



UNIVERSIDAD SANTO TOMAS DE BUCARAMANGA
LEONOR PARRA LOPEZ
ABOGADA
CRA. 14 NO. 35-26 OF.302
TEL. 6822027 cel. 315-6775820
Correo. lplbuc@hotmail.com

Honorable
TRIBUNAL SUPERIOR DE BUCARAMANGA
M.P. DRA MERY ESMERALDA AGON AMADO
E. S. D.

REF. PROCESO VERBAL DE RESTITUCIÓN DE TENENCIA
DEMANDANTE: BANCO DE OCCIDENTE.
DEMANDADO: JAVIER ALBERTO SANCHEZ Y MAGDA LORENA
PLAZAS JACOBO.
RADICADO: 2019-00149-01.

LEONOR PARRA LOPEZ, , mayor de edad, domiciliada en Bucaramanga, identificada como aparece a pie de mi correspondiente firma, con correo electrónico **lplbuc@hotmail.com**, inscrito ante el Registro Nacional de Abogados, obrando como apoderada de los señores **JAVIER ALBERTO SÁNCHEZ DÍAZ** y **MAGDA LORENA PLAZAS JACOBO**, parte demandada en el proceso de la referencia, por medio del presente escrito, me permito **INTERPONER RECURSO DE REPOSICION CONFORME AL ART 318 DEL CGP**, o el que le sea aplicable de acuerdo **parágrafo** con fundamento en lo siguiente:

DE LA FUNDAMENTACIÓN FÁCTICA

1. En fecha del 21 de abril de 2021 el juzgado quinto civil del circuito de Bucaramanga(S) profirió sentencia de primera instancia, en contra de la parte demandada y dentro del término establecido se formuló recurso de apelación debidamente sustentado, conforme al Art. 321 y 322 del C.G.P.
2. El 30 de junio de 2021 mediante auto el tribunal superior concede tal recurso interpuesto por la apoderada de la parte demandada y da el tramite pertinente conforme a ley.
3. El 8 de octubre de 2021, el Tribunal Superior del distrito judicial de Bucaramanga(S) sala civil-familia, declara improcedente el recurso en cuestión, pero el 5 de noviembre del 2021, con ponencia del Honorable Magistrado Dr. Antonio Bohórquez Orduz, resuelve impugnación y determina revocar la decisión y admiten el recurso de apelación; por la naturaleza del asunto **-INEXISTENCIA DE CONTRATO DE LEASING -**
4. El 7 de diciembre de 2021; el honorable tribunal en ponencia de la honorable magistrada de autos CONFIRMA DECISION, que bajo lo ordenado por el articulo 337 del CGP, se solicita se admita recurso



UNIVERSIDAD SANTO TOMAS DE BUCARAMANGA
LEONOR PARRA LOPEZ
ABOGADA
CRA. 14 NO. 35-26 OF.302
TEL. 6822027 cel. 315-6775820
Correo. lplbuc@hotmail.com

extraordinario de casación; la cual es resuelta en fecha 12 de enero del 2022, en el que el Tribunal de Bucaramanga; NO toma en cuenta la naturaleza del proceso SINO DE FORMA EXCLUSIVA Y EXCLUYENTE la cuantía del mismo, aspecto que debe ser analizado a la luz de los principios básicos de la doble instancia judicial.

FUNDAMENTOS DEL RECURSO

Art 333 del Código General del Proceso:

*“El recurso extraordinario de casación **tiene como fin** defender la unidad e integridad del ordenamiento jurídico, lograr la eficacia de los instrumentos internacionales suscritos por Colombia en el derecho interno, proteger los derechos constitucionales, controlar la legalidad de los fallos, unificar la jurisprudencia nacional y reparar los agravios irrogados a las partes con ocasión de la providencia recurrida.”*

Art 338 del CGP; cuantía del interés para recurrir:

“cuando las pretensiones sean esencialmente económicas, el recurso procede.....

La corte suprema de Justicia ha interpretado la restricción legal para acudir al recurso extraordinario de casación, en el entendido, que mas allá de la formulación de pretensiones; **se debe observar la causa pretendí y el objeto perseguido con la acción judicial que se interpone en momento procesal oportuno.**

La presente acción honorable magistrada; **no busca un reconocimiento económico; sino la defensa de un derecho Constitucional que devienen del artículo 58 y 51 de la carta magna; del derecho a la propiedad vulnerado con la construcción de actos simulados y violatorios a las normas sustanciales que desprotegen los derechos a la propiedad.**

Teniendo como fin prioritario del recurso de casación la protección de los derechos constitucionales (art 333cgp) como medio para reparar los agravios irrogados a las partes con ocasión a la providencia recurrida.



UNIVERSIDAD SANTO TOMAS DE BUCARAMANGA
LEONOR PARRA LOPEZ
ABOGADA
CRA. 14 NO. 35-26 OF.302
TEL. 6822027 cel. 315-6775820
Correo. lplbuc@hotmail.com

Así lo ha entendido la órganos de cierre **CSJ-SC AC 390-2019 y AC 3507-2020** *“con miras de desentrañar su posible esencia patrimonial “para concluir que existen casos en que las pretensiones “si bien no se refieren a aspectos puramente monetarios, en todo caso gravitan alrededor de estos , debiendo entonces categorizarse como meramente económicos “*

Cuando lo pretendido con el recurso de casación busca declarar la inexistencia la ilegalidad del contrato que atenta contra el derecho a la propiedad consecuentemente pierde importancia la pretensión pecuniaria inaplicado de forma inmediata la cuantía estimada para recurrir

La dicho la Corte que la cuantía no aplica cuando coexisten pretensiones pecuniarias y no pecuniarias en esta acción (restitución del bien) para no desnaturalizar el fundamento de lo reclamado con la exigencia de una cuantía -auto del 30 de abril del 2021 exp 040201600854-

Establecer como única premisa automática en la procedencia del recurso de casación, es la cuantía; como único componente económico para la procedencia; *rompe con el objeto mismo de la casación civil.) defender la unidad e integración del ordenamiento y proteger los derechos constitucionales (de los cuales, al ser vulnerados, hacen procedentes una reparación extramatrimonial que confluye con pretensiones económicas, a ser de bulto mixtas.*

Bajo estos entendidos; la Corte (St 213-2017) establece que el recurso de casación tiene un propósito específico que es el quiebre de la presunción de legalidad y acierto que ampara la sentencia llevada a casación lo que exige requisitos de forma que nada apuntan al factor económico cuando las pretensiones salen de la esfera económica para ingresar a la necesidad constitucional de defender un derecho allí contenido.

La misma corte en las manifestaciones precedentes dispuso; que en los casos de pretensiones no **esencialmente económicas** debe prescindirse de cualquier valoración de la cuantía

En síntesis, aclaro la Corte: *“el juzgamiento de la expresión acusada; debe tomar en consideración el régimen integral del recurso de casación del que hace parte. Ello implica que el análisis del incremento de la cuantía para definir el interés de casación debe tomar en cuenta: i) que fueron ampliados los fines de casación ii) que fue objeto se incrementaron las sentencias que pudieran ser impugnadas iii) que el requisito de cuantía no es aplicable cuando se trate de asuntos en los cuales las pretensiones no son necesariamente económicas ..” C-213 del 2017-*

Sentencia C-213 del 2017; Sentencia 345 del 1993, Sentencia 269 de 1988



UNIVERSIDAD SANTO TOMAS DE BUCARAMANGA
LEONOR PARRA LOPEZ
ABOGADA
CRA. 14 NO. 35-26 OF.302
TEL. 6822027 cel. 315-6775820
Correo. lplbuc@hotmail.com

Finalidades de la doble instancia judicial.

La doble instancia tiene múltiples finalidades, tales como permitir que la decisión adoptada por una autoridad judicial sea revisada por otro funcionario de la misma naturaleza y más alta jerarquía, ampliar la deliberación del tema y evitar errores judiciales..

En desarrollo de dicha jurisprudencia, debe garantizarse que en aras de evitar la consumación de un perjuicio por medio de la vulneración a garantías tanto procesales como fundamentales en razón a un evidente error, sea analizado el recurso de alzada, tal como su primordial finalidad así lo establece el art 333 CGP.

Establece la necesidad de valorar que en el nuevo régimen de casación es la relativa a la posibilidad de quebrar una sentencia , aun de oficio, en aquellos casos en los cuales resulte ostensible que la decisión impugnada compromete gravemente el orden publico, el patrimonio publico o constituye un atentado contra los derechos y garantías reconocidos en la constitución .

Establece esta jurisprudencia tanta veces mencionada; que se trata de un instrumento de marcada relevancia que además de limitar la caracterización del recurso de casación – con impactos negativos en la prevalencia del derecho sustancial , buscando asegurar que la norma constitucional adquiera real vigencia y efectividad en el derecho ordinario .

En resumen la Corte al abrigo de esta jurisprudencia ; estableció la procedencia de la admisión del recurso de casación indiferente a la cuantía cuando *las pretensiones no sean esencialmente económicas , debe prescindirse (aseguro)de cualquier valoración de la cuantía “ como es el caso que nos ocupa .*

La Sentencia 345 del 1993; reitero que era improcedente limitar el acceso al recurso de casación en razón a la cuantía de lo debatido, en razón a que los derechos fundamentales -como el trabajo -no poseían la virtualidad de alcanzar los topes de cuantía, que bajo esta única valoración se estaría produciendo una violación al acceso a la justicia

La sentencia 269 de 1998; fue reiterada en afirmar que el fin ultimo de la casación buscaba que las sentencias no fuesen injustas porque de existir causales claramente determinadas debían ser tramitadas para evitar violaciones a los derechos fundamentales art 89-229 CN

Las dos sentencias precedentes declararon inexecutable las normas que fijaban cuantías contra los criterios de procedencia de las causales del recurso de casación



UNIVERSIDAD SANTO TOMAS DE BUCARAMANGA
LEONOR PARRA LOPEZ
ABOGADA
CRA. 14 NO. 35-26 OF.302
TEL. 6822027 cel. 315-6775820
Correo. lplbuc@hotmail.com

SUBSIDIARIMENTE: con fundamento al enfoque jurídico dado por la honorable magistrada; dispongo del peritaje que establece que además de no existir fundamento para exigir cuantía por la naturaleza y fin de la casación; este recurso también se cumple con la cuantía establecida como se prueba **ANEXANDO AVALUO COMERCIAL**

PETICIÓN

Por los anteriores fundamentos, RUEGO REPONER LA DECISION Y EN SU LUGAR CONCEDER EL RECURSO EXTRAORDINARIO DE **CASACION** DANDOLE EL TRAMITE PERTINENTE AL MISMO.

Anexo avalúo.

De la Honorable Magistrado,

Atentamente,

LEONOR PARRA LOPEZ.
C. C. N. 63.328.178 DE BUCARAMANGA.
T. P .N. 62.237 DEL C.S.J.

