



LUIS CARLOS LÓPEZ ROMERO

Abogado

Asuntos Civiles – Penales – Laborales – Administrativo – Familia – Consultor

Calle 23 No. 6 – 13, Centro - Celular (310) 635 6102

E-mail: luislromero@hotmail.com

Santa Marta – Magdalena

SEÑOR

JUEZ PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE SANTA MARTA

E. S. D.

Ref. DEMANDA DECLARATIVA DE MAYOR DE CUANTÍA CON PRETENSION REIVINDICATORIA PROMOVIDA POR ANA ESPERANZA CONTRERAS BALAGUERA CONTRA SERGIO ANDRÉS CUERVO GÓMEZ, LINA MARIA RODRIGUEZ DE LA TORRE Y HOTEL MINCA LA CASONA RODRIGUEZ CUERVO S.A.S.

RAD. 47.001.31.53.001.2020.00074.00

LUIS CARLOS LOPEZ ROMERO, mayor de edad vecino y residente en esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía No 85.469.205 de SANTA MARTA, abogado en ejercicio con tarjeta profesional No 198.999 del C.S.J., actuando en nombre y representación del señor SERGIO ANDRÉS CUERVO GÓMEZ, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No 11.204.408 de CHIA CUNDINAMARCA, domiciliado y residenciado en la carrera 1 No 3- 02 del corregimiento de Minca, Santa Marta – Magdalena, de estado civil casado, con una sociedad conyugal vigente, con dirección electrónica sergiocuervo_2309@hotmail.com, actuando en nombre propio y como; de acuerdo al poder conferido, con todo respeto presento contestación a la DEMANDA DECLARATIVA DE MAYOR DE CUANTÍA CON PRETENSION REIVINDICATORIA PROMOVIDA POR ANA ESPERANZA CONTRERAS BALAGUERA, contra los señores SERGIO ANDRÉS CUERVO GÓMEZ, LINA MARIA RODRIGUEZ DE LA TORRE Y HOTEL MINCA LA CASONA RODRIGUEZ CUERVO S.A.S. Y A LA VEZ PRESENTO EXCEPCIONES DE MERITO; con fundamento en lo siguiente teniendo en cuenta que mi cliente lo notificaron por medio de correo electronico el dia 18 de septiembre del 2020 y en los terminos establecidos por ley contesto la demanda.

HECHOS

1. Parcialmente cierto toda vez que en escritura pública aportada por el demandante Se presume tal condición pero Comparado con la escritura pública vemos diferencias que nos dan entender que no hay identidad en el predio Ya que en el certificado de libertad y tradición no se encuentra la nomenclatura que ellos que ellos o el demandante coloca en la demanda Cómo es la carrera 1a número 387 Vereda minca en dicho certificado carece de dirección o nomenclatura por otro lado la matrícula inmobiliaria corresponde en su totalidad la referencia catastral es una totalmente diferente a la que anota el demandante y la cavidad habla de mas de dos hectáreas.
2. No me consta se tiene que probar. Toda vez que el inmueble objeto de litis no ha sido debidamente identificado por el demandante en sus cavidades y Linderos y por tal razón es indispensable probarse mediante perito idóneo



LUIS CARLOS LÓPEZ ROMERO

Abogado

Asuntos Civiles – Penales – Laborales – Administrativo – Familia – Consultor

Calle 23 No. 6 – 13, Centro - Celular (310) 635 6102

E-mail: luislromero@hotmail.com

Santa Marta – Magdalena

que demuestre con coordenadas los puntos específicos de cada una de estas habitaciones recepción comedor cocina entre otros de qué de la que habla el demandante toda vez que mi cliente está poseyendo un inmueble de mayor extensión al que aquí pretenden reivindicar. Más adelante se explicarán detalladamente las diferencias en las que nos basamos en que el propietario o demandante no identificó el predio

3. Es cierto, basándonos en el acervo probatorio presentado por el demandante en como pruebas muy a pesar de que estas escrituras están presentadas de manera simple y no son copia auténtica
4. No me consta, y tendrá que probarse toda vez que no existe congruencia entre el inmueble o lote que describen en este hecho con el certificado de libertad y tradición 080 - 102991 Ya que en este el inmueble correspondiente este matrícula es de mayor capacidad mide mas de 2 hectáreas y este hecho también difiere del mandato otorgado mediante poder a los togados accionante Ya que en este mandato nos hablan de la misma matrícula inmobiliaria nos hablan de 4 lotes y un metraje que supera una hectárea (1) 6972.52 m
5. Parcialmente cierto en el entendido que las pruebas aportadas por el demandante mediante escritura pública 1516 del 19 de junio del 2010 de la notaría primera de Santa Marta, habla de una división material surgiendo dos lotes o dos predios. Pero por otro lado hay que dejar en claro que esa división material no se hizo en el terreno colocando duda sobre cuál es el metraje Y capacidad e identificación a ciencia cierta del lote objeto de litis.

Señor Juez en la actualidad esa división material del terreno está hecha en papel en escritura más no se hizo en el terreno la delimitación ni la marcación de dicha división dejando en duda el inmueble a reventar incluyendo sus Linderos y medidas
6. Es cierto, teniendo en cuenta la escritura pública número 1516 del 19 de junio del 2010 de la notaría primera de Santa Marta la cual es aportada por el accionante
7. Es cierto, teniendo en cuenta la escritura que aporta el demandante al igual que sí es cierto que esta escritura se encuentra en la notación número 3 del folio de matrícula 080 - 102991. Señor juez tengas en cuenta que al Modificar el folio de matrícula Pon la parte restante estipulada en la escritura antes mencionada, tiene que tener en cuenta que en el mismo folio de matrícula se hacen las respectivas modificaciones; Al momento de hacer dicha anotación número 3 y encontramos en este folio de matrícula una cavidad muy superior a la que el demandante dice tener en su condición de propietario Ya que en este folio aparecen mas de dos hectáreas.
8. Es totalmente cierto.



LUIS CARLOS LÓPEZ ROMERO

Abogado

Asuntos Civiles – Penales – Laborales – Administrativo – Familia – Consultor

Calle 23 No. 6 – 13, Centro - Celular (310) 635 6102

E-mail: luislromero@hotmail.com

Santa Marta – Magdalena

9. No me consta. Y además de esto mi cliente desconocen Cuál es el destino del inmueble objeto de litis por parte del demandante
10. Es cierto, parcialmente toda vez de que el inmueble de posesión de mi mandante tiene la destinación de comercio lo que no es cierto y se coloca en duda es que el inmueble objeto de reivindicación sea el mismo toda vez que en el material probatorio se puede controvertir a cabalidad la identidad del inmueble.
11. Sí es cierto, el inmueble hotel minca La casona tiene destinación a la explotación en el sector turístico
12. Es totalmente falso toda vez de que los demandados incluyendo mi mandante el señor Sergio Andrés Cuervo Gómez poseen el inmueble desde el año 2012 fecha en la cual el inmueble era de propiedad de la sociedad ecotours Colombia s a y nunca fue puesta a su conocimiento la venta del inmueble a la señora Ana Esperanza Contreras Balaguera. Tengas en cuenta Señor Juez en los hechos que narra la demandante es prueba que corrobora que la tenencia del bien inmueble hasta el año 2017 la tenía el señor osward Adrián Robert Giles. La tenencia antes descrita le dio pie a dicho tenedor para poder hacer un contrato civil comercial entre los demandados con opción de compra del inmueble; y sin previo aviso pretendían que cambiarle a los demandados las condiciones pactadas para obligarlos a firmar un contrato de arriendo comercial que nunca existió, ni se probó tal condición.
13. No es cierto, Todavía es de que los demandados incluyendo mi mandante señor Sergio Andrés Cuervo Gómez vienen explotando el inmueble de forma ininterrumpida desde hace años aproximadamente desde el 2012 cuando se les venció un contrato de prestación de servicio el cual habían firmado con la empresa o sociedad ecotours Colombia; así mismo hay que decir que los demandados en ningún momento están haciendo esta explotación de manera violenta y Abusiva toda vez que la accionante conociera Los acuerdos o convenios comerciales que existían entre el Antiguo propietario llámese sociedad ecotours Colombia s.a. y los demandados por tal razón el suscrito no encuentra fundadas las afirmaciones de mala fe qué expresa la parte accionante
14. No es cierto, toda vez de que el demandante pretende hacer creer al despacho qué tanto mi cliente como los demandados son usurpadores de la posesión de manera violenta y actuando de Mala Fe; cosa que es contraria a la realidad toda vez que la presunción de buena fe beneficia a los demandados artículo 83 de la constitución política y por otro lado los actos y acciones realizados por los demandados y ratificados en las pruebas aportadas por el demandante no muestran por ningún lado actos violentos ni mucho menos La Mala Fe para apropiarse de esté bien inmueble. Por el contrario lo que sí se demuestra en el acervo probatorio presentado por la parte demandante es que ha existido un acuerdo comercial entre el señor Robert Giles y los demandados durante muchos años y continuó después



