdo con el(los) documento(s) arriba citado(s), la entidad se rige por las siguientes disposiciones:

DENOMINACION O RAZON SOCIAL: COOPERATIVA MULTIACTIVA DE SERVICIOS VIVEBA COOPVIVEBA SIGLA COOPVIVEBA.

SIGLA: COOPVIVEBA.

DOMICILIO PRINCIPAL: Sabanalarga.

NIT No: 900.291.393-1.

MATRICULA No: 10,095.

C E R T I F I C A

Actividad Principal : 9499 ACTIVIDADES DE OTRAS ASOCIACIONES

N.C.P.-----

C E R T I F I C A

Direccion Domicilio Espal: CL 20 No 10 A - 139 en Sabanalarga.

Email Comercial: cooperativacoopviveba@hotmail.com

Telefono: 358783256.

Direccion Para Notif. Judicial: CL 20 No 10 A - 139 en Sabanalarga.

Email Notific. Judicial: cooperativacoopviveba@hotmail.com

Telefono: 358783256.

C E R T I F I C A

VIGENCIA: El término de duración de la entidad es INDEFINIDO.

C E R T I F I C A

OBJETO: El objeto del acuerdo cooperativo de COOPVIVEBA sera producir y distribuir conjunta y eficientemente bienes y servicios para satisfacer las necesidades de sus asociados, y procurar el desarrollo de sus asociados, sus familias y de la comunidad en general, mediante la prestacion adecuada de los servicios de credito, prestamos, consumo, produccion, mercadeo, vivienda, suministros de vestidos, calzados, electrodomesticos, joyas, medicamentos. Asimismo, prestara el servicio de recuperacion de obligaciones pecuniarias, monetarias, prendarias, hipotecarias o

***** CONTINUA *****

Escaneado con CamScanner



Pag. 5
CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACION LEGAL DE ENTIDADES SIN
ANIMO DE LUCRO.
COOPERATIVA MULTIACTIVA DE SERVICIOS VIPEBA COOPVIPEBA SIGLA
COOPVIPEBA.
NIT: 900.291.393-1.

de documentos referentes a reformas, disolución, liquidación o
nombramientos de representantes legales de la mencionada entidad.

La Entidad antes mencionada está sometida a la inspección,
vigilancia y control de la autoridad competente; en consecuencia, se
obliga a cumplir las normas que rigen esta clase de entidades.

[Handwritten signature]

Registro NO Renovado



CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACION LEGAL O DE INSCRIPCION DE DOCUMENTOS.
INVERSIONES SABBAG DACCARETT & CIA. S.C.A.-----
NIT: 900.315.308-0.

CIENTIFICAS Y TECNICAS N.C.P.-----

C E R T I F I C A

Que su total de activos es: \$ 225,263,593=.
DOSCIENTOS VEINTICINCO MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y TRES MIL
QUINIENTOS NOVENTA Y TRES PESOS COLOMBIANOS.

C E R T I F I C A

Direccion Domicilio Ppal.:
CL 80 No 43 B - 07 en Barranquilla.
Email Comercial: csabbaq58@yahoo.com
Telefono: 3157212120.
Direccion Para Notif. Judicial:
CL 80 No 43 B - 07 en Barranquilla.
Email Notific. Judicial: csabbaq58@yahoo.com
Telefono: 3157212120

C E R T I F I C A

VIGENCIA: Que la sociedad no se halla disuelta y su término de
duración se fija hasta el
07 de Sep/bre de 2059.

C E R T I F I C A

Que INVERSIONES SABBAG DACCARETT & CIA. S.C.A. cumple con la
condición de pequeña empresa, de acuerdo con lo establecido en el
artículo 2º numeral 1º de la Ley 1429 de 2010 y el artículo 1º del
Decreto 345 de 2011.

C E R T I F I C A

OBJETO SOCIAL: El objeto principal de la sociedad lo constituyen
las siguientes actividades: a) Comprar, vender, dar, tomar en
arriendo, permutar, dar o tomar en usufructo, hipotecar, y en
general celebrar todo tipo de actos y contratos de disposición y/o
administración sobre bienes muebles o inmuebles. b) Administrar
bienes ajenos bajo cualquier modalidad contractual. c) Aplicar sus
fondos a la realización de inversiones de renta fija o variable,
para lo cual podrá adquirir o enajenar todo tipo de documentos de
deuda pública o privados bien sean que tengan o no el carácter de
títulos valores, y participar en el capital de otras sociedades. d)
Celebrar contratos de mutuo con o sin intereses bien sea como
mutuante o como mutuario. e) Asociarse con otras personas naturales
o jurídicas, para la explotación de negocios que constituyan su
objeto o que se relacionen directamente con el. Para tal efecto la

***** C O N T I N U A *****





02916



Pag. 3
CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACION LEGAL O DE INSCRIPCION DE DOCUMENTOS.
INVERSIONES SABBAG BACCARETT & CIA. S.C.A.
NIT: 900.315.308-0.

La sociedad podrá constituir en calidad de socio gestor sociedades reguladas por regimen de las sociedades comerciales, en especial, sociedades en comandita simple y/o en comandita por acciones. Para el desarrollo de su objeto social y en cuanto se relacione con los negocios que formen parte del mismo, la sociedad podrá: a) intervenir como acreedora o como deudora en toda clase de operaciones de credito, recibiendo o dando las garantías del caso, cuando haya lugar a ellas; c) girar, aceptar, endosar, asegurar, cobrar, descontar y negociar en general, toda clase de títulos valores y cualquier clase de créditos; d) celebrar con establecimientos de credito toda clase de operaciones, como depósitos, préstamos, descuentos, giros, etc.; e) celebrar con compañías aseguradoras, cualquier operación relacionada con la protección de sus bienes, negocios y personal a su servicio; f) transformarse en otro tipo legal de sociedad, escindirse, o fusionarse con otras sociedades; g) celebrar contratos de cuantía en participación, sea como participe activo o como participe inactivo; h) formar parte de otras sociedades que se propongan actividades semejantes, complementarias o accesorias a ella, o absorber tal clase de empresas; i) transigir y desistir o someterse a decisiones de arbitros o de amigables compositores, en los asuntos en los cuales tenga interés frente a terceros, a los socios, a los administradores y demás funcionarios o trabajadores de la sociedad; j) la realización de inversiones en la modalidad de renta fija o variable; k) celebrar y ejecutar, en general, todos los actos y contratos preparatorios complementarios y accesorios de los anteriores, y los demás que sean necesarios o útiles para el buen desarrollo de la empresa social. La sociedad no podrá ser garante de terceros sin previa autorización de la Asamblea General de Asociados.

CERTIFICA

CAPITAL	Nro Acciones	Valor Acción
Autorizado		
\$*****20.000.000	*****20.000.000	*****1
Suscrito		
\$*****20.000.000	*****20.000.000	*****1
Pagado		
\$*****20.000.000	*****20.000.000	*****1

CERTIFICA

ADMINISTRACION: La sociedad tendrá un socio Gestor Principal y un Gestor Suplente, quien adquirirá tal carácter en caso de fallecimiento del Gestor Principal, o en caso de que el mismo sufra una incapacidad definitiva, quien lo inhabilite para ejercer el comercio. La sociedad tiene los siguientes órganos de Dirección y

***** CONTINUA *****

Este sistema solo está destinado a registrar la existencia, vigencia, modificaciones y extinciones de archivos electrónicos.





CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACION LEGAL O DE INSCRIPCION DE DOCUMENTOS.
INVERSIONES SABBAG DACCARETT & CIA. S.C.A.
NIT: 900.315.308-0.

Administración: Asamblea General de Asociados y Socio Gestor y su suplente. La sociedad tendrá un Gestor que ejercera la administración y representación legal de la sociedad. El Gestor es el representante legal de la sociedad, con facultades, para ejecutar todos los actos y contratos acordes con la naturaleza de su encargo y que se relacionen directamente con el giro ordinario de los negocios sociales. En especial, el Gestor tendrá las siguientes funciones entre otras: Usar la firma o razón social y representar a la sociedad ante terceros y ante toda clase de autoridades del orden administrativo o jurisdiccional sin limitación alguna; constituir los apoderados judiciales necesarios para la defensa de los intereses sociales. El socio Gestor principal tendrá un suplente que lo reemplazara en sus faltas absolutas, estos en caso de fallecimiento o en caso de que el mismo sufra una incapacidad definitiva, que lo inhabilite para ejercer el comercio.

CERTIFICACION

Que por Escritura Pública No. 1.219 del 07 de Sep/bre de 2009, otorgada en la Notaria 4.a de Barranquilla cuya parte pertinente se inscribió en esta Cámara de Comercio, el 01 de Octubre de 2009 bajo el No. 152.831 del libro respectivo, fueron hechos los siguientes nombramientos:

Cargo/Nombre	Identificación
Gestor Principal Sabbag Wader Carlos David	CC *****8729316
Gestor Suplente Daccarett Daccarett Dinaily	CC *****32683056

CERTIFICACION

Que por Escritura Pública No. 1.219 del 07 de Sep/bre de 2009, otorgada en la Notaria 4.a de Barranquilla cuya parte pertinente se inscribió en esta Cámara de Comercio, el 14 de Octubre de 2009 bajo el No. 153.213 del libro respectivo, fueron hechos los siguientes nombramientos:

Cargo/Nombre	Identificación
Revisor Fiscal Marchena Meza Wilner Enrique	CC *****8.774.609

CERTIFICACION

Que entre los asociados existe pactada cláusula de arbitraje para la solución de controversias.

CERTIFICACION

*****CONTINUA*****



82916



Pág. 3
CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACION LEGAL O DE INSCRIPCION DE DOCUMENTOS.
INVERSIONES SABBAG DACARETT & CIA. S.C.A.
NIT: 900.315.308-0.



Este certificado para sus fines aplica en los casos de estatutos, pólizas, certificaciones y documentos de archivo electrónico

La sociedad podrá constituir en calidad de socio gestor sociedades reguladas por régimen de las sociedades comerciales, en especial, sociedades en comandita simple y/o en comandita por acciones. Para el desarrollo de su objeto social y en cuanto se relacione con los negocios que formen parte del mismo, la sociedad podrá: a) intervenir como acreedora o como deudora en toda clase de operaciones de crédito, recibiendo o dando las garantías del caso, cuando haya lugar a ellas; c) girar, aceptar, endosar, asegurar, cobrar, descontar y negociar en general, toda clase de títulos valores y cualquier clase de créditos; d) celebrar con establecimientos de crédito toda clase de operaciones, como depósitos, préstamos, descuentos, giros, etc.; e) celebrar con compañías aseguradoras, cualquier operación relacionada con la protección de sus bienes, negocios y personal a su servicio; f) transformarse en otro tipo legal de sociedad, escindirse, o fusionarse con otras sociedades; g) celebrar contratos de cuantía en participación, sea como participe activa o como participe inactiva; h) formar parte de otras sociedades que se propongan actividades semejantes, complementarias o accesorias a ella, o absorber tal clase de empresas; i) transigir y desistirse o someterse a decisiones de arbitros o de amigables compositores, en los asuntos en los cuales tenga interés frente a terceros, a los socios, a los administradores y demás funcionarios o trabajadores de la sociedad; j) la realización de inversiones en la modalidad de renta fija o variable; k) celebrar y ejecutar, en general, todos los actos y contratos preparatorios complementarios y accesorios de los anteriores, y los demás que sean necesarios o útiles para el buen desarrollo de la empresa social. La sociedad no podrá ser garante de terceros sin previa autorización de la Asamblea General de Asociados.



CERTIFICA

CAPITAL	Nro Acciones	Valor Acción
Autorizado		
\$*****20,000,000	*****20,000,000	*****1
Suscrito		
\$*****20,000,000	*****20,000,000	*****1
Pagado		
\$*****20,000,000	*****20,000,000	*****1

CERTIFICA

ADMINISTRACION: La sociedad tendrá un socio Gestor Principal y un Gestor Suplente, quien adquirirá tal carácter en caso de fallecimiento del Gestor Principal, o en caso de que el mismo sufra una incapacidad definitiva, quien lo inhabilite para ejercer el comercio. La sociedad tiene los siguientes órganos de Dirección y

***** CONTINUA *****





CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACION LEGAL O DE INSCRIPCION DE DOCUMENTOS.
INVERSIONES SABBAG DACCARETT & CIA. S.C.A.
NIT: 900.315.308-0.

Administración: Asamblea General de Asociados y Socio Gestor y su suplente, la sociedad tendrá un Gestor que ejercerá la administración y representación legal de la sociedad. El Gestor es el representante legal de la sociedad, con facultades, para ejecutar todos los actos y contratos acordados con la naturaleza de su encargo y que se relacionen directamente con el giro ordinario de los negocios sociales. En especial, el Gestor tendrá las siguientes funciones entre otras: Usar la firma o razón social y representar a la sociedad ante terceros y ante toda clase de autoridades del orden administrativo o jurisdiccional sin limitación alguna; constituir los apoderados judiciales necesarios para la defensa de los intereses sociales. El socio Gestor principal tendrá un suplente que lo reemplazará en sus faltas absolutas, esto es en caso de fallecimiento o en caso de que el mismo sufra una incapacidad definitiva, que lo inhabilite para ejercer el comercio.

CERTIFICA

Que por Escritura Pública No. 1.219 del 07 de Sep/bre de 2009, otorgada en la Notaría 4ª de Barranquilla cuya parte pertinente se inscribió en esta Cámara de Comercio, el 01 de Octubre de 2009 bajo el No. 152,881 del libro respectivo, fueron hechos los siguientes sobramientos:

Cargo/Nombre	Identificación
Gestor Principal Sabbag Mader Carlos David	CC.*****8729316
Gestor Suplente Daccarett Daccarett Dinelly	CC.*****32683056

CERTIFICA

Que por Escritura Pública No. 1.219 del 07 de Sep/bre de 2009, otorgada en la Notaría 4ª de Barranquilla cuya parte pertinente se inscribió en esta Cámara de Comercio, el 14 de Octubre de 2009 bajo el No. 153,213 del libro respectivo, fueron hechos los siguientes sobramientos:

Cargo/Nombre	Identificación
Revisor Fiscal Marchand Meza Wilmar Enrique	CC.*****8.774.409

CERTIFICA

Que entre los asociados existe pactada cláusula de arbitraje para la solución de controversias.

CERTIFICA

***** CONTINUA *****

fecha 07 de Septiembre de 2.009, otorgada en la Notaria Cuarta de Barranquilla, inscrita en la Cámara de Comercio de Barranquilla el 01 de Octubre de 2.009, bajo el No.152.831 del libro respectivo, con matrícula mercantil No.487.142 e identificada con NIT. No.900.315.308-0, todo lo cual acredita con el Certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Barranquilla, el cual presenta para su protocolización con esta escritura para que su texto se inserte en todas las copias que de esta escritura se expidan, y quien declaro: a) Que en la condición antes mencionada acepta en todas y cada una de sus partes el contenido de la presente escritura y la venta que por medio de ella se le ha hecho a favor de su representada. b) Que ha recibido a su entera satisfacción el inmueble que mediante la presente escritura ha comprado. c) De manera voluntaria y dando certeza de que todo lo aquí consignado es cierto, por medio del presente instrumento declara que los recursos entregados en pago para la compra, provienen de las fuentes que en virtud de la ocupación, profesión u oficio que desarrolla lícitamente y que por tanto dichos recursos no provienen de ninguna actividad ilícita de las contempladas en el Código Penal Colombiano o en cualquier norma que lo modifique, adicione o complementen. Dicha declaración de fuente de fondos, se realiza con el propósito de dar cumplimiento a lo señalado para las transacciones de entidades financieras en la Circular externa 007 de 1996 expedida por la Superintendencia Financiera, el Decreto 663 de 1993 Estatuto Orgánico del Sector Financiero, la ley 190 de 1995 (Estatuto anticorrupción) y las demás normas aplicables al asunto.

La suscrita Notaria deja constancia que a la compradora, no se le toma la indagación de afectación a vivienda familiar de la Ley 258 de 1.996 y sus modificaciones y decretos reglamentarios, por no cumplirse los requisitos de Ley

Presente en este acto **ADRIANA CRISTINA PENA BARRAZA**, colombiana, mayor de edad, vecina de Barranquilla, identificada con la cédula de ciudadanía 32.85.3156 expedida en Sabanalarga, quien manifestó ser de estado civil ~~soltera~~ ^{soltera} y quien en este acto comparece en nombre y representación de la **COOPERATIVA MULTIACTIVA DE SERVICIOS VIPEBA COOPVIPEBA- SIGLA COOPVIPEBA**, en su condición de **GERENTE**, identificada con NIT.No.900.281.393-1, entidad sin ánimo de lucro debidamente constituida según acta de fecha 05 de Febrero de 2009 correspondiente a la Asamblea de cooperados en Sabanalarga, inscrita en la Cámara de Comercio de Barranquilla el 29 de Mayo de 2.009 bajo el No.23.993 del

El papel notarial para sus efectos es la escritura pública - No tiene costo para el usuario

inmobiliaria y aprueban este instrumento sin reserva alguna, en la forma como quedó redactado. 2. Las declaraciones consignadas en este instrumento corresponden a la verdad y en consecuencia asumen la responsabilidad de lo manifestado en caso de utilizarse esta escritura con fines legales. 3. Conocen la ley y saben que el notario responde de la regularidad formal de los instrumentos que autoriza, pero no de la veracidad de las declaraciones de los otorgantes. Ni de la autenticidad de los documentos que forman parte de este instrumento. 4. Se conocieron personal y directamente antes de comparecer a la Notaría para el otorgamiento de esta escritura. 5. La parte compradora, verificó que la parte vendedora es realmente el (la) titular del derecho de dominio y posesión real y material del inmueble que se transfiere, pues tuvo(eron) la precaución de establecer la situación jurídica con base en los documentos de identidad de la parte vendedora, copias de escrituras y Certificado de Tradición y Libertad.

SE PROTOCOLIZAN LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS: a.) Paz y salvo de impuesto predial No 17050310002293 expedido por la Secretaría de Hacienda Municipal de Sabanalarga el 03 de Noviembre de 2017, sobre el predio con referencia catastral No 00-04-0000-0018-0007 ubicada en TABOGA, con avalúo \$126.238.000,00, de propiedad de ARIZA SANTIAGO MARINA, se encuentra a paz y salvo hasta el 31 de Diciembre del 2017. b.) Certificación expedida por la Secretaría de Hacienda Municipal de Sabanalarga el 03 de Noviembre de 2017, sobre el no pago Valorización en ese municipio. c.) Estampilla PRO HOSPITAL DE I Y II NIVEL PIN9080010411766 de fecha 03 de Noviembre de 2017, expedida por la Secretaría de Hacienda Departamental, por valor de \$1.893.570,00, a nombre de MARINA ARIZA SANTIAGO.

Se protocoliza Oficina del Abogado Torcero Promoción Municipal Qualiana de Sabanalarga. Derechos Notariales \$618.350,00 - - - Superintendencia de Notariado y Registro \$12.550,00 - Fondo Notarial \$12.550,00 - - La vendedora cancelo la suma de \$2.000.000,00 por concepto de retención en la fuente.

La presente escritura se extendió de conformidad con información presentada por los interesados en las hojas de papel notarial números: Aa046390418, Aa046390392, Aa046390393. L.F. go IVA: \$148.951,00 - - - Sobrecorrido: *32.853.196*, "soltera", *2017*, "Sabalarga", si vale. Entre líneas: "de si vale. - - -

Papel notarial para una exclusión en la escritura pública - Se hizo cargo para el notario

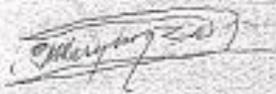
Escaneado con CamScanner

República de Colombia
NALLIBE RIVERA

2016
Pag No 7

Ca24611860

Leído el presente instrumento por los comparecientes, estuvieron de acuerdo con él, por estar extendido conforme a la información y documentos suministrados previamente por ellos mismos y en testimonio de aprobación y asentimiento lo firman conmigo el suscrito Notario quien en esta forma lo autorizo, con la advertencia del registro dentro del término perentorio de dos (2) meses, contados a partir de la fecha de otorgamiento de este instrumento, cuyo incumplimiento causará intereses moratorios por mes o fracción de mes por retardo.-

FIRMA: 

NOMBRE: MARINA ARIZA SANTIAGO
C. C. No. 52.625.035 de Altoona
Dirección: Carretera 51 F 19 D-38
Teléfono: NO
Dirección Electrónica: NO
Actividad Económica: Hogar
VENDEDORA

FIRMA: 

NOMBRE: CARLOS DAVID SABBAG NADER
C. C. No. 8.729936
Dirección: K 59 B # 81-50
Teléfono: 301 6293
Dirección Electrónica: csabbag@espejitos.com
Actividad Económica: Medio
Representante Legal de la Sociedad
INVERSIONES SABBAG DACCARETT & CIA. S.C.A.
NIT. No.900.315.308-0
SOCIEDAD COMPRADORA

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

NOTARIA CUARTA
DEL CIRCULO DE BOGOTÁ

MARINA ARIZA SANTIAGO
SUSCRITA EN SU CALIDAD DE NOTARIA CUARTA DEL CIRCULO DE BOGOTÁ

24/08/2017 18:08:2017 18:08:2017 18:08:2017

Ca24611860

Escaneado con CamScanner

NOTARIA CUARTA DE BARRANQUILLA
 Dra. Sofía María Madro Rodríguez - Notaria
 RIT. 32.415.793-2
 Código Super Registrados 8001004
 Calle 74 No. 474 - 10 3500471 - 3501240 - 3504264
 notariacuarta@barranquilla.gov.co

Fecha: 07 de NOVIEMBRE de 2017
 FACTURA DE VENTA N° 126368

Barranquilla NOVIEMBRE 07 de 2017
 Escritura No. 02216
 C.C. 20,825,803-
 RIT. 960,315,706-0

Operación: VENTA
 Año de Emisión: 05/00 - 2017

MULTIPLICIDAD

LIQUIDACION

RENTAS Y GASTOS NOTARIALES	
Costo de la VENTA	200,000,000
IMPORTE RESERVADO 20/01/2017....	399,175
TOTAL GASTOS NOTARIALES	399,175

GASTOS DE EJECUCION	
Costo de la escritura	4
1. Copias de 13 hojas	7,000
Especial(es) Hojas	68,250
3. Identificación Biométrica	0
2. Impresión Documentos MED	4,350
TOTAL GASTOS DE EJECUCION	79,600

IMPUESTOS A TERCEROS E IMPUESTOS	
IVA	76,076
Super-Notaría y Registro	6,275
Cuenta Especial para el Notariado	6,275
TOTAL RECAUDOS E IMPUESTOS	88,626

TOTAL A PAGAR COMPROMISADO \$ 479,001

Se: CARGOS DE SEPTIMA Y HUECO NIL (IMPUESTOS 00/100-IC)

TOTAL VALOR PAGAR POR EL COMPRADOR \$ 479,001

Esta factura se anula en todos sus efectos
 a una letra de Cambio. Art. 774 del Código
 de Comercio.