JAVIER GIOVANI RODRIGUEZ RUEDA

AVALUOS, ASESORIAS, REPRESENTACIONES

LIC. No. 01066 2016 C.S.J.

Registro Matricula No. R.N.A./C.C.-06-4904 CORPOLONJAS DE COLOMBIA

Bucaramanga, 11 de enero de 2022

Señor:

JAVIER ALBERTO SANCHEZ DIAZ

Bucaramanga

Cordial saludo:

De acuerdo a su amable solicitud, me permito presentar avalúo comercial del bien inmueble CASA 11, ubicado en el Anillo Vial 24-325, Tipo B, Condominio Prados de Cañaveral, Etapa III del municipio de Floridablanca, matricula inmobiliaria numero 300-299820 de la Oficina de Instrumentos públicos de Bucaramanga.

Quedando a su disposición para suministrarle la información adicional que estime conveniente.

Atentamente,

(firmado el original)

JAVIER GIOVANI RODRIGUEZ RUEDA

C. C. N. 91.291.912 de Bucaramanga

JAVIER GIOVANI RODRIGUEZ RUEDA

AVALUOS, ASESORIAS, REPRESENTACIONES

LIC. No. 01066 2016 C.S.J.

Registro Matricula No. R.N.A./C.C.-06-4904 CORPOLONJAS DE COLOMBIA

DATOS GENERALES DEL AVALUO COMERCIAL

CLASE DE AVALÚO	COMERCIAL
SOLICITANTE	JAVIER ALBERTO SANCHEZ DIAZ
DIRECCIÓN INMUEBLE	ANILLO VIAL 24-325, CASA 11, TIPO B, CONDominio PRADOS DE CAÑAVERAL, ETAPA III DEL MUNICIPIO DE FLORIDABLANCA - DEPARTAMENTO DE SANTANDER
CLASE DE INMUEBLE	LOTE DE TERRENO JUNTO CON LA CONSTRUCCION
PROPIETARIO	JAVIER ALBERTO SANCHEZ DIAZ
USO DEL AVALÚO	COMERCIAL
FECHA DE LA VISITA	ENERO 2022

JAVIER GIOVANI RODRIGUEZ RUEDA

AVALUOS, ASESORIAS, REPRESENTACIONES

LIC. No. 01066 2016 C.S.J.

Registro Matricula No. R.N.A./C.C.-06-4904 CORPOLONJAS DE COLOMBIA

1.- INTRODUCCIÓN

1.1. - TIPO DE AVALÚO

De acuerdo a la solicitud, el presente informe se refiere al Avalúo Comercial del bien inmueble CASA, ubicada en el Anillo Vial 24-325, Tipo B, Condominio Prados de Cañaveral, Etapa III del municipio de Floridablanca, Departamento de Santander.

1.2. - OBJETO

El objeto del avalúo es determinar el valor comercial del inmueble, con propósitos comerciales por parte de su propietario.

1.3.- DEFINICIÓN

AVALÚO COMERCIAL. Es el valor comercial del inmueble expresado en dinero, entendiéndose por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y a recibir de contado respectivamente por una propiedad, de acuerdo a sus características generales, área, localización, actuando ambas partes libres de toda necesidad y urgencia.

Se realiza por un perito que es contratado por una persona, empresa o banco para determinar su valor comercial en un momento determinado, de acuerdo con sus características físicas y topográficas, además de las variables de entorno que afectan positiva o negativamente el precio de transacción del bien inmueble.

2.- LIMITACIONES DEL AVALÚO

Las siguientes especificaciones y condiciones limites se aplican al avalúo aquí presentado.

1. Las características técnicas se tomaron de la observación personal del evaluador.

JAVIER GIOVANI RODRIGUEZ RUEDA

AVALUOS, ASESORIAS, REPRESENTACIONES

LIC. No. 01066 2016 C.S.J.

Registro Matricula No. R.N.A./C.C.-06-4904 CORPOLONJAS DE COLOMBIA

2. De acuerdo con el conocimiento, la opción del evaluador, las explicaciones y conceptos obtenidos en este informe son demostrables.
3. El presente informe es propiedad intelectual del suscrito evaluador y, por lo tanto, está prohibida su reproducción parcial o total o cualquier referencia al mismo, o a las cifras contenidas en el, sin la aprobación escrita.
4. Se informa al usuario que el presente informe es confidencial para el suscrito, fotógrafos que intervinieron y para el (los) usuarios a quien (es) se dirige y que el evaluador, no puede aceptar responsabilidad por el uso de la valuación por terceros que se apoyen en él.
5. El uso de este avalúo es propiedad privada y confidencial.
6. El evaluador no puede ser requerido para testimonio ni ser llamado a juicio por razón de este avalúo en referencia a la propiedad de los mismos, a no ser que se hagan arreglos previos.
7. La descripción del avalúo en este informe, se aplica solo bajo la forma de utilización actual.
8. La presente valuación se llevó a cabo siguiendo los procedimientos establecidos en el código de ética del evaluador y sus normas de comportamiento, lo mismo que los evaluadores satisfacen los requisitos de capacitación profesional y experiencia suficiente en la zona y clase de inmueble que se está evaluando.

3.- MEMORIA DESCRIPTIVA

3.1.- NOMENCLATURA

el bien inmueble se identifica con la siguiente nomenclatura:

JAVIER GIOVANI RODRIGUEZ RUEDA

AVALUOS, ASESORIAS, REPRESENTACIONES

LIC. No. 01066 2016 C.S.J.

Registro Matricula No. R.N.A./C.C.-06-4904 CORPOLONJAS DE COLOMBIA

Casa número 11 del Condominio prados de Cañaveral ubicada en el Anillo Vial 24-325, Etapa III del municipio de Floridablanca, Departamento de Santander.

3.2.- PROPIEDAD

De acuerdo con el certificado de tradición y libertad N. 300—299820, el propietario es JAVIER ALBERTO SANCHEZ DIAZ

3.3.- VECINDARIO

El sector donde se localiza el bien se caracteriza por presentar desarrollo y actividad residencial y esta rodeado de conjuntos residenciales, además de los centros comerciales Cañaveral, la Florida y Parque Caracolí.

3.4.- SECTORES ALEDAÑOS

Barrio Cañaveral, Urbanización Versalles, Barrio Lagos II, Cañaveral Country.

3.5.- USOS PREDOMINANTES

El uso predominante del sector es residencial y comercial.

4. INFRAESTRUCTURA VIAL

4.1. VIAS DE ACCESO

La principal vía de acceso es la autopista Girón – Floridablanca, con cuatro carriles con separador central que le permite en forma inmediata conectarse con las salidas para las principales ciudades Bogotá, Medellín, Barrancabermeja y la Costa Atlántico.

Así mismo, se conecta con la calle 200 que lo conduce con el casco urbano de Floridablanca y Bucaramanga.

JAVIER GIOVANI RODRIGUEZ RUEDA

AVALUOS, ASESORIAS, REPRESENTACIONES

LIC. No. 01066 2016 C.S.J.

Registro Matricula No. R.N.A./C.C.-06-4904 CORPOLONJAS DE COLOMBIA

4.2. ESTADO DE CONSERVACIÓN

Vías asfálticas en buen estado de conservación y aceptables en términos generales.

4.3. ELEMENTOS

La malla vial se encuentra pavimentada con andenes y sardineles en concreto de perfil variable y servicio de alumbrado público. Estado de conservación bueno.

4.4. AMOBLAMIENTO URBANO

El sector cuenta con amoblamiento urbano básico de andenes y sardineles y calzada en concreto. Estos elementos están ubicados en la franja peatonal destinados a la utilización, disfrute seguridad y comodidad de las personas y al ornato del espacio público, entre ellos los siguientes:

Información: La nomenclatura, la señalización

Organización: Las señales se transitó, los paraderos, las tapas de alcantarillado

Ambientación: Alumbrado publico

Servicios varios: Tiendas y centros comerciales

4.5. SERVICIOS PUBLICOS

El sector cuenta con servicios públicos de agua, luz, alcantarillado, teléfono y gas natural en perfecto funcionamiento, así como el servicio de recolección de basuras.

4.6. ESTRATO

El inmueble se encuentra ubicado en el estrato cinco.

JAVIER GIOVANI RODRIGUEZ RUEDA

AVALUOS, ASESORIAS, REPRESENTACIONES

LIC. No. 01066 2016 C.S.J.

Registro Matricula No. R.N.A./C.C.-06-4904 CORPOLONJAS DE COLOMBIA

5. TRANSPORTE

El sector cuenta con excelente servicio de transporte público mediante buses y taxis que presta diferentes empresas de transporte público y por el sistema de transporte masivo Metrolínea y el cubrimiento es oportuno y lo conecta con todos los puntos de la ciudad.

6.- HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

6.1.- PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS

El sector no muestra riesgo visible por inestabilidad geológica, inundación, o deslizamiento de tierra. La construcción evaluada en general no presenta problemas en su estructura.

6.2.- IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD

No se observa problemática ambiental que afecte de manera positiva o negativa al bien inmueble objeto de avalúo.

6.3. SERVIDUMBRE, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES

En el momento de la valoración no existe afectación identificable.

6.4.- SEGURIDAD

El inmueble en el momento de la valoración, no se encuentra afectado por situaciones de degradación social, escasez de protección individual y/o colectiva y proliferación de prácticas delictivas, que pongan en riesgo temporal o permanente de la integridad ciudadana.

6.5. PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS

No se observan problemáticas sociales que afecten negativamente la comercialización y el valor del bien inmueble.

JAVIER GIOVANI RODRIGUEZ RUEDA

AVALUOS, ASESORIAS, REPRESENTACIONES

LIC. No. 01066 2016 C.S.J.

Registro Matricula No. R.N.A./C.C.-06-4904 CORPOLONJAS DE COLOMBIA

7. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL INMUEBLE

7.1. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

7.1.1. RELIEVE. Terreno con buena conformación, compuesto principalmente por limos de la conformación de la meseta de Bucaramanga, conocido popularmente como sangre de toro, debido al color rojizo de su apariencia visual. Terreno muy bien conformado que permite la construcción de vivienda en altura, debido a su gran capacidad portante.

7.1.2 LINDEROS

Los linderos del bien inmueble se hallan consignados en la escritura pública N. 5328 del 07 de noviembre de 2006 de la Notaria Quinta del Círculo de Bucaramanga

7.2. – CERRAMIENTO.

El cerramiento está conformado por los muros frontales y medianeros laterales del inmueble.

7.3. – CLASE DE INMUEBLE Y USO ACTUAL.

El inmueble objeto del presente avalúo es una casa que cuenta con tres plantas destinado para vivienda

7.4. – LA CONSTRUCCIÓN

7.4.1.- VETUSTEZ: Se estima en 15 años aproximadamente.

7.4.2.- Conformación: El inmueble objeto del presente avalúo cuenta con tres plantas así:

Primer piso: garaje cubierto para dos vehículos, sala comedora, codina integral, baño de emergencia y zona de ropas y patio.

Segundo piso: sala de televisión, tres alcobas y un baño.

JAVIER GIOVANI RODRIGUEZ RUEDA

AVALUOS, ASESORIAS, REPRESENTACIONES

LIC. No. 01066 2016 C.S.J.

Registro Matricula No. R.N.A./C.C.-06-4904 CORPOLONJAS DE COLOMBIA

Tercer piso: alcoba principal con baño, estudio y terraza.