LUIS CARLOS LÓPEZ ROMERO

Abogado

Asuntos Civiles – Penales – Laborales – Administrativo – Familia – Consultor

Calle 23 No. 6 – 13, Centro - Celular (310) 635 6102

E-mail: luislromero@hotmail.com

Santa Marta – Magdalena

de la venta del inmueble a la accionante lo que deja ver que nunca el tradente entregó al adquirente cosa vendida Y en este orden de ideas el demandante tendría que solicitar la entrega formal al tradente en este caso al Señor Robert Gil o empresa sociedad ecotours Colombia

15. Sí es cierto, pero a la vez omiten decirle al despacho que este contrato fue realizado entre las partes en el año 2012 y el término de vigencia fue de 3 meses posterior a la terminación de este contrato no se prorrogó y fue allí donde el señor Robert Gil hace acuerdo comercial con los demandados para que explotaran económicamente el inmueble.
16. Totalmente falso, toda vez de que los demandados no ostentan la calidad de tenedores por contrato verbal de arrendamiento celebrado entre el propietario anterior y ellos por tal razón es totalmente falso ellos son poseedores de buena fe toda vez que hubo un acuerdo comercial conocion de compra del inmueble y este último no se llevó a feliz término porque le vendieron el inmueble a la demandante y y nunca le comunicaron a los demandados que el inmueble había cambiado de propietario si no mucho tiempo después de que se hiciera la compra venta del bien inmueble. Por otro lado cabe Resaltar que en los hechos de la demanda la parte accionante por un lado Trata a mi cliente como poseedor de mala fe y ahora cambia la posición Y dice De que es tenedor por un contrato de arriendo cosa que no la demuestra ya porque es totalmente falsa lo que sí está demostrado incluso con los hechos esbozados por la demandante es que existió un vínculo entre la sociedad eco tour Colombia y los demandados y a su vez se puede demostrar con todos estos hechos que este vínculo no está demostrando La Mala Fe ni los actos violentos de los que ha tratado de endilgar El demandante.
17. Totalmente falso, ya que no existió contrato de arrendamiento entre los demandados y la sociedad ecotur Colombia sino un contrato comercial muy distinto y diferente a contrato de arrendamiento prueba de ello el señor Robert Gil presentó demanda de interrogatorio de parte como prueba anticipada y en este fue llevado a feliz término en el juzgado séptimo civil municipal de Santa Marta y en ningún momento los demandados reconocieron contrato verbal de arrendamiento ni mucho menos confirmaron la calidad de arrendatario por este sentido es que dicha prueba no le sirvió al recurrente para hacer un proceso de restitución de bien inmueble toda vez que la negociación pactada entre esas partes fue contrato comercial y no de arrendamiento
18. No es cierto, Cómo lo narran la parte accionante y estos fueron resueltos en el interrogatorio de partes, pero es necesario de que el juzgado solicité oficiosamente audio de dicha diligencia al despacho del juzgado séptimo civil municipal de Santa Marta toda vez que la parte demandante hace una transcripción que no es acorde a la realidad el cual lo explicaremos más adelante



LUIS CARLOS LÓPEZ ROMERO

Abogado

Asuntos Civiles – Penales – Laborales – Administrativo – Familia – Consultor

Calle 23 No. 6 – 13, Centro - Celular (310) 635 6102

E-mail: luislromero@hotmail.com

Santa Marta – Magdalena

19. No es cierto, toda vez que en el acervo probatorio presentado por la parte accionante no hay prueba alguna que demuestre lo afirmado en este hecho ala vez ratificamos de que existe una negociación comercial entre el señor oswal Adrián Robert Gil y los demandados y en contraprestación una remuneración de unas noches de hospedaje. Su señoría cabe Resaltar en este hecho que la demandante nos confirma que para el año 2018 el señor Robert GIL aún no la había entregado materialmente el inmueble vendido por ecotur colombia a la demandante, a su vez Es evidente que para esta fecha 2018 el señor Robert Gil mantenía buenas relaciones comerciales con los demandados y no se puede presumir con estos hechos una mala fe ni actuaciones violentas por parte de estos. Señor Juez alavés quiero que el despacho tenga en cuenta la forma como el demandante pretende incorporar un correo electrónico el cual para el suscrito no cumple con los requisitos formales de ley ni jurisprudencial para el incorporamiento de una prueba de este aspecto, razón por la cual Solicito se tenga en cuenta su validez al momento que tome dichas actuaciones
20. No es cierto, no existe tal contrato de arrendamiento entre los demandados; y lo anterior se puede comprobar en las pruebas que obran en la demanda razón por la cual no hay una que demuestre con certeza que existe un contrato de arrendamiento y su señoría si la hubiere y en el caso hipotético mi mandante y los demandados tuvieran la calidad de arrendatarios este sería un requisito formal para que no se dé el trámite a este proceso reivindicatorio y se estaría llevando proceso totalmente diferente cabe aclarar esta situación jurídica
21. No es cierto, y el togado Está realizando hechos reiterativos Y de forma capciosa buscando con los mismos que los demandados reconozcan una condición muy diferente a la que ellos están en el inmueble por tal razón Consideró que estos hechos la demandante no entraría a demostrar ni Mala Fe, actos violentos sino por el contrario solamente se demuestra que hubo una negociación comercial entre los demandados y la empresa ecotours Colombia. Lo que hubo entre las partes fue un contrato comercial y se habló de una opción de compra más nunca de contrato de arrendamiento.
22. No es cierto, la parte demandante trata de cambiar los términos acordados entre el señor Robert Gil y los demandados Los cuáles fueron que al transcurrir 5 años estaba la posibilidad de venderle el inmueble a los demandados o pagarles las mejoras y adecuaciones realizadas por estos al inmueble, así mismo pretenden evadir la responsabilidad jurídica de que el tradente entregué al adquiriente el inmueble vendido, con lo anterior se demuestra que la demandante nunca le solicito a la empresa ecotours Colombia la entrega material y formal de la cosa vendida y ahora pretenden obtener el uso y el goce de la cosa a través de un proceso reivindicar torio el cual no cumple con los requisitos formales para que llegue a feliz término
23. Totalmente falso, toda vez que lo que buscaban con este requerimiento era dejar sin efecto todo lo acordado y desconocer las mejoras realizadas por los demandados al inmueble, así mismo darle un término para la entrega



LUIS CARLOS LÓPEZ ROMERO

Abogado

Asuntos Civiles – Penales – Laborales – Administrativo – Familia – Consultor

Calle 23 No. 6 – 13, Centro - Celular (310) 635 6102

E-mail: luislromero@hotmail.com

Santa Marta – Magdalena

del inmueble que era un año el cual no sería prorrogado el contrato de arriendo que era lesivo para los intereses de los demandados y cambiaba lo que se había acordado años atrás verbalmente con el antiguo propietario.