Declaro recibido el servicio.

 Aceptado

 Emitida

PARA RECLAMAR LA ESCRITURA, PRESENTAR ESTE FACTURA
 24 - Regimen Contable - Actividad económica 8812 - Tarifa 20645 - Factura expedida por Computador
 Resolución RITM 3820 de 1996 Art. 3

MP

CANCELADO
 Nov 7/17

Escaneado con CamScanner

Jesús María Castañeda Naranjo
Perito Avaluador



ESTE CERTIFICADO TIENE VALIDEZ DE ACUERDO CON LA LEY 527 DE 1999 (ARTÍCULO 16) Decreto presidencial no.02 del 2000, Ley 952 de 2005 (Artículo 6), artículo 6, párrafo 3.

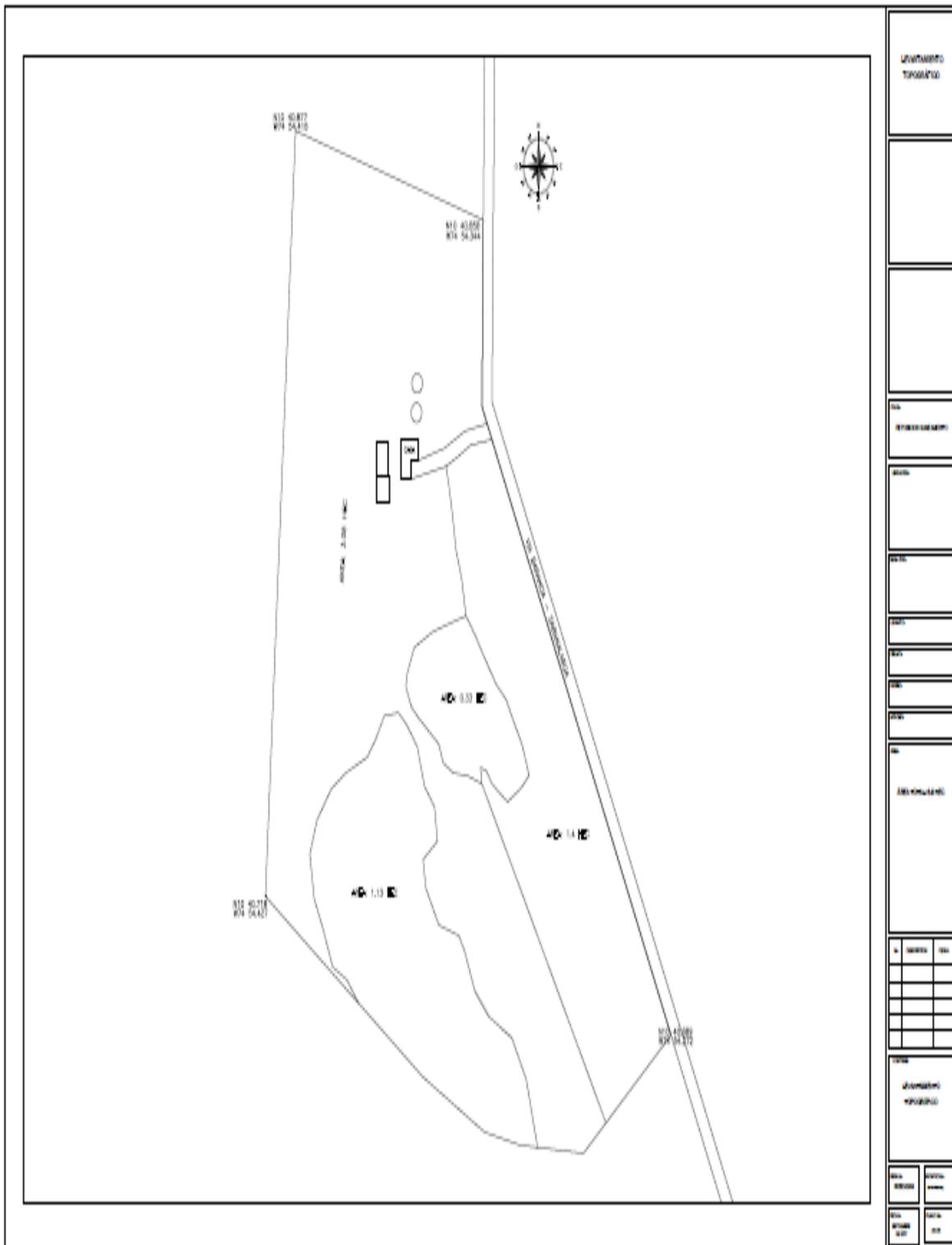
CERTIFICADO No.:
FECHA:

2281-295364-45587-0
28/11/2020

En caso de cualquier inquietud, puede escribir al correo electrónico: contactenos@gac.gov.co.

Jesús María Castañeda Naranjo
Perito Avaluador

Plano del predio. "Finca El Halawe"

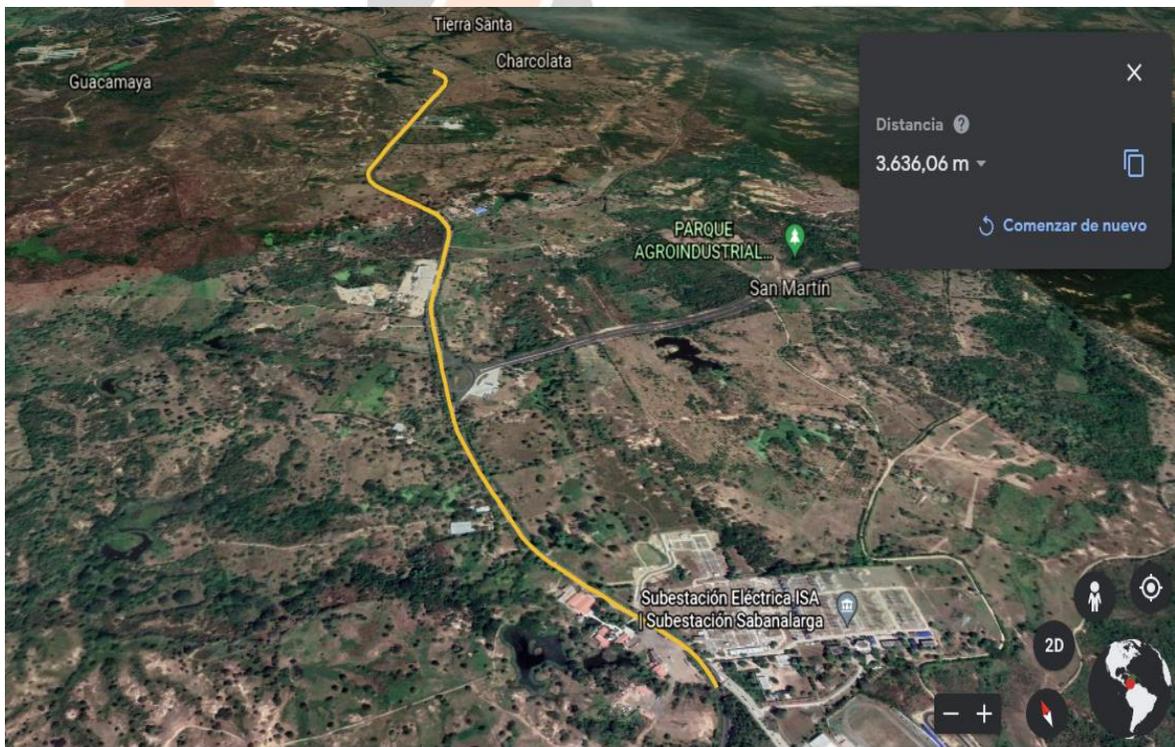
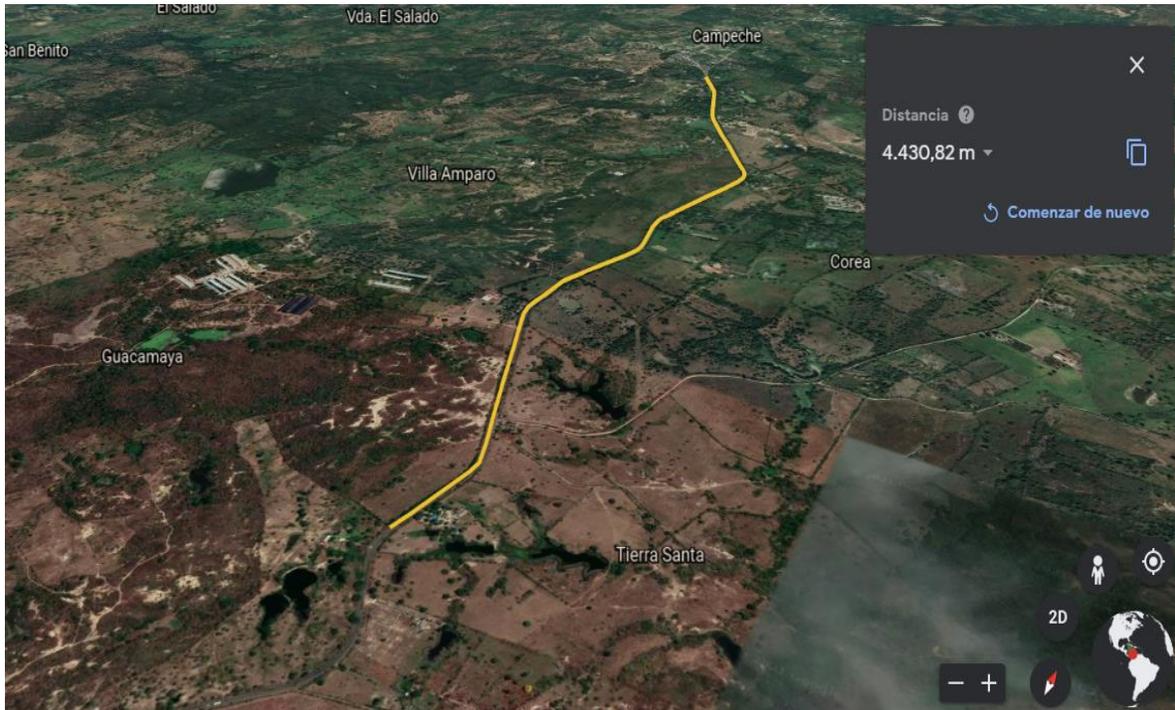


Jesús María Castañeda Naranjo
Perito Avaluador

REGISTRO FOTOGRAFICO FINCA “EL HALAWE” MUNICIPIO DE SABANALARGA.



Fotos Satelitales - Distancia en kilómetros del predio - finca "EL HALAWE". Entre Campeche y Sabanalarga.



Jesús María Castañeda Naranjo
Perito Avaluador

Toma satelital en 2D. Del predio.



Jesús María Castañeda Naranjo
Perito Avaluador

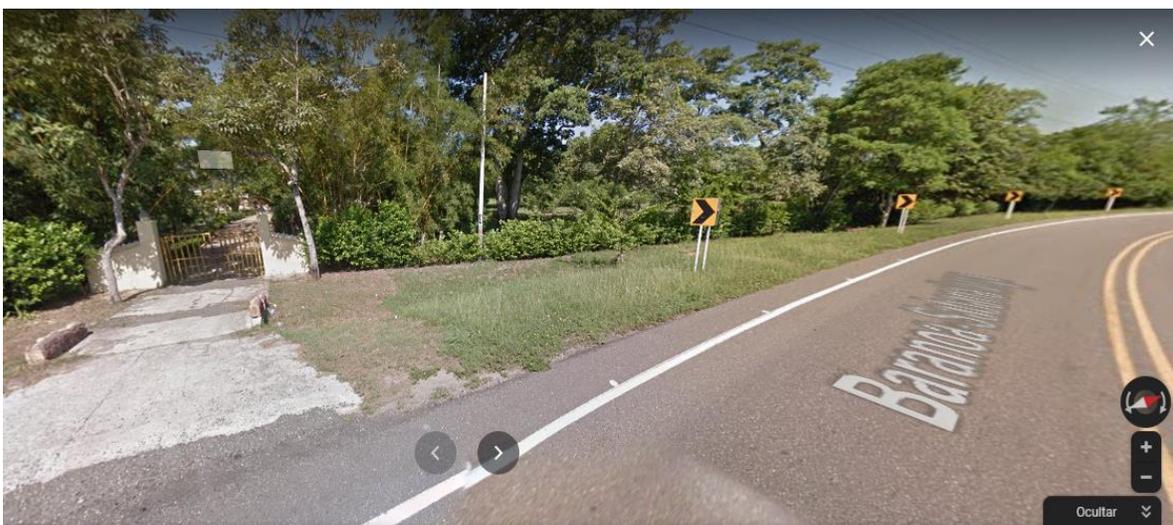
Toma satelital en 3D. Del predio.



Jesús María Castañeda Naranjo
Perito Avaluador



Fachada y eje oeste del predio - Finca "EL HALAWE".



Jesús María Castañeda Naranjo
Perito Avaluador

Registro fotográfico del predio - fachada y parte interna - Actual.





Area de comedero y corral para Ganado.





Gallinero.



Bodega. 1.



Vivienda 1.



Jesús María Castañeda Naranjo
Perito Avaluador



Vivienda 2.





Bodega 2.



Jesús María Castañeda Naranjo
Perito Avaluador

Baño social y tanque elevado.



Cocina de campo.



Kiosco de descanso.



Jesús María Castañeda Naranjo
Perito Avaluador



Area interna del predio.



Jesús María Castañeda Naranjo
Perito Avaluador



Jesús María Castañeda Naranjo
Perito Avaluador



Jagueys.



Jesús María Castañeda Naranjo
Perito Avaluador

Registro fotográfico de la construcción dentro del predio - parte interna - Año 2017.



Jesús María Castañeda Naranjo
Perito Avaluador

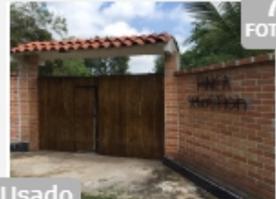


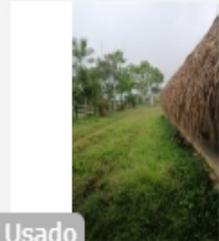
Jesús María Castañeda Naranjo
Perito Avaluador

VENTA DE FINCAS Y PREDIOS EN EL MUNICIPIO DE SABANALARGA.



Area interna del predio.

 Usado	4 FOTOS	Finca en Sabanalarga Aguada Pablo	13,00 Ha ---	Inmobiliaria \$ 170.000.000 Comparar	♡
 Usado	9 FOTOS	Finca en Sabanalarga Cascagal	8,00 Ha 2 hab.	Inmobiliaria \$ 320.000.000 Comparar	♡
 Usado	18 FOTOS	Finca en Sabanalarga Sabanalarga	103,00 Ha 2 hab.	Inmobiliaria \$ 252.000.000 Comparar	♡
 Usado	11 FOTOS	Finca en Sabanalarga Cascagal La Retirada	20,00 Ha 2 hab.	Inmobiliaria \$ 900.000.000 Comparar	♡
 Usado	7 FOTOS	Finca en Sabanalarga Carretera	13,00 Ha ---	Inmobiliaria \$ 2.600.000.000 Comparar	♡
 Usado	6 FOTOS	Finca en Sabanalarga Lagunamar	8,50 Ha ---	Inmobiliaria \$ 2.550.000.000 Comparar	♡

  **Inmobiliaria**

Finca en Sabanalarga 21,00 Ha **\$ 483.000.000**

Via Manati 3 hab. **Comparar**

Usado 

  **Inmobiliaria**

Finca en Sabanalarga 101,00 Ha **\$ 1.515.000.000**

Isabel Lopez 2 hab. **Comparar**

Usado 



Venta Finca

\$ 1.599.000.000

Sabanalarga, Atlántico

Esta **finca** se encuentra a orilla de carretera, cercas eléctricas, casa trabajador y propietario, luz eléctrica, pozos calicante, varios jaguey, pasto, frutos. El área es de 123...

4/06/2020 en BuscoCasita



Finca En Sabanalarga Atlántico 83 Hectáreas Cascajal La Retirada

\$ 1.162.000.000

Sabanalarga, Atlántico

🚗 1 baño

Oportunidad de **finca** en **sabanalarga** 83 hectáreas energía eléctrica báscula picadora de pasto 2 bodegas kiosco casa de 4 habitaciones acepto permuta casa apartamentos...

Hace 2 semanas, 4 días en Tixuz



Venta Finca Finca En Venta En Sabanalarga Sabanalarga

\$ 350.000.000

Sabanalarga, Atlántico

🚗 2 habitaciones 🚿 1 baño

Finca en venta en **sabanalarga atlántico**. Se trata de una **finca** de 15 hectáreas. Luz eléctrica. Pozo calicantes. Jaguey. Potrerros. Casa. Kiosco. **Finca** en venta...

8/04/2020 en Bienesonline

**IDONEIDAD.
LISTADOS DE PROCESOS Y
ANEXOS DE DOCUMENTOS
DEL SUSCRITO.**

IDEONIDAD.

**LISTADO DE PROCESOS CON SU CORRESPONDIENTE JUZGADO EN DONDE EL AUXILIAR
A SIDO NOMBRADO PERITO DESDE HACE MAS DE DIEZ AÑOS**

Todos estos dictámenes, tienen como materia sobre la cual versaron cada uno de ellos: La localización, ubicación, mejoras realizadas, anexidades, rectificación de medidas, linderos. Y si el inmueble es el mismo descrito en la demanda y certificado de libertad y tradición.

JUEZ PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE BARRANQUILLA

E. S. D.

REF : PROSESO VERBAL DIVISORIO.

DTE : MILENA VARGAS DE LA ASUNCION.

DDO : LOANA VARGAS DE LA ASUNCION.

RAD : N° 00239-2015.

JUEZ PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE BARRANQUILLA

E. S. D.

REF : PROSESO VERBAL PERTENENCIA.

DTE : RICARDO DIAZ OTERO.

DDO : HEREDEROS DE RAUL TRIANA MALAGON Y OTROS.

RAD : N° 0196-2015.

JUEZ PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE BARRANQUILLA

E. S. D.

REF : PROSESO VERBAL DE PERTENENCIA.

DTE : MARIA CONCEPCION AGUILAR DE GONZALEZ.

DDO : JUAQUIN AGUILAR DE LA HOZ.

RAD : N° 00254-2015.

JUEZ PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE BARRANQUILLA

E. S. D.

REF : PROSESO VERBAL DE PERTENENCIA.

DTE : VERALIS ESTHER LOVO PORTA.

DDO : CAFÉ ALMENDRA TROPICAL S.A EN LIQUIDACION Y PERSONAS
INDETERMINADAS.

RAD : N° 00430-2015.

JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA

Jesús María Castañeda Naranjo
Perito Avaluador

E. S. D.

REF : PROCESO DE PERTENENCIA.

DTE : ALDRID DE JESUS BENITEZ SIERRAS.

DDO : Jael Monsalve Cespedes, Sofia Monsalve Cespedes.
Bernardo Monsalve Cespedes y Fabio Monsalve Cespedes.

RAD : N° 00126-2013.

JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA

E. S. D.

REF : PROCESO DE PERTENENCIA.

DTE : JANETH CECILIA CERVANTES REBOLLEDO.

DDO : MERCEDES PANTOJAS RODRIGUEZ Y FELICIA PANTOJAS RODRIGUEZ.

RAD : N° 318-2013.

JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA

E. S. D.

REF : PROCESO DE PERTENENCIA.

DTE : CARMEN MARIA SIMANCA DE MOLINA.

DDO : INURBE EN LIQUIDACION Y OTROS.

RAD : N° 0291-2012, "JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO".

JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA

E. S. D.

REF : PROCESO DE PERTENENCIA.

DTE : ALBERTO ENRIQUE BARRIOS BARRIOS Y GUIOMAR EUGENIA
QUIROS SALAZAR

DDO : HEREDEROS INDETERMINADOS DE CESAR GRACIA FONTALVO Y
ELIA CARRILLO AVIA.

RAD : N° 282-2013.

JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA

E. S. D.

REF : PROCESO DE PERTENENCIA.

DTE : JANETH CECILIA CERVANTES REBOLLEDO.

DDO : MERCEDES PANTOJAS RODRIGES Y FELICIA PANTOJA RODRIGES.

RAD : N° 282-2013.

JUEZ TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA

E. S. D.

REF : PROCESO ORDINARIO DE PERTENENCIA.

DTE : MARGOT DE JESUS HERNANDEZ SAENZ.

Jesús María Castañeda Naranjo
Perito Avaluador

DDO : PEDRO NOLASCO MIRANDA BOLAÑOS.

RAD : N° 168-2010.

JUEZ TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA

E. S. D.

REF : PROCESO DE PERTENENCIA.

DTE : TITA BARROS MENDEZ.

DDO : HERMIVIA MENDEZ y OTROS.

RAD : N° 257-2012 – JUSGADO 14.

JUEZ TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA

E. S. D.

REF : PROCESO DE PERTENENCIA.

DTE : OSCAR IVAN AFRICANO GARCIA.

DDO : MANUEL LASTRA MORA, SILVA MALDONADO DE LASTRA Y
PERSONAS INDETERMINADAS.

RAD : N° 0306-2013.

JUEZ TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA

E. S. D.

REF : PROCESO DE PERTENENCIA – DEMANDA – AD EXCLUDENDUM.

DTE : JAIME JIMENEZ ENSUNCHO.

DDO : BERTA CECILIA ATENCIA ATENCIA.

RAD : N° 065-2011.

JUEZ CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE BARRANQUILLA

E. S. D.

REF : PROSESO VERBAL DE PERTENENCIA.

DTE : YOLANDA CASTRO TORRES.

DDO : HEREDEROS INDETERMINADOS DE CANDELARIA CASTRO DE
TORRES Y OTROS.

RAD : N° 0076-2015.

JUEZ CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE BARRANQUILLA

E. S. D.

REF : PROSESO VERBAL DE PERTENENCIA.

DTE : ANA CLARA CASSAB ARRIETA.

DDO : HEREDEROS INDETERMINADOS de ALICIA MARIA BORRE CERPA
Y PERSONAS INDETERMINADAS.

RAD : N° 333-2013.

Jesús María Castañeda Naranjo
Perito Avaluador

JUEZ CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE BARRANQUILLA

E. S. D.

REF : PROSESO VERBAL DE PERTENENCIA.

DTE : ANA VIRGINIA FREAY DE VALENCIA.