7.4.3.- Especificaciones de la construcción:

Estructura: en concreto reforzado en elementos estructurales como zapatas, vigas, columnas y placas.

Fachada y cubierta: ladrillo marmolpast y enchape en tableta

Mampostería: en ladrillo cocido

Pisos en cerámica, ventanas en aluminio y vidrio, y muros friso estuco y pintura.

Baños: pisos y muros enchapados.

Cocina: pisos en cerámica, mesón en granito natural, mueble, estufa y lavaplatos

Estado de conservación: Su estado de conservación es aceptable.

Condiciones de iluminación: Las condiciones son buenas.

Condiciones de ventilación: La condición natural es buena.

Servicios Públicos domiciliarios: Cuenta con servicio de electricidad, agua, alcantarillado y gas, teléfono y Servicio de televisión por cable.

8. ASPECTOS ECONÓMICOS

8.1. EXPLOTACIÓN ECONÓMICA DEL INMUEBLE

Al momento de la visita el inmueble se encuentra ocupado y para uso residencial.

8.2 EXPLOTACIÓN ECONÓMICA DE LA ZONA

JAVIER GIOVANI RODRIGUEZ RUEDA

AVALUOS, ASESORIAS, REPRESENTACIONES

LIC. No. 01066 2016 C.S.J.

Registro Matricula No. R.N.A./C.C.-06-4904 CORPOLONJAS DE COLOMBIA

El sector se caracteriza por presentar usos habitacionales multifamiliares con cercanías al área comercial y bancaria.

9. IDENTIDAD PREDIAL

De acuerdo al certificado de tradición 300-299820, y escritura pública N. 5328 del 07 de noviembre de 2006 de la Notaria Quinta de Bucaramanga.

Numero predial: 010402260011801

10.- ÁREAS

De acuerdo al certificado de tradición y libertad 300-299820 y a la escritura pública 5328 del 07 de noviembre de 2006 de la Notaria Quinta de Bucaramanga, es el siguiente:

Área de terreno: 107.96 MTS²

Área construida: 175.00 MTS²

Nota 1: En caso de existir diferencias en las áreas; estas deberán corregirse de acuerdo a los valores estimados en el presente informe.

Nota 2: El suscrito evaluador, no se responsabiliza por cualquier diferencia que en el proceso del avalúo se encuentra entre las dimensiones efectivas y las consignadas en las escrituras o demás documentos suministrados por el solicitante.

11.- CONSIDERACIONES

Adicionalmente a las características más relevantes de la propiedad, expuestas en los capítulos anteriores, se han tenido en cuenta, en la determinación del valor comercial, las siguientes consideraciones de orden general:

1. Ubicación del predio
2. Vías de acceso y comunicación

JAVIER GIOVANI RODRIGUEZ RUEDA

AVALUOS, ASESORIAS, REPRESENTACIONES

LIC. No. 01066 2016 C.S.J.

Registro Matricula No. R.N.A./C.C.-06-4904 CORPOLONJAS DE COLOMBIA

3. Servicio de alumbrado público en aceptable estado de conservación y mantenimiento
4. Áreas y tipo de construcciones encontradas en el inmueble objeto de valorización
5. Uso actual del inmueble
6. Calidad de servicios públicos del sector y los servicios del inmueble
7. Tipo y características de los materiales empleados en la construcción
8. Distribución y diseño adaptado para la función actual
9. Su estado de conservación y mantenimiento
10. Valores del mercado inmobiliario para este tipo de locales analizado y cuantificado con base en la oferta, demanda, valoraciones y transacciones recientes en el sector
11. El presente dictamen no tiene en cuenta para la determinación del valor, aspectos orden jurídico de ninguna índole
12. Área, frentes y forma del terreno donde se levanta la construcción
13. El evaluador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma (escritura)
14. El evaluador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de esta, salvo en el caso que el informe sea solicitado por una autoridad competente
15. Los conceptos y valores determinados en este dictamen, están fundamentados en bases teóricas, que nos permiten tener una apreciación del valor del inmueble.

Definición

Artículo 1º.- Método de comparación o de mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

JAVIER GIOVANI RODRIGUEZ RUEDA

AVALUOS, ASESORIAS, REPRESENTACIONES

LIC. No. 01066 2016 C.S.J.

Registro Matricula No. R.N.A./C.C.-06-4904 CORPOLONJAS DE COLOMBIA

Aplicación de métodos

Artículo 9º.- Consulta a expertos evaluadores o encuestas. Cuando para la realización del avalúo se acuda a encuestas, es necesario tener en cuenta que éstas son un apoyo al proceso valuatorio, pero no son en sí los determinantes del avalúo. En este sentido, es necesario que el perito haya realizado previamente la visita al inmueble para conocer la clase de bien que avalúa.

La encuesta debe hacer referencia al propio bien investigado y debe constatar que el entrevistado lo conoce tanto en sus aspectos negativos como positivos. Si existen limitantes legales, debe hacerse mención de ellas para que el encuestado lo tenga en cuenta en la estimación del valor.

El perito debe haber hecho una estimación previa del valor asignable y cuando la información obtenida en la encuesta difiera sustancialmente del encontrado, deberá manifestarlo para que el encuestado pueda explicar las posibles razones de tal diferencia.

En la selección de la persona a investigar debe tenerse en cuenta el conocimiento que tenga del mercado y la idoneidad de ella, además que no tengan interés directo en el bien.

Parágrafo. - En el caso que el avalúo se soporte únicamente en encuestas, el perito deberá dejar constancia bajo gravedad de juramento, escrita en el informe que la utilización de esta modalidad se debe a que en el momento de la realización del avalúo no existían ofertas de venta, arriendo, ni transacciones de bienes comparables al del objeto de estimación.

Artículo 10º.- Método de Comparación o de mercado. Cuando para la realización del avalúo se acuda a información de ofertas y/o transacciones, es necesario que en la presentación del avalúo se haga mención explícita del medio del cual se obtuvo la información y la fecha de publicación, además de otros factores que permitan su identificación posterior.

Para los inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal, el valor del terreno y la construcción deben ser analizados en forma independiente para

JAVIER GIOVANI RODRIGUEZ RUEDA

AVALUOS, ASESORIAS, REPRESENTACIONES

LIC. No. 01066 2016 C.S.J.

Registro Matricula No. R.N.A./C.C.-06-4904 CORPOLONJAS DE COLOMBIA

cada uno de los datos obtenidos con sus correspondientes áreas y valores unitarios. Para los inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal se debe presentar el valor por metro cuadrado de área privada de construcción.

Se debe verificar que los datos de áreas de terreno y construcción sean coherentes.

En los eventos en que sea posible, se deben tomar fotografías de los predios en oferta o de los que se ha obtenido datos de transacción para facilitar su posterior análisis.

Artículo 11º.- De los cálculos matemáticos estadísticos y la asignación de los valores. Cuando para el avalúo se haya utilizado información de mercado de documentos escritos, éstos deben ser verificados, confrontados y ajustados antes de ser utilizados en los cálculos estadísticos.

Se reitera que la encuesta solo se usará para comparar y en los eventos de no existir mercado. En los casos que existan datos de ofertas, de transacciones o de renta producto de la aplicación de los métodos valuatorios, la encuesta no podrá ser tenida en cuenta para la estimación del valor medio a asignar.

Para tal fin es necesario calcular medidas de tendencia central y la más usual es la media aritmética. Siempre que se acuda a medidas de tendencia central es necesario calcular indicadores de dispersión tales como la varianza y el coeficiente de variación (Ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas).

Cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) ó a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien.

Cuando el coeficiente de variación sea superior: a más (+) ó a menos (-) 7,5%; no es conveniente utilizar la media obtenida y por el contrario es necesario reforzar el número de puntos de investigación con el fin de mejorar la representatividad del valor medio encontrado.

En caso que el perito desee separarse del valor medio encontrado, deberá calcular el coeficiente de asimetría (ver Capítulo VII De las Fórmulas

JAVIER GIOVANI RODRIGUEZ RUEDA

AVALUOS, ASESORIAS, REPRESENTACIONES

LIC. No. 01066 2016 C.S.J.

Registro Matricula No. R.N.A./C.C.-06-4904 CORPOLONJAS DE COLOMBIA

Estadísticas) para establecer hacia donde tiende a desplazarse la información, pero no podrá sobrepasar el porcentaje encontrado en las medidas de dispersión.

12. VALOR

DETERMINACIÓN DEL VALOR.

Hechas las anteriores consideraciones el valor comercial del inmueble es el siguiente:

Valor del lote

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	VALOR METRO CUADRADO	VALOR TOTAL
Área de terreno 107.96	M2	\$2.500.000	\$269.900.000

Valor de la construcción

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	VALOR METRO CUADRADO	VALOR TOTAL
Área de terreno 175.00	M2	\$3.800.000	\$665.000.000

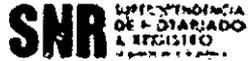
Valor total \$934.900.000 NOVECIENTOS TREINTA Y CUATRO MILLONES NOVECIENTOS MIL PESOS.

Cordialmente,

(Firmado el original)

JAVIER GIOVANI RODRIGUEZ RUEDA
C. C. N. 91.291.912 de Bucaramanga

95



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

Certificado generado con el Pin No: 17042132705125008

Nro Matrícula: 300-299820

Página 1

Impreso el 21 de Abril de 2017 a las 03:37:21 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 300 - BUCARAMANGA DEPTO: SANTANDER MUNICIPIO: FLORIDABLANCA VEREDA: FLORIDABLANCA

FECHA APERTURA: 07-09-2005 RADICACIÓN: 2005-38363- CON: ESCRITURA DE: 05-09-2005

CODIGO CATASTRAL: 68276010402260011801 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

ESTADO OEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 3560 de fecha 02-09-2005 en NOTARIA 5 de BUCARAMANGA CASA 11 con area de 175.00M2 con coeficiente de 1,9611% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

COMPLEMENTACION:

INVERSIONES Y PROYECTOS INTERNACIONALES LTDA. Y CONSTRUCCIONES SERVICIOS E INGENIERIA LIMITADA CONSTRUSIN LTDA. ADQUIRIERON EL LOTE QUE OCUPA ESTE EJECICIO. ASI: CUOTAS PARTES POR COMPRA A SERRANO G. JAIME, SERRANO G. JAVIER, SERRANO DE MEJIA MARIA LYLIA Y SERRANO G. MARTIN RAMON, MEDIANTE ESCRITURA 5911 DEL 21-11-2003 NOTARIA 3 DE BGA. REGISTRADA EL 17-12-2003, ESCRITURA ACLARADA EN CUANTO AL EQUIVALENTE DE LA CUOTA VENDIDA (8.61%) Y PORCENTAJE ADQUIRIDO POR LAS SOCIEDADES CONSTRUCCIONES SERVICIOS E INGENIERIA LTDA CONSTRUSIN LTDA (3.61%), INVERSIONES Y PROYECTOS INTERNACIONALES LTDA (75%), MEDIANTE ESCRITURA 3948 DE 23-07-2004 DE LA NOTARIA 3. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 10-09-2004, Y OTRAS CUOTAS PARTES POR COMPRA A DIAZ SUAREZ EDUARDO, DIAZ SUAREZ ARTURO, DIAZ SUAREZ YACKELINE, SERRANO C. MARIA TERESA DIAZ SUAREZ LEONOR, DIAZ SUAREZ BERTHA, DIAZ SUAREZ TERESA Y OIAZ SUAREZ HERNANDO, MEDIANTE ESCRITURA 3322 OEL 15-07-2003 NOTARIA 3 DE BGA. REGISTRADA EL 29-07-2003. MEDIANTE ESCRITURA 4331 OEL 29-11-2004 NOTARIA 5 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 06-01-2005 SE CONSTITUYO EL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL. POR ESC. 2731 DE 06-08-2004 NDT. 5 BGA. REGISTRADA EL 12-08-2004. CONSTRUCCIONES SERVICIOS E INGENIERIA LIMITADA CONSTRUSIN LTDA. E INVERSIONES Y PROYECTOS INTERNACIONALES LTDA EFECTUARON LOTEO. - SERVIDUMBRE: POR ESC. 4854 OE 29-12-2004 NOT. 5 BGA. REGISTRADA EL 30-12-2004, CONSTRUCCIONES SERVICIOS E INGENIERIA LIMITADA CONSTRUSIN LTDA, E INVERSIONES Y PROYECTOS INTERNACIONALES LTOA. CONSTITUYERON SERVIDUMBRE DE AGUAS NEGRAS ACTIVA (PASO DE LA RED DE ALCATARILLADO SANITARIO).- DIAZ SUAREZ HERNANDO, DIAZ S. TERESA, DIAZ S. LEONOR, SERRANO CAICEDO MARIA TERESA, DIAZ SUAREZ ARTURO, DIAZ S. EDUARDO, SERRANO GALVIS JAIME, DIAZ S. JACKELINE SERRANO G. MARTIN RAMON SERRANO G. JAVIER, SERRANO DE MEJIA MARIA LYLIA, DIAZ S. BERTHA, CABRALES GUSTAVO. ADQUIRIERON LA TOTALIDAD POR ADJUDICACION LIDUICACION DE LA COMUNIDAD EFECTUADA CON SERRANO VDA. DE NAVAS CARMEN O ANA DEL CARMEN, SERRANO DE JASBON TULIA, SERRANO GOMEZ ALFREDO Y SERRANO GOMEZ EFRAIN, MEDIANTE ESCRITURA 3303 DEL 21-08-2001 NOTARIA 3 DE BGA REGISTRADA EL 27-08-2001.- SERRANO GOMEZ EFRAIN, SERRANO VDA. DE NAVAS CARMEN O ANA DEL CARMEN, SERRANO DE JASBON TULIA, CABRALES GUSTAVO, SERRANO GALVIS MARTIN RAMON, DIAZ SUAREZ HERNANDO, SERRANO GOMEZ ALFREDO, SERRANO DE MEJIA MARIA LYLIA, DIAZ SUAREZ TERESA, DIAZ SUAREZ BERTHA, DIAZ SUAREZ LEONOR, SERRANO CAICEDO MARIA TERESA, DIAZ SUAREZ YACKELINE, DIAZ SUAREZ ARTURO, DIAZ SUAREZ EDUARDO, SERRANO GALVIS JAVIER, SERRANO GALVIS JAIME ADQUIRIERON EL PREDIO OBJETO DE LA PARTICION MATERIAL. ASI: SERRANO GOMEZ ROBERTO, CABRALES GUSTAVO, SERRANO GALVIS MARTIN RAMON, SERRANO DE MEJIA MARIA LYLIA, DIAZ SUAREZ TERESA, DIAZ SUAREZ BERTHA, DIAZ SUAREZ LEONOR, SERRANO CAICEDO MARIA TERESA, DIAZ SUAREZ YACKELINE, DIAZ SUAREZ ARTURO, DIAZ SUAREZ EDUARDO, SERRANO GALVIS JAVIER Y SERRANO GALVIS JAIME ADQUIRIERON POR ADJUDICACION DE 1/5 PARTE QUE SE LES HIZO EN SUCESION DE SERRANO GOMEZ ROBERTO, SEGUN ESC. 4214 DE 27-10-2000 DE NOTARIA 3 DE BGA, REGISTRADA EL 15-11-2000. POR ESC. 3303 DE 21-08-2001 OE NOTARIA 3 DE BGA, REGISTRADA EL 27-08-2001, SERRANO GOMEZ EFRAIN, SERRANO GOMEZ ALFREDO, CABRALES GUSTAVO, SERRANO GALVIS MARTIN RAMON, DIAZ SERRANO HERNANDO, SERRANO DE MEJIA MARIA LYLIA, SERRANO DE JASBON TULIA, DIAZ SUAREZ TERESA, DIAZ SUAREZ BERTHA, DIAZ SUAREZ LEONOR, SERRANO CAICEOO MARIA TERESA, DIAZ SUAREZ ARTURO, DIAZ SUAREZ EDUARDO, SERRANO GALVIS JAVIER, SERRANO GALVIS JAIME, SERRANO VDA. DE NAVAS CARMEN O ANA DEL CARMEN Y DIAZ SUAREZ JACKELINE ACTUALIZARON AREA Y LINDEROS. SERRANO GOMEZ ROBERTO, SERRANO GOMEZ ALFREDO, SERRANO GOMEZ EFRAIN, SERRANO DE JASBON TULIA, Y SERRANO DE NAVAS ANA DEL CARMEN, ADQUIRIERON EN UN GLOBO MAYOR ASI: LA MITAD INDIVISA, POR ADJUDICACION QUE SE LES HIZO EN EL JUICIO DE SUCESION DE SERRANO MANTILLA RAMON, DECIDIDO POR EL JUZGADO 1. CIVIL DEL CTO. DE BUCARAMANGA, REGISTRADO EL 09-03-61, EN EL LIBRO 1. TOMO 1. C.M. PARTIDA 210 Y PROTOCOLIZAO EN LA NOTARIA 2. DE BUCARAMANGA, EL 26-07-61 BAJO ESCRITURA 2190 Y LA MITAD POR DACION EN PAGO QUE SE LES HIZO GOMEZ VDA. DE SERRANO MARIA AURELIA, MEDIANTE ESCRITURA 2595 DE 24-12-63 DE LA NOTARIA 1. DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 28-01-64 EN EL LIBRO 1. TOMO 1. IMPAR PARTIDA 210. ESTA DONACION LES FUE HECHA A TITULO DE DACION EN PAGO DE UNA RENTA VITALICIA A FAVOR DE LA TRADENTE. POR ESC. 845 OE 10-06-98 DE NOTARIA UNICA DE FLORIDABLANCA, REGISTRADA EL 09-07-98. SERRANO GOMEZ EFRAIN, SERRANO GOMEZ ALFREDO, SERRANO GOMEZ ROBERTO, SERRANO VDA. DE NAVAS ARMEN Y SERRANO DE JASBON TULIA

96



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

Certificado generado con el Pin No: 17042132705125008

Nro Matrícula: 300-299820

Página 2

Impreso el 21 de Abril de 2017 a las 03:37:21 PM

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

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

IDENTIFICARON SALDO. MEDIANTE ESCRITURA 0844 DE 10-06-98, NOTARIA DE FLORIDABLANCA, REGISTRADA EL 01-07-98, SERRANO GOMEZ EFRAIN, SERRANO GOMEZ ALFREDO, SERRANO GOMEZ ROBERTO, SERRANO VDA. DE NAVAS CARMEN Y SERRANO DE JASBON TULIA, EFECTUARON IDENTIFICACION. MEDIANTE ESCRITURA 876 DE 18-02-92, NOTARIA 3 DE B/MANGA, REGISTRADA EL 28 IBIDEM, SERRANO GOMEZ EFRAIN, SERRANO GOMEZ ALFREDO, SERRANO GOMEZ ROBERTO, SERRANO VDA. DE NAVAS CARMEN Y SERRANO DE JASBON TULIA, EFECTUARON DIVISION MATERIAL. MEDIANTE ESCRITURA 1221 DE 18-04-68 DE LA NOTARIA 2. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 17 DE MAYO SIGUIENTE EN EL LIBRO 1. TOMO 2. B PARTIDA 726 DE SERRANO GOMEZ ROBERTO, SERRANO GOMEZ ALFREDO, SERRANO GOMEZ EFRAIN, SERRANO JASBON TULIA Y SERRANO DE NAVAS ANA DEL CARMEN, PROTOCOLIZADO COPIA DEL ACTA DE DEFUNCION DE GOMEZ VDA. DE SERRANO MARIA AURELIA, A EFECTO DE ACREDITAR LA EXTINCION DE LA RENTA VITALICIA, MEDIANTE ESCRITURA 2131 DE 16-07-85 DE LA NOTARIA 2. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 25-07-85, SERRANO GOMEZ ROBERTO, SERRANO GOMEZ EFRAIN, SERRANO JASBON TULIA SERRANO V. DE NAVAS ANA DEL CARMEN, SERRANO GOMEZ ALFREDO, EFECTUARON IDENTIFICACION. POR ESC. 4214 DE 27-10-2000 DE NOTARIA 3 DE BGA, REGISTRADA EL 15-11-2000, SERRANO GOMEZ ROBERTO ACTUALIZO AREA Y LINDEROS. -

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN

1) SIN DIRECCION ANILLO VIAL 24-325 TIPO B CASA 11 CONDOMINIO PRADOS DE CAVERAL III ETAPA

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

300 - 293970

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 30-12-2004 Radicación: 2004-300-6-57625

Doc: ESCRITURA 4854 DEL 29-12-2004 NOTARIA 5 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0336 SERVIDUMBRE DE AGUAS NEGRAS ACTIVA (PASO DE LA RED DE ALCANTARILLADO SANITARIO)

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

A: CONSTRUCCIONES SERVICIOS E INGENIERIA LIMITADA CONSTRUSIN LTDA.

NIT# 8040034730 X

A: INVERSIONES Y PROYECTOS INTERNACIONALES LTDA.

NIT# 8040148683 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 05-09-2005 Radicación: 2005-300-6-38363

Doc: ESCRITURA 3560 DEL 02-09-2005 NOTARIA 5 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL ESCRITURA 4331 DEL 29-11-2004 III ETAPA (LEY 675/2001)

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

A: INVERSIONES Y PROYECTOS INTERNACIONALES LTDA.HOY CONSTRUCCIONES INVERSIONES Y PROYECTOS INTERNACIONALES LTDA INPRO LTDA

X NIT 8040148683

A: CONSTRUCCIONES SERVICIOS E INGENIERIA LIMITADA CONSTRUSIN LTDA.