24. Sí es cierto, pero cómo se dijo en la respuesta anterior dicho contrato era lesivo para los intereses de los demandados y dejaba sin efecto todo lo acordado años atrás
25. No es cierto, Cómo lo interpreta el togado toda vez que los demandados y mi cliente el señor Sergio Andrés Cuervo no ostenta la calidad de arrendatarios sino poseedores de buena fe que entraron al inmueble de forma pacífica y no violenta como lo quiere hacer creer la parte demandante
26. Sí es cierto, toda vez de que los demandados tenían el derecho y la obligación de cobrar las mejoras realizadas al inmuebles y las cuales fueron pactadas verbalmente con el señor Robert Gil
27. Sí es cierto su señoría.
28. Sí es cierto, no se llegó a ningún acuerdo y las mejoras fueron realizadas por los demandados Lina María Rodríguez de la Torre y el señor Sergio Andrés Cuervo con sus propios recursos.
29. No es cierto, y esta conducta no denota la mala fe de los demandados por el contrario fueron ellos los que citaron a casa de Justicia para que se le reconociera el valor de las mejoras realizadas al inmueble y volvemos a reiterar al despacho que el togado le está dando al Señor Robert Gil la calidad de arrendador cosa que es que ha venido siendo reiterativa Y sí ese fuese el caso su señoría, estaríamos en el escenario procesal de un proceso de restitución de bien inmueble y no frente a un proceso reivindicatorio esta aclaración lago Por cuánto en muchos hechos lo que pretende el togado es demostrar una calidad de arrendamiento que no existió y desconocer con este el contrato comercial que en verdad fue pactado entre las partes el cual fue ratificado en el interrogatorio realizado en el juzgado séptimo civil municipal de Santa Marta por esta razón de antemano le voy a solicitar que de oficio solicite ese interrogatorio.
30. No es cierto. Toda vez que los demandados nunca han reconocido al Señor Robert Gil Cómo arrendador del inmueble y es tu conclusión es subjetiva por parte del tocado y no es acorde a la realidad probatoria ya que éste no puede deducir a criterio propio la citación ante la casa de justicia ni que mucho menos este fuese por contrato de arrendamiento por el contrario lo que vemos es la mala fe de la parte accionante en Buscar por todos los medios de que los demandados reconozca un contrato de arriendo inexistente y así evadir la responsabilidad las responsabilidades contractuales patadas verbalmente Cómo fueron un contrato comercial y el pago de unas mejoras si este no fuese vendido a los demandados tengas en cuenta su señoría que la buena fe Se presume La Mala Fe hay que



LUIS CARLOS LÓPEZ ROMERO

Abogado

Asuntos Civiles – Penales – Laborales – Administrativo – Familia – Consultor

Calle 23 No. 6 – 13, Centro - Celular (310) 635 6102

E-mail: luislromero@hotmail.com

Santa Marta – Magdalena

probarla y en ninguno de estos hechos la demandante ha podido demostrar los actos violentos ni la Mala Fe de qué tanto a esposado en estos hechos

31. Sí es cierto su señoría.
32. No es cierto, y es un argumento de Mala Fe toda vez que en el ordenamiento jurídico colombiano llámese código general del proceso la carga de las notificaciones recaen a la parte accionante el cual debe cumplir con lo establecido en la Norma, a su vez este hecho es lesivo y no se encuentra aprobado por el togado y las notificaciones no se realizaban porque en el sitio dónde se encuentra el inmueble más exactamente Vereda Minca el servicio de correo certificado 472 no tiene cobertura y se lo hicieron saber en su momento; razón por la cual no se puede colocar la culpa de la falta de notificación a los demandados y a mi cliente.
33. Sí es cierto su señoría.
34. No es cierto, y son argumentos propios plasmados por el togado y no hacen contexto con la realidad procesal teniendo en cuenta que la transcripción realizada a dicha diligencia Se desconoce Por quién fue elaborada y no está acorde a la realidad por lo expresado tanto por mi cliente como por la demandada Lina María Rodríguez de la Torre y por el contrario esta diligencia no surtió el efecto que quería el solicitante Cómo era la de qué mi mandante y la demandada reconocieran la existencia de un contrato verbal inexistente para así poderlo utilizar como prueba en un proceso de restitución de bien inmueble por contrato de arriendo verbal, por lo anterior su señoría es indispensable que no se tenga en cuenta la transcripción presentada por la parte demandante ya que no es acorde a la realidad procesal y por el contrario es indispensable de que su despacho escuche el audio de dicha audiencia de interrogatorio la cual debe ser solicitada al juzgado séptimo civil municipal de Santa Marta
35. No es cierto su señoría y la parte demandante deberá probar la posición violenta y Abusiva de los demandados no solamente expresarlas y no demostrarlo y en cuanto a las mejoras realizadas fueron pertinentes y necesarias para el funcionamiento del inmueble para este sentido se debe tener en cuenta el dictamen pericial elaborado por el arquitecto Edward Teller el cual se está anexando como prueba y y objeciones a lo expresado parte demandante.
36. No me consta y tendrá que ser probado en juicio por la parte demandante.
37. No me consta y tendrá que ser probado en juicio por la parte demandante como se dijo en la respuesta anterior.
38. No me consta y debe ser probado en juicio toda vez que en el acervo probatorio no aparece ninguna prueba que demuestre que la demandante haya cancelado esos impuestos prediales-



LUIS CARLOS LÓPEZ ROMERO

Abogado

Asuntos Civiles – Penales – Laborales – Administrativo – Familia – Consultor

Calle 23 No. 6 – 13, Centro - Celular (310) 635 6102

E-mail: luislromero@hotmail.com

Santa Marta – Magdalena

PRETENSIONES:

PRIMERA: Nos oponemos, toda vez que el inmueble descrito en esta pretencion no fue plenamente identificado y el acervo probatorio del demandante demuestran la inexistencia de plena identificación del inmueble o lote de terreno Y se corrobora o se confirma con el dictamen pericial aportado por la parte demandada

SEGUNDA: Nos oponemos, por la carencia de uno de los presupuestos procesales de la *actio reivindicatio*. al no haberse acreditado la plena identidad del inmueble o del predio pretendido, esto impide la prosperidad de la acción reivindicatoria impetrada; lo anterior se confirma con el dictamen pericial elaborado por el arquitecto EDUARD BLADIMIR TELLER FONSECA donde se explica cada una de las difrencia y demuestran que el inmueble no esta plena mente identificado «*inexistencia de plena identificación del inmueble o lote de terreno que se pretende reivindicar*»

TERCERO: Nos oponemos, por las siguinetes razones: 1) por haberse objetado en debida forma el juramento estimatorio 2) la Corte Suprema de Justicia se ha pronunciado sobre el alcance y la interpretación del artículo 964 del Código Civil, que establece una excepción a la regla general desarrollada en el artículo 716 del mismo estatuto, al hacer al poseedor de buena fe dueño de los frutos percibidos antes de la notificación de la demanda reivindicatoria.

CUARTO: Me opongo, toda vez que no se condena a frutos civiles, no hay lugar a cancelar intereses moratorios de una obligacion inexistente por ser mi cliente poseedor de buena fe.

QUINTO: Me opongo, toda vez que no se condena a frutos civiles, no hay lugar a cancelar intereses moratorios y demas intereses que se causen de una obligacion inexistente por ser mi cliente poseedor de buena fe.

SEXTO: La buena fe se presume Art. 83 Constitucion Politica, y en el acervo probatorio de esta demanda no existe prueba que demuestre que mi mandante es poseedora de mala fe.

SEPTIMO: Me opongo, toda vez que EL DEMANDANTE, debe identificar plenamente la cosa a revindicar y lo solicitado por esta es contrario a derecho.