DDO : GENARO VALENCIA REDINO Y PERSONAS INDETERMINADAS.

RAD : N° 0780-2014.

JUEZ CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE BARRANQUILLA

E. S. D.

REF : PROSESO VERBAL DE PERTENENCIA.

DTE : CESAR DONADO CANTERO.

DDO : JULIA PEÑALOZA CONTRERAS.

RAD : N° 004-2014.

JUEZ CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE BARRANQUILLA

E. S. D.

REF : PROSESO DE PERTENENCIA.

DTE : ADELA HEILBRON ARROYO Y OTROS.

DDO : EDGARDO HEILBRON ARROYO Y OTRO.

RAD : N° 226-2014.

JUEZ QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE BARRANQUILLA

E. S. D.

REF : PROSESO VERBAL DE PERTENENCIA.

DTE : NELLY CARRILLO PABA.

DDO : SILA MORALES RODRIGEZ Y OTROS.

RAD : N° 060-2015.

JUEZ QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE BARRANQUILLA

E. S. D.

REF : PROSESO VERBAL DE PERTENENCIA.

DTE : FLOR MARIA ATENCIO BARRERA.

DDO : JULIO EDUARDO GERLEIN ECHEVERRIA Y OTROS.

RAD : N° 00523-2014.

JUEZ QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE BARRANQUILLA.

E. S. D.

REF : PROSESO VERBAL DE PERTENENCIA.

DTE : DELJIMIRO DE LA CONSEPCION HERRERA ARROYO.



Jesús María Castañeda Naranjo
Perito Avaluador

DDO : HEREDEROS INDETERMINADOS Y PERSONAS INDETERMINADAS
Y MARIA DE JESUS ROJAS MENESES.

RAD : N° 0641-2014.

JUEZ QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE BARRANQUILLA.

E. S. D.

REF : PROSESO VERBAL DE PERTENENCIA.

DTE : LUZ MARY RAPALINO CASTILLA.

DDO : TELMO MARCIANO JIMENEZ ALVAREZ.

RAD : N° 0107-2014.

JUEZ QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE BARRANQUILLA.

E. S. D.

REF : PROSESO VERBAL REINVINDICATORIO.

DTE : VICTORIA VUELVAS MEJIA.

DDO : MIRIAN MIKSI SEJEBRE.

RAD : N° 0113-2014.

JUEZ SEPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA

E. S. D.

REF : PROCESO ORDINARIO DE PERTENENCIA.

DTE : GRISELDA JANET RODELO ALMEIDA E ISMAIL CASALINS MERIÑO

DDO : CASALINS LANZA ISMAEL JOSE.

RAD : N° 0087-2012.

JUEZ SEPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA

E. S. D.

REF : PROCESO ORDINARIO DE PERTENENCIA.

DTE : EDUARDO ENRIQUE CASTAÑEDA LOPEZ.

DDO : FRANCISCO BARRIOS HENRIQUEZ.

RAD : N° 019-2008.

JUEZ SEPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA

E. S. D.

REF : PROCESO ABREVIADO.

DTE : HERNAN JOSE GUTIERRES ARROYOS.

DDO : VICTOR HUGO CEPEDA CASTRO.

RAD : N° 0310-2011.

JUEZ SEPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA



Jesús María Castañeda Naranjo
Perito Avaluador

E. S. D.

REF : PROCESO ORDINARIO DE PERTENENCIA EN RECONVENCION.

DTE : NICOLAS JAVIER LOPEZ DURAN.

DDO : MARLENE ISABEL MUÑOS DE ALARCON Y PERSONAS INDETERMINADAS.

RAD : N° 0087-2012.

JUEZ OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA

E. S. D.

REF : PROCESO DE PERTENENCIA.

DTE : MARIA DE LA CURZ DE AVILA DE LOS REYES.

DDO : CAFETERIA ALMENDRA TROPICAL.

RAD : N° 0238-2012.

JUEZ OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA

E. S. D.

REF : PROCESO DE PERTENENCIA.

DTE : HERNADO OROZCO COREA.

DDO : MARGARITA ANDRADE DE GARCIA, OTROS Y PERSONAS
INDETERMINADAS.

RAD : N° 0263-2013.

JUEZ OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA

E. S. D.

REF : PROCESO DE PERTENENCIA.

DTE : CARLOS LEFEVRE CABALLERO.

DDO : WISTON KING MENDOZA LEFEVRE.

RAD : N° 0116-2013.

JUEZ OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA

E. S. D.

REF : PROCESO DE PERTENENCIA.

DTE : SANTIAGO MARENCO NUÑES

DDO : JULIO CESAR MARENCO ROMERO Y PERSONAS INDETERMINADAS.

RAD : N° 0316-2013.

JUEZ DECIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA

E. S. D.

REF : PROCESO DIVISORIO.

DTE : ADOLFOMARIO DE LA ESPRIELLA DE LA ESPRIELLA.

DDO : GINA PAOLA NUCCI CORTES.

RAD : N° 00319-2013.



Jesús María Castañeda Naranjo
Perito Avaluador

JUEZ DECIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA

E. S. D.

REF : PROCESO PERTENENCIA.

DTE : NURI HENAO ANILLO.

DDO : INVERCIONES PEINADO.

RAD : N° 0252-2011.

JUEZ DECIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA

E. S. D.

REF : PROCESO PERTENENCIA.

DTE : LUIS ARNULFO DURAN OCHOA.

DDO : CORPORACION LUIS EDUARDO NIETO ARTETA.

RAD : N° 0056-2013.

JUEZ DECIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA

E. S. D.

REF : PROCESO PERTENENCIA.

DTE : SILVIA BOTERO BOTERO.

DDO : CONSTRUCTOA CERTAI LTDA.

RAD : N° 0134-2013.

JUEZ ONCE CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE BARRANQUILLA.

E. S. D.

REF : PROSESO VERBAL DE PERTENENCIA.

DTE : JESUS GUILLERMO GARCIA ESCANDAR.

DDO : BEATRIZ DEL CARMEN CHING SUN Y PERSONAS INDETERMINADAS.

RAD : N° 0283-2015.

JUEZ ONCE CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE BARRANQUILLA.

E. S. D.

REF : PROSESO DE PERTENENCIA.

DTE : HECTOR CAÑATE CAÑATE.

DDO : ASOCIACION PARA LA VIVIENDA POPULAR DE BARRANQUILLA Y PERSONAS
INDETRMINADAS.

RAD : N° 0222-2012.

JUEZ ONCE CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE BARRANQUILLA.

E. S. D.

REF : PROSESO DE PERTENENCIA.

DTE : HECTOR CAÑATE CAÑATE.



Jesús María Castañeda Naranjo
Perito Avaluador

DDO : ASOCIACION PARA LA VIVIENDA POPULAR DE BARRANQUILLA Y PERSONAS
INDETRMINADAS.

RAD : N° 0222-2012.

JUEZ ONCE CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE BARRANQUILLA.

E. S. D.

REF : PROSESO DE PERTENENCIA.

DTE : JULIO CESAR VILLALBA LEONES.

DDO : OMNITECNICAS LTDA EN LIQUIDACION Y PERSONAS INDETERMINADAS.

RAD : N° 0152-2013.

JUEZ ONCE CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE BARRANQUILLA.

E. S. D.

REF : PROSESO DE PERTENENCIA.

DTE : FLOR MARIA RUEDA VECINO.

DDO : GIUSSEPPE TRESSA YANEYI Y PERSONAS INDETERMINADAS.

JUEZ DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA

E. S. D.

REF : PROSESO REINVINDICATORIO.

DTE : GUSTAVO ADOLFO RESTREPO PELAES

DDO : JOSE AGUSTIN SAYA MUÑOS.

RAD : N° 0157-2012.

JUEZ DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA

E. S. D.

REF : PROSESO DE PERTENENCIA.

DTE : HIDEL BRANDO FONTALVO AGAMES.

DDO : ARQUIDIOCISIS DE BARRANQUILLA.

RAD : N° 0177-2013.

JUEZ DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA

E. S. D.

REF : PROSESO DE PERTENENCIA.

DTE : ELIAS DUARTE RUEDA.

DDO : PERSONAS INDETERMINADAS.

RAD : N° 0310-2009.

JUEZ DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA

E. S. D.



Jesús María Castañeda Naranjo
Perito Avaluador

REF : PROSESO DE PERTENENCIA.

DTE : ENRRIQUE ROJANO CUETO Y MERCEDES YINAS CHARRIS.

DDO : LEONIDAS RAFAEL DE LUQUE GARCIA.

RAD : N° 0532-2009.

JUEZ CATORCE CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE BARRANQUILLA

E. S. D.

REF : PROCESO VERBAL DE PERTENENCIA.

DTE : RAFAEL FERNANDO ARRIETA HARRIS Y MARIA DEL CARMEN
LASCANO DE ARRIETA.

DDO : CONSTRUCCIONES VIBUR LTDA.

RAD : N° 00249-2014.

JUEZ CATORCE CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE BARRANQUILLA

E. S. D.

REF : PROCESO VERBAL DE PERTENENCIA.

DTE : RAFAEL ANDRES DE MARCHENA RIVERA.

DDO : CARLOS DE MARCHENA HUYKE HEREDEROS DETERMINADOS DE LA
SEÑORA AMINTA HUYKE DE MARCHENA.

RAD : N° 602-2014.

JUEZ QUINCE CIVIL MUNICIPAL DE BARRANQUILLA

E. S. D.

REF : PROCESO DE PRUEBA ANTICIPADA.

DTE : UNIVERSIDAD SIMON BOLIVAR – REPRESENTANDO POR EUGENIO
SALOMON BOLIVAR ROMERO.

RAD : N° 00034-2013.

Jesús María Castañeda Naranjo
Perito Avaluador

Certificaciones y licencias.

SEMINARIO - FORO - TALLER
Actualización 2017
AVALUOS

Corporación Nacional de Lonjas y Registros "Corpolonjas"
Lonja Nacional de Avaluadores Profesionales "Lonjanap"

Entidades gremiales Nacionales legalmente constituidas en Colombia, bajo los preceptos del Decreto 2150 de 1.995, Sentencia de la Corte Constitucional No. C-492 de 1.996, Decreto Reglamentario 1420 de 1.998 y Resolución 0620 de 2008 del I.G.A.C. por el cual se Reglamenta la actividad Valuadora en el país e inscrita en la Cámara de Comercio de Bogotá, del Libro 1 de las entidades sin ánimo de lucro.

Certifica que:
JESUS MARIA CASTAÑEDA NARANJO
8.747.599 de Barranquilla

Asistió al "SEMINARIO INTEGRAL DE AVALUOS"
Con una intensidad de 20 horas (Teorico - Practico)

- Segunda Generación de los P.O.T en Colombia
- Expropiación
- Plusvalia
- Avalúos Urbanos
- Avalúos Rurales
- Avalúos Especiales - Copropiedades

Carlos Alberto Peranquive Niño
Presidente - Conferencista

Gerencia Administrativa

Dado en Barranquilla; a los 4 días del mes de Agosto de 2017

Corporación Nacional de Lonjas y Registros
"Corpolonjas"
Lonja Nacional de Avaluadores Profesionales
"Lonjanap"

Entidades gremiales nacionales legalmente constituidas en Colombia, bajo los preceptos del Decreto 2150 de 1.995, Sentencia de la Corte Constitucional No. C-492 de 1.996 y Decreto reglamentario 1420 de 1.998; por el cual se reglamenta la actividad Valuadora en el país, e inscrita en la Cámara de Comercio de Bogotá D.C. del Libro 1 de las entidades sin ánimo de lucro con los números #0014390 y #0010727, y aprobación de los estatutos según resoluciones números 142 y 332 respectivamente de la Alcaldía Mayor de Bogotá.

Teniendo en cuenta y en reconocimiento a que:

Jesus Maria Castañeda Naranjo
C.C.8.747.599 de Barranquilla

Ha cumplido con todos los requisitos establecidos por los Estatutos de la Corporación y por las normas legales de la Actividad Valuadora en Colombia establecidas en la Ley 388 de 1.997, Decretos 2150 de 1.995, 1420 de 1998 y resolución 0620 de 2008 del I.G.A.C. se ha aprobado su inscripción como:

Avaluador Profesional
Registro - Matrícula No. R.A.B./C - 05-7001
Barranquilla; Abril de 2017

Carlos Alberto Peranquive Niño
Presidente

Gerencia Administrativa
Corpolonjas



Jesús María Castañeda Naranjo
Perito Avaluador

 SEMINARIO - FORO
PROFESIONALIZACION INMOBILIARIA 



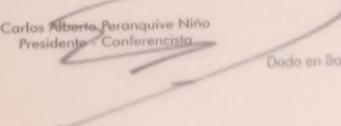
CORPORACIÓN NACIONAL DE LONJAS Y REGISTROS "CORPOLONJAS"
LONJA NACIONAL DE AVALUADORES PROFESIONALES "LONJANAP"

Entidades gremiales Nacionales legalmente constituidas en Colombia, bajo los preceptos del Decreto 2150 de 1.995, e inscritas en la Cámara de Comercio de Bogotá D.C. del Libro 1 de las entidades sin ánimo de lucro con los números 50014598 y 50010727, y aprobación de los estatutos según resoluciones números 142 y 332 respectivamente de la Alcaldía Mayor de Bogotá.

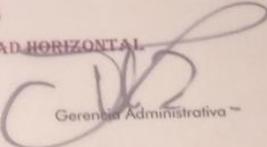
Certifica que:
JESUS MARIA CASTAÑEDA NARANJO
C.C. 8.747.599 de Barranquilla

ASISTIO AL "SEMINARIO PROFESIONALIZACION INMOBILIARIA"
Con una intensidad de 30 horas (Teorico-Practico)

- VENTAS
- AVALUOS
- ARRENDAMIENTOS
- PROPIEDAD HORIZONTAL
- DERECHO INMOBILIARIO

 Carlos Alberto Peranquive Niño
Presidente Conferencia



 Gerente Administrativa

Dado en Barranquilla, a los 08 días del mes de Abril de 2017

 Corporación Nacional de Lonjas y Registros
"Corpolonjas" 

Lonja Nacional de Avaluadores Profesionales "Lonjanap"

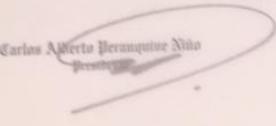
Entidades gremiales nacionales legalmente constituidas en Colombia, bajo los preceptos del Decreto 2150 de 1.995, Sentencia de la Corte Constitucional No. C-492 de 1.996 y Decreto reglamentario 1429 de 1.998; por el cual se reglamenta la actividad Valuadora en el país, e inscrita en la Cámara de Comercio de Bogotá D.C. del Libro 1 de las entidades sin ánimo de lucro con los números #0014598 y #0010727, y aprobación de los estatutos según resoluciones números 142 y 332 respectivamente de la Alcaldía Mayor de Bogotá.

Teniendo en cuenta y en reconocimiento a que:

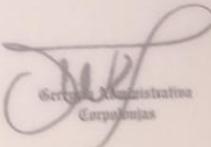
Jesus Maria Castañeda Naranjo
C.C. 8.747.599 de Barranquilla

Ha cumplido con todos los requisitos establecidos por los Estatutos de la Corporación y por las normas legales de la Actividad Valuadora en Colombia establecidas en la Ley 388 de 1.997, Decretos 2150 de 1.995, 1429 de 1998 y resolución 0620 de 2008 del ICBR. Se ha aprobado su inscripción como:

Avaluador Profesional
Registro - Matrícula No. R.N.A./C - 05-7001
Barranquilla; Abril de 2017

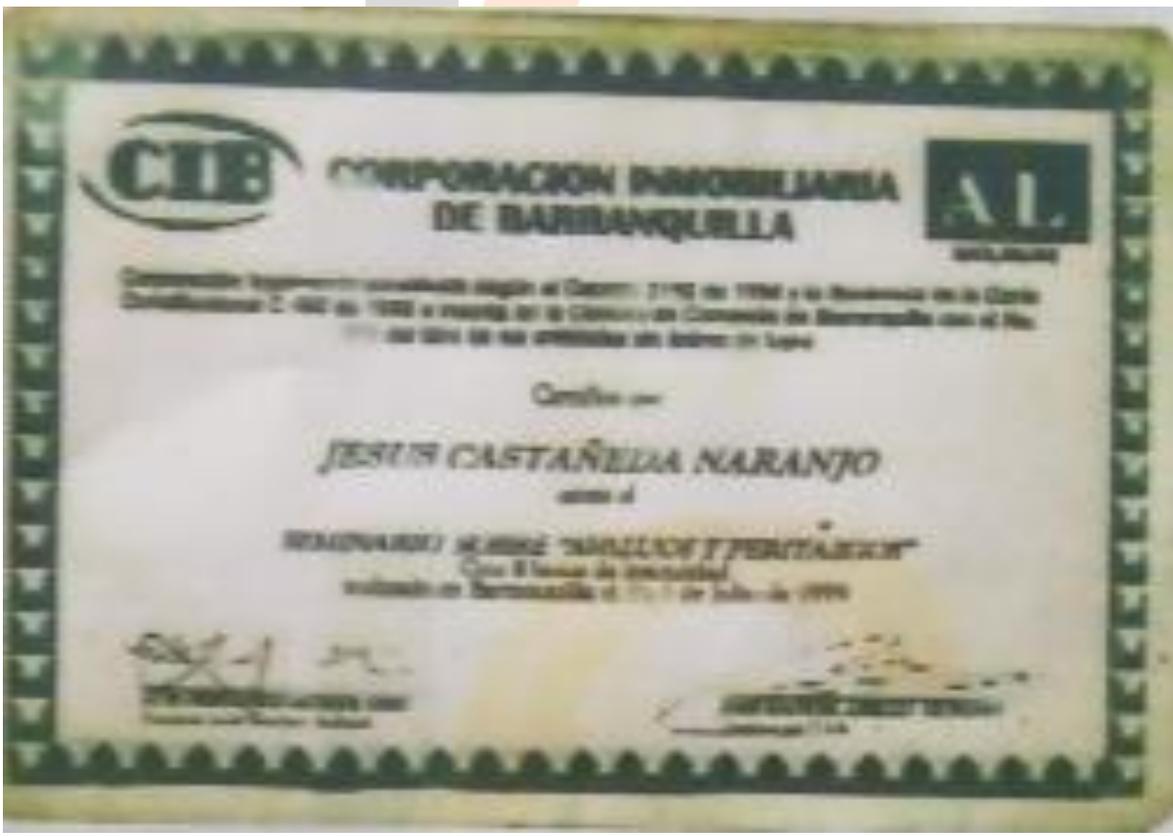
 Carlos Alberto Peranquive Niño
Presidente



 Gerente Administrativa
Corpolonjas



Jesús María Castañeda Naranjo
Perito Avaluador





Bogotá, D. C., Junio 17 del 2021

A QUIEN INTERESE:

“CORPOLONJAS Y LONJANAP”

Entidades Nacionales legalmente constituidas en Colombia, bajo los preceptos del Decreto 2150/1995 y de la sentencia de la Corte Constitucional No.C492/96, con NIT 830085983-0 y 830060195-5 respectivamente:

CERTIFICAN

Que el señor **JESUS MARIA CASTAÑEDA NARANJO**, identificado con cédula de Ciudadanía **8.747.599 DE BARRANQUILLA**, se encuentra inscrito en el registro Nacional de Avaluador de Corpolonjas y Lonjanap con el consecutivo **R.N.A/C-05-7001** desde el 30 de Julio del 2005 con vigencia hasta el 30 de Julio del año 2024, Cumpliendo con seriedad, responsabilidad y honestidad en las labores asignadas de acuerdo a las políticas de la agremiación y con los requisitos de experiencia y vigencia. (Tramites régimen de transición, parágrafo 1, artículo 6 Ley 1673/2013 y régimen académico, artículo 6, Ley 1673/2013).

La presente certificación se expide a los 17 días de Junio del año 2021.

CARLOS ALBERTO PERANQUIVE NIÑO
Presidente
Junta Directiva.

Sede Nacional Calle 150 No. 16 - 56 Of. 2-025/2-007 C.C. Cedritos - Bogotá D.C
PBX: 4820888 - 5279798 **Móvil:** 312 4794638 - 312 4797168
www.corpolonjas.com - email: gerencia@corpolonjas.com





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

CERTIFICA:
JESUS MARIA CASTAÑEDA NARANJO
C.C.8.747.599 DE BARRANQUILLA

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-05-7001** 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 Julio del 2024**, lo cual le faculta para avaluar, respaldar y firmar avalúos a nivel nacional en el territorio colombiano.

Se expide en Bogotá, D.C., a los 17 días del mes de Junio del 2021.

CARLOS ALBERTO PERANQUIVE NIÑO
Presidente
Junta Directiva.

Sede Nacional Calle 150 No. 16 - 56 Of. 2-025/2-007 C.C. Cedritos - Bogotá D.C
PBX: 4820888 - 5279798 **Móvil:** 312 4794638 - 312 4797168
www.corpolonjas.com - email: gerencia@corpolonjas.com



Jesús María Castañeda Naranjo
Perito Avaluador



Se expide en Bogotá, D.C., a los 17 días del mes de Junio del año 2021.

Cordialmente;


CARLOS ALBERTO PERANQUIVE NIÑO
Presidente
Junta Directiva.

Sede Nacional Calle 150 No. 16 - 56 Of. 2-025/2-007 C.C. Cedritos - Bogotá D.C.
PBX: 4820888 - 5279798 **Móvil:** 312 4794638 - 312 4797168
www.corpolonjas.com - email: gerencia@corpolonjas.com





Bogotá, D. C., Junio 17 del 2021

A QUIEN INTERESE

Asunto: Certificación

LA LONJA NACIONAL DE AVALUADORES PROFESIONALES "LONJANAP" Y LA CORPORACIÓN NACIONAL DE LONJAS Y REGISTROS "CORPOLONJAS", Entidades Nacionales legalmente constituidas en Colombia, bajo los preceptos del Decreto 2150/1995 y de la sentencia de la Corte Constitucional No. C-492/98 e inscritas en la Cámara de Comercio con los números S 0010727 Y S0014598.