NIT# 8040034730 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 16-11-2006 Radicación: 2006-300-6-51646

Doc: ESCRITURA 5328 DEL 07-11-2006 NOTARIA 5 DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$170.000.000



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

Certificado generado con el Pin No: 17042132705125008

Nro Matrícula: 300-299820

Página 3

Impreso el 21 de Abril de 2017 a las 03:37:21 PM

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

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

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: INVERSIONES Y PROYECTOS INTERNACIONALES LTDA. HOY CONSTRUCCIONES, INVERSIONES Y PROYECTOS INTERNACIONALES LTDA.
INPRO LTDA. NIT.804014868-3

DE: CONSTRUCCIONES SERVICIOS E INGENIERIA LIMITADA CONSTRUSIN LTDA. NIT# 8040034730

A: SANCHEZ DIAZ JAVIER ALBERTO CC# 79558401 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 16-11-2006 Radicación: 2006-300-6-51646

Doc: ESCRITURA 5328 DEL 07-11-2005 . NOTARIA 5 DE BUCARAMANGA. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

A: SANCHEZ DIAZ JAVIER ALBERTO. CC# 79558401 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 15-09-2010 Radicación: 2010-300-6-41306

Doc: OFICIO . DEL 16-06-2010 AREA METROPOLITANA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0212 VALORIZACION RESOLUCION 0325 OE 03/05/2010 CONSTRUCCION TRANSVERSAL DEL BOSQUE Y OBRAS
COMPLEMENTARIAS.

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

DE: AREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA.

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 29-01-2013 Radicación: 2013-300-6-3081

Doc: OFICIO AMB-SAF-V-0280 DEL 28-01-2013 AREA METROPOLITANA VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA VALORIZACION, SEGUN RESOLUCION 325 DE 2010.
TRANSVERSAL EL BOSQUE.

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

DE: AREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA.

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 23-05-2013 Radicación: 2013-300-6-20034

Doc: ESCRITURA 2183 DEL 17-05-2013 NOTARIA SEGUNDA VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR - ESCRITURA 5328 DE
7-11-2006

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

A: PLAZAS JACOBO MAGDA LORENA CC# 40078022

A: SANCHEZ DIAZ JAVIER ALBERTO CC# 79558401

98



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

Certificado generado con el Pin No: 17042132705125008

Nro Matrícula: 300-299820

Página 4

Impreso el 21 de Abril de 2017 a las 03:37:21 PM

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

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

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 23-05-2013 Radicación: 2013-300-6-20034

Doc: ESCRITURA 2183 DEL 17-05-2013 NOTARIA SEGUNDA

VALOR ACTO: \$245.323.750

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA LEASING INMOBILIARIO

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

DE: SANCHEZ DIAZ JAVIER ALBERTO

CC# 79558401

A: BANCO DE OCCIDENTE S.A.

NIT# 8903002794 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: 18

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: C2005-1434

Fecha: 09-11-2005

ADICIONADO EN COMPLEMENTACION LO REFERENTE A LA ESCRITURA 3948/04 VALE, SEGUN RES.501 DE 08-11-2005

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Reallech

TURNO: 2017-300-1-00854

FECHA: 21-04-2017

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: EDGAR GUILLERMO RODRIGUEZ BORRAY

80

5328

WK 5039000

11782



Dr. PEDRO...

SRP. CODIGO: AR.1429 --

ESCRITURA PUBLICA NUMERO:

CINCO MIL TRESCIENTOS VEINTIOCHO ---

No. : 5.328 - - - - -

FECHA : NOVIEMBRE 7 del 2006

NOTARIA QUINTA DEL CIRCULO DE BUCARAMANGA

NATURALEZA DEL ACTO: COMPRAVENTA. -----

CUANTIA ACTO: \$170.000.000.00. -----

MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO: 300 - 299820. -----

INMUEBLE: CASA No. 11 - TIPO B, DEL CONDOMINIO "PRADOS DE CAÑAVERAL" ETAPA III - PROPIEDAD HORIZONTAL, CON ACCESO POR LA PORTERÍA COMÚN CUYA NOMENCLATURA ES: ANILLO VIAL No. 24 - 325 DEL MUNICIPIO DE FLORIDABLANCA DE : LA SOCIEDAD CONSTRUCCIONES SERVICIOS E INGENIERÍA LTDA. CONSTRUSIN LTDA., Y LA SOCIEDAD INVERSIONES Y PROYECTOS INTERNACIONALES LTDA ANTES, HOY CONSTRUCCIONES, INVERSIONES Y PROYECTOS INTERNACIONALES LTDA. IMPRO LTDA. -----

A : JAVIER ALBERTO SANCHEZ DIAZ, IDENTIFICADO CON LA CEDULA DE CIUDADANIA No. 79.558.401 DE BOGOTÁ. ---

=====

En la ciudad de Bucaramanga, Departamento de Santander, República de Colombia, a los siete (7) días del mes de -
Noviembre - - - - - del año Dos Mil seis (2.006),

Ante mí, FERNANDO MENDOZA ARDILA Notario Quinto
- - - - - del Círculo de Bucaramanga, Comparecieron:

NELSON MUJICA BARÓN, mayor de edad, vecino de esta ciudad; identificado con la cédula de ciudadanía número **91.273.828** expedida en Bucaramanga, quien obra en nombre y representación de la sociedad **CONSTRUCCIONES SERVICIOS**

E INGENIERÍA LTDA. CONSTRUSIN LTDA., en su condición de **Gerente**; sociedad con **NIT. 804003473-0** y domicilio en Bucaramanga; constituida mediante escritura pública número 36 de fecha 9 de enero de 1997, de la Notaría Quinta de Bucaramanga, cuya última reforma consta en la escritura pública número 4004 de fecha 18 de Diciembre de 2002, de la Notaría Quinta de Bucaramanga; debidamente autorizado por estatutos, todo lo cual acredita con el certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bucaramanga, que presenta para su protocolización con la presente escritura; y **EDGAR GONZALO CORREA ROMERO**, mayor de edad, vecino de esta ciudad; identificado con la cédula de ciudadanía número **91.222.674** expedida en Bucaramanga, quien obra en nombre y representación de la sociedad **INVERSIONES Y PROYECTOS INTERNACIONALES LTDA.**, antes, hoy **COSTRUCIONES, INVERSIONES Y PROYECTOS INTERNACIONALES LTDA. IMPRO LTDA.**, en su calidad de **Gerente**; sociedad con **NIT. 804014868-3** y domicilio en Bucaramanga; constituida mediante escritura pública número 680 de fecha 4 de marzo de 2003, de la Notaría Quinta de Bucaramanga; reformada por cambio de la Razón Social, según escritura pública número 2.325 del 09 de Julio de 2004, de la Notaría Quinta de Bucaramanga; todo lo cual acredita con el certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bucaramanga; y debidamente autorizado por la junta de socios, según Acta No. **003 de fecha Abril 30 de 2003**, documentos que presenta para su protocolización con la presente escritura; quienes en adelante para los fines y efectos del presente contrato se denominarán **LOS VENDEDORES** y manifestaron:-----

P R I M E R O: Que obrando en las citadas calidades, transfieren a título de venta real y efectiva a favor de **JAVIER**

81
Dr. PEDRO FÉLIX MORENO PRADA
NOTARIO (E)
N.º 158

WK 5038999 3



ALBERTO SANCHEZ DIAZ, mayor de edad, de esta vecindad, identificado con la cédula de ciudadanía número **79.558.401** expedida en **Bogotá**, de estado civil **casado**, con **sociedad conyugal vigente**; quien para los fines y efectos del presente contrato se

denominarán **EL COMPRADOR**; el derecho de dominio, propiedad y posesión que tienen y ejercen sobre el siguiente inmueble: **CASA NÚMERO 11.-** Hace parte del **CONDominio PRADOS DE CAÑAVERAL ETAPA III**, ubicado en el municipio de **Floridablanca (Sder.)**, con acceso por la **portería común** cuya nomenclatura es: **ANILLO VIAL NÚMERO 24-325**. Vivienda Tipo **B**, con área total privada construida de **175.00 metros cuadrados** aproximadamente, distribuida en tres pisos así: **PRIMER PISO.-** Con área construida de **65.25 metros cuadrados** aproximadamente y área libre de **42.71 metros cuadrados** aproximadamente, consta de: sala, comedor, cocina, baño, zona de ropas, garaje y jardín. **SEGUNDO PISO.-** Con área construida de **53.74 metros cuadrados** aproximadamente, consta de: alcoba 1, alcoba 2, baño, balcón 1, balcón 2, estar y estudio. **TERCER PISO.-** Con área construida de **56.01 metros cuadrados** aproximadamente, consta de: alcoba principal, vestier, baño, alcoba 3 y terraza cubierta. Se encuentra construida en un lote con área aproximada de **107.96 metros cuadrados**, comprendido dentro de los siguientes linderos y medidas aproximadas: **Por el NORTE**, del punto 26 al punto 25, en longitud de **14.50 metros**, con casa numero 12; **por el ORIENTE**, del punto 25 al punto 23, en longitud de **7.50 metros**, con vía interna del conjunto; **por el SUR**, del punto 23 al punto 24, en longitud de **14.29 metros**, con casa numero 10; **por el OCCIDENTE**, del punto 24 al punto 26, en longitud de **7.50**

metros, con parqueadero El Puente. Se distingue en Catastro como PREDIO N° 01-04-0226-0011-801 y Le corresponde la matrícula inmobiliaria N° 300 - 299820. -----

ESTE INMUEBLE NO ESTA AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR (LEY 258/1.996, REFORMADA POR LA LEY 854 DE 2003). - **PARAGRAFO 1°:** No obstante la cabida y linderos acabados de expresar la compraventa se hace como cuerpo cierto. -----

PARAGRAFO 2°: Las diferentes etapas que conforman el **CONDominio PRADOS DE CAÑAVERAL Propiedad Horizontal**, ocupan tres (3) lotes de terreno, que se determinan por su denominación, ubicación, área, linderos, matrícula inmobiliaria y demás especificaciones, así: -----

a) **LOTE NUMERO 1.-** Destinado a la construcción de la Etapa I del Proyecto Condominio Prados de Cañaveral, ubicado en el municipio de Floridablanca (Santander). Tiene un área de **2.508,21** metros cuadrados aproximadamente y se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos y medidas aproximadas: **POR EL NORTE**, partiendo del punto R hacia el oriente en una distancia de 12.65 metros lineales hasta encontrar el punto número 69; partiendo del punto número 69 hacia el sur-oriente en una distancia de 68.18 metros lineales hasta encontrar el punto 79 colinda con la etapa II del Proyecto Condominio Prados de Cañaveral o lote número 4. **POR EL ORIENTE**, partiendo del punto 79 hacia el sur en una distancia de 38.13 metros lineales hasta encontrar el punto 106 colinda con la Urbanización Portal de Oviedo. **POR EL SUR**, partiendo del punto número 106 hacia el occidente en una distancia de 85.21 metros lineales hasta encontrar el punto número 2 colinda con lote 4 que corresponde con el área reservada para la paralela anillo vial. **POR EL OCCIDENTE**, partiendo del punto número 2 hacia el norte en una distancia de 28.36