OCTAVA: Es un requisito que puede utilizar el demandante.

NOVENO: Me opongo a que se condene en costas a mi cliente, toda vez que estamos demostrando con la constestacion de esta demanda y presentando las excepciones de merito y demostramoe que mi cliente actuo de buena fe y por tal razon se deberia condenar en costa a la parte accionante

EXCEPCIONES DE MERITO

Muy respetuosamente me dirijo a su despacho para presentar excepciones de merito en contra de la demanda de la referencia y que cursa en su despacho en contra mi mandante, las cuales presento a continuación.



LUIS CARLOS LÓPEZ ROMERO

Abogado

Asuntos Civiles – Penales – Laborales – Administrativo – Familia – Consultor

Calle 23 No. 6 – 13, Centro - Celular (310) 635 6102

E-mail: luislromero@hotmail.com

Santa Marta – Magdalena

inexistencia de plena identificación del inmueble o lote de terreno que se pretende reivindicar

realmente corresponde a la carencia de uno de los presupuestos procesales de la actio reivindicatio.

Esta excepcion se presenta teniendo como base el dictamen pericial elaborado por el arquitecto EDUARD TELLER y el cual se anexa como prueba. En este dictamen su señoría se explica detalladamente la forma y el estado actual del inmueble con respecto a sus medidas, linderos y la identificación real del mismo; toda vez que en esta matricula inmobiliaria se han realizado una serie de desgobles de un terreo de mayor extensión, razón por la cual podemos asegurar y probar con este dictamen que el demandante no pudo identificar correctamente el inmueble objeto de reivindicación.

Tengase en cuenta su señoría, que este es un requisito primordial para que prospere una reivindicación de un inmueble.

A su vez señor juez, otra prueba mas que demuestra la no identificación del inmueble es el poder de mandato que se le dan a los togados para que inicien este proceso. en este mandato nos podemos dar cuenta que nos estan hablando de una matricula inmobiliaria la cual si corresponde al inmueble; pero hay mismo se habla de reivindicar 4 lotes y con una extensión de mas de 2 dos hectarias. Por otro lado los demandantes colocan una nomenclatura la cual no corresponde al inmueble objeto de litis y los linderos tampoco son iguales.

Razón por la cual es indispensable que el dictamen que presentamos como prueba se tenga en cuenta en el momento de audiencia pública.

error grave al dictamen pericial inicial, en cuanto concierne a la tasación de frutos del inmueble,

señor Juez, esta excepcion se presenta toda vez que el dictamen presentado por la parte demandante, no tubo en cuenta dos aspectos fundamentales los cuales son: que a la Corte Suprema de Justicia se ha pronunciado sobre el alcance y la interpretación del artículo 964 del Código Civil, que establece una excepción a la regla general desarrollada en el artículo 716 del mismo estatuto, al hacer al poseedor de buena fe dueño de los frutos percibidos antes de la notificación de la demanda reivindicatoria en este caso mi cliente y los demandados son poseedores de buena fe y el demandante no pudo probar lo contrario, razón por la cual no es legal que se le cobren unos frutos civiles los cuales fueron tazados desde el año 2015 hasta febrero del 2020 fechas donde aun no se habia ni presentado la demanda reivindicatoria ni mucho menos se habia notificado de la misma la cual fue el 18 de septiembre del 2020.

El otro aspecto fundamental para esta objeción es que el perito de la parte demandante, no utilizo el metodo comparativo correcto para establecer estos frutos civiles muy a pesar que la norma es clara



LUIS CARLOS LÓPEZ ROMERO

Abogado

Asuntos Civiles – Penales – Laborales – Administrativo – Familia – Consultor

Calle 23 No. 6 – 13, Centro - Celular (310) 635 6102

E-mail: luislromero@hotmail.com

Santa Marta – Magdalena

MANIFESTACION SOBRE EL DICTAMEN PERICIAL SUS ANEXOS Y JURAMENTO ESTIMATORIO PRESENTADA POR LA PARTE DEMANDANTE.

Su señoría respetuosamente me dirijo a su despacho para contrivertir dictamen pericial y juramento estimatorio presentado por la parte demandante, y el cual lo controvertimos y lo objetamos con el DICTAMEN PERICIAL elaborado por el señor EDUARD BLADIMIR TELLER FONSECA Perito arquitecto debidamente avalado y acreditado. Y realizado por el Arquitecto en el inmueble que en la actualidad posee de buena fe mi mandante; y donde podemos demostrar que no esdta debidamente identificado el inmueble que presente revindicar la demandante.

En el juramento estimatorio, podemos comprobar que en el dictamen presentado por el demandante no cumple con lo normado en materia de estudio de la aplicación del metodo comparativo

Por lo anterior el dictamen presentado por la parte demandada, explica que:

ESTUDIO DE LA APLICACIÓN DEL MÉTODO COMPARATIVO. Referente a los cálculos de frutos civiles presentados, adjuntos a la demanda, me permito acotar que tanto la resolución 620 del IGAC de 2008 como el decreto 1420 de 1.998 son claras al indicar que para la aplicación del método comparativo de mercado, éste “debe hacerse sobre inmuebles comparables con condiciones, ubicación y/o entorno, uso y destinación”; ello quiere decir que el análisis comparativo realizado en la demanda estimo que **NO ES EL IDÓNEO**, teniendo en cuenta el uso de los inmuebles aportados para el estudio en el método comparativo, ya que en él se compararon casas y apartamentos en Minca, El cisne, casa campestre, Bello horizonte, apartamento en el Minuto de Dios, casa en el Rodadero, casa en Villas de Andalucía, casa en Ciudad del Sol, casa en Arhuacos, casa en Urbanización Tamacá, casa en La Concepción y Finca en el Parque Tayrona; lo cual no se ajusta a la aplicación del “método comparativo” que menciona la norma; por tanto, es importante hacer claridad que ninguno de estos apartamentos, casas, fincas y/o cabañas son comparables; Eduard Bladimir Teller Fonseca Arquitecto Avaluador Profesional Av. Del Ferrocarril No. 21-104 - Conjunto Residencial Villa Lucy Mz D Casa 6 Cel: 300 801 96 52 – Tel: 4321766 – Email: eduardteller@hotmail.com teniendo en cuenta que el inmueble en estudio es un hotel campestre con zona de hospedaje, zona de estar, corredores, restaurante, cocina, batería de baños, zona de parqueos para huéspedes, piscina, jardines y casa oficina del administrador. En este punto es claro que, primeramente no se puede hacer la comparación de mercado con el arriendo mensual de las mencionadas casas, apartamentos etc. y dividir el valor entre el número de habitaciones de las mismas; ya que, con todo respeto, no es un ejemplo, ni ejercicio comparable como lo establece la normativa, adicionalmente tampoco se hizo la tabulación correspondiente de estos inmuebles en cuanto al coeficiente de variación, desviación estándar, límite superior y límite inferior que debe arrojar la comparación. Siendo así las cosas y por todo lo anterior no está ajustado el estudio comparativo, por no cumplir lo estipulado en la normativa y mucho menos pueden compararse los usos, entorno y otros aspectos



LUIS CARLOS LÓPEZ ROMERO

Abogado

Asuntos Civiles – Penales – Laborales – Administrativo – Familia – Consultor

Calle 23 No. 6 – 13, Centro - Celular (310) 635 6102

E-mail: luislromero@hotmail.com

Santa Marta – Magdalena

tenidos en cuenta, puesto que Minca maneja un turismo muy distinto a Bello Horizonte y el Rodadero, sin citar que otros predios estudiados obedecen a un uso residencial y no al turismo. (Ver resolución 620 del IGAC de 2008 y Decreto 1420 del 1998 en aplicación de método comparativo)”

LA EXISTENCIA DE MAS LITISCONSORCIO.