Se dirige a ustedes por medio de la presente, certificando que el señor **JESUS MARIA CASTAÑEDA NARANJO**, identificado con cedula de ciudadanía N.º 8.747.599 DE BARRANQUILLA, realizó el Diplomado Integral de Avalúos en Diciembre del 2004 a Julio del 2005, con una duración de 120 horas teórico prácticas, obteniendo por el mismo el Registro Nacional de Avaluador RNA/C-05-7001 y aprobando el siguiente contenido programático:

MODULO 1: LEY DE DESARROLLO TERRITORIAL 388/97 E INCIDENCIA EN LOS AVALÚOS

- Ordenamiento Territorial y regulación de la utilización, ocupación y transformación de su espacio físico.
- Componentes, Etapas del P.O.T. procedimiento de adopción.
- Decretos reglamentarios, manejo del espacio público (1504/98), unidades de actuaciones urbanísticas (Ley 810/2003.)
- Avalúos para fijar la compensación en tratamiento de conservación Dto. 154/98
- Transferencia de bienes fiscales Dto. 540/98
- Normas y procedimientos, parámetros y criterios para la elaboración de los avalúos de los bienes inmuebles. Decreto reglamentario 1420/98 y Resolución I.G.A.C.
- Determinación del valor comercial.
- Unificación de las metodologías valuatorias en Colombia.
- De las personas naturales; jurídicas que realizan avalúos.
- Elaboración y controversia de los mismos.
- Avalúos efecto plusvalía, hechos generadores y estimación, participación y recaudo, cronograma.
- Impuesto y gravámenes del predial y valorización, hechos generadores.
- Normas urbanísticas, licencias y sanciones urbanísticas Dct. 1052 - Dcto. 564/2006. Obligatoriedad y competencia.

Sede Nacional Calle 150 No. 16 - 56 Of. 2-025/2-007 C.C. Cedritos - Bogotá D.C
PBX: 4820888 - 5279798 Móvil: 312 4794638 - 312 4797168
www.corpolonjas.com - email: gerencia@corpolonjas.com





Taller. Aplicación e interpretación de Normas urbanísticas.

MODULO 2: CONCEPTOS BASICOS DE AVALUOS

- Que son ¿conceptos?
- Clases ¿muebles-inmuebles?
- Bienes por adherencia destinación.
- Definición.
- Investigaciones directas e indirectas.
- Valor de uso contra valor de cambio.
- Aspectos fundamentales en la elaboración de los avalúos.
- Factores que inciden en el avalúo de lotes.
- Factores que inciden en el avalúo de construcciones.
- Métodos valuatorios (renta, mercado, reposición, residual) **POTENCIAL DE DESARROLLO**
- Elementos necesarios para la información del Avaluador .

MODULO 3: AVALUOS URBANOS

- Definición
- Avalúo de lotes, áreas de cesión, índice de ocupación, índice de construcción área construible.
- Derecho de superficie.
- Usos del suelo.
- Plan de desarrollo y código de construcciones.
- Sistemas constructivos.
- Taller práctico.
- Avalúo general de un inmueble
- Taller-práctica informe avalúo.

MODULO 4: AVALUOS RURALES

- Definición
- Perímetro rural.
- Clasificación del terreno según pendiente.
- Tipos drenaje.
- Clases de suelo.
- Retención de humedad, pedregosidad, erosión, textura, Profundidad efectiva nivel de fertilidad.
- Método valuatorio "Cultivos permanentes y semi permanentes".
- Plan de desarrollo.
- Taller-práctica informe avalúo.

Sede Nacional Calle 150 No. 16 - 56 Of. 2-025/2-007 C.C. Cedritos - Bogotá D.C
PBX: 4820888 - 5279798 **Móvil:** 312 4794638 - 312 4797168
www.corpolonjas.com - email: gerencia@corpolonjas.com





MODULO 5: AVALUOS ESPECIALES

- Definición
- Avalúo de copropiedades, condominios y multifamiliares.
- Hospitales y clínicas.
- Método valuatorio Avalúos especiales.

MODULO 6: AVALUOS INDUSTRIALES

- Definición, conceptos generales.
- Obsolescencia técnica.
- Obsolescencia funcional.
- Componentes del avalúo, terreno, construcciones, maquinaria y equipo, valor en marcha, valor de los intangibles, "GOOD WILL"
- Metodología para avaluar el valor en marcha.
- Metodología para avaluar el "GOOD WILL"
- Avalúo total.
- Taller - práctica informe del avalúo.

Se expide a solicitud del interesado a los 17 días del mes de Junio del año 2021.

Cordialmente;

CARLOS ALBERTO PERANQUIVE NIÑO
Presidente
Junta Directiva.

Sede Nacional Calle 150 No. 16 - 56 Of. 2-025/2-007 C.C. Cedritos - Bogotá D.C
PBX: 4820888 - 5279798 **Móvil:** 312 4794638 - 312 4797168
www.corpolonjas.com - email: gerencia@corpolonjas.com

The image shows a large, dense grid table with multiple columns and rows. The text within the cells is small and difficult to read, but it appears to be a detailed record or ledger. Some cells are highlighted in green, possibly indicating specific entries or categories. The table is oriented vertically on the page.

Jesús María Castañeda Naranjo
Perito Avaluador



REGISTRO NACIONAL DE AVALUADOR PROFESIONAL
SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO
RNA No 01052055 DECRETO 2150/95 Y 1420/98

LONJANAP
LONJA NACIONAL DE AVALUADORES PROFESIONALES

CORPOLONJAS
CORPORACION NACIONAL DE LONJAS Y REGISTROS

S0014598

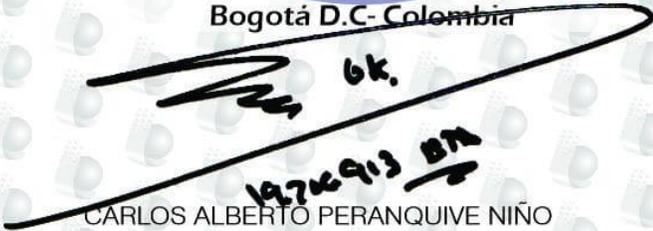


JESUS MARIA CASTAÑEDA NARANJO
C.C.8.747.599 DE BARRANQUILLA
REGISTRO MATRÍCULA ASOCIADO No.
R.N.A. /C-05-7001
VENCE :JULIO/ 30/2024

gerencia@corpolygonjas.com
VENCE: JULIO/30/2024

Esta Credencial es personal e intransferible. identifica a los asociados de la Lonja Nacional de Avaluadores Profesionales "LONJANAP" y La Corporación Nacional de Lonjas y Registros "CORPOLONJAS" obligandose así al titular al Cumplimiento de las normas estatutarias a los principios eticos y reglamentos inherentes al desarrollo y ejercicio de la actividad Valuatoria.
El manejo y/o uso de la presente credencial es responsabilidad exclusiva del titular

· Cualquier irregularidad favor comunicarla a la Sede Nacional
Calle 150 N. 16 - 56 Of. 2025 C.C. Cedritos
PBX: 5279798 - 4820888
Móvil: 312 4794638- 3124797168
Bogotá D.C- Colombia



6k.
19746913 BN

CARLOS ALBERTO PERANQUIVE NIÑO
Presidente

Apoyo Gremial y Profesional

www.corpolygonjas.com



8.747.599



Jesús María Castañeda Naranjo
Perito Avaluador

Consejo Superior de la Judicatura
Sala Administrativa
Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial del Atlántico



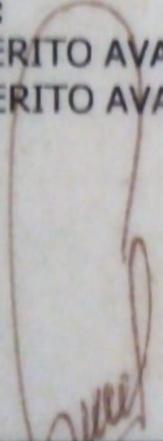
Auxiliar de la Justicia

C.C. Nro. 8747599
Nombres : JESUS MARIA
Apellidos : CASTAÑEDA NARANJO
Vigencia : 04/04/2019
Valida únicamente para posesión

Dependencia: Oficina Judicial
Ciudad : Barranquilla
Fecha : Viernes 4 de Abril de 2014

Numero de Licencia : 0166

Cargos :
201 - PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES
202 - PERITO AVALUADOR DE BIENES MUEBLES



Jefe oficina Judicial **Auxiliar de la Justicia**

En caso de pérdida, favor devolver al despacho u
Oficina Judicial más cercana

Jesús María Castañeda Naranjo
Perito Avaluador





PIN de Validación: b3440ac0



<https://www.raa.org.co>



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) BUENAVENTURA VICENT LOPEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 12552184, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 19 de Julio de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-12552184.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) BUENAVENTURA VICENT LOPEZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
Alcance	Fecha	Regimen	
• 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.	19 Jul 2018	Régimen de Transición	

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 12 de Junio de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Régimen de Transición Art. 6º parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: SANTA MARTA, MAGDALENA
Dirección: CALLE 31 N.º. 8-85 MANZANARES
Teléfono: 3023731117
Correo Electrónico: buenaventuravicent1960@gmail.com

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)



PIN de Validación: b3440ac0



señor(a) BUENAVENTURA VICENT LOPEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 12552184.
El(la) señor(a) BUENAVENTURA VICENT LOPEZ 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 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 Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

b3440ac0

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 veinte (20) días del mes de Abril del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

Jesús María Castañeda Naranjo
Perito Avaluador





RONALD OSPINO BENNEDETTI

Abogado Titulado
Barranquilla - Colombia

Señores
Juzgado Segundo Promiscuo del Circuito de Sabanalarga.
E. S. D.

Referencia: poder
Demandante: ONEIDA ARIZA
Demandado: INVERSIONES SABBAG DACCARETT & CIA S.C.A
Radicación: 057 del 2021

CARLOS DAVID SABBAG NADER, mayor de edad y de esta vecindad, identificado con cedula de ciudadanía No 8.729.936 de Barranquilla con domicilio en BARRANQUILLA, actuando en nombre y representación de la sociedad **INVERSIONES SABBAG DACCARETT & CIA S.C.A** con nit 900.315.308-0, mediante el presente escrito manifiesto a usted que otorgo poder amplio y suficiente a la doctor **RONALD OSPINO BENNEDETTI**, abogado titulado e inscrito con la T.P. N° 150.706 del C.S. de la J. mayor de edad y de esta vecindad, identificado con la cédula de ciudadanía N° 84.089.948 expedida en Riohacha, a efectos de que represente a la sociedad dentro del proceso de la referencia 057 DEL 2021, lo mismo que tramitar la defensa y recursos, nulidades y demás derechos para ejercer la defensa de la sociedad que represento.

En el ejercicio del mandato conferido al DR. RONALDO OSPINO queda facultado para recibir y cobra títulos judiciales, transigir, sustituir, reasumir, conciliar, pedir y aportar pruebas, interponer recursos en la instancia de ley nulidades, en fin, para ejecutar toda clase de actos tendientes a la defensa de mis intereses y derechos de acuerdo con la naturaleza.

Sirvase reconocer personería jurídica a mi apoderado en los términos y para efectos en que esta conferido el presente mandato.

Atentamente,


CARLOS DAVID SABBAG NADER,
CC No 8.729.936 de Barranquilla
INVERSIONES SABBAG DACCARETT & CIA S.C.A
NIT: 900.315.308-0



ACEPTO:


RONALD OSPINO BENNEDETTI
TP N° 150.706 del C.S.J.
CC N° 84.089.948 de Riohacha.

Carrera 57 No 77b 103 EDIFICIO GREN TOWER Piso 10 Oficina 1001
Teléfono: 0353162371* Cel.: 3188746535
Barranquilla - Colombia



17 4 JUL 2021



ANDRÉS MANUEL SALTARÍN GRACIA
NOTARIO CUARTO ENCARGADO DEL CÍRCULO DE BARRANQUILLA

DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN PERSONAL Y RECONOCIMIENTO

El suscrito Notario Certifica que este escrito Fue presentado Personalmente

por Carlos David
Sabbad Uadía

Identificado con: 87099364

Quien declara que su contenido es cierto y que la firma puesta en el es suya.



[Handwritten signature]

FIRMA

AFILIACIÓN DE PARTE
INTERESADA

NOTARIA CUARTA
DEL CÍRCULO DE BARRANQUILLA
CARLOS DAVID
SABBAD UADIA

NOTARIA CUARTA
DEL CÍRCULO DE BARRANQUILLA
ANDRÉS MANUEL SALTARÍN GRACIA
NOTARIO CUARTO ENCARGADO

NOTARIA CUARTA
DEL CÍRCULO DE BARRANQUILLA
ANDRÉS MANUEL SALTARÍN GRACIA
NOTARIO CUARTO ENCARGADO

NOTARIA CUARTA
DEL CÍRCULO DE BARRANQUILLA
CASA

CARLOS DAVID SABBAG NADER, mayor de edad y domiciliado en Barranquilla, identificado con la cédula de ciudadanía No.8.729.936 de Barranquilla, por una parte y por la otra, **JAIME MAZA MENDOZA**, mayor de edad y domiciliado en Sabanalarga, identificado con la cédula de ciudadanía No.8.633.877 de Sabanalarga, manifestamos lo siguiente: **PRIMERO:** Que CARLOS DAVID SABBAG NADER adquirió la propiedad de la finca rural conocida con el nombre de TABOGA O VILLA CARMEN, hoy PACO a PACO, inmueble que le corresponde la matrícula inmobiliaria No.045-2553. **SEGUNDO:** Que JAIME MAZA MENDOZA es propietario y/o poseedor del predio contiguo o colindante al predio descrito en el numeral anterior. **TERCERO:** Que han decidido por mutuo acuerdo revisar la ubicación de la cerca que fija el lindero entre los dos inmuebles. **CUARTO:** Que la ubicación de la cerca que fija el lindero es la que se describe en el plano que como anexo forma parte del presente documento, con la indicación de las coordenadas georeferenciadas. En señal de aceptación se firma el presente documento en dos ejemplares del mismo tenor, a los 16 días del mes de septiembre de 2017.



CARLOS DAVID SABBAG NADER

C.C.No.8.729.936 de Barranquilla



JAIME MAZA MENDOZA

C.C.No.8.633.877 de Sabanalarga

RENUNCIA A RESCISION DE CONTRATO DE COMPRA
VENTA DE BIEN INMUEBLE RURAL POR LESION ENORME

MARINA ARIZA SANTIAGO, mujer, mayor de edad, identificada con Cédula de Ciudadanía No. 22.625.035 de Barranquilla, en mi calidad de **VENDEDORA** de manera libre y manifiesto: lo siguiente:

- 1) Que he vendido a la sociedad **INVERSIONES SABBAG DACARETT & CIA S.C.A.** domiciliada en la ciudad de Barranquilla, con NIT 900.315.308-0 representada legalmente por el señor **CARLOS DAVID SABBAG NADER** identificado con Cédula de Ciudadanía No. 8.729.936 el derecho de dominio y la posesión de la finca Rural conocida con el nombre de Taboga o Villa del Carmen, hoy poco a poco, mediante Escritura Pública No. 2916 del 7 de noviembre del 2017 en la Notaría Cuarta del Circuito de Barranquilla
- 2) Que renuncio a la rescisión del presente contrato de Venta, por **LESION ENORME** según el artículo 1947 del CC y manifiesto que hubo justicia y equidad en la venta de la finca Taboga, o Villa del Carmen hoy Poco a Poco, toda vez que el comprador realizó arreglos y mejoras locativas desde su tenencia realizada en mayo del 2017 los cuales reposan en **INFORME DE GASTOS POR MEJORAS Y ADECUACIONES REALIZADOS A LA FINCA TABOGA, O VILLA DEL CARMEN hoy POCO A POCO** y que forman parte integral de esta declaración.

Para constancia de lo anterior, firmo en la ciudad de Barranquilla a los 22 días del mes de noviembre del 2017.

LA VENDEDORA

TESTIGO


MARINA ARIZA SANTIAGO
C.C No 22.625.035




MONICA ARUZA JIMENEZ
C.C/No

Dr. Pedro Gómez Méndez

PSIQUIATRA PSICOTERAPEUTA
U. DEL NORTE - P. U. JAVERIANA

CERTIFICADO

Resumen consulta de evaluación psiquiátrica solicitada por la Señora Marina Ariza Santiago identificada con la cedula de ciudadanía 22.625.035 el día 27 de Noviembre de 2017 asiste acompañada por su hija adoptada Mónica Patricia Ariza Jiménez cédula de ciudadanía 32.852.749

La paciente es una persona que obtuvo el grado de magister en ciencias sociales y se desempeño como docente.

Es viuda desde los treinta años, no tuvo hijos vive en la Calle 51 No. 19D-38

La solicitud de evaluación es una condición que pone el comprador de una finca (Taboga) propiedad de la Señora Marina Ariza Santiago quien quiere tener seguridad que la decisión de la venta se hace teniendo la certeza que cuando se realizo su capacidad de juicio estaba conservada y que no cursaba con ninguna condición mental y emocional que la comprometiera.

Se hace la valoración clínica mediante la entrevista psiquiátrica, examen mental, aplicación de escalas Mini mental y test de Moca y se logra determinar que la Señora Marina Ariza Santiago no presenta déficits cognitivos, ni alteración psicopatológica alguna y por lo tanto la decisión de vender su propiedad la tomo objetivamente sin presiones ni producto de un estado mental perturbado.

Pedro Gómez Méndez
Psiquiatra
C.C. 8.664.839

PEDRO GÓMEZ MENDEZ
C.C. 8.664.839

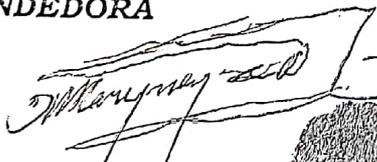
ACUERDO POR REAJUSTE DEL PAGO DE FINCA RURAL TABOGA O VILLA DEL CARMEN HOY POCO A POCO

Entre los suscritos a saber: **INVERSIONES SABBAG DACARETT & CIA S.C.A** con NIT: 900.315.308-0 representado legalmente por **CARLOS DAVID SABBAG NADER**, mayor de edad e identificado con Cédula de Ciudadanía No. 8.729.936 en su calidad de **COMPRADOR** y **MARINA ARIZA SANTIAGO**, mayor de edad identificada con Cédula de Ciudadanía No. 22.625.035 en su calidad de **VENDEDORA** del bien inmueble rural finca **TABOGA** o **VILLA DEL CARMEN** hoy **POCO A POCO**, acuerdan lo siguiente:

PRIMERO: El **COMPRADOR** manifiesta a la **VENDEDORA** su voluntad de reajustar el precio de la compra de la finca en mención de manera libre y espontánea en la suma de **CIENTO CINCUENTA MILLONES DE PESOS M/L (\$ 150.000.000 M/L)** pagados de la siguiente manera: Cheque No KZ563050 a cargo del Banco de Colombia por valor de \$ **15.000.000**, Cheque No.97820-6 a cargo del Banco DAVIVIENDA por \$ **35.000.000** y \$ **100.000.000** en efectivo entregados en las instalaciones de la oficina de EL **COMPRADOR** en noviembre 27 del 2017 para un total pagado por compra de la finca en mención de **TRESCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS M/L (\$ 350.000.000 M/L)** cuya protocolización se encuentra plasmada en la escritura No. 2916 del 7 de Noviembre del 2017. **SEGUNDO:** LA **VENDEDORA** manifiesta su conformidad con este acto voluntario de parte del **COMPRADOR**, y declara recibido el total del pago del bien inmueble rural a satisfacción.

Para constancia de lo anterior, firmamos en la ciudad de Barranquilla a los 27 días del mes de noviembre del 2017

LA VENDEDORA




MARINA SANTIAGO A
C.C. No. 22.625.035

TESTIGO:



MONICA ARIZA JIMENEZ
C.C. 32.842.749

DETALLE FORMA DE PAGO DE FINCA

Abono legalizado en OTROSI	82.500.000
Cancelación Deuda de Cooperativa	55.000.000
Pago de impuestos y varios realizados en Nov cheque entregado	27.879.000
TOTAL ABONOS	34.621.000
VALOR FINCA	200.000.000
MENOS (-) ABONOS REALIZADOS	-200.000.000
SALDO PENDIENTE	0

RECIBO DE CAJA

\$34.621.000

HE RECIBIDO DE: inversiones Sabbag Dacarett
& Cia S.C.A. NIT : 900.315.308-0

LA SUMA DE: Treinta y cuatro Millones
Seiscientos veintitún mil pesos m/1

CONCEPTO DE: Cancelación saldo total del valor
a pagar por compra de la finca TABOGA, o VILLA
DEL CARMEN hoy POCO A POCO

Barranquilla, noviembre 22 del 2017

RECIBI CONFORME



MARINA ARIZA SANTIAGO

C.C. 22.625.035

ABONOS EFECTUADOS A PAGO DE FINCA

<u>CONCEPTO</u>	<u>FECHA</u>	<u>VALOR</u>
Gastos Notariales Escritura		2.479.000
Impto Prodesarrollo		3.000.000
Pago a Rosalba Carreño		15.000.000
Servicio de Luz finca		750.000
Pago a Yuranis Lopez (tte aut Monica)		300.000
Cheque para Marina Santiago	10/11/2017	1.500.000
Pago a Yuranis Lopez	15/11/2017	700.000
Pago a Yuranis transporte	16/11/2017	150.000
Comisión Yuranis Lopez		4.000.000
TOTAL		27.879.000

Marina Ariza Santiago declara haber autorizado estos pagos con cargo al saldo pendiente por la venta de la finca.



MARINA ARIZA SANTIAGO

C.C. 22,625,035

INDICACIONES DEL CLIENTE: **DOE INTERNACIONAL SUIJILLA**
Dra. Sofia Maria Nader Nuevas - Notaria
NIT. 32.615.593-2

Código Super Notariado: 8001004
Calle 74 No. 49B - 10 3580491 - 3583240 - 3584264
notariacuartaquillabotmail.c

Fecha: 07 de NOVIEMBRE de 2017 **FACTURA DE VENTA N° 126369**

Barranquilla NOVIEMBRE 07 de 2017
Comparcientes: **ARIZA SANTANA PEREIRA**
INVERSIONES SANABO INCKRETT & CIA S.C.A
ESCRIPTURA No. 012159 JI. 45
C.C. 22.625.036-
NIT. 900.315.208-0

Acto o contrato: **VENTA**
Número de Turno: 03180 -2017

PALMIR RIVERA

LIQUIDACION

(2)

DEBENDE NOTARIAS
Cantidad(s) **VENA** 200,000,000 309,175

NOTARIAS Resl.0451 20/01/2017.... \$ 309,175

GASTOS DE ESCRITURACION

Hojas de la matriz	4 \$	7,000
Dopia(s) de	13	hojas \$	68,250
Especial(es)		\$	0
Diligencias	 \$	0
Identificación Biométrica.		\$	4,350
2. Inversión Documentos MB.		\$	3,200
TOTAL GASTOS DE ESCRITURACION	 \$	82,600

TOTAL GASTOS NOTARIAS \$ 391,975 **TOTAL RECAUDOS E IMPUESTOS . \$ 2,087,025**

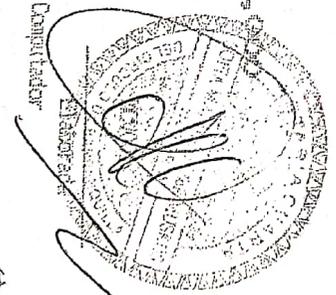
TOTAL A Pagar VENDEDOR \$ 2,479,000

SON : DOS MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL PESOS 00/100-100

TOTAL VALOR PAGADO POR EL VENDEDOR \$ 2,479,000

Esta factura se asemeja en todos sus efectos a una Letra de Cambio, Art. 774 del Código de Comercio.
Declaro recibido el servicio.