81

WK 5038998 5



Dr. PEDRO FELIPE MORENO PRA
C.R. 1000 (E)

metros lineales hasta encontrar el punto R colinda con la Etapa III del Proyecto Condominio Prados de Cañaveral o lote número 3. **MATRICULA INMOBILIARIA NÚMERO 300-293968** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga. ===== b)

LOTE NÚMERO 4.- Destinado a la construcción de la Etapa II del Proyecto Condominio Prados de Cañaveral y zona comunal del mismo, ubicado en el municipio de Floridablanca Santander. Tiene un área de **3.437.05** metros cuadrados aproximadamente, comprendido dentro de los siguientes linderos y medidas aproximadas: **POR EL NORTE**, partiendo del punto O hacia el oriente en una distancia de 11.73 metros lineales hasta encontrar el punto N; partiendo del punto N en una distancia 42.78 metros lineales hasta encontrar el punto U; partiendo del punto U hasta el sur oriente en una distancia de 32.02 metros lineales hasta encontrar el punto 46 y partiendo del punto 46 hacia el sur oriente en una distancia de 16.21 metros lineales hasta encontrar el punto K colinda con lote 2 que corresponde a la zona de espaciopúblico.-- **POR EL ORIENTE**, partiendo del punto K hacia el sur en una distancia de 38.53 metros lineales hasta encontrar el punto 79 colinda con Urbanización Portal de Oviedo.-- **POR EL SUR**, partiendo del punto 79 en una distancia de 68.18 metros lineales hasta encontrar el punto No. 69 y partiendo del punto 69 hacia el occidente en una distancia de 12.58 metros lineales hasta encontrar el punto Q colinda con la Etapa I del proyecto o lote No. 1. **POR EL OCCIDENTE**, partiendo del punto Q hacia el norte en una distancia de 45.36 metros lineales hasta encontrar el punto P; partiendo del punto P hacia el oriente en una distancia de 13.53 hasta encontrar el punto 36 y partiendo del punto 36 hacia el norte en una

distancia de 31.07 metros lineales hasta encontrar el punto O colinda con la etapa III del proyecto o lote número 3.--
MATRICULA INMOBILIARIA N° 300-293971 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga. -----

c) **LOTE NÚMERO 3.-** Destinado a la construcción de la Etapa III del Proyecto Condominio Prados de Cañaveral, ubicado el Municipio de Floridablanca (Santander). Tiene un área de **2.280,94** metros cuadrados aproximadamente, comprendido dentro de los siguientes linderos y medidas aproximadas: **POR EL NORTE**, partiendo del punto B hacia el oriente en una distancia de 35.21 metros lineales hasta encontrar el punto O colinda con lote 2 que corresponde a la zona de manejo de espacio público. **POR EL ORIENTE**, partiendo del punto O hacia el sur en una distancia de 31.07 metros lineales hasta encontrar el punto 36 colinda con lote 4 o Etapa II del Proyecto Condominio Prados de Cañaveral; partiendo del punto 36 hacia el occidente en una distancia de 13.53 metros lineales hasta encontrar el punto P; partiendo del punto P hacia el sur en una distancia de 45.36 metros lineales hasta encontrar el punto Q; partiendo del punto Q hacia el occidente en una distancia de 5.08 metros lineales hasta encontrar el punto R y partiendo del punto R hacia el sur en una distancia de 28.36 metros lineales hasta encontrar el punto 2 colinda con lote 4 que corresponde a la zona social del proyecto y Etapa I del proyecto. **POR EL SUR**, partiendo del punto 2 hacia el occidente en una distancia de 16.45 metros lineales hasta encontrar el punto 3A colinda con el lote 5 que corresponde a la futura paralela del anillo vial. **POR EL OCCIDENTE**, partiendo del punto 3A hacia el norte en una distancia de 95.45 metros lineales hasta encontrar el punto B colinda con el parqueadero de la familia Serrano. ===
MATRICULA INMOBILIARIA NÚMERO 300-293970 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.-

83

WK 5038997



D. PEDRO GILPI MORENO
S/o de la Oficina

S E G U N D O: La propiedad de los inmuebles que conforman el CONDOMINIO PRADOS DE CAÑAVERAL Propiedad Horizontal, fue adquirida por LOS VENDEDORES así: Los lotes de terreno en mayor extensión y en común y proindiviso por las

sociedades **CONSTRUCCIONES SERVICIOS E INGENIERÍA LTDA., CONSTRUSIN LTDA.,** e **INVERSIONES Y PROYECTOS INTERNACIONALES LTDA.** antes, hoy **CONSTRUCCIONES, INVERSIONES Y PROYECTOS INTERNACIONALES LTDA. IMPRO LTDA.,** en dos actos, así:

1) La sociedad **CONSTRUCCIONES SERVICIOS E INGENIERÍA LTDA. CONSTRUSIN LTDA.,** por compra de cuotas partes hecha a Gustavo Cabrales, Hernando Díaz Suárez, Teresa Díaz Suárez, Bertha Díaz Suárez, Leonor Díaz Suárez, María Teresa Serrano Caicedo, Jackeline Díaz Suárez, Arturo Díaz Suárez y Eduardo Díaz Suárez, según consta en la escritura pública número 3.322 de fecha 15 de julio de 2003, otorgada en la Notaría Tercera Círculo de Bucaramanga, debidamente registrada el día 29 del mismo mes y año al Folio de Matrícula Inmobiliaria número 300-278764 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.=====

2) Las sociedades **CONSTRUCCIONES SERVICIOS E INGENIERÍA LTDA. CONSTRUSIN LTDA.** e **INVERSIONES Y PROYECTOS INTERNACIONALES LTDA.** antes, hoy **CONSTRUCCIONES, INVERSIONES Y PROYECTOS INTERNACIONALES LTDA., IMPRO LTDA.,** por compra de cuotas partes hecha a Martín Ramón Serrano Galvis, María Lylia Serrano de Mejía, Javier Serrano Galvis y Jaime Serrano Galvis, según consta en la escritura pública número 5.911 de fecha 21 de noviembre de 2003, otorgada en la Notaría Tercera

Círculo de Bucaramanga, debidamente registrada el día 17 del diciembre de 2003 al Folio de Matrícula Inmobiliaria número 300-278764 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.=== 3) El lote número 1, el lote número 4 y el lote número 3, descritos en su orden en los literales a), b) y c) de la cláusula anterior, resultaron del LOTE del LOTE 3A distinguido con la Matrícula Inmobiliaria número 300-278764, acto efectuado por medio de la escritura pública número 2.731 del 6 de agosto de 2004, otorgada en la Notaría Quinta del Círculo de Bucaramanga, registrada el día 12 de agosto de 2004 en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, habiéndole correspondido al denominado **LOTE N° 1** la matrícula inmobiliaria número **300-293968**, al denominado **LOTE N° 4** la matrícula inmobiliaria Número **300-293971** y al denominado **LOTE N° 3** la matrícula inmobiliaria Número **300-293970**.----- La propiedad de las construcciones accedió al derecho de dominio que sobre los terrenos en que están edificadas ejercen las sociedades **CONSTRUCCIONES SERVICIOS E INGENIERÍA LTDA. CONSTRUSIN LTDA.**, e **INVERSIONES Y PROYECTOS INTERNACIONALES LTDA.** antes, **HOY CONSTRUCCIONES, INVERSIONES Y PROYECTOS INTERNACIONALES LTDA. IMPRO LTDA.**, por haberlas levantado a sus expensas y en ejecución del proyecto aprobado por la autoridad urbanística competente del municipio de Floridablanca (Sder).-- Al inmueble objeto de **venta** le corresponde la matrícula inmobiliaria No **300 - 299820**.-----

T E R C E R O: EL CONDOMINIO PRADOS DE CAÑAVERAL,

del cual hace parte la unidad descrita, fue sometido al régimen de propiedad horizontal mediante la escritura pública número **4331** de fecha **29 de Noviembre de 2004**, otorgada en la Notaría Quinta del Círculo de Bucaramanga, debidamente registrada, adicionada mediante las escrituras públicas números



1505 de fecha 26 de Abril de 2.005, y 3560 de fecha 02 de Septiembre de 2.005, otorgadas en la Notaria Quinta del círculo de Bucaramanga, debidamente registradas. -----

NOTA:

Se protocoliza a paz y salvo

por concepto de cuotas de administración según certificado de fecha 15 de Noviembre del 2006 -----

C U A R T O: Que el precio del inmueble objeto del presente contrato, es la suma de **CIENTO SETENTA MILLONES DE PESOS (\$170.000.000.00) MONEDA LEGAL COLOMBIANA**, que EL COMPRADOR ha cancelado a LOS VENDEDORES y éstos declaran recibidos a entera satisfacción. -----

Q U I N T O: Que el inmueble materia del presente contrato es de plena y exclusiva propiedad de LOS VENDEDORES, que no lo han enajenado por acto anterior al presente, lo poseen de manera regular, quieta, pública y pacífica, y que dicho inmueble no es objeto de demanda civil, ni está embargado, se halla libre de censo, anticresis y arrendamientos consignados en escritura pública, desmembraciones, condiciones resolutorias, gravámenes y limitaciones del dominio con excepción de las que provienen del régimen de propiedad horizontal. -----

S E X T O: Que desde esta fecha hace(n) entrega real y material a EL COMPRADOR, del inmueble vendido, con todas sus anexidades y servidumbres activas y pasivas que tenga legalmente constituidas y que en los casos previstos por la Ley se obliga(n) a su saneamiento y a responder de cualquier gravamen o acción real que resulte contra el derecho de dominio que enajena(n), y que será de cargo de EL COMPRADOR cualquier suma que se cobre con relación al citado inmueble

por cualquier entidad del orden nacional, departamental, distrital o municipal por concepto de impuestos, tasas, contribuciones, valorizaciones y gravámenes de cualquier clase, que se causen o se liquiden a partir de la fecha de esta escritura. -----

S E P T I M O : GASTOS.- Los que ocasione el otorgamiento del presente instrumento como Derechos notariales, registro y boleta fiscal serán a cargo de LOS VENDEDORES y EL COMPRADOR, en partes iguales. -----

Presente ~~EL~~ **COMPRADOR, JAVIER ALBERTO SANCHEZ DIAZ**, de las condiciones personales y civiles antes mencionadas, manifestó: Que acepta la presente escritura y la venta que por medio de ella le otorgan a su favor las sociedades **CONSTRUCCIONES SERVICIOS E INGENIERIA LIMITADA "CONSTRUSIN LTDA"**, E **INVERSIONES Y PROYECTOS INTERNACIONALES LTDA.**, antes, hoy **CONSTRUCCIONES, INVERSIONES Y PROYECTOS INTERNACIONALES LTDA. IMPRO LTDA.**, por estar de acuerdo con todas las estipulaciones y declaraciones que contiene. Que ha(n) recibido el inmueble que compra(n) a su entera satisfacción. Que ha pagado en su integridad el precio del inmueble que compra, en la forma estipulada en este instrumento. Y Que conoce(n), acepta(n) y se obliga(n) a cumplir y a hacer cumplir por sus causahabientes las obligaciones derivadas del régimen de propiedad horizontal al que está sometido el inmueble objeto del presente contrato. ==

AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR: Indagada la compradora por el Notario, según lo dispuesto por el artículo 6° de la Ley 258 del 17 de Enero de 1.996, reformada por la Ley 854 del 25 de Noviembre de 2003; manifestó que su estado civil es: **casado con MAGDA LORENA PLAZAS JACOBO** identificado(a) con la cédula de ciudadanía número **40.078.022** de Florencia (Caquetá), y con



sociedad conyugal vigente. Que el inmueble que adquiere por el presente instrumento será destinado a vivienda suya y de su familia.- Teniendo en cuenta lo declarado por la compareciente, el suscrito notario deja expresa constancia de que el inmueble objeto del presente contrato

QUEDA afectado a vivienda familiar por **Ministerio** de las referidas normas. -----

Me presentaron el siguiente comprobante legal: -----

CERTIFICADO DE PAZ Y SALVO No. A-015155. LA SECRETARIA DEL TESORO MUNICIPAL DE **FLORIDABLANCA** CERTIFICA que **CONSTRUCCIONES SERVICIOS E INGENI**, Se encuentra a PAZ Y SALVO con el Tesoro Municipal por concepto de **IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO** Hasta el Segunda semestre **2006**, del Predio No. **01-04-0226-0011-801** - Avaluado en **\$104.515.000** - Ubicado en **ANILLO VIAL 24 325 ET III CS 11 FLORIDABLANCA.** Expedido en **Floridablanca** a los **02-Nov-2006** -----

NOTA: Los comparecientes hacen constar que han verificado cuidadosamente sus nombres completos, estados civiles, el número de sus documentos de identidad y todas las informaciones del (de los) inmueble(s), áreas, matriculas, predial y ubicación. Declaran que todas las informaciones consignadas en el presente instrumento son correctas y en consecuencia asumen la responsabilidad que se derive de cualquier inexactitud en los mismos. 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 interesados, tampoco responde de la capacidad o aptitud legal de éstos para celebrar el presente contrato (Art. 9° D.L. 960/70). -- A los otorgantes se les hizo la

advertencia que deben presentar esta escritura para registro, en la Oficina correspondiente, dentro del término perentorio de dos (2) meses, contados a partir de la fecha de otorgamiento, cuyo incumplimiento causará intereses moratorios por mes o fracción de mes de retardo (Art.14 Decreto 650/96), la aprobaron por estar de acuerdo, y firman por ante mí, el Notario que doy fé. **Lo escrito en otra letra vale.** -----

Esta escritura se extendió en las hojas de papel notarial números: 5039000,5038999,998,997,996,995,994 -----

----- de la Serie **WK.** -----

DERECHOS:\$ 470.938 ----- (RESOL. 7200 Dic-14-2005)

FONDO:\$ 3.055 ----- SUPERINTENDENCIA:\$ 3.055

IVA:\$ 88.106 ----- RETEFUENTE: \$ -----

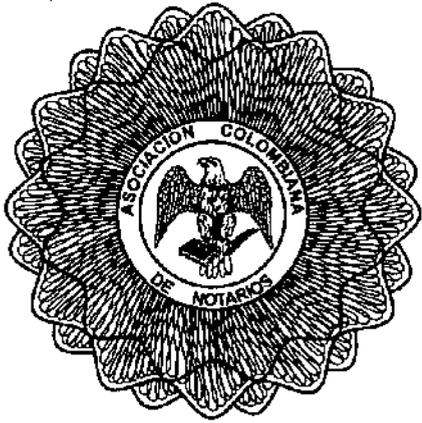

NELSON MUJICA BARÓN


EDGAR GONZALO CORREA ROMERO


JAVIER ALBERTO SANCHEZ DIAZ



WK 5038994



VIENE DE LA HOJA DE PAPEL

NOTARIAL NUMERO: 5038995

EL NOTARIO QUINTO,

~~Dr. FERNANDO MENDOZA ARDILA
NOTARIO QUINTO CIRCULO
BUCARAMANGA~~

ES FIEL PRIMERA (1A) COPIA DE LA ESCRITURA PUBLICA NUMERO
5328 DE FECHA 7 DE NOVIEMBRE - DE 2006 , REPRODUCIDA
MECANICAMENTE DE SU ORIGINAL Y QUE EXPIDO EN 13 HOJAS
UTILES CON DESTINO A JAVIER ALBERTO SANCHEZ DIAZ.

BUCARAMANGA, 16 DE NOVIEMBRE DE 2.006.

EL NOTARIO QUINTO,



Dr. PEDRO FELIPE MORENO PRADA
Notario Quinto (E)
CIRCULO BUCARAMANGA

Dr. PEDRO FELIPE MORENO PRADA
Notario Quinto (E)
CIRCULO BUCARAMANGA

Complementación al experticio realizado por el perito Javier G. Rodriguez Rueda dentro del proceso con radicado No. 68001400300220130041101 Juzgado Tercero Civil Municipal de Ejecución de Sentencias de Bucaramanga

REQUISITOS HABILITANTES DEL PERITO

ARTICULO 226. NUMERAL 1

- 1. *Javier Giovani Rodriguez Rueda*
- 2. *Información del Perito*
 - 3192583387
 - 91'291,912
 - CALLE 37 # 26 - 15
 - javiror17@gmail.com
- 3. *Perito Avaluador*
 - *Anexos: certificaciones*

4. *Publicaciones*
Le informo a su despacho que en mis 18 años que llevo elaborando avalúos a los distintos despachos judiciales y/o terceros NO he publicado o no ha sido mi deseo de publicar artículos de resultados indexados, me he dedicado únicamente a rendir dictámenes solicitados de oficio por los distintos despachos y/o terceras personas que los requieren

5. *Lista de los casos en los que he actuado en los últimos cuatro (4) años*

TIPO DESTINO	RADICADO	FECHA	DIRECCION	PROPIETARIO
-------------------------	-----------------	--------------	------------------	--------------------

Rural	2017-1001	19/09/2017	Puente tierra, Rosalba Díaz, Cámara de Comercio, Vereda la esmeralda, Urbano	2015-00291	27/10/2017	Mirador del Oriente, Country Club Ruitoque, JGG Inmobiliaria	Juzgado 2 Ejecución del Circuito.
-------	-----------	------------	--	------------	------------	--	-----------------------------------

Urbano	2011-00408	11/01/2018,	los naranjos calle 62 # 4 - 33 sara Galvis de J6 Ejecución. Municipal, Urbano	2015-451	19/12/2017	Cra 13 # 30 - 48	juan Carlos O J1 Ejecución. Circuito. Centro Urbano	2015-0315	22/08/2016	Cra 9E # 27- 16.	Luis Alejandro - Juzgado 7 de Familia, La cumbre
--------	------------	-------------	---	----------	------------	------------------	---	-----------	------------	------------------	--

Urbano particular	1/06/2017	calle 48 # 26-22	Copropietarios Administración, Edificio Titania, Urbano	2016-00224	16/01/2018	calle 52 # 23 - 14, Apto 602. Jairo Delgado - Juzgado 2 Ejecución del Circuito.
-------------------	-----------	------------------	---	------------	------------	---

Urbano	2017-00122	19/12/2017	calle 56 # 15-58/62	Hernando G, Juzgado 2 Ejecución del Circuito. Urbano	2017-00010	18/05/2019,	Carrera 16 # 37-21 Sótano 1 y 2 - José I. Gelves - Juzgado 1 Ejecución del Circuito.
--------	------------	------------	---------------------	--	------------	-------------	--

Urbano	2016-00244	26/04/2019	el tesoro, mesa de Los santos. pablo A. Peña M - Juzgado 1 Ejecución del Circuito. Urbano	863-2017 del	30/05/2019	Cra. 21 # 19 -63 - Enrique Alfred Falx	Juzgado 27 Civil Municipal
--------	------------	------------	---	--------------	------------	--	----------------------------

199
6.- Este avalúo es el tercero por el cual he sido contratado por la Dra. Leonor Parra López para rendir este proceso de este predio urbano con fines administrativos

Juzgado 3 civil municipal Floridablanca

Referencia: Proceso Reivindicatorio

Demandante: José de Jesús Calderón Oviedo

Demandada: Euclides Serrano Lizarazo

Radicado No. 20/7 - 214

Carrera 59ª No. 146 - 14 Urbanización el Carmen VI etapa, Floridablanca

Juzgado 3 civil municipal Floridablanca

Referencia: Divisorio

Demandante: Ramón Gerardo Carvajal Contreras y otros

Demandados: Laura Sofía Carvajal Contreras y José Alejandro Carvajal Contreras
Radicado No. 2018 - 641

Lote terreno Rural el paraíso

7.- No me encuentro incurso en las causales del artículo 50 del C.G. del P. actualmente me encuentro inscrito como auxiliar de la justicia (secuestre) y he rendido mis informes a tiempo

Con respecto al numeral 2, me permito informar que mi matrícula se encuentra actualmente certificada por el RAA, el cual certifica que ya realicé mi módulo de avalúos inmuebles urbanos y especiales, mi matrícula nunca ha sido suspendida, ni cancelada.

8.- Los exámenes y métodos aplicados a este dictamen son los mismos que he venido utilizando en el rendimiento de otros dictámenes periciales, dentro de un lapso corto de tiempo, debido a actualizaciones de nuestra profesión

9.- Los exámenes, métodos practicados para la valoración del presente dictamen guardan estrecha relación con los que he practicado a lo largo de mi ejercicio como evaluador

10. Documentos en los que me soporte para el referido avalúo aquí adelantado:

- Formato de bono de venta
- Guías sanitarias de movilización de animales
- Controles de entrada al FRIGORÍFICO VIJAGUAL
- Facturas de venta FRIGORÍFICO VIJAGUAL resumen de pesaje de lote de ganado
- Acta de inspección DIAN número 2381 de fecha 25 de agosto de 2019
- Hoja de inventario 2381 de fecha 25 de agosto de 2019
- Acta de inspección número 2391 de fecha 26 de agosto de 2019 DIAN
- Resolución destrucción 001013 de fecha 27 de agosto de 2019
- Copia Factura número 0025 de fecha 24 de agosto de 2019

200

- Copia RUT del señor **GERSON MANUEL ANAYA HEREDIA**
- Información precios carne por KILO PUBLICO INDEXMUNDI
- Informe de rendimientos emitido por el FRIGORÍFICO VIJAGUAL

Partes del. Proceso

Demandante: GERSON MANUEL ANAYA HEREDIA

Demandado: ICA – FRIGORÍFICO VIJAGUAL S.A.- DIAN – ZARON DUARTE PARDO

Proceso: Reparación Directa

PIN de


 Validación: b27b0a89
<https://www.raa.org.co>


201

Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) **JAVIER GIOVANI RODRIGUEZ RUEDA**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 91291912, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 26 de noviembre de 2019 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-91291912.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JAVIER GIOVANI RODRIGUEZ RUEDA se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
Alcance	Fecha	Régimen	
<ul style="list-style-type: none"> 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. 	26 Nov 2019	Régimen Académico	
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
Alcance	Fecha	Régimen	
<ul style="list-style-type: none"> Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales. 	26 Nov 2019	Régimen Académico	
Categoría 4 Obras de Infraestructura			
Alcance	Fecha	Régimen	
<ul style="list-style-type: none"> Estructuras especiales para proceso, Acueductos y conducciones, Presas, Aeropuertos, Muelles, Demás construcciones civiles de infraestructura similar 	26 Nov 2019	Régimen Académico	
Categoría 6 Inmuebles Especiales			
Alcance	Fecha	Régimen	
<ul style="list-style-type: none"> Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores. 	26 Nov 2019	Régimen Académico	


Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil
Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, moto triciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha
 26 Nov 2019

Régimen
 Régimen
 Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales
Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha
 26 Nov 2019

Régimen
 Régimen
 Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales
Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha
 26 Nov 2019

Régimen
 Régimen
 Académico

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013 **Los datos de contacto del Avaluador son:**

Ciudad: BUCARAMANGA, SANTANDER

Dirección: CALLE 37 # 26 - 15

Teléfono: 3192583387

Correo Electrónico: javiror17@gmail.com

PIN de



Validación: b27b0a89
<https://www.raa.org.co>



203

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JAVIER GIOVANI RODRIGUEZ RUEDA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 91291912.