Señor Juez, esta excepcion la fundamento en que la demandante en la mayoría de los hechos coloca como arrendador al señor ROBERT GIL, teniendo en cuenta que para la parte demandada este señor no posee esta calidad. Por lo anterior creo conveniente que se vincule a la empresa ECOTUR COLOMBIA S.A. y al señor Robert Gil toda vez que estos fueron los que e vendieron el inmueble a la demandante y hasta la fecha de hoy, no le han hecho entrega formal y material de la cosa vendida.

Teniendo en cuenta lo anterior y con los hechos plasmados por mas de varias ocasiones tenmos que existio un contrato comercial entre los antiguos propietarios y los demandados y se demuestra con estos hechos que el demandante prefiere hacer un proceso reivindicatorio si vulnere derechos adquiridos por los demandados y no hacer un proceso de entrega del tradente al adquirente toda vez que esta demostrado que para la fecha del 2018 este no ha hecho entrega real y material de la cosa vendida.

Por otro lado señor juez, si estamos en el escenario de un contrato de arrendamiento el cual de ante mano le decimos que este nunca fue probado, el demandante y la empresa ecotur colombia debrian iniciar un proceso de restitucion de bien inmueble por incumplimiento de contrato si fuese este el caso.

Por lo anterior considero que se deben de llamar a los litisconsorcios faltantes en miras de evitar nulidades procesales futuras.

MALA FE

La demandante actua de posicion dominante frente a los demandados pretendia que estos firmaran un contrato de arrendamiento, donde se desconocian los acuerdos pactados con el anterior propietario los cuales eran lesivos a sus interes y derechos. Esta posicion dominante sumado a cada uno de los hechos de esta demanda demuestran la mala fe del demandante toda vez que pretendian no reconocerle las mejoras realizadas por los demandados con sus propios recursos economicos, a la vez le daban un termino de un año que no era prorrogable y por estar en desacuerdo iniciaron un proceso reivindicatorio y evitar con este hacer unas actuaciones judiciales que considera este suscrito eran las actuaciones a seguir para que el demanante gozara del inmueble comprado (entrega del tradente al adquirente) obligando asi a la empresa ecotur colombia a que entregara al demandante el inmueble objeto de litis.

Señor juez en estos hecos se ve la mala fe de la parte demandante, toda vez que en varias ocasiones dice que los demandados poseen la calidad de poseedores; pero en gran parte de esos hechos dice que existe un contrato de arrendamiento entre el antiguo propietario y los demandantes como que no es cierto ni esta probado.



LUIS CARLOS LÓPEZ ROMERO

Abogado

Asuntos Civiles – Penales – Laborales – Administrativo – Familia – Consultor

Calle 23 No. 6 – 13, Centro - Celular (310) 635 6102

E-mail: luislromero@hotmail.com

Santa Marta – Magdalena

A demas su señoría afirman que los actos posesorios de los demandados son materia de actos violentos y mala fe la cual nunca pudo ser probada por estos.

JURAMENTO ESTIMATORIO

En atención a lo preceptuado en el artículo 206 del código general del proceso, y que la parte que represento realizó mejoras en el predio objeto de querrela judicial, y que requiere el pago de dichas mejoras, me permito presentar juramento estimatorio por valor de: TRESCIENTOS UN MILLÓN CUATROCIENTOS DIECINUEVE MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE PESOS M.L.(\$ 301.419.859.00), acreditado para tal fin dictamen pericial anexo a la contestación de la demanda.

MEJORAS REALIZADAS:

Muro de cerramiento en bloque reforzado con columnas cada 3,5m y una altura promedio de 3,00m con vigas de amarre en concreto (Largo60,00m).

Relleno de patio o zona verde principal.

Reconstrucción de placa huella.

Cocina de casa administración.

Cielo falso de casa administración.

Ampliación de oficina de administración, con remodelación de baño.

Encerramiento de área de patio.

Adecuación y relleno de patio.

Área de depósito.

Zona de labores.

Mantenimiento general de la zona de habitaciones.

Cambio de pisos en algunas habitaciones.

Reforzamiento de la zona de hospedaje (Columnas en concreto)

Construcción de piscina.

Mantenimiento de instalaciones hidrosanitarias.

Se discrimina razonablemente, el valor en atención al dictamen pericial adosado a este escrito a saber:

TOTAL INVERSIÓN A CASA ADMINISTRACIÓN	\$81.670.865
TOTAL PLACA HUELLA	\$6.998.994
TOTAL ADECUACIÓN Y MANO DE OBRA PORTAL ACCESO	\$3.000.000
TOTAL ADECUACIÓN Y MANO DE OBRA PORTAL ACCESO	\$8.300.000
TOTAL DISEÑO JARDINES	\$4.650.000
TOTAL ILUMINACIÓN E INSTALACIÓN ELECTRICA EXTERNA ÁREAS COMUNES	\$5.000.000
TOTAL ADECUACIÓN RESTAURANTE Y COCINA	\$18.700.000
TOTAL ADECUACIÓN Y MANO DE OBRA PORTAL ACCESO	\$87.000.000



LUIS CARLOS LÓPEZ ROMERO

Abogado

Asuntos Civiles – Penales – Laborales – Administrativo – Familia – Consultor

Calle 23 No. 6 – 13, Centro - Celular (310) 635 6102

E-mail: luislromero@hotmail.com

Santa Marta – Magdalena

TOTAL ZONA DE PARQUEADEROS	\$7.500.000
TOTAL GASTOS PERGOLAS	\$3.600.000
TOTAL MANTENIMIENTO Y REFUERZO SALA Y CORREDORES	\$7.000.000
TOTAL MURO CERRAMIENTO CON COLUMNAS	\$58.000.000
TOTAL ZONA DE PARQUEADEROS	\$10.000.000
TOTAL	301.419.859.00

SON TRESCIENTOS UN MILLONES CUATROCIENTOS DIECINUEVE MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE PESOS MDA CTE.

PRUEBAS:

Comendidamente solicito al señor Juez, se sirva decretar y tener como pruebas las siguientes:

DOCUMENTALES

- ✓ Poder para actuar debidamente autenticado.
- ✓ Dictamen pericial el elaborado por el señor EDUARD BLADIMIR TELLER FONSECA Perito arquitecto

TESTIMONIALES

Se le solicita a su señoría el decreto de la practica testimonial de las siguientes personas.

EDILBERTO QUINTERO MEJIA , persona mayor de edad y vecina de esta ciudad e identificado con la cedula de ciudadanía No. 1.082.865.746 de santa marta y SU TESTIMONIO es fundamental para determinar desde que tiempos mi mandante se encuentra en el inmueble y bajo que calidad, asi mismo la forma como entro al inmueble y como se ha mantenido durante todo este tiempo; al igula para determinar si mi mandante realizo mejoras al inmueble.; al igual de los hechos que usted considere al momento que se realice el testimonio en audiencia publica. Este testimonio es fundamental porque esta persona es edil de la vereda de Minca, lugar donde se encuentra ubicado el inmueble.

MANUEL IGNACIO BOORQUEZ, persona mayor de edad y vecina de esta ciudad e identificado con la cedula de ciudadanía No. 80.069.270 de Bogota y SU TESTIMONIO es fundamental para determinar desde que tiempos mi mandante se encuentra en el inmueble y bajo que calidad, asi mismo la forma como entro al inmueble y la forma como quedaron los demandados con la posecion del inmueble y como se ha mantenido durante todo este tiempo; al igula para determinar si mi mandante realizo mejoras al inmueble.; y si estos han cometido acciones violentas para poseer el inmueble y a la vez si estos han actuado de mala fe para con los propietarios. al igual de los hechos que usted considere al momento que se realice el testimonio en audiencia publica. Este testimonio es fundamental porque



LUIS CARLOS LÓPEZ ROMERO

Abogado

Asuntos Civiles – Penales – Laborales – Administrativo – Familia – Consultor

Calle 23 No. 6 – 13, Centro - Celular (310) 635 6102

E-mail: luislromero@hotmail.com

Santa Marta – Magdalena

esta persona para los años de 2012 en adelante estuvo conocimiento de la forma como se ingreso al inmueble ya que esta persona fue empleado del antiguo propietario.