IVA - Regimen Común - Actividad económica 8412 - Tarifa .0966%
Resolución DIW 3878 de 1998 Art. 3



Aceptada
- Factura expedida por Computador



✓

007

2017-11-07

2017 11 9

** 15,000,000 **

CARREÑO SALAMANCA ROSALBA*****

QUINCE MILLONES DE PESOS M/CTE *****

NOMBRE: TECNITRAUMA S.A.
800227279

EGRESO Nº EG-20171100006
Cheque/Transferencia.: 5462233

CIÓN.: CL 80 43 B 07
WEB:

Fecha.: Nov/e15 2017

BENEFICIARIO: CARREÑO SALAMANCA ROSALBA
CONCEPTO: PAGO DE OBLIGACIONES VARIAS.

CUENTA	NOMBRE	FACTURA	NIT	DEBITO	CREDITO	CHEQUE
23354501	PAGO DE OBLIGACIONES VARIAS.	2015030090	800227279	399,829.09		
23354501	PAGO DE OBLIGACIONES VARIAS.	2015040005	800227279	1,290,000.00		
23354501	PAGO DE OBLIGACIONES VARIAS.	2015010005	800227279	1,290,000.00		
23354501	PAGO DE OBLIGACIONES VARIAS.	2015060003	800227279	1,290,000.00		
23354501	PAGO DE OBLIGACIONES VARIAS.	2015070011	800227279	1,277,100.00		
23354501	PAGO DE OBLIGACIONES VARIAS.	2015080004	800227279	1,277,100.00		
23354501	PAGO DE OBLIGACIONES VARIAS.	2015090009	800227279	1,277,100.00		
23354501	PAGO DE OBLIGACIONES VARIAS.	20151031	800227279	1,277,100.00		
23354501	PAGO DE OBLIGACIONES VARIAS.	2015110021	800227279	1,277,100.00		
34501	PAGO DE OBLIGACIONES VARIAS.	2015120012	800227279	1,277,100.00		
23354501	PAGO DE OBLIGACIONES VARIAS.	2016010021	800227279	1,277,100.00		
23354001	PAGO DE OBLIGACIONES VARIAS.	1-00059	800227279	1,790,470.00		
11100510	PAGO DE OBLIGACIONES VARIAS.		800227279		15,000,000.0	5462233
53958101	PAGO DE OBLIGACIONES VARIAS.		800227279	0.91		

QUINCE MILLONES DE PESOS M/CTE *****

ELABORADO POR	AUTORIZADO POR	REVISADO POR	FIRMA Y SELLO DEL BENEFICIARIO:



MGX/ERP
HDEVAQUE

GERENTE

CONTADOR

CC:

CHEQUE NO. 5462233

ANO 2017 ME: DIA 11 10

\$ 1.500.000,00

PAGUESE A LA ORDEN DE

MARINA SANTIAGO ARIZA XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

LA SUMA DE: UN MILLON QUINIENTOS MIL PESOS M/CTE. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

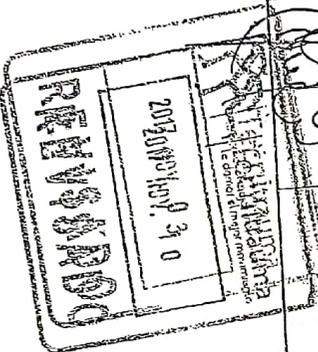
FIRMA

COMPROBANTE DE EGRESO No.

NIT. 800.227.279-5

2017110000X

CÓDIGO	CONCEPTO	DÉBITO	CRÉDITO
23535	PAGOS VARIOS	1.500.000,00	
111005	BANCO BBVA		1.500.000,00
CHEQUE NO. 5462233		EFFECTIVO	
BANCO BBVA		EFFECTIVO	
NIT DEL BENEFICIARIO MARINA SANTIAGO ARIZA		FIRMA Y SELLO DEL BENEFICIARIO	
BENEFICIARIO DEL PAGO		CCO NIT. 1044421134	
PREPARADO			



Debi a nombre de la Señora
 Marina Santiago Ariza,
 Yvanis Lopez Zaccaro + [Signature]

RECIBO DE CAJA

POR \$ 700.000

Recibí de: INVERSIONES SABBAG DACCARETT

La suma de: SETECIENTOS MIL PESOS M/L

Concepto: ABONO A PAGO COMPRA DE LA FINCA

Declaro que he recibido por orden de la señora Marina Ariza Santiago la suma arriba mencionada como abono al pago del saldo de la venta de la Finca

Barranquilla, Noviembre 15 del 2017



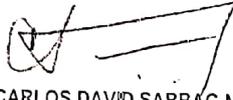
YURANIS LOPEZ ZACARO

C.C. No. 1.044.421.131 de Ponedera

ACTA DE RECIBIDO DE PAGO

Dejo constancia que he recibido del señor CARLOS DAVID SABBAG MADER, con Cédula de Ciudadanía No. 8.729.936 expedida en Barranquilla, en representación de INVERSIONES SABBAG DACARETT S. EN C, la suma de CINCUENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS M/L (\$ 55.000.000 M/L) representados en Cheque No. LH-305641 a cargo del BANCOLOMBIA, MEDIANTE LA CUAL SE CANCELA LA OBLIGACIÓN RECLAMADA A TRAVÉS DE PROCESO EJECUTIVO RADICADO CON EL No. 0123-2017 que se siguen en contra de las señoras, MARINA ARIZA SANTIAGO y MÓNICA ARIZA JIMÉNEZ tramitado en el Juzgado Tercero Promiscuo del Municipio de Sabanalarga, quedando a PAZ y SALVO con esta obligación. En mi calidad de Representante legal de la COOPERATIVA MULTIACTIVA DE SERVICIOS VIPEBA "COOVIPEBA" manifiesto que autorizo que el dinero sea entregado al Dr. ALFREDO JOSÉ GARCÍA BARRAZA CC No 8.646.755 de Sabanalarga (Atlántico TP No 144633 del C.S. de la J.), según consta en este Documento

Entregado por :

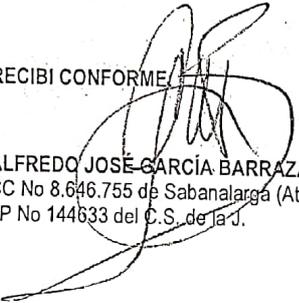


CARLOS DAVID SABBAG MADER
C.C. No. 8.729.936 de Bquilla
Inversiones Sabbag Dacarett & Cia s. en C.

Autoriza :

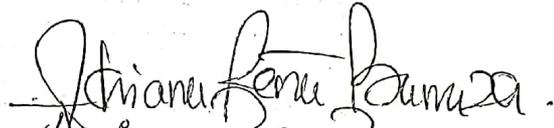
YURANIS PEREZ PELAEZ
C.C. No. 1.129.572.053
COOVIPEBA

RECIBI CONFORME



ALFREDO JOSÉ GARCÍA BARRAZA -
CC No 8.646.755 de Sabanalarga (Atlántico)
TP No 144633 del C.S. de la J.

Autores:



ADRIANA PEÑA BARRAZA
CC # 32.853.156
Rep. Legal COOVIPEBA.

OTRO SI A PROMESA DE CONTRATO DE COMPRA VENTA BIEN INMUEBLE RURAL ENTRE :
MARINA ARIZA SANTIAGO COMO PROMITENTE VENDEDORA POR UNA PARTE Y POR LA
OTRA INVERSIONES SABBAG DACCARET & CIA S.C.V COMO PROMITENTE VENDEDOR



OTRO SI : Entre la PROMITENTE VENDEDORA y el PROMITENTE COMPRADOR han acordado de común acuerdo y de manera libre y voluntaria prorrogar la fecha de la Escritura Pública de Compraventa del bien Inmueble Rural objeto del presente Contrato de PROMESA DE COMPRA VENTA la cual estaba para el día 4 de Septiembre del 2017 para el próximo jueves 30 de Noviembre del 2017 en la Notaria Cuarta (4ª.) del Circulo de Barranquilla a las 10:00 am sin perjuicio de que las partes decidan suscribir , antes de la fecha señalada en la cláusula TERCERA del presente contrato, la Escritura pública de Compra Venta . **PARAGRAFO 1º.** ABONOS REALIZADOS A LA COMPRA DEL INMUEBLE OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO DE PROMESA DE COMPRA VENTA : EL PROMITENTE COMPRADOR ha realizado abonos a la PROMITENTE VENDEDORA la cual manifiesta haberlos recibido a satisfacción en la siguiente formar :

1º. ABONO	\$-10.000.000--
2º. ABONO	\$-22.000.000--
3º. ABONO	\$-18.000.000--
4º. ABONO	\$ 4.000.000--
5º. ABONO	\$ 4.000.000--
6º. ABONO	\$- 3.000.000 <i>esect.</i>
7º. ABONO	\$ 20.000.000 (pago de Impuesto Predial)---
8º. ABONO	\$ 1.500.000
TOTAL ABONOS A LA FECHA	\$ 82.500.000
SALDO	\$ 117.500.000

PARAGRAFO 2º. OTROS ABONOS A REALIZARSE EI PROMITENTE COMPRADOR acuerda con la PROMITENTE VENDEDORA a realizar los pagos relacionados a continuación, del saldo de \$ 117.500.000 pendientes por pagar así :

- IMPUESTO DE VALORIZACION
- IMPUESTO DE RETENCION EN LA FUENTE
- ESTAMPILLA DE PRO DESARROLLO A LA GOBERNACION DEL ATLANTICO
- GASTOS DE NOTARIADO Y REGISTRO

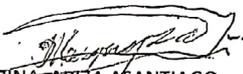
Todos estos pagos de impuestos y de notariado y Registro del acápite anterior, serán soportados con los respectivos recibos cuyos valores se cargaran como abono al precio de venta y se descontarán del saldo a pagar por parte del PROMITENTE COMPRADOR y forman parte integral de la presente PROMESA DE COMPRA VENTA DE BIEN INMUEBLE RURAL.

PARAGARAFO 3º. La PROMITENTE VENDORA autoriza al PROMITENTE COMPRADOR para que en su nombre y como abono al valor de la compra del BIEN INMUEBLE RURAL, le cancele al señor JESUS MARIA GOMEZ RAMIREZ, identificado con Cédula de Ciudadanía No.70.693.189 expedida en El Santuario (Antioquia) La suma de CINCUENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS M/L (\$ 55.000.000 M/L) monto que igual que los anteriores seran tomados como abono al valor de la compra del BIEN INMUEBLE RURAL

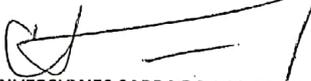
Las partes establecen de común acuerdo que el incumplimiento al presente Contrato de PROMESA DE COMPRA VENTA por cualquiera de ellas, presta Mérito Ejecutivo de acuerdo con las normas establecidas en el Derecho Civil y Comercial de Colombia y que el presente OTROSI forma parte integral del presente CONTRATO DE PROMESA DE COMPRA VENTA.

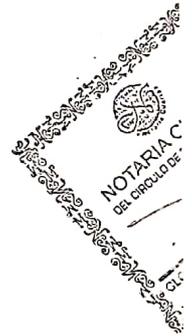
Para constancia de lo anterior firmamos en la ciudad de Barranquilla, a los 02 días del mes de Noviembre del 2017 por los contratantes

LA PROMITENTE VENDEDORA


MARINA ARIZA SANTIAGO
C.C. 39.028.753 de Ciénaga

EL PROMITENTE COMPRADOR


INVERSIONES SABBAG DACCARET & CIA S.C.A
NIT : 900315308-0
CARLOS DAVID SABBAG NADER
Representante Legal





DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO
Artículo 68 Decreto-Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015



4498

En la ciudad de Barranquilla, Departamento de Atlántico, República de Colombia, el dos (02) de noviembre de dos mil diecisiete (2017), en la Notaría Cuatro (4) del Círculo de Barranquilla, compareció:

MARINA ARIZA SANTIAGO, Identificado con Cédula de Ciudadanía/MUIP #0022625035 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

MARINA ARIZA SANTIAGO



40gZrad608er

02/11/2017 - 14:19:12:844



----- Firma autógrafa -----

Conforme al Artículo 18 del Decreto-Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Este folio se asocia al documento de OTRO SI A PROMESA DE CONTRATO DE COMPRAVENTA.

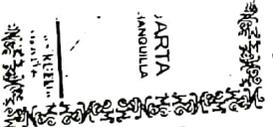
Gloria Amparo Macias Rueda



GLORIA AMPARO MACIAS RUEDA

Notaría cuatro (4) del Círculo de Barranquilla - Encargada

El presente documento puede ser consultado en la página web www.notariasegura.com.co
 Número Único de Transacción: 40gZrad608er



ARTIA
 MANQUILLA



DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO
Artículo 68 Decreto-Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015



En la ciudad de Barranquilla, Departamento de Atlántico, República de Colombia, el dos (02) de noviembre de dos mil diecisiete (2017), en la Notaría Cuatro (4) del Círculo de Barranquilla,

compareció:
CARLOS DAVID SABBAG NADER, identificado con Cédula de Ciudadanía/NUIP #0008729936 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

[Firma manuscrita]



5gwxc02bnwme
02/11/2017 - 13:15:14:915



----- Firma autógrafa -----

Conforme al Artículo 18 del Decreto-Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Este folio se asocia al documento de OTRO SI A PROMESA DE CONTRATO DE COMPRAVENTA .

[Firma manuscrita]

GLORIA AMPARO MACIAS RUEDA
Notaria cuatro (4) del Círculo de Barranquilla - Encargada
El presente documento puede ser consultado en la página web www.notariasegura.com.co
Número Único de Transacción: 5gwxc02bnwme

NOTARIA
DEL CÍRCULO DE BARRANQUILLA
GLORIA AMPARO MACIAS RUEDA
ENCARGADA

[Firma manuscrita]
SABBAG NADER
CARLOS DAVID
091551561561

OTROSI PROMESA DE CONTRATO DE COMPRA VENTA ENTRE : MARINA ARIZA SANTIAGO
POR UNA PARTE Y POR LA OTRA INVERSIONES SABBAG DACCARET & CIA S.C.V. de BIEN
INMUEBLE RURAL .

OTRO SI : Entre la PROMITENTE VENDEDORA y el PROMITENTE COMPRADOR han acordado de común acuerdo y de manera libre y voluntaria prorrogar la fecha de la Escritura Pública de Compraventa del bien Inmueble Rural objeto del presente Contrato de PROMESA DE COMPRA VENTA la cual estaba para el día 4 de Septiembre del 2017 para el próximo lunes 30 de Noviembre del 2017 en la Notaría Cuarta (4ª.) del Circulo de Barranquilla a las 3:00 pm sin perjuicio de que las partes decidan suscribir , antes de la fecha señalada en la cláusula TERCERA del presente contrato, la Escritura pública de Compra Venta .
PARAGRAFO 1º. ABONOS REALIZADOS A LA COMPRA DEL INMUEBLE OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO DE PROMESA DE COMPRA VENTA : EL PROMITENTE COMPRADOR ha realizado abonos a la PROMITENTE VENDEDORA la cual manifiesta haberlos recibido a satisfacción en la siguiente forma :

1º. ABONO	\$ 10.000.000
2º. ABONO	\$ 22.000.000
3º. ABONO	\$ 18.000.000
4º. ABONO	\$ 4.000.000
5º. ABONO	\$ 4.000.000

TOTAL ABONOS A LA FECHA \$ 58.000.000

SALDO \$ 142.000.000

PARAGRAFO 2º. Las partes establecen de común acuerdo que el incumplimiento al presente Contrato de PROMESA DE COMPRA VENTA por cualquiera de ellas, presta Mérito Ejecutivo de acuerdo con las normas establecidas en el Derecho Civil y Comercial de Colombia y que el presente OTROSI forma parte integral del presente CONTRATO DE PROMESA DE COMPRA VENTA.

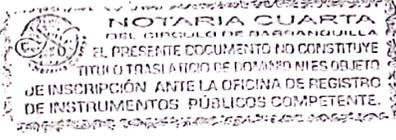
Para constancia de lo anterior firmamos en la ciudad de Barranquilla, por los contratantes

LA PROMITENTE VENDEDORA

MARINA ARIZA SANTIAGO
C.C. 39.028.753 de Ciénaga

EL PROMITENTE COMPRADOR


INVERSIONES SABBAG DACCARET & CIA S.C.A
NIT : 900315308-0
CARLOS DAVID SABBAG NADER
Representante Legal



ALFREDO JOSÉ GARCÍA BARRAZA
ABOGADO

SEÑORES:
JUZGADO TERCERO PROMISCUO MUNICIPAL DE SABANALARGA
E. S. D.

REF: PROCESO EJECUTIVO SINGULAR
DE: COOPVIPEBA
CONTRA: MONICA ARIZA Y MARINA ARIZA
RAD: 0123-2017

ALFREDO JOSÉ GARCÍA BARRAZA, mayor y vecino de esta ciudad, identificado con la cedula de ciudadanía No 8.646.755 de Sabanalarga (Atlántico), portador de la Tarjeta Profesional No 144633 del C.S. de la J., actuando en mi condición de apoderado judicial de la parte demandante, MARINA ARIZA SANTIAGO, mayor y vecino de esta ciudad, identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma, actuando en mi condición de demandada Y MÓNICA ARIZA JIMÉNEZ, mayor y vecino de esta ciudad, identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma, actuando en mi condición de demandada, por medio del presente escrito me permito solicitarle de conformidad con lo establecido en el artículo 461 del Código General del Proceso se dé por terminado el proceso de la referencia por pago total de la obligación.

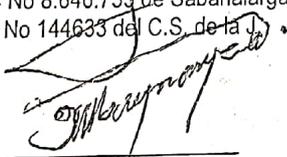
Asimismo, es menester manifestarle que la parte demandada canceló las costas y agencias en derecho generadas en este proceso. Por lo anterior, le solicito levantar todas las medidas cautelares decretadas en contra de los demandados y le haga entrega de la letra de cambio que sirvió de título ejecutivo en este proceso.

Es menester indicar que la obligación reclamada en este proceso fue cancelada en su totalidad por el señor CARLOS DAVID SABBAG NADER en nombre y representación de INVERSIONES SABBAG DACARETT S en C en efectivo la suma de CINCUENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS M/L (\$ 55.000.000 M/L), por solicitud irrevocable de las demandadas.

Renunciamos a los términos de ejecutoria del auto que decreta la terminación de este proceso por pago total de la obligación, asimismo desistimos de iniciar cualquier reclamación posterior sobre los hechos y pretensiones de la demanda de la referencia, debido a que la parte demandada reconoce la obligación adeudada, hechos y pretensiones de este proceso.

Atentamente,


ALFREDO JOSÉ GARCÍA BARRAZA
CC No 8.646.755 de Sabanalarga (Atlántico)
TP No 144633 del C.S. de la J.


MARINA ARIZA SANTIAGO
CC No

MÓNICA ARIZA JIMÉNEZ
CC No





PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE RURAL

Los suscritos, **MARINA ARIZA SANTIAGO**, mayor de edad, domiciliada en Barranquilla, identificada con la cédula de ciudadanía No.39.028.753 expedida en Ciénaga, de estado civil soltera, actuando en su propio nombre, quien en adelante se denominará **LA PROMITENTE VENDEDORA**, por una parte, y por la otra, **CARLOS DAVID SABBAG NADER**, varón, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Barranquilla, identificado con la cédula de ciudadanía No.8.729.936 expedida en Barranquilla, actuando en su calidad de representante legal de **INVERSIONES SABBAG DACCARETT & CIA S.C.A.**, sociedad comercial legalmente constituida, con domicilio en la ciudad de Barranquilla, con NIT.900315308 - 0, que en adelante se denominará **LA PROMITENTE COMPRADORA**, se ha celebrado el presente contrato de **PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE**, que se regirá por las cláusulas que a continuación se expresan y en defecto de ellas, por las normas establecidas en el Código Civil. **PRIMERA: OBJETO.** Por el presente contrato LA PROMITENTE VENDEDORA se obliga a vender a LA PROMITENTE COMPRADORA, y esta se obliga a comprar el derecho de dominio y posesión que el primero tiene y ejerce respecto del bien inmueble que a continuación se indica: Una finca rural conocida con el nombre de "Taboga o Villa Carmen", hoy "Poco a Poco", ubicada en jurisdicción del municipio de Sabanalarga, Departamento del Atlántico, a orillas de la carretera La Cordialidad, entre las poblaciones de Sabanalarga y Campeche, junto con una casa de cuatro (4) paredes de mampostería con techos de tejas y pisos de cemento, compuesta de sala comedor, dos dormitorios, cocina, cuarto de servicio, baño y garaje, comprendida toda la finca dentro de los siguientes linderos: Norte, con terreno que es o fue de Manuel J. de la Rosa, mide 116 metros; Sur, con terrenos que son o fueron de Jesús María Franco y Augusto Freile P., mide 322 metros; Este, carretera de La Cordialidad, en medio con terrenos que son o fueron de Zenón de La Hoz, mide 355 metros; y Oeste, con terrenos que son o fueron de Jesús María Franco y Augusto Fraile P., mide 320 metros. Le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número 045-2553, y la referencia catastral 08638000400000000016000000000. **PARÁGRAFO:** No obstante la estipulación sobre medidas y linderos, la venta se efectuará como cuerpo cierto. **SEGUNDA: PRECIO.** El precio pactado es la suma de DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA (\$200.000.000,00). LA PROMITENTE COMPRADORA pagará la suma aludida de la siguiente forma: a) La suma de DIEZ MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL (\$10.000.000,00) que LA PROMITENTE VENDEDORA declara haber recibido a entera satisfacción de LA PROMITENTE COMPRADORA. b) El saldo, esto



es, la suma de CIENTO NOVENTA MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA (\$190.000.000.00), serán pagados en dinero, mediante cheque de gerencia emitido a favor de LA PROMITENTE VENDEDORA, dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha en la cual quede debidamente registrada la escritura pública de compraventa que incorpore el contrato prometido, en el folio de matrícula inmobiliaria No.045-2553. **TERCERA: ESCRITURA PÚBLICA.** La escritura pública de compraventa se otorgará el día cuatro (4) de septiembre de 2017, en la Notaría Cuarta (4ª) del Circulo de Barranquilla, a las tres (3:00) p.m., sin perjuicio de que las partes de común acuerdo decidan suscribir, antes de la fecha señalada en la presente cláusula, la escritura pública de Compraventa. **PARÁGRAFO PRIMERO:** Corresponde a LA PROMITENTE VENDEDORA entregar en la Notaría señalada, en la fecha fijada para la firma de la escritura de compraventa, los respectivos documentos fiscales y/o paz y salvos del inmueble, requeridos por las normas nacionales y/o locales para el otorgamiento y autorización de la mencionada escritura de compraventa, entre los cuales se incluye la estampilla pro-hospital, y la valorización por beneficio general. **PARAGRAFO SEGUNDO:** Para efectos del otorgamiento de la escritura pública que incorpore el contrato prometido es requisito insalvable que sobre el bien inmueble no recaiga medida cautelar alguna, limitación al dominio de carácter civil, penal, administrativo y/o de cualquier naturaleza; que no exista pleito penal, civil, administrativo o de restitución de tierras, en el cual se discuta el derecho de dominio y/o la posesión del bien inmueble. En especial se obliga LA PROMITENTE VENDEDORA a levantar la medida descrita en la anotación 26 del folio de matrícula, ante la Fiscalía General de la Nación. **CUARTA: ENTREGA.** La entrega del inmueble objeto del presente contrato a LA PROMITENTE COMPRADORA se efectuará hoy cuatro (4) de mayo de 2017, con posterioridad a la suscripción del presente documento. **QUINTA: SITUACIÓN DEL INMUEBLE.** LA PROMITENTE VENDEDORA manifiesta que el inmueble prometido en venta en la actualidad se encuentra libre de demandas civiles, contrato de anticresis, arrendamiento por escritura pública, pleito pendiente; que su derecho de dominio no está sometido a condiciones resolutorias, ni constituido patrimonio de familia. En todo caso, LA PROMITENTE VENDEDORA se obliga al saneamiento del bien por cualquiera de los conceptos mencionados anteriormente y en general en los casos previstos en la ley. **PARÁGRAFO PRIMERO:** Declara además LA PROMITENTE VENDEDORA que el inmueble será entregado a paz y salvo por todo concepto de impuestos, tasas y contribuciones. **PARAGRAFO SEGUNDO:** Cualquiera medida cautelar y/o medida que restrinja la transferencia del derecho de dominio, que pudiera recaer sobre el inmueble deberá ser levantada por LA PROMITENTE VENDEDORA, antes de la

fecha pactada para el otorgamiento de la escritura pública que incorpore el contrato prometido. **SEXTA: TRADICIÓN.** LA PROMITENTE VENDEDORA declara que el inmueble es de su exclusiva propiedad, por no haberlo enajenado antes, y haberlo adquirido por compra efectuada a la señora Inés Almario De Reyes, mediante escritura pública No.2584 del 13 de octubre de 1977 de la Notaría Cuarta de Barranquilla, registrada el 19 de Junio de 1978 en el folio 045-2553.