El(la) señor(a) JAVIER GIOVANI RODRIGUEZ RUEDA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

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 Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN DE VALIDACIÓN b27b0a89

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 veintiséis (26) días del mes de junio del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal



Registro Nacional de Avaluadores - R.N.A.



LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SANTANDER

Certifican que:

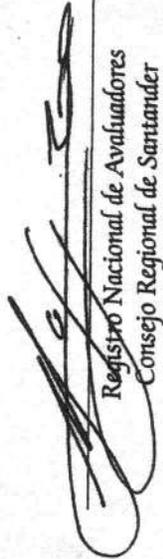
Javier Giovanni Rodríguez R.

Participo en él:

SEMINARIO AVALÚOS URBANOS I

(Intensidad: 12 Horas)

Conferencista(s) Ing. Elkin Ruiz Ruiz


Registro Nacional de Avaluadores
Consejo Regional de Santander


Lonja de Propiedad Raíz de Santander
Director Ejecutivo

19 y 20 de Febrero de 2010

Bucaramanga,



Registro Nacional de Avaluadores - R.N.A.



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER
EL CREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

Certifican que:

Javier Guiovani Rodríguez R.

Participó en:

SEMINARIO AVALUOS URBANOS II

(Intensidad: 12 Horas)

Conferencista(s) **Ing. Eskin Ruiz Ruiz**



REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES
Consejo Regional de Santander



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER
Director Ejecutivo

Bucaramanga, 23 y 24 de abril de 2010



Registro Nacional de Avaluadores - R.N.A.



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER
EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

Certifican que:

Javier Giovani Rodríguez

Participó en:

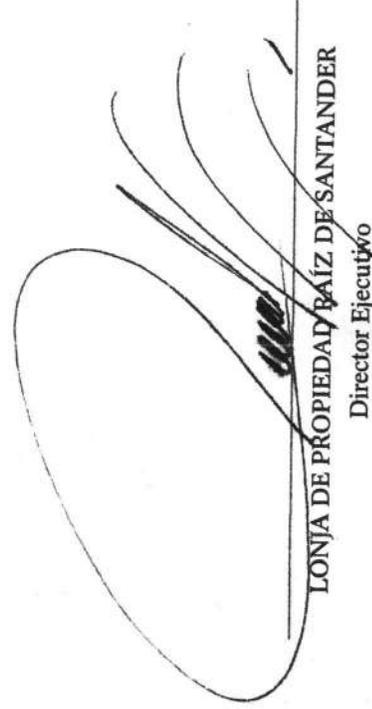
Seminario Taller Análisis Resolución 620 - 2008

(Intensidad: 8 Horas)

Conferencista(s) **Esfin Ruiz Ruiz**



REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES
Consejo Regional de Santander



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER
Director Ejecutivo

Bucaramanga, 23 de julio de 2010



Registro Nacional de Avaluadores - R.N.A.



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER
EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

Certifican que:

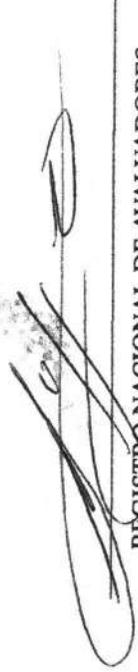
Javier Giovani Rodríguez

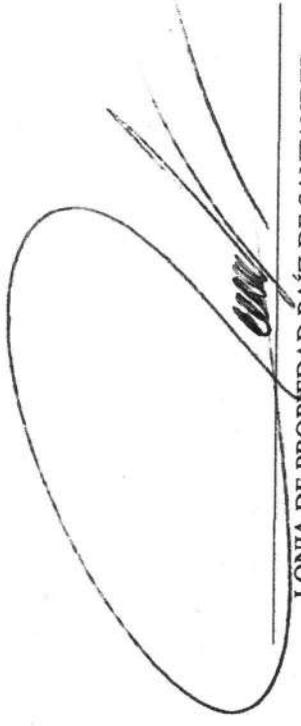
Participó en:

SEMINARIO AVALUOS RURALES

(Intensidad: 14 Horas)

Conferencista(s) *Ing. Fernando Mario Valencia Rojas*


REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES
Consejo Regional de Santander


LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

Director Ejecutivo

Bucaramanga, 21 y 22 de mayo de 2010



Registro Nacional de Avaluadores - R.N.A.



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER
EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

Certifican que:

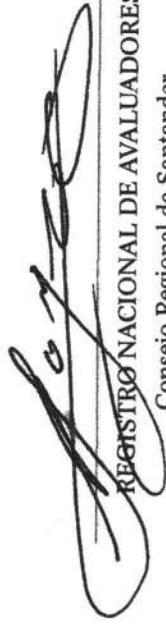
Javier Guiovani Rodríguez

Participó en:

SEMINARIO CONSTRUCCIONES EN TAPIA PISADA

(Intensidad: 6 Horas)

Conferencista(s) **Arq. Jorge Arturo Santos Pico**
Arq. Guillermo Vargas Caballero


REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES
Consejo Regional de Santander


LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER
Director Ejecutivo

Bucaramanga, 25 de junio de 2010

208



Registro Nacional de Avaluadores - R.N.A.



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER
EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

Certifican que:

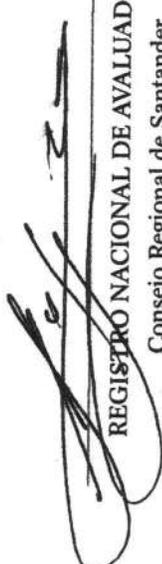
Javier Giovanni Rodríguez R.

Participó en:

**SEMINARIO NORMATIVIDAD LEGAL DE LOS AVALUOS Y AVALUADORES EN
COLOMBIA**

(Intensidad: 8 Horas)

Conferencista(s) **Dr. Diego Botero Ortíz**


REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES
Consejo Regional de Santander


LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER
Director Ejecutivo

Bucaramanga, 26 de marzo de 2010

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SANTANDER
Afiliada a Fedelonjas

CERTIFICA QUE:

JAVIER GIOVANNI RODRIGUEZ

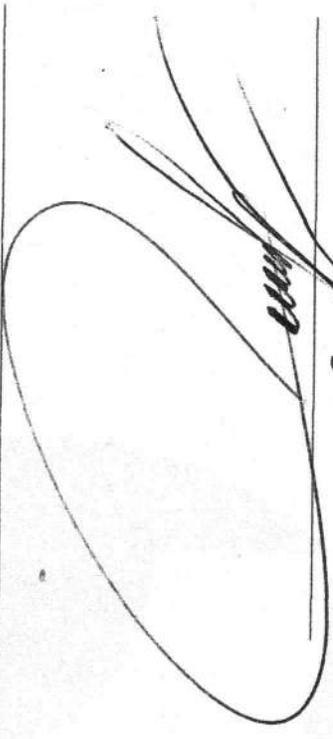
Participó en el Seminario de:

Gerencia y Evaluación de Proyectos Inmobiliarios

(Intensidad: 8 Horas)

Conferencista (s) **Jaime Pinilla Medina**


Presidente Junta Directiva


Gerente

Bucaramanga, 10 de Junio de 2010



Registro Nacional de Avaluadores - R.N.A.



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER
EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

Certifican que:

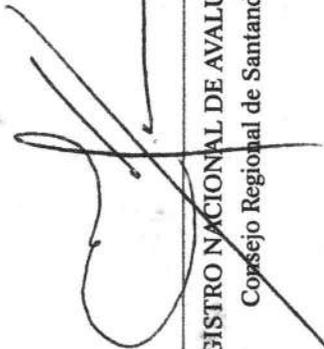
Javier Giovanni Rodríguez R.

Participó en:

Curso Básico de Avalúos de Maquinaria y Equipo

(Intensidad: 8 Horas)

Conferencista(s) **Ing. José Fernando Jiménez Carantonio**


REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES
Consejo Regional de Santander


LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER
Director Ejecutivo

Bucaramanga, 22 de octubre de 2010



CORPORACIÓN DE COLOMBIA



Red Inmobiliaria de Colombia E.U

**OTORGA EL PRESENTE
CERTIFICADO**

Al Señor (a)

Javier Giovanni Rodríguez Rueda

C.C. 91.291.912

Que asistió al

SEMINARIO INTEGRAL DE AVALÚOS

Conceptos Básicos Generalidades y métodos AVALÚOS URBANOS, RURALES, INDUSTRIALES
ESPECIALES: (Lotes cuña y valor de plottage), AVALÚOS DE CONSTRUCCIONES USADAS
HOMOGENEIZACIÓN DE DATOS - SERVIDUMBRES Y CLASES

Dictado en el auditorio de la Universidad Cooperativa de Colombia (UCC)
del 03º al 05 de Noviembre de 2016, con una duración de (20) horas.

Ing. William Rosendo Giraldo
Conferencista

Director Seminario



CORPORACIÓN DE COLOMBIA



Red Inmobiliaria de Colombia E.U

**OTORGA EL PRESENTE
CERTIFICADO**

Al Señor (a)

JAVIER GIOVANNI RODRIGUEZ RUEDA

C.C. 91.291.912

Que asistió al

SEMINARIO INTEGRAL DE AVALÚOS

**Definiciones Básicas - Elementos Incidentes en el valor de los lotes y construcciones
Métodos Valuatorios: URBANOS, RURALES, INDUSTRIALES Y EN CONCESIONES VIALES
ACTUALIZACIONES CATASTRALES - NUEVAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA "NIIF"**

Dictado en el Auditorio de la Universidad Industrial de Santander de Bucaramanga del 19 al 21 de Octubre de 2017, con una duración de veinte (20) horas

Ing. William Edoardo Giraldo
Conferencista

Director Seminario