INTERROGATORIO DE PARTE

Solicito su señoría se sirva conceder interrogatorio de parte por el suscrito y en audiencia pública, a la parte demandante LA SEÑORA ANA ESPERANZA CONTRERAS, así mismo solicito se sirva conceder interrogatorio de parte por el suscrito y en audiencia pública a los demandados señora LINA MARIA RODRIGUEZ DE LATORRE y SERGIO ANDRES CUERVO GOMEZ este interrogatorio, para que bajo la gravedad de juramento, depongan sobre los hechos objeto de este proceso y todo aquello cuanto interese al proceso. Dicho interrogatorio lo hare de manera personal y en la etapa procesal pertinente.

PERICIAL:

Sírvase su señoría tener como dictamen pericial el elaborado por el señor EDUARD BLADIMIR TELLER FONSECA Perito arquitecto debidamente avalado y acreditado. Así mismo su señoría, citarlo a audiencia pública para que deponga todo lo concerniente al dictamen elaborado por el y correspondiente al inmueble objeto de litis en este proceso.

Le ruego hacer traslado a la parte demandante de este dictamen

DE OFICIO

Le ruego su señoría solicitar de oficio las siguientes pruebas:

Se sirva decretar interrogatorio de parte o testimonio del señor Oswald Adrian Robert Giles; toda vez que este fue la persona que tuvo negociaciones, vinculos comerciales entre otros con los demandados y a la vez deponga a su despacho que vinculos lo unió con el inmueble hoy objeto de litis, y las partes procesales, ésta persona puede ser ubicada por la parte demandante teniendo en cuenta los vinculos comerciales y personales que los une.

Y las demas que usted considere necesarias en este proceso.

MANIFESTACION SOBRE LA PRUEBA TESTIMONIAL SOLICITADA POR LA PARTE DEMANDANTE.

Su señoría con el respeto de que caracteriza mis actuaciones se sirva abstenerse de decretar la prueba testimonial solicitada por la parte demandante; ya que no cumple con la exigencia normativa contemplada en el artículo 212 del código general del proceso; que estipula:



LUIS CARLOS LÓPEZ ROMERO

Abogado

Asuntos Civiles – Penales – Laborales – Administrativo – Familia – Consultor

Calle 23 No. 6 – 13, Centro - Celular (310) 635 6102

E-mail: luisromero@hotmail.com

Santa Marta – Magdalena

“Cuando se pidan testimonios deberá expresarse el nombre, domicilio, residencia o lugar donde pueden ser citados los testigos, y enunciarse concretamente los hechos objeto de la prueba”.

Su señoría en la solicitud de la prueba no se enuncia concretamente el objeto de la prueba a decretar; obsérvese que existen *TRENTA Y SIETE (37) hechos* a demostrar y ninguno de ellos hace mención de forma concreta siquiera suscita, el apoderado de la parte demandante con la finalidad de cumplir con la preceptiva legal antes transcrita.

ANEXO

Poder para actuar. El cual fue presentado debidamente autenticado con el escrito de contestación de demanda y excepciones de mérito en el procedo de la referencia.

NOTIFICACIONES:

Sírvase notificar por escrito y en los términos establecidos por ley a las siguientes direcciones:

- La parte actora: La demandante en el correo electrónico aneconba@hotmail.com
- A mi proahijado en la dirección indicada en la demanda.y al correo electronico sergiocuervo_2309@hotmail.com
- El suscrito en la **CALLE 23 No. 6 – 13, Centro** Santa Marta. Cuenta de correo electrónico luisromero@hotmail.com celular 3106356102

Del Señor Juez.

Atentamente

LUIS CARLOS LOPEZ ROMERO
C.C. 85.469.205 DE SANTA MARTA
T.P. No. 198.999 C.S.J.



LUIS CARLOS LÓPEZ ROMERO **ABOGADO**

Asuntos Civiles – Penales – Laborales – Administrativo – Familia – Consultor
Calle 23 No. 6 – 13 Sector El centro -- Celular (310) 6356102
E-mail: luisromero@hotmail.com
Santa Marta = Magdalena

Señor
JUEZ PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE SANTA MARTA
E. S. D.

SERGIO ANDRÉS CUERVO GÓMEZ, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No 11.204.408 de CHIA CUNDINAMARCA, domiciliada y residenciado en la calle 1 No 3-02 del corregimiento de Minca, Santa Marta, con dirección electrónica sergiocuervo_2309@hotmail.com de estado civil casado, actuando en nombre propio, por medio del presente escrito muy comedidamente manifiesto a usted que **CONFIERO PODER ESPECIAL AMPLIO Y SUFICIENTE** al Doctor **LUIS CARLOS LOPEZ ROMERO**, igualmente mayor de edad y vecino de esta ciudad identificado con la cedula de ciudadanía n°. 85.469.205 expedida en Santa Marta, abogado titulado y en ejercicio, inscrito y portador de la tarjeta Profesional N°. 198.999 del C.S.J; correo electrónico luisromero@hotmail.com para que en mi nombre y representación defienda mis intereses en el proceso **DECLARATIVO DE MAYOR DE CUANTÍA CON PRETENSION REIVINDICATORIA PROMOVIDA POR ANA ESPERANZA CONTRERAS BALAGUERA CONTRA SERGIO ANDRÉS CUERVO GÓMEZ, LINA MARIA RODRIGUEZ DE LA TORRE Y HOTEL MINCA LA CASONA RODRIGUEZ CUERVO S.A.S.**, con radicación No. 47.001.31.53.001.2020.00074.00 que cursa en dicho despacho.

Mi apoderado cuenta con todas las facultades inherentes para ejercicio del presente poder, en especial las de recibir, presentar, notificar, conciliar, transigir, desistir y reasumir el presente poder, solicitar, aportar y asistir a la práctica de pruebas, apelar, interponer toda clase de recursos y demás facultades legalmente conferidas, en especial instituidos por el Art, 77 del Código General del proceso.

Se pone de manifiesto que la información que se presenta para contestar los hechos de la demanda ha sido suministrado por la suscrito.

Sírvase reconocer personería adjetiva en los términos del poder encomendado.

Atentamente,

SERGIO ANDRÉS CUERVO GÓMEZ
C.C. No 11.204.408 de CHIA Cundinamarca.

Acepto,

LUIS CARLOS LÓPEZ ROMERO
CC. N°. 85.469.205 de Santa Marta
T.P. 198.999 C/S.J.





**NOTARÍA SEGUNDA DEL CÍRCULO DE SANTA MARTA
DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN PERSONAL**

Santa Marta, 2020-10-19 10:11:17 Cod: 3048-170647d3

El anterior escrito fue presentado personalmente por:

CUERVO GOMEZ SERGIO ANDRES
Identificado con C.C. 11204408

Quien declaró que las firmas de este documento son suyas, el contenido del mismo es cierto.

Ingrese a www.notariaenlinea.com
para verificar este documento
61e87



ALEJANDRO FABIAN LOPEZ PEÑALOZA
NOTARIO 2 DEL CÍRCULO DE SANTA MARTA



**NOTARÍA SEGUNDA DEL CÍRCULO DE SANTA MARTA
DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN PERSONAL**

Santa Marta, 2020-10-19 10:11:37 Cod: 3048-1a79a198

El anterior escrito fue presentado personalmente por:

LOPEZ ROMERO LUIS CARLOS
Identificado con C.C. 85469205

Quien declaró que las firmas de este documento son suyas, el contenido del mismo es cierto.