SEPTIMA: CLAUSULA PENAL. El incumplimiento de la totalidad de alguna o algunas de las obligaciones derivadas de este contrato, por parte de uno cualquiera de los contratantes, dará derecho a aquel que hubiere cumplido o se hubiere allanado a cumplir las obligaciones a su cargo, para exigir del primero que no cumplió o no se allanó a cumplir, el pago de la suma de CINCUENTA MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA (\$50.000.000.00), suma que será exigible ejecutivamente desde el día siguiente al del vencimiento del término pactado para el otorgamiento de la escritura pública, sin necesidad de requerimiento ni constitución en mora, derechos estos a los cuales renuncian ambas partes en su recíproco beneficio. El contratante que hubiere cumplido o se hubiere allanado a cumplir sus obligaciones podrá demandar, en caso de que el otro no cumpla o no se allane a cumplir las que le corresponden, bien el cumplimiento del contrato por las vías especiales señaladas en el Código General del Proceso, o bien la resolución del contrato por vía ordinaria, en ambos casos, juntamente con el cumplimiento o la resolución, tendrá derecho el contratante cumplido a pedir el pago de la pena y la indemnización de perjuicios, tal como lo permite el artículo 1600 del C.C.

OCTAVA: CONFIDENCIALIDAD: Todos los términos y condiciones del presente documento, así como los de los contratos y actos jurídicos que han de celebrarse entre las partes en razón de la negociación y en general toda información que se suministre o divulgue en virtud del presente contrato, ya sea antes o después de la fecha de suscripción del mismo, estarán del todo sujetos a estricta reserva y confidencialidad entre las partes. Por lo tanto, no podrán ser revelados a terceras personas, salvo de que dicha divulgación sea requerida por autoridad judicial o gubernamental competente, sea autorizada por la parte que pueda verse afectada con su divulgación, o si la misma ya se ha hecho pública por otro medio no imputable a ninguna de ellas.

NOVENA. ORIGEN DE INGRESOS: Las partes declaran que sus ingresos y patrimonios provienen de actividades lícitas y que no se encuentran con registros negativos en listados de prevención de lavado de activos nacionales o internacionales, ni incurre en una de las dos categorías de lavado de activos (conversión o movimiento) y que en consecuencia se obliga a responder frente a la otra parte por todos los perjuicios que se llegaren a causar como consecuencia de esta





afirmación. Conforme a lo anterior, será justa causa de terminación del Contrato por una cualquiera de las partes la inclusión de la otra parte en los listados de la OFAC o de cualquier otra autoridad local, extranjera o internacional como sospechoso de actividades de lavado de activos. **PARÁGRAFO:** Para todos los efectos el "lavado de dinero" es el conjunto de procedimientos usados para cambiar la identidad del dinero obtenido ilegalmente, a fin de que aparente haber sido obtenido de fuentes legítimas. Estos procedimientos incluyen disimular la procedencia y propiedad verdadera de los fondos. **DECIMA: GASTOS.** Las partes manifiestan que los gastos que se deriven del otorgamiento del instrumento mediante el cual se serán cancelados por las partes en iguales proporciones. En lo que corresponde al otorgamiento de la escritura pública de venta, será así: Los gastos notariales que demanda el otorgamiento de la escritura pública de venta serán asumidos por ambas partes en iguales proporciones. LA PROMITENTE VENDEDORA pagará la retención en la fuente, y la estampilla pro-hospital, y en general cualquier tasa o contribución a cargo del vendedor, incluida la valoración por beneficio general. LA PROMITENTE COMPRADORA pagará los impuestos y gastos de registro ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. **DECIMA PRIMERA: SOLUCION DE CONFLICTOS.** Cualquier diferencia que surja entre las partes con ocasión de la celebración, ejecución, cumplimiento, aplicación, desarrollo, interpretación y, terminación de la presente promesa y/o del contrato prometido, y en general cualquier diferencia surgida entre las partes por causa o con ocasión de la presente promesa y/o de la compraventa, será sometida a la decisión arbitral dentro de los requisitos previstos en la ley. Para los fines de la presente cláusula compromisoria, las partes designarán el arbitro único que dirimirá el conflicto y de no poder hacerlo, delegan en el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Barranquilla, el nombramiento del arbitro único que ha de integrar el Tribunal de Arbitramento. El arbitro será ciudadano colombiano en ejercicio de sus derechos, y deberá decidir en Derecho y sujeto al trámite previsto en la ley. El arbitro no tendrá facultad para transigir y conciliar pretensiones opuestas. La cláusula arbitral no proyecta sus efectos sobre procesos de ejecución, los cuales se tramitarán ante la jurisdicción civil u ordinaria. **DECIMA SEGUNDA: CESION POR LA PROMITENTE COMPRADORA.** LA PROMITENTE COMPRADORA podrá ceder, total o parcialmente los derechos y obligaciones que le corresponden por virtud del presente contrato y/o la posición contractual, sin necesidad de notificación y sin previo consentimiento de LA PROMITENTE VENDEDORA. **DECIMA TERCERA: DIRECCIONES.** Las partes manifiestan que las comunicaciones que se cursen en desarrollo de la presente promesa, deben enviarse a las siguientes direcciones: LA PROMITENTE VENDEDORA: calle 51

Promesa de compra y venta de Compraventa entre MARINA ARIZA SANTIAGO, por una parte y por la otra.
INVERSIONES SABBAG DACCARETT & CIA S. C. A.

No 19D - 38 de Barranquilla. LA PROMITENTE COMPRADORA: carrera 59B 81 - 50 de Barranquilla. En constancia de aceptación de la presente promesa de compraventa, se firma el presente documento en dos ejemplares del mismo tenor, en la ciudad de Barranquilla, a los cuatro (04) días del mes de mayo del año dos mil diecisiete (2017).



LA PROMITENTE VENDEDORA
MARINA ARIZA SANTIAGO
39.028.753 expedida en Ciénaga



LA PROMITENTE COMPRADORA
INVERSIONES SABBAG DACCARETT & CIA S.C.A.
NIT.900315308 - 0
CARLOS DAVID SABBAG NADER
Representante Legal



DE VOC U EN



DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO

Artículo 68 Decreto-Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015



72068

En la ciudad de Barranquilla, Departamento de Atlántico, República de Colombia, el cuatro (04) de mayo de dos mil diecisiete (2017), en la Notaría Cuatro (4) del Círculo de Barranquilla, compareció: MARINA ARIZA SANTIAGO, identificado con la cédula de ciudadanía / NUIP #0022625035 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

[Firma manuscrita]



6l43ah12eoa

04/05/2017 - 14:39:13:022

----- Firma autógrafa -----

CARLOS DAVID SABBAG NADER, identificado con la cédula de ciudadanía / NUIP #0008729936 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

[Firma manuscrita]



tg1p4zieai4

04/05/2017 - 14:40:17:804

----- Firma autógrafa -----

Conforme al Artículo 18 del Decreto-Ley 019 de 2012, los comparecientes fueron identificados mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Este folio se asocia al documento de PROMESA DE COMPRA VENTA DE INMUEBLE RURAL MATRICULA 045-2553.

NOTARIA DEL CÍRCULO DE BARRANQUILLA

[Firma manuscrita]



GLORIA AMPARÓ MACIAS RUEDA
Notaría cuatro (4) del Círculo de Barranquilla - Encargada

El presente documento puede ser consultado en la página web www.notariasegura.com.co

Promesa de contrato de

REPÚBLICA DE COLOMBIA
NOTARIA CUARTA
Dpto. del Atlántico
BARRANQUILLA

REPÚBLICA DE COLOMBIA

NOTARIA CUARTA
SOFIA MARIA NADER MUSKUS
REPUBLICA DE COLOMBIA

[Handwritten signature]

NOTARIA CUARTA de Barranquilla
SOFIA MARIA NADER MUSKUS

BARRANQUILLA 15 DE OCTUBRE 1997

CONSTA DE 05 FOLIOS
LA ESCRITURA PÚBLICA NO. 1.832
CAPASTRON NACIONAL.

ES FIEL Y SEGUNDA.
CÓPIA QUE DE SU ORIGINAL SE ENTREGÓ
09 DE OCTUBRE 1997.

PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE RURAL

Los suscritos, **MARINA ARIZA SANTIAGO**, mayor de edad, domiciliada en Barranquilla, identificada con la cédula de ciudadanía No.39.028.753 expedida en Ciénaga, de estado civil soltera, actuando en su propio nombre, quien en adelante se denominará **LA PROMITENTE VENDEDORA**, por una parte, y por la otra, **CARLOS DAVID SABBAG NADER**, varón, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Barranquilla, identificado con la cédula de ciudadanía No. _____ expedida en Barranquilla, actuando en su calidad de representante legal de **INVERSIONES SABBAG DACCARETT & CIA S.C.A.**, sociedad comercial legalmente constituida, con domicilio en la ciudad de Barranquilla, con NIT.900315308 - 0, que en adelante se denominará **LA PROMITENTE COMPRADORA**, se ha celebrado el presente contrato de **PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE**, que se registró por las cláusulas que a continuación se expresan, y en defecto de ellas, por las normas establecidas en el Código Civil. **PRIMERA: OBJETO.** Por el presente contrato **LA PROMITENTE VENDEDORA** se obliga a vender a **LA PROMITENTE COMPRADORA**, y esto se obliga a comprar el derecho de dominio y posesión que el primero tiene y ejerce respecto del bien inmueble que a continuación se indica: Una finca rural conocida con el nombre de "Taboga o Villa Carmen", hoy "Poco o Poco", ubicada en jurisdicción del municipio de Sabanalarga, Departamento del Atlántico, o orillas de la carretera La Cordialidad, entre las poblaciones de Sabanalarga y Campeche, junto con una casa de cuatro (4) paredes de mampostería con techos de tejas y pisos de cemento, compuesta de solo comedor, dos dormitorios, cocina, cuarto de servicio, baño y garaje, comprendida toda la finca dentro de los siguientes linderos: Norte, con terreno que es o fue de Manuel J. de la Rosa, mide 116 metros; Sur, con terrenos que son o fueron de Jesús María Franco y Augusto Freile P., mide 322 metros; Este, carretera de La Cordialidad, en medio con terrenos que son o fueron de Zenón de La Hoz, mide 355 metros; y Oeste, con terrenos que son o fueron de Jesús María Franco y Augusto Freile P., mide 320 metros. Le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número 045-2553, y la referencia catastral 0863890040000000001600000000. **PARÁGRAFO:** No obstante la estipulación sobre medidas y linderos, la venta se efectuará como cuerpo cierto, **SEGUNDA: PRECIO.** El precio pactado es la suma de **CIENNO NOVENTA MILLONES DE PESOS MONEDA**

es, la suma de CIENTO OCHENTA MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA (\$180.000.000.00), serán pagados en dinero, mediante cheque de gerencia emitido a favor de LA PROMITENTE VENDEDORA, dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha en la cual quede debidamente registrada la escritura pública de compraventa que incorpore el contrato prometido, en el folio de matrícula inmobiliaria No.045-2553. **TERCERA: ESCRITURA PÚBLICA.** La escritura pública de compraventa se otorgará el día cuatro (4) de septiembre de 2017, en la Notaría Cuarta (4ª) del Circulo de Barranquilla, a las tres (3:00) p.m., sin perjuicio de que las partes de común acuerdo decidan suscribir, antes de la fecha señalada en la presente cláusula, la escritura pública de Compraventa. **PARÁGRAFO PRIMERO:** Corresponde a LA PROMITENTE VENDEDORA entregar en la Notaría señalada, en la fecha fijada para la firma de la escritura de compraventa, los respectivos documentos fiscales y/o paz y salvos del Inmueble, requeridos por las normas nacionales y/o locales para el otorgamiento y autorización de la mencionada escritura de compraventa, entre los cuales se incluye la estampilla pro-hospital, y la valorización por beneficio general. **PARAGRAFO SEGUNDO:** Para efectos del otorgamiento de la escritura pública que incorpore el contrato prometido es requisito insalvable que sobre el bien inmueble no recaiga medida cautelar alguna, limitación al dominio de carácter civil, penal, administrativo y/o de cualquier naturaleza; que no exista pleito penal, civil, administrativo o de restitución de tierras, en el cual se discuta el derecho de dominio y/o la posesión del bien inmueble. En especial se obliga LA PROMITENTE VENDEDORA a levantar la medida descrita en la anotación 26 del folio de matrícula, ante la Fiscalía General de la Nación. **CUARTA: ENTREGA.** La entrega del inmueble objeto del presente contrato a LA PROMITENTE COMPRADORA se efectuará hoy cuatro (4) de mayo de 2017, con posterioridad a la suscripción del presente documento. **QUINTA: SITUACIÓN DEL INMUEBLE.** LA PROMITENTE VENDEDORA manifiesta que el inmueble prometido en venta en la actualidad se encuentra libre de demandas civiles, contrato de anticresis, arrendamiento por escritura pública, pleito pendiente; que su derecho de dominio no está sometido a condiciones resolutorias, ni constituido patrimonio de familia. En todo caso, LA PROMITENTE VENDEDORA se obliga al saneamiento del bien por cualquiera de los conceptos mencionados anteriormente y en general en los casos previstos en la ley. **PARÁGRAFO PRIMERO:** Declara además LA PROMITENTE VENDEDORA que el

fecha pactada para el otorgamiento de la escritura pública que incorpore el contrato prometido. **SEXTA: TRADICIÓN.** LA PROMITENTE VENDEDORA declara que el inmueble es de su exclusiva propiedad, por no haberlo enajenado antes, y haberlo adquirido por compra efectuada a la señora Inés Almarío De Reyes, mediante escritura pública No.2584 del 13 de octubre de 1977 de la Notaría Cuarta de Barranquilla, registrada el 19 de Junio de 1978 en el folio 045-2553.

SEPTIMA: CLAUSULA PENAL. El incumplimiento de la totalidad de alguna o algunas de las obligaciones derivadas de este contrato, por parte de uno cualquiera de los contratantes, dará derecho a aquel que hubiere cumplido o se hubiere allanado a cumplir las obligaciones a su cargo, para exigir del primero que no cumplió o no se allanó a cumplir, el pago de la suma de CINCUENTA MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA (\$50.000.000.00), suma que será exigible ejecutivamente desde el día siguiente al del vencimiento del término pactado para el otorgamiento de la escritura pública, sin necesidad de requerimiento ni constitución en mora, derechos estos a los cuales renuncian ambas partes en su recíproco beneficio. El contratante que hubiere cumplido o se hubiere allanado a cumplir sus obligaciones podrá demandar, en caso de que el otro no cumpla o no se allane a cumplir las que le corresponden, bien el cumplimiento del contrato por las vías especiales señaladas en el Código General del Proceso, o bien la resolución del contrato por vía ordinaria, en ambos casos, juntamente con el cumplimiento o la resolución, tendrá derecho el contratante cumplido a pedir el pago de la pena y la indemnización de perjuicios, tal como lo permite el artículo 1600 del C.C.

OCTAVA: CONFIDENCIALIDAD: Todos los términos y condiciones del presente documento, así como los de los contratos y actos jurídicos que han de celebrarse entre las partes en razón de la negociación y en general toda información que se suministre o divulgue en virtud del presente contrato, ya sea antes o después de la fecha de suscripción del mismo, estarán del todo sujetos a estricta reserva y confidencialidad entre las partes. Por lo tanto, no podrán ser revelados a terceras personas, salvo de que dicha divulgación sea requerida por autoridad judicial o gubernamental competente, sea autorizada por la parte que pueda verse afectada con su divulgación, o si la misma ya se ha hecho pública por otro medio no imputable a ninguna de ellas.

NOVENA. ORIGEN DE INGRESOS: Las partes declaran que sus ingresos y patrimonios provienen de actividades lícitas y que no se encuentran con registros negativos

afirmación. Conforme a lo anterior, será justa causa de terminación del Contrato por una cualquiera de las partes la inclusión de la otra parte en los listados de la OFAC o de cualquier otra autoridad local, extranjera o internacional como sospechoso de actividades de lavado de activos. **PARÁGRAFO:** Para todos los efectos el "lavado de dinero" es el conjunto de procedimientos usados para cambiar la identidad del dinero obtenido ilegalmente, a fin de que aparente haber sido obtenido de fuentes legítimas. Estos procedimientos incluyen disimular la procedencia y propiedad verdadera de los fondos. **DECIMA: GASTOS.** Las partes manifiestan que los gastos que se deriven del otorgamiento del instrumento mediante el cual se serán cancelados por las partes en iguales proporciones. En lo que corresponde al otorgamiento de la escritura pública de venta, será así: Los gastos notariales que demanda el otorgamiento de la escritura pública de venta serán asumidos por ambas partes en iguales proporciones. LA PROMITENTE VENDEDORA pagará la retención en la fuente, y la estampilla pro-hospital, y en general cualquier tasa o contribución a cargo del vendedor, incluida la valoración por beneficio general. LA PROMITENTE COMPRADORA pagará los impuestos y gastos de registro ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. **DECIMA PRIMERA: SOLUCION DE CONFLICTOS.** Cualquier diferencia que surja entre las partes con ocasión de la celebración, ejecución, cumplimiento, aplicación, desarrollo, interpretación y, terminación de la presente promesa y/o del contrato prometido, y en general cualquier diferencia surgida entre las partes por causa o con ocasión de la presente promesa y/o de la compraventa, será sometida a la decisión arbitral dentro de los requisitos previstos en la ley. Para los fines de la presente cláusula compromisoria, las partes designarán el árbitro único que dirimirá el conflicto y de no poder hacerlo, delegan en el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Barranquilla, el nombramiento del árbitro único que ha de integrar el Tribunal de Arbitramento. El árbitro será ciudadano colombiano en ejercicio de sus derechos, y deberá decidir en Derecho y sujeto al trámite previsto en la ley. El árbitro no tendrá facultad para transigir y conciliar pretensiones opuestas. La cláusula arbitral no proyecta sus efectos sobre procesos de ejecución, los cuales se tramitarán ante la jurisdicción civil u ordinaria. **DECIMA SEGUNDA: CESION POR LA PROMITENTE COMPRADORA.** LA PROMITENTE COMPRADORA podrá ceder, total o parcialmente los derechos y obligaciones que le corresponden por virtud del presente contrato y/o la posición

Promesa de contrato de Compraventa entre MARINA ARIZA SANTIAGO, por una parte, y por la otra,
INVERSIONES SABBAG DACCARETT & CIA S. C. A.

_____ de Barranquilla. LA PROMITENTE COMPRADORA:
_____ de Barranquilla. En constancia de aceptación de la presente
promesa de compraventa, se firma el presente documento en dos ejemplares del
mismo tenor, en la ciudad de Barranquilla, a los ____ (__) días del mes de Abril
del año dos mil diecisiete (2017).

LA PROMITENTE VENDEDORA
MARINA ARIZA SANTIAGO
39.028.753 expedida en Ciénaga

LA PROMITENTE COMPRADORA
INVERSIONES SABBAG DACCARETT & CIA S.C.A.
NIT.900315308 - 0
CARLOS DAVID SABBAG NADER
Representante Legal

INFORME DE ASESORIA

PREDIO RURAL "TABOGA" o "VILLA CARMEN", hoy "POCO A POCO" ubicada en el municipio de Sabanalarga, con una cabida superficial de 9 hectáreas, certificado de tradición No. 045-2553"

Estudio jurídico del título y tradición
Estado actual del predio respecto del proceso penal 184408
Recomendaciones

FECHA INFORME: Mayo de 2017

Dra. Irma Castiblanco silva

abogada Titulada, Especializada en el Sistema Penal Acusatorio, Universidad Católica - Especializada en Derecho Internacional Humanitario y Derechos Humanos, Universidad Santo Tomas, oficina Calle 53 No. 53 - 15 edificio El Portal del Prado, Barranquilla-Colombia.

Dentro de las actividades que la Asesoría Jurídica y de Gestión Externa-Contractual adelantada por la suscrita con relación a la revisión y estudio del negocio jurídico de promesa de compraventa suscrita entre la señora MARINA ARIZA SANTIAGO y CARLOS DAVID SABBAG NADER, Relacionada con el inmueble con matrícula inmobiliaria No. 045 - 2553 por valor de \$ 200.000.000.00, se pudo establecer lo siguiente:

- 1. La señora MARINA ARIZA SANTIAGO actualmente figura inscrita como propietaria del inmueble de la referencia.*
- 2. Las diferentes actuaciones jurídicas que en un momento dado limitaron el derecho de dominio que esta tiene, fueron superadas mediante los actos y procesos judiciales que muestra el certificado de tradición, entre estos embargos en procesos ejecutivos de inscripción de una demanda de pertenencia. Todas estas medidas se encuentran canceladas,*
- 3. En el tema de venta falsa que de dichas tierras se hizo con base en un poder espurio y que son los hechos que se investigan en el proceso penal referencia 184408 a cargo de la Fiscalía 43 de la Unidad de Indagación e Instrucción de Ley 600/2000, se decretaron medidas de restablecimiento del derecho que fueron materializadas, quedando el bien bajo la propiedad de MARINA ARIZA, como hoy sigue actualmente. Estas medidas de restablecimiento son inmodificables pues se demostró por perito grafológico y estudio de huella dactilar de la persona a quien supuestamente le habían dado el poder para vender, que no era ni su firma ni su huella, por lo tanto la falsedad siempre se mantendrá*

de todo gravamen, por lo que se e hace necesario cancelar dicha medida.

5. En estos momentos obra en el proceso memorial suscrito por el actual apoderado de la sra MARINA ARIZA, Dr, HERIBERTO, quien solicita de manera directa, el LEVANTAMIENTO O CANCELACION DE LA MEDIDA CAUTELAR de fecha Abril de 2017, sobre el inmueble referente, se está a la espera de la comunicación secretarial y en consecuencia de la decisión de la titular del despacho de la Fiscalía 4.
6. En dicho proceso penal existe un documento donde MARINA ARIZA recibió la suma de setenta millones de pesos, que es el "caballito de batalla" de la contraparte o sindicatos y que quizás es lo que motivó dicho embargo especial, pero esta situación jurídicamente no tiene incidencia en la propiedad que ostenta MARINA ARIZA, por cuanto dicho documento no constituye ni promesa de venta ni escritura (titulo) de venta, a lo sumo una presunta obligación de ella con otra persona, a título personal, que podría en un futuro ser objeto de proceso civil, aunque no ejecutivo, no colocando en este momento en riesgo la propiedad del lote ni pudiendo afectarla.
7. El proceso está para ser cerrado en su etapa instructiva y viene la calificación.

SUGERENCIAS JURIDICAS

Como recomendación de actividades a practicar por la suscrita se sugiere:

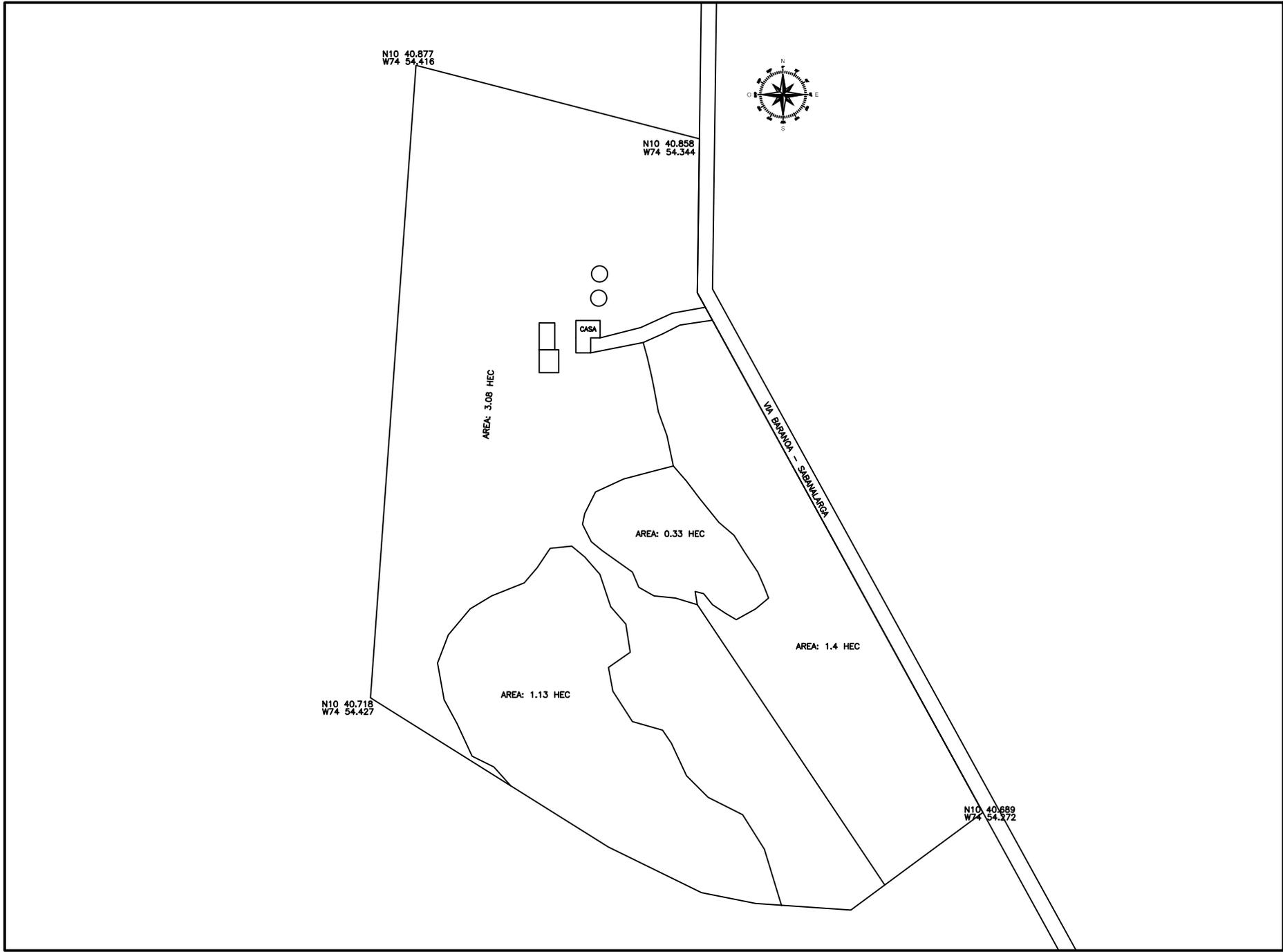
a) Revisar el proceso de pertenencia a fin de verificar si se pretendió usucapir todo el predio o parte de él, que escritura se usó para identificar el bien, el estado actual del proceso, así como las causas de su terminación, esto es, si es definitivo o no.

b) Lograr eficazmente que se le levanten las medidas de la Fiscalía 43 pues de lo contrario no se podrá registrar la venta. Debe elaborarse solicitud en tal sentido con suficientes fundamentos jurídicos.

c) Aclarar en la promesa de venta a través de un otro si, la cabida superficiaria exacta del lote que se promete en venta?

d) Obtener copia de la escritura de 1977 donde constan los linderos del terreno a fin de verificar los anotados en la promesa.

Se suscribe,



LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO

FINCA:
REPOSICION SANEAMIENTO

UBICACION:

CORRA CIVIL:

LEVANTO:

DIBUJO:

REVISO:

APROBADO:

ÁREA:
ÁREA TOTAL: 6.6 HEC

No.	DESCRIPCION	FECHA

CONTIENE:
LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO

ESCALA: INDICADAS	ARCHIVO No: PLANO 01/01
FECHA: SEPTIEMBRE DE 2017	PLANO No: 01/01



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SABANALARGA
CERTIFICADO DE TRADICION Y LIBERTAD DE
MATRICULA INMOBILIARIA**

Nro Matricula: 045-2553

Pagina 1

Impreso el 15 de Julio de 2021 a las 09:12:36 a.m
No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima pagina

CIRCULO REGISTRAL: 045 SABANALARGA DEPTO:ATLANTICO MUNICIPIO:SABANALARGA VEREDA:SABANALARGA
FECHA APERTURA: 19-06-1978 RADICACION: 78-00689 CON: ESCRITURA DE: 13-10-1977
CODIGO CATASTRAL: 0863800040000000001600000000 COD. CATASTRAL ANT.: 08638000400000016000
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

UNA FINCA RURAL CONOCIDA CON EL NOMBRE DE TABOGA O VILLA CARMEN, HOY POCO A POCO, UBICADA EN JURISDICCION DEL MUNICIPIO DE SABANALARGA, DEPARTAMENTO DEL ATLANTICO, A ORILLAS DE LA CARRETERA DE LA CORDIALIDAD ENTRE LA POBLACIONES DE SABANALARGA Y CAMPECHE. LINDEROS VER COPIA DE LA ESCRITURA 2.584 DE 13-10-77 NOTARIA 4A BARRANQUILLA DECRETO 1711/84 ARTICULO 11.

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE Tipo Predio: RURAL

1) LOTE . TABOGA O VILLA CARMEN HOY POCO A POCO

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) MATRICULA(s) (En caso de Integracion y otros)

ANOTACION: Nro 1 Fecha: 15-03-1951 Radicacion: SN

Doc: ESCRITURA 429 del: 06-03-1951 NOTARIA 3A de BARRANQUILLA VALOR ACTO: \$ 4,000.00

ESPECIFICACION: 101 COMPRAVENTA 9 HTS

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

DE: AHUMADA A. HERIBERTO

A: BOVEA DE MONTA/O MERCEDES

ANOTACION: Nro 2 Fecha: 21-05-1966 Radicacion: SN

Doc: ESCRITURA 1165 del: 27-05-1961 NOTARIA 3A de BARRANQUILLA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: 999 PROTOCOLIZACION CARTILLA DE HIJUELA EXTRAIDA DEL JUICIO DE SUCESION DE CRISPULO R. MONTA/O BARRANCO ADJUDICADO 9 HTS

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

A: BOVEDA VDA DE MONTA/O MERCEDES

ANOTACION: Nro 3 Fecha: 08-06-1966 Radicacion: SN

Doc: ESCRITURA 111 del: 04-06-1966 NOTARIA de SABANALARGA VALOR ACTO: \$ 25,000.00

ESPECIFICACION: 101 COMPRAVENTA 9 HT

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

DE: BOVEA DE MONTA/O MERCEDES

A: PEREZ DE POLO CARMEN

ANOTACION: Nro 4 Fecha: 02-07-1970 Radicacion: SN



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SABANÁLARGA
CERTIFICADO DE TRADICION Y LIBERTAD DE
MATRICULA INMOBILIARIA

Nro Matricula: 045-2553

Pagina 2

Impreso el 15 de Julio de 2021 a las 09:12:36 a.m

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

Doc: ESCRITURA 1331 del: 01-07-1970 NOTARIA 2A de BARRANQUILLA VALOR ACTO: \$ 100,000.00
ESPECIFICACION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: PEREZ DURANGO CARMEN E.

A: DURANGO DE ANGIULA PEGGY YOLANDA X

ANOTACION: Nro 5 Fecha: 26-04-1974 Radicacion: SN

Doc: ESCRITURA 779 del: 05-04-1974 NOTARIA 4A de BARRANQUILLA VALOR ACTO: \$ 75,000.00
ESPECIFICACION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: DURANGO DE ANGIULA PEGGY YOLANDA

A: ALMARIO DE REYES INES X

ANOTACION: Nro 6 Fecha: 19-06-1978 Radicacion: 7800689

Doc: ESCRITURA 2584 del: 13-10-1977 NOTARIA 4A de BARRANQUILLA VALOR ACTO: \$ 145,000.00
ESPECIFICACION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: ALMARIO DE REYES INES

A: ARIZA SANTIAGO MARINA X

ANOTACION: Nro 7 Fecha: 25-08-1978 Radicacion: 7801020

Doc: ESCRITURA 1167 del: 03-07-1978 NOTARIA 3A de BARRANQUILLA VALOR ACTO: \$ 250,000.00
ESPECIFICACION: 210 HIPOTECA

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

DE: ARIZA SANTIAGO MARINA

A: DUQUE HURTADO MANUEL ANTONIO X

ANOTACION: Nro 8 Fecha: 16-05-1979 Radicacion: 790556

Doc: ESCRITURA 472 del: 17-03-1979 NOTARIA 3A de BARRANQUILLA VALOR ACTO: \$ 250,000.00

Se cancela la anotación No. 7.

ESPECIFICACION: 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: DUQUE HURTADO MANUEL ANTONIO

A: ARIZA SANTIAGO MARINA X

ANOTACION: Nro 9 Fecha: 16-05-1979 Radicacion: 790557

Doc: ESCRITURA 647 del: 10-04-1979 NOTARIA 3A de BARRANQUILLA VALOR ACTO: \$ 400,000.00

ESPECIFICACION: 342 VENTA CON PACTO DE RETROVENTA Y ARRENDAMIENTO

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

DE: ARIZA SANTIAGO MARINA

A: HOYOS ARAUJO RAFAEL DEL CARMEN X

ANOTACION: Nro 10 Fecha: 21-01-1981 Radicacion: 8100083



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SABANALARGA
CERTIFICADO DE TRADICION Y LIBERTAD DE
MATRICULA INMOBILIARIA**

Nro Matricula: 045-2553

Pagina 3

Impreso el 15 de Julio de 2021 a las 09:12:36 a.m

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

Doc: ESCRITURA 2627 del: 09-12-1980 NOTARIA 3A de BARRANQUILLA VALOR ACTO: \$ 400,000.00

Se cancela la anotacion No, 9,

ESPECIFICACION: 743 RETROVENTA Y CANCELACION ARRENDAMIENTO

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

DE: HOYOS ARAUJO RAFAEL DEL CARMEN

A: ARIZA SANTIAGO MARINA

X

ANOTACION: Nro 11 Fecha: 29-12-1987 Radicacion: 8702411

Doc: ESCRITURA 456 del: 19-12-1987 NOTARIA de SABANALARGA VALOR ACTO: \$ 8,164,230.00

ESPECIFICACION: 210 HIPOTECA ABIERTA DE PRIMER GRADO

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

DE: ARIZA SANTIAGO MARINA

X

A: BANCO POPULAR

ANOTACION: Nro 12 Fecha: 09-07-1993 Radicacion: 9301808

Doc: OFICIO 884 del: 25-06-1993 JUZGADO 12 CIVIL MUNICIPAL de BARRANQUILLA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: 999 EMBARGO CON ACCION PERSONAL

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

DE: INVERSIONES Y ARRIENDOS DEL NORTE LIMITADA

A: ARIZA SANTIAGO MARINA Y OTROS

X

ANOTACION: Nro 13 Fecha: 27-08-1993 Radicacion: 9302358

Doc: OFICIO 902 del: 19-08-1993 JUZGADO 6 CIVIL DEL CIRCUITO de BARRANQUILLA VALOR ACTO: \$

Se cancela la anotacion No, 12,

ESPECIFICACION: 790 CANCELACION EMBARGOS ARTICULO 558

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

DE: JUZGADO 6 CIVIL DEL CIRCUITO

ANOTACION: Nro 14 Fecha: 27-08-1993 Radicacion: 9302358

Doc: OFICIO 902 del: 19-08-1993 JUZGADO 6 CIVIL DEL CIRCUITO de BARRANQUILLA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: 402 EMBARGO CON ACCION MIXTA

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

DE: BANCO POPULAR

A: ARIZA SANTIAGO MARINA

X

A: ARIZA DE MENGUAL MARIA

X

A: RIZA DE HENRIQUEZ MARIA

X

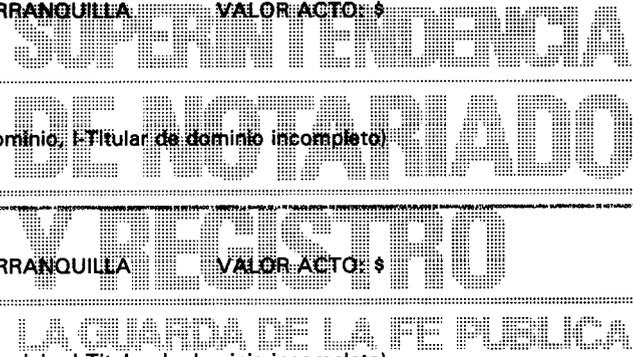
ANOTACION: Nro 15 Fecha: 04-03-1996 Radicacion: 557

Doc: OFICIO 1431 del: 01-11-1995 JUZGADO 6 CIVIL DEL CIRCUITO de BARRANQUILLA VALOR ACTO: \$

Se cancela la anotacion No, 14,

ESPECIFICACION: 790 CANCELACION EMBARGOS

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





**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SABANALARGA
CERTIFICADO DE TRADICION Y LIBERTAD DE
MATRICULA INMOBILIARIA**

Nro Matricula: 045-2553

Pagina 4

Impreso el 15 de Julio de 2021 a las 09:12:36 a.m
No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima pagina

DE: BANCO POPULAR

A: ARIZA SANTIAGO MARINA

X

ANOTACION: Nro 16 Fecha: 04-03-1995 Radicacion: 0561

Doc: ESCRITURA 5012 del: 13-12-1995 NOTARIA 4A de BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$ 8,164,230.00

Se cancela la anotacion No, 11,

ESPECIFICACION: 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: BANCO POPULAR

A: ARIZA SANTIAGO MARINA

X

ANOTACION: Nro 17 Fecha: 08-03-1996 Radicacion: 645

Doc: OFICIO 279 del: 19-02-1996 JUZGADO 8 CIVIL DEL CIRCUITO de BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: 401 EMBARGO CON ACCION PERSONAL

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

DE: MARTINEZ CASTRO MARGARITA

A: ARIZA SANTIAGO MARINA

X

ANOTACION: Nro 18 Fecha: 06-02-2004 Radicacion: 2004-271

Doc: OFICIO 1218 del: 17-07-2003 JUZGADO 8 CIVIL DEL CIRCUITO de BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: 915 OTROS CANCELACION EMBARGO

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

DE: MARTINEZ CASTRO MARGARITA

A: ARIZA SANTIAGO MARINA

X

ANOTACION: Nro 19 Fecha: 06-02-2004 Radicacion: 2004-271

Doc: OFICIO 1218 del: 17-07-2003 JUZGADO 8 CIVIL DEL CIRCUITO de BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: 915 OTROS EMBARGO

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

DE: PAVEJAU GUSTAVO

A: ARIZA SANTIAGO MARINA

X

ANOTACION: Nro 20 Fecha: 06-02-2004 Radicacion: 2004-272

Doc: OFICIO 721 del: 22-09-2003 JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO de BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: 915 OTROS CANCELACION

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

DE: PAVEJAU GUSTAVO

A: ARIZA SANTIAGO MARINA

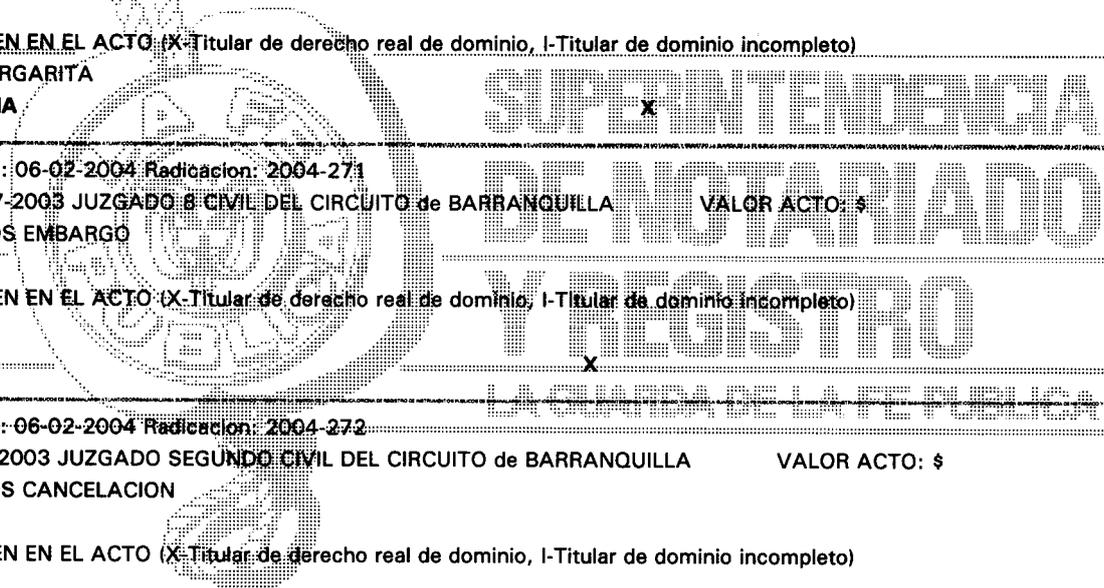
X

ANOTACION: Nro 21 Fecha: 06-02-2004 Radicacion: 2004-273

Doc: ESCRITURA 73 del: 30-01-2004 NOTARIA de SABANALARGA

VALOR ACTO: \$ 70,000,000.00

ESPECIFICACION: 101 COMPRAVENTA





**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SABANALARGA
CERTIFICADO DE TRADICION Y LIBERTAD DE
MATRICULA INMOBILIARIA**

Nro Matricula: 045-2553

Pagina 5

Impreso el 15 de Julio de 2021 a las 09:12:36 a.m
No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima pagina

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

DE: ARIZA SANTIAGO MARINA

A: LOPEZ PEREZ ALEXANDRA MILDRE

X

A: AHUMADA VEGA CARLOS ALBERTO

X

ANOTACION: Nro 22 Fecha: 06-02-2004 Radicacion: 2004-274

Doc: ESCRITURA 74 del: 30-01-2004 NOTAIA UNICA de SABANALARGA

VALOR ACTO: \$ 26,000,000.00

ESPECIFICACION: 915 OTROS HIPOTECA

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

DE: AHUMADA VEGA CARLOS ALBERTO

8639069

X

DE: LOPEZ PEREZ ALEXANDRA MILDRET

49771651

X

A: RUIZ BLANCO LUZ HELENA

ANOTACION: Nro 23 Fecha: 15-12-2004 Radicacion: 2004-2745

Doc: OFICIO 457-184408 del: 03-12-2004 FISCALIA 47 de B/QUILLA.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: 0132 DECLARATORIA DE NULIDAD DE ESCRITURA PUBLICA DE LAS ANOTACIONES # 21 DE FECHA 06-02-2004 TURNO 2004-273 Y ANOTACION # 22 DE FECHA 06-02-2004 TURNO 2004-274 (MODO DE ADQUISICION)