Ingrese a www.notariaenlinea.com
para verificar este documento
61e8d



ALEJANDRO FABIAN LOPEZ PEÑALOZA
NOTARIO 2 DEL CÍRCULO DE SANTA MARTA



Eduard Bladimir Teller Fonseca

Arquitecto
Avaluador Profesional

Santa Marta, 17 de Octubre de 2020

Señores

SERGIO ANDRÉS CUERVO GÓMEZ/
LINA MARÍA RODRÍGUEZ DE LA TORRE/
HOTEL MINCA LA CASONA RODRÍGUEZ CUERVO S.A.S.
E. S. M.

Asunto: Dictamen pericial, tendiente a controvertir dictamen aportado con demanda reivindicatoria.

Eduard Bladimir Teller Fonseca, mayor de edad e identificado con la Cédula de Ciudadanía No.85.456.460 de Santa Marta, Arquitecto de profesión con matrícula profesional No.0870047163 Atl. Miembro de la lista de auxiliares de la Justicia en la modalidad de Perito Arquitecto con licencia No.0050 del Consejo Superior de la Judicatura, miembro activo de la Corporación de Lonjas "CORPOLONJAS" con RNA CC No.14-049; miembro activo de la Lonja Nacional de Avaluadores Profesionales "LONJANAP" con RNA LC No.014-064, miembro activo y socio de la Sociedad Colombiana de Arquitectos y de la División Lonja Inmobiliaria de la Sociedad Colombiana de Arquitectos con RNA SIC No.01055265 y con Registro Abierto de Avaluadores RAA con AVAL No.85456460 con cobertura a nivel Nacional, en la categoría de inmuebles urbanos, inmuebles rurales, inmuebles especiales, obras de infraestructuras, bienes muebles maquinaria y equipos fijos; muebles maquinaria y equipos especiales, animales y semovientes, con más de 22 años de experiencia como arquitecto y con más de 20 años de experiencia como perito Judicial y Avaluador de Lonjas, me permito realizar el siguiente dictamen pericial en concordancia con el encargo valuatorio solicitado:

Luego de realizar un estudio de los documentos aportados y realizar la visita técnica al inmueble, se pudo establecer que al cotejarlo con levantamiento topográfico realizado por el topógrafo Roberto Cuello, se pudo apreciar que dentro del informe valuatorio aportado y/o demanda existen las siguientes imprecisiones, las cuales son consideradas errores graves, toda vez que en un proceso de índole reivindicatorio debe hacerse absoluta precisión del inmueble a reivindicar:

I. EN CUANTO A LA IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE:

1. LINDEROS Y MEDIDAS:

1.1. SEGÚN DEMANDA REIVINDICATORIA:

NORTE : En longitud de 198,70m lineales con la Calle 1ª y camino carreteable.

SUR : En longitud de 57,00m con el Río Minca.

ORIENTE : En longitud de 83,00m con predios de la familia Santos y Martínez.

OCCIDENTE: En longitud de 175,8m lineales con lote No.1

1.2. SEGÚN ESCRITURA PÚBLICA: (1516 del 19/06/2010)

NORTE : En longitud de 198,70m lineales con la Calle 1ª y camino carreteable.

SUR : En longitud de 57,00m con el Río Minca.

SURORIENTE : En longitud de 77,00m con camino al Río.

ORIENTE : En longitud de 85,00m con predios de la familia Santos y Martínez.

OCCIDENTE : En longitud de 17,60m lineales con predio determinado como lote No.1

1.3. SEGÚN LEVANTAMIENTO FÍSICO TOPOGRÁFICO: Partiendo del punto No.12 del plano, tenemos que:

NORTE : En línea quebrada en sentido Este-Oeste del punto 12 al punto No.1 en 35,50m; del punto No.1 al punto No.2 en 62,00m; Del punto No.2 al punto No.3 en 47,90m y del punto No.3 al punto No.4 en distancia de 28,40m con predio No.002 y con la Calle 1 A.

OCCIDENTE : en línea quebrada en sentido Oeste-Este y distancias sucesivas de 74,90m del punto No.4 al punto No.5 y en distancia de 106,50m del punto No.5 al punto No.6 con predios de Manuel Bohórquez.

Eduard Bladimir Teller Fonseca

Arquitecto
Avaluador Profesional

- SUR** : En línea recta en sentido Oeste-Este ascendente del punto No.6 al punto No.7 en distancia de 43,00m con el Río Minca.
- SUR ORIENTE** : En línea quebrada y distancias sucesivas en sentido Sur-Norte y Oeste-Este ascendente del punto No.7 al punto No.8 en 40,20m y del punto No.8 al punto No.10 y pasando por el punto No.9 en 38,90m con predios de Elí Santos.
- ORIENTE** : En línea quebrada en sentido Sur-Norte y distancias sucesivas del punto No.10 al punto No.11 en 49,80m y del punto No.11 al punto No.12 y cerrando polígono en distancia de 37,60m con predio No.003.
- NOTA** : Se puede observar la inconsistencia en las medidas acotadas en la demanda respecto a la escritura pública y de ambas en las medidas exactas del lote.

Según demanda el lindero Norte es una línea de 198,70m con la Calle 1ª y camino carreteable, cuando en realidad se trata de una línea quebrada que suma 173,80m.

Según demanda y escritura por el Sur son 57,00m lineales, cuando en realidad son 43,00m lineales.

Según demanda y escritura por el Sur Oriente son 77,00m cuando en realidad son 79,10m.

Según demanda y escritura por el lindero Oriente son 83,80m cuando en realidad son 87,40m en línea quebrada.

Por último, según demanda por el Occidente son 175,80m lineales, según escritura pública son 17,60m y en realidad su distancia es de 185,70m.

2. ÁREAS:

- 2.1. SEGÚN DEMANDA: El área es de 1 Hectárea más 6.972,52m²
- 2.2. SEGÚN ESCRITURA: Es de 1 Hectárea más 6.972,52m²
- 2.3. SEGÚN LEVANTAMIENTO FÍSICO: Es 1 Hectárea más 7.098,00m²

NOTA: Es imposible, siendo las medidas distintas entre la demanda y la escritura que la cabida superficial sea igual; es decir, de 1 Hectárea más 6.972,52m², también se deja claridad que físicamente el inmueble tiene 1 hectárea más 7.098,00m² es decir, hay una diferencia de 125,48m².

3. DIRECCIÓN:

- 3.1. SEGÚN DEMANDA: Carrera 1 No.3-87 Vereda Minca.
- 3.2. SEGÚN DOCUMENTOS: Calle 1 No.3-86
- 3.3. SEGÚN CATASTRO: Calle 1 No.3-02

NOTA: Se puede apreciar claramente que en la demanda no tienen identificado el predio materia de reivindicación, toda vez que su nomenclatura o dirección es el No.3-02 de la Calle 1 y no el No.3-87 de la Carrera 1. Son 2 direcciones muy distintas y cada una de ellas obedece al resultado de las distintas subdivisiones que resultaron del globo mayor original.

4. ASPECTOS JURÍDICOS:

- 4.1. ESCRITURA PÚBLICA: Es la No.1516 del 19 de Junio de 2010 de la Notaría Primera del Círculo de Santa Marta.

- 4.2. FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA: Es la No.080-102991 de la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de Santa Marta.
- 4.3. CÓDIGO CATASTRAL: En la demanda la identifican como No.06-00-0005-0007-000 y en el folio de matrícula se identifica con el código No.06-00-0005-0008-000.
- 4.4. PROPIETARIO: La señora Ana Esperanza contreras Balaguera.
- 4.5. HABITADO POR: Sergio Andrés Cuervo Gómez y Lina María Rodríguez de la Torre.
5. ASPECTOS ESPECÍFICOS DEL PREDIO:
- 5.1. ESPACIOS ARQUITECTÓNICOS: Acceso, senderos peatonales y vehiculares (Placa huella) jardines, zona de tanques de almacenamiento de agua, zona de parqueos, casa y oficina de los administradores del hotel (Terraza, sala, comedor, cocina, archivo, corredor íntimo, alcoba No.1, baño social, alcoba No.2, baño, oficina amplia con baño y vestier. Patio amplio, labores, cuarto archivos) Restaurante (Atención, salón, terraza en L, cocina y batería de baños) Habitaciones tipo hotel (Son 11) con sus baños, corredores perimetrales, piscina, jardines y zona de tanques elevados.
- 5.2. ACABADOS ARQUITECTÓNICOS:
- 5.2.1. CASA ADMINISTRADOR DEL HOTEL:
- PISOS: En cerámica, tablón de gress y suelo natural.
- MUROS: En bloques, pañetados, estucados y pintados.
- CUBIERTA: En lámina ondulada de asbesto.

PUERTAS: En madera.

VENTANAS: En aluminio y vidrio.

CIELO RASO: En Dray Wall

BAÑOS: Con todos sus aparatos, accesorios y revestimientos
cerámicos (El de la Oficina tiene tina)

CLOSETS: Todo en madera.

5.2.2. RESTAURANTE:

PISOS: En cerámica y madera.

MUROS: En material.

PUERTA: En madera.

BAÑO: Con sus aparatos y accesorios.

COCINA: Con mesón, zona de alacena, muros revestidos en
cerámica.

5.2.3. HOTEL: (Habitaciones)

PISOS: En baldosa de cemento .20 x .20 color rojo, baldosa
cerámica.

MUROS: En ladrillos, pañetados, estucados y pintados.

CUBIERTA: En lámina ondulada de asbesto cemento.

CIELO RASO: Machimbre de madera y Dray Wall.

PUERTAS: En madera.

CLOSETS: En madera.

VENTANAS: En madera.

NOTA: Estas construcciones conforman el HOTEL LA CASONA,
cuenta con unos bienes complementarios como son zona de
parqueos, acceso destacado, jardines, zona de placa huellas,
jardineras, piscina, solárium, zona de alberca y tanques elevados,
sistema eléctrico distribuido en toda la propiedad.

- 5.3. ESTADO DE CONSERVACIÓN: Bueno.
- 5.4. ALTURA DE LA CONSTRUCCIÓN: Un piso.
- 5.5. VETUSTEZ: La zona de habitaciones tiene más de 50 años, el restaurante 20 años y la casa del administrador del hotel y oficina tienen aproximadamente 7 años.

6. MEJORAS REALIZADAS:

- Muro de cerramiento en bloque reforzado con columnas cada 3,5m y una altura promedio de 3,00m con vigas de amarre en concreto (Largo 60,00m).
- Relleno de patio o zona verde principal.
- Reconstrucción de placa huella.
- Cocina de casa administración.
- Cielo falso de casa administración.
- Ampliación de oficina de administración, con remodelación de baño.
- Encerramiento de área de patio.
- Adecuación y relleno de patio.
- Área de depósito.
- Zona de labores.
- Mantenimiento general de la zona de habitaciones.
- Cambio de pisos en algunas habitaciones.
- Reforzamiento de la zona de hospedaje (Columnas en concreto)
- Construcción de piscina.
- Mantenimiento de instalaciones hidrosanitarias.

Eduard Bladimir Teller Fonseca

Arquitecto
Avaluador Profesional

II. CUANTIFICACIÓN DE VALORES INVERTIDOS EN MEJORAS CONSTRUCTIVAS.

CASA ADMINISTRACIÓN			
DESCRIPCIÓN	ÁREA	Vlr/m ²	Vlr Parcial
Cielo raso en Dray Wall	60	\$60.000	\$3.600.000
Suministro e instalación de puertas	5 U	\$350.000	\$1.750.000
Remodelación cocina	GL	-	\$15.000.000
Rejas protectoras en ventanas	5 U	\$200.000	\$1.000.000
Construcción de oficina, con baño y área de archivo interno (depósito)	43,39	\$1.073.447	\$46.576.865
Adecuación de patio (Relleno, cercado y gramado)	GL	-	\$4.000.000
Construcción depósito	9,36	\$400.000	\$3.744.000
Resane, pintura general y mantenimientos	GL	-	\$6.000.000
TOTAL INVERSIÓN A CASA ADMINISTRACIÓN			\$81.670.865

RECONSTRUCCIÓN Y PROLONGACIÓN PLACA HUELLA EN CONCRETO			
DESCRIPCIÓN	ÁREA	Vlr/m ²	Vlr Parcial
Placa huella concreto	105,09	\$66.600	\$6.998.994
TOTAL PLACA HUELLA			\$6.998.994

ARREGLO PORTAL ACCESO PRINCIPAL			
DESCRIPCIÓN	ÁREA	Vlr/m ²	Vlr Parcial
Prolongación de altura de portal acceso general en concreto y remate	GL	-	\$3.000.000
TOTAL ADECUACIÓN Y MANO DE OBRA PORTAL ACCESO			\$3.000.000

CONSTRUCCIÓN DE SISTEMA DE ALMACENAMIENTO DE AGUA Y SISTEMA DE RIEGO			
DESCRIPCIÓN	ÁREA	Vlr/m ²	Vlr Parcial
Diseño , construcción y suministro para almacenamiento de agua y sistema de riego	GL	-	\$8.300.000
TOTAL ADECUACIÓN Y MANO DE OBRA PORTAL ACCESO			\$8.300.000

Eduard Bladimir Teller Fonseca

Arquitecto
Avaluador Profesional

DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN DE JARDINES			
DESCRIPCIÓN	ÁREA	Vlr/m ²	Vlr Parcial
Diseño, Construcción, suministro y mano de obra jardines.	GL	-	\$4.650.000
TOTAL DISEÑO JARDINES			\$4.650.000

DISEÑO, INSTALACIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE SISTEMA ELECTRICO			
DESCRIPCIÓN	ÁREA	Vlr/m ²	Vlr Parcial
Diseño, suministro y mano de obra de instalación eléctrica áreas libres	GL	-	\$5.000.000
TOTAL ILUMINACIÓN E INSTALACIÓN ELECTRICA EXTERNA ÁREAS COMUNES			\$5.000.000

SUMINISTRO, DOTACIÓN, MANTENIMIENTO ÁREA RESTAURANTE Y COCINA			
DESCRIPCIÓN	ÁREA	Vlr/m ²	Vlr Parcial
Restaurante y cocina	GL	-	\$18.700.000
TOTAL ADECUACIÓN RESTAURANTE Y COCINA			\$18.700.000

CONSTRUCCIÓN DE PISCINA Y SOLARIUM			
DESCRIPCIÓN	ÁREA	Vlr/m ²	Vlr Parcial
Diseño, Construcción, suministro y equipamiento piscina con mano de obra	GL	-	\$87.000.000
TOTAL ADECUACIÓN Y MANO DE OBRA PORTAL ACCESO			\$87.000.000

PARQUEADERO GENERAL			
DESCRIPCIÓN	ÁREA	Vlr/m ²	Vlr Parcial
Relleno, ampliación y adecuación de zona de parqueaderos	GL	-	\$7.500.000
TOTAL ZONA DE PARQUEADEROS			\$7.500.000

CONSTRUCCIÓN PERGOLA			
DESCRIPCIÓN	ÁREA	Vlr/m ²	Vlr Parcial
Suministro y mano de obra de pérgola (Jardines)	GL	-	\$3.600.000
TOTAL GASTOS PERGOLAS			\$3.600.000

Eduard Bladimir Teller Fonseca

Arquitecto
Avaluador Profesional

SALA Y CORREDORES DE ALOJAMIENTO			
DESCRIPCIÓN	ÁREA	Vlr/m ²	Vlr Parcial
Mantenimiento general de estas áreas	GL	-	\$3.000.000
Construcción de