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

DE: FISCALIA 47 DE BARRANQUILLA UNIDAD PATRIMONIO ECONOMICO

ANOTACION: Nro 24 Fecha: 19-01-2005 Radicacion: 2005-144

Doc: OFICIO 0030 del: 18-01-2005 JUZGADO 2 PROM. CTO. de SABANALARGA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: 0412 DEMANDA EN PROCESO DE PERTENENCIA (MEDIDA CAUTELAR)

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

DE: AHUMADA ARIZA NORMANDES

A: ARIZA SANTIAGO MARIA

ANOTACION: Nro 25 Fecha: 04-07-2013 Radicacion: 2013-1836

Doc: OFICIO 840 del: 13-06-2013 JUZGADO 002 CIVIL DE CIRCUITO DE BARRANQUILLA de BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL (MEDIDA CAUTELAR)

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

DE: PAVAJEAU GUSTAVO

17094328

A: ARIZA SANTIAGO MARIA

22625032 X

ANOTACION: Nro 26 Fecha: 19-11-2013 Radicacion: 2013-3519

Doc: OFICIO 1236 del: 05-11-2013 DIRECCION SECCIONAL DE FISCALIAS de BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: 0438 EMBARGO ESPECIAL ART. 68 CODIGO DE PROCEDIMIENTO PENAL (LEY 600/2000) (MEDIDA CAUTELAR)

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

DE: FISCALIA 43 DELEGADA DE BARRANQUILLA

ANOTACION: Nro 27 Fecha: 01-06-2016 Radicacion: 2016-1471

Doc: OFICIO 501 del: 26-05-2016 JUZGADO 002 CIVIL DE CIRCUITO DE BARRANQUILLA de BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SABANALARGA
CERTIFICADO DE TRADICION Y LIBERTAD DE
MATRICULA INMOBILIARIA**

Nro Matricula: 045-2553

Pagina 6

Impreso el 15 de Julio de 2021 a las 09:12:37 a.m
No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima pagina

Se cancela la anotacion No, 25,

ESPECIFICACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL EMBARGO

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

DE: PAVAJEAU HERNANDEZ GUSTAVO

A: ARIZA SANTIAGO MARINA

22625032 X

ANOTACION: Nro 28 Fecha: 24-04-2017 Radicacion: 2017-1278

Doc: OFICIO 0334 del: 18-04-2017 JUZGADO 001 PROMISCOUO DE CIRCUITO DE SABANALARGA de SABANALARGA

VALOR ACTO: \$

Se cancela la anotacion No, 24,

ESPECIFICACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL DEMANDA

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

DE: ARIZA SANTIAGO MARINA

A: AHUMADA ARIZA NORMANDES DE JESUS

ANOTACION: Nro 29 Fecha: 25-09-2017 Radicacion: 2017-2741

Doc: OFICIO 315 del: 13-09-2017 FISCALIA 43 DELEGADA de BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$

Se cancela la anotacion No, 26,

ESPECIFICACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL EMBARGO ESPECIAL

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

DE: FISCALIA 43 DELEGADA

ANOTACION: Nro 30 Fecha: 25-09-2017 Radicacion: 2017-2742

Doc: OFICIO 0817 del: 30-06-2017 JUZGADO 003 PROMISCOUO MUNICIPAL DE SABANALARGA de SABANALARGA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL RAD: 2017-00123 (MEDIDA CAUTELAR)

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

DE: COOPERATIVA COOPVIPEBA NIT 900.291.393.1

A: ARIZA SANTIAGO MARINA

22625032 X

ANOTACION: Nro 31 Fecha: 14-11-2017 Radicacion: 2017-3453

Doc: OFICIO 1696 del: 14-11-2017 JUZGADO 003 PROMISCOUO MUNICIPAL DE SABANALARGA de SABANALARGA

VALOR ACTO: \$

Se cancela la anotacion No, 30,

ESPECIFICACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL EMBARGO EJECUTIVO

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

DE: COOPERATIVA COOPVIPEBA

A: ARIZA SANTIAGO MARINA

22625032 X

ANOTACION: Nro 32 Fecha: 14-11-2017 Radicacion: 2017-3454

Doc: ESCRITURA 2916 del: 07-11-2017 NOTARIA CUARTA de BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$ 200,000,000.00

ESPECIFICACION: 0125 COMPRAVENTA (MODO DE ADQUISICION)

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

DE: ARIZA SANTIAGO MARINA

A: INVERSIONES SABBAG DACCARETT & CIA, S.C.A.

22625035

9003153080 X



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SABANALARGA
CERTIFICADO DE TRADICION Y LIBERTAD DE
MATRICULA INMOBILIARIA**

Nro Matricula: 045-2553

Pagina 7

Impreso el 15 de Julio de 2021 a las 09:12:37 a.m
No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima pagina

ANOTACION: Nro 33 Fecha: 06-08-2018 Radicacion: 2018-3187

Doc: ESCRITURA 1563 del: 21-06-2018 NOTARIA PRIMERA de BARRANQUILLA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA (GRAVAMEN)

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

DE: INVERSIONES SABBAG DACCARETT & CIA, S.C.A.

9003153080 X

A: SERVICIOS FINASNCIERO S.A. SERFINANSA COMPAÑIA DE FINANCIAMIENTO

NIT.860.043.186.6

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *33*

SALVEDADES: (Informacion Anterior o Corregida)

Anotacion Nro: 0 Nro correccion: 1 Radicacion: C2011-167 fecha 19-06-2011

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN

RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE

23-09-2008)

Anotacion Nro: 0 Nro correccion: 2 Radicacion: C2014-35 fecha 19-02-2014

SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADO POR EL I.G.A.C.

(SNC), RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO

IGAC-SNR DE 23-09-2008)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: LIQUIDA6 Impreso por: LIQUIDA6

TURNO: 2021-16499

FECHA: 15-07-2021

El Registrador: JOSE RAMOS ARRIETA



**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
Y REGISTRO**

LA GUARDA DE LA FE PUBLICA

Señor

Juzgado segundo promiscuo del circuito de Sabanalarga.

E. S. D.

Referencia: poder

Demandante: ONEIDA ARIZA

Demandado: INVERSIONES SABBAG DACCARETT & CIA S.C.A

Radicación: 057 del 2021

REFERENCIA: CONTESTACIÓN DE DEMANDA

RONALD OSPINO BENEDETTI, abogado en ejercicio y vecino de esta ciudad, identificado como aparece al pie de mi correspondiente arma, obrando como apoderado judicial de la sociedad INVERSIONES SABBAG DACCARETT & CIA S.C.A , en virtud del poder general que me fue otorgado, permito contestar la demanda de RESICION POR LESION ENORME instaurada por el señores ONEIDA ARIZA Y OTROS .Procederemos a exponer la posición de esta defensa sobre las pretensiones y hechos de la demanda, posteriormente propondremos las excepciones, tanto de previas como de mérito, que consideremos y encontremos pertinentes al caso que aquí nos ocupa.

RESPECTO DE LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA

Con la interposición de la presente demanda, la accionante pretende lo siguiente:

*Que el demandado pague el precio real de la casa o devuelva el inmueble al demandante. Ponerle de presente al demandado las acciones legales a que puede hacerse acreedor por celebrar un contrato en venencio suyo. Por parte de esta defensa, nos oponemos a todas y cada una de las pretensiones de la demanda que aquí nos ocupa, por las razones que expondremos a lo largo de esta contestación y al tenor del artículo **1889 del Código Civil** dispone que "el vendedor sufre lesión enorme, cuando el*

precio que recibe es inferior a la mitad del justo precio de la cosa que vende.

En la presente controversia, el actor solicitó a la sociedad demanda que le sea decidido el contrato de venta del lote de terreno comprendido en el inmueble de matrícula inmobiliaria 040-2553 venta realizada mediante escritura pública No 2916 del 07 de noviembre del 2017 notaria cuarta de barranquilla.

segundo; que junto con la rescisión del contrato de venta solicitan la restitución del inmueble junto con sus componentes mejoras y usos

tercero: que sea purificado el inmueble si existiera hipoteca sobre el mismo.

cuarto: que la sociedad demandada debe restituir el inmueble con todas sus accesiones y frutos hasta el día de su entrega

quinto: que se inscriba esta demanda en el folio de matrícula inmobiliaria 040-2553.

sexto; que la sociedad demandada sea condenada en costas por el presente proceso.

Por lo anterior, es claro que las pretensiones deprecadas en esta demanda, deben ser negadas en su totalidad, toda vez que entre los demandantes y la sociedad demandada no existe una relación contractual o legal que los legitime para demandar que la venta fue realizada como aparece en la escritura pública No 2916 del 07 de noviembre del 2017 notaria cuarta de barranquilla y que proviene de un acuerdo de mutuo acuerdo y un contrato de compraventa y un otro si perfeccionado Con base a esto pagando la sociedad demandada un justiprecio por el inmueble en mención, solicito a su Señoría que niegue todas y cada una de las pretensiones de la presente demanda, absolviendo a mi defendido de cualquier obligación que no le asiste.

RESPECTO DE LOS HECHOS DE LA DEMANDA

Respecto de los hechos de la demanda, esta defensa procederá a pronunciarse sobre ellos, así:

PRIMERO: no me contas que sea probado a través de los medios correspondientes no se admite.

el lote cumple con las especificaciones y valor indicado por el accionante, no obstante, no es cierto que se haya dado en venta a “la sociedad” que menciona el actor, por cuanto dicha negociación fue llevada a cabo entre dos personas naturales, las partes de la controversia que aquí nos ocupa

SEGUNDO: no es probado por la parte demandante no se admite.

El señor OMAR ANDRES DIAZ realizo el contrato de compraventa 0012 con mi apoderado el día 03 de marzo de 2017.

TERCERO: es cierto, se admite está probado a través del certificado de tradición de matrícula inmobiliaria No 045-2553, El acuerdo que hubo entre las partes con respecto al pago, consistió en pagar en una cuota inicial por valor de doscientos millones de pesos (200.000.000) y otro si al analizar los tramites de escritura por valor de ciento cincuenta millones de pesos (150.000.000). Cabe destacar que el accionante no vendió su bien inmueble por valor de (200.000.000) como señala en este numeral los demandantes que el valor total pagado fue 350.000.000 debido a las multiplex deudas y proceso ejecutivos que poseía el predio en venta esto es corroborado con el anexo del certificado de tradición y la firma de la escritura pues en el juzgado tercero promiscuo municipal de sabana larga atlántico radicación 123 del 2017 quien embargo y procedía a rematar el inmueble materia de este litigio si la intención de la sociedad comparadora era pagar un menor precio por el inmueble pudo esperar el remate y pagar un menor precio conforme el avalúo del inmueble esto es el 70 por ciento del valor comercial de la finca cabe resaltar que este predio era solo terreno que no tenía mejoras que valorizarán la venta esto esta demostrado con los anexos del juzgado y con los documentos pagados .

CUARTO: No nos consta, el estado de la parte actora, en el cual se referencia en este numeral, por lo tanto, le corresponde al accionante probar tal situación en su integridad.

QUINTO: no está probado que sea aprobado por la parte demandante quien deben acreditar la no existencia de herederos de la señora MARINA ESTHER ARIZA

SEXTO: es cierto así quedo registrado en los distintos documentos de la venta.

SEPTIMO: no es cierto, la finca en mención tenía un avalúo catastrar certificado por Agustín Codazzi quienes son las únicas autoridades en Colombia que pueden certificar el avalúo de un inmueble esto según el DECRETO 3496 DE 1983(diciembre 26) por el cual se reglamenta parcialmente la Ley 14 de 1983 y se dictan otras disposiciones. es claro entonces que el inmueble en el anos 2017 tenía un avalúo de 126.238.000 millones de pesos certificado por Agustín Codazzi según informe que anexo con esta contestación y que según el código general del proceso los avalúos comercial según el articulo 444 numeral cuatro son determinados de la siguiente manera Tratándose de bienes inmuebles el valor será el del avalúo catastral del predio incrementado en un cincuenta por ciento (50%), salvo que quien lo aporte considere que no es idóneo para establecer su precio real. En este evento, con el avalúo catastral deberá presentarse un dictamen obtenido en la forma indicada en el numeral 1.

entonces tenemos que según este el precio justo sería el pagado por la sociedad poderdante que cancelo el valor de 350,000,000 millones de pesos por la finca o predio en mención.

además de este argumento también este certificado y tomo la prevención la sociedad poderdante de solicitar a la vendedora un certificado psiquiátrico para evitar problemas jurídicos al respecto del estado mental de la vendedora quien anexo certificación del médico siquiatra PEDRO GOMEZ MENDEZ certificación que anexo con esta contestación.

también es claro señor juez que la vendedora según escrito de certificación renuncia a la rescisión de contrato de compra y venta por lesión enorme

certificación firmada por la vendedora y un testigo y a favor del comprador esto fue firmado por los señores MARINA ARIZA Y MONICA ARIZA JIMENEZ de fecha 22 de noviembre del 2017. anexo dicho documento con esta contestación.

octavo: no es cierto el precio pagado por esta venta fue de 350.000.000 millones de pesos como relaciono en los cheque y deudas pagadas.

OTROS PAGOS REALIZADOS POR ORDEN DE MARINA ARIZA SANTIAGO

• Gastos Notariales		\$	
2.479.000			
• Impuesto ProDesarrollo			
3.000.000			
• Pago deuda a Rosalba Carreño			
15.000.000			
• Servicio de Luz			
750.000			
• Pago a Yurani López (Ordenado por Mónica)			
300.000			
• Cheque a Marina Santiago Ariza			
1.500.000			
• Pago a Yurani López			
700.000			
• Pago a Yurani López Transporte			
150.000			
• Comisión de Yurani López			
4.000.000			
TOTAL, OTROS PAGOS		\$	27.129.000
SUB TOTAL		\$	165.379.000
. pago a MARINA SANTIAGO en noviembre 22 del 2017			34.621.000
TOTAL			
200.000.000			
Ultimo abono de noviembre 27 del 2021			
Cheque de \$ 15.000.000 y cheque de \$ 35.000.000 más \$ 100.000 000			total
150.000.000			
TOTAL, PAGO DE LA FINCA		\$	350.000.000.

entonces señor juez tenemos que la vendedora recibió la suma de trescientos cincuenta millones 350.000.000 correspondientes en dineros en gastos de obligaciones y embargos impuestos y demás demostrados con los giros de cheque y dineros entregados a las vendedoras.

NOVENO; no es cierto este avalúo no está acreditado y para contradecir el mismo presento avalúo actualizado como prueba anticipada y que demuestra que el valor del inmueble al momento de la compra tenía un valor inferior al de la venta y que no existía mejoras en el inmueble quien realizo las mejoras fue la sociedad compradora como demuestro con los videos que anexo con esta contestación.

DECIMO :NO es cierto no está demostrado que el valor del inmueble materia de este litigio sea el valor real narrado en este hecho como fue sustentado anterior mente con el avalúo de Agustín Codazzi y el avalúo presentado con esta contestación el precio pagado es el justo y no constituye en lesión enorme alguna permite analizar el artículo 1889 del código civil, colombiano quien estipula el vendedor recibe lesión enorme cuando recibe la mitad del justo precio de la cosa que vende , en este caso que nos ocupa señor juez el vendedor recibió más del justo precio de la cosa que vendió y que está demostrado en los documentos que anexo con esta contestación .

UNDECIMO: ES CIERTO, pero como no existe relación alguna entre los solicitantes y la sociedad que me otorgo poder y no existe una lesión enorme no hubo nada que conciliar.

DECIMO SEGUNDO: ES CIERTO así quedo en el acta que anexa la parte demandante.

DECIMO TERCERO: ES CIERTO como es lógico el comprador tiene el dominio de la cosa comprada.

PRONUNCIAMIENTO SOBRE LAS PRETENSIONES

Me opongo a las pretensiones de la parte actora.

EXCEPCIONES DE MÉRITO

PRIMERA: EXCEPCIÓN DE PAGO TOTAL DE LA OBLIGACIÓN. Por cuanto como se explicó detalladamente en los hechos segundo y tercero y siguientes de esta contestación, el ahora demandado pagó en su totalidad del justo precio por la venta del predio motivo de la demanda, dicho pago se prueba con recibos que anexo, para que sean tenidos como tal.

SEGUNDA: EXCEPCIÓN DE PRESCRIPCIÓN FRENTE A LA OBLIGACIÓN. Toda vez que como lo expliqué en hecho Tercero de esta contestación, literal b, la obligación prescribió por cuanto operó el lapso de tiempo que la Ley exige, sin que se hubiera ejercido a plenitud la acción indicada.

TERCERO INDEBIDA PRETENSIONES DE LA DEMANDA esta probado señor juez que los demandados presentan una indebida pretensión en cuanto quedo demostrado que el demandante pago un precio justo por la venta.

CUARTO falta de legitimidad para demandar pues no son los demandados los propietarios del predio en venta y tampoco hay sucesión alguna que los acredite como tal.

PRUEBAS:

1. ANEXAS

· DOCUMENTALES

1 - Fotocopia de los recibos de pago

2. REQUERIDAS

TESTIMONIALES

Solicito se cite al señor representante de la parte demandada el señor CARLOS SABBAG para que en día y hora que usted señale absuelva el interrogatorio de parte que le formule, según los hechos de la demanda y quien puede ser notificado en el correo de la demanda.

Al señor Jesús Castaneda perito que realizo el avalúo del inmueble y determina el valor del mismo.

Y quien puede ser notificado en la calle 60 No 4-109 correo jcm0729@outlook.es

Al señor psiquiatra pedro gomez mendez quien realizo examen y valoración ala vendedora certificado espedido el 27 de noviembre del 2017 y quien puede ser notificado en la carrera 45 84 176 de barranquilla

Las demas que considere el despacho .

NOTIFICACIONES:

Las mismas que aparecen en la demanda

ANEXOS

- 1.- Los documentos enunciados en el acápite de pruebas.
- 2.- El poder debidamente diligenciado, él se encuentra aportado al expediente
- 3.- Copias de la demanda para traslados y archivo del juzgado.
4. copia de l as escrituras de venta

Copia de la promesa y el otro si de la venta .

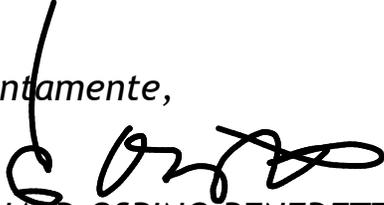
Copia de la certificacion de el medico siquiatico .

Copia del proceso ejecutivo en contra de la vendedora .

Copia de los cheque y recibos pagados por concepto de la venta .

Copia del avaluo realizado por el perito Jesus Castaneda y del certificado de avaluo catastral

Atentamente,



RONALD OSPINO BENEDETTI,
Con 84.089.948 de Riohacha (guajira),
T.P. N.º 150.706 del C. S. NJ

Señor

Juzgado segundo promiscuo del circuito de Sabanalarga.

E. S. D.

Referencia: poder

Demandante: ONEIDA ARIZA

Demandado: INVERSIONES SABBAG DACCARETT & CIA S.C.A

Radicación: 057 del 2021

Asunto: EXCEPCIONES PREVIAS

Ronald Ospino Benedetti, abogado en ejercicio, vecino de barranquilla, identificado como aparece al pie de mi firma y obrando en este proceso en calidad de Representante del señor CARLOS SABBAG en representación de la parte demandada la sociedad INVERCIONES SABBAG DACCARETT, me permito proponer excepción previa en este proceso fundamentado en artículo 100 del código General del Proceso, numeral 5, ineptitud de la demanda por falta de requisitos formales falta de legitimidad para demandar.

Establece el Código General del Proceso en el artículo 100 numeral 5 que se puede proponer como excepción previa la ineptitud de la demanda por falta de requisitos formales, Entre las mencionadas excepciones se encuentra la de falta de legitimación en la causa por pasiva, la cual se configura por la falta de conexión entre la parte demandada y la situación fáctica constitutiva del litigio; así, quienes están obligados a concurrir a un proceso en calidad de demandados son aquellas personas quienes suscribieron el contrato de compra y venta y es que la ley 640 de 2001, artículo 38, establece la conciliación como requisito de procedibilidad en asuntos civiles e indica que deberá intentarse antes de acudir a la jurisdicción en los proceso declarativos que deban tramitarse a través del procedimiento ordinario o abreviado, con excepción de los expropiación y los divisorios. (asuntos que no son del caso).

Debo indicar que, en este proceso, a mi representado los demandantes solicitaron una audiencia de conciliación que distinta a las pretensiones y hechos de esta demanda careciendo la conciliación aportada de sustento legal y requisito indispensable para demandar, también es de resaltar señor juez que la audiencia o solicitud de conciliación debe contener estrictamente el mismo contenido de la demanda caso o requisito no cumplido por la parte demandante.

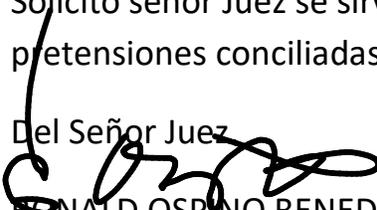
Observe señor juez que la audiencia de conciliación prejudicial que exige la ley, la respuesta es sencilla, se pretendió obviar el requisito y esto no es posible, más aún cuando la propia ley en su artículo, entonces de conformidad con lo anterior, se habría faltado a ello.

De conformidad con el artículo 36 de la ley 640 debe rechazarse de plano la demanda, cuando no se intenta la audiencia de conciliación previa o sea distinta a la conciliación citada, por lo que le solicito a Usted señor Juez, proceda y le dé aplicación a la misma: así las cosas, la parte demandante deberá subsanar la falta de requisito, intentando nuevamente la audiencia de conciliación prejudicial obligatoria y una vez surtida la misma, ahí sí presentarse ante la jurisdicción Ordinaria.

PRUEBAS

Solicito señor Juez se sirva citar a los demandados a fin de explicar las pretensiones conciliadas.

Del Señor Juez


RONALD OSPINO BENEDETTI,

Con 84.089.948 de Riohacha (guajira),

T.P. N.º 150.706del C. S. j.

RV: Correos electrónicos documentos Dr. Ronald Ospino proceso 57 del 2021

NOTIFICACION RONALD OSPINO ONAJASAS <ronaldospino@hotmail.com>

Jue 05/08/2021 10:49

Para: Juzgado 02 Promiscuo Circuito - Atlántico - Sabanalarga <j02prmpalctosabanalarga@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 2 archivos adjuntos (27 MB)

documentos Dr. Ronald Ospino.pdf; poder dr carlos sabbag.pdf;

De: NOTIFICACION RONALD OSPINO ONAJASAS

Enviado: lunes, 2 de agosto de 2021 4:15 p. m.

Para: j02prmpalctosabanalarga@cendoj.ramajudicial.gov.co

<j02prmpalctosabanalarga@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Asunto: Correos electrónicos documentos Dr. Ronald Ospino proceso 57 del 2021

Get [Outlook for Android](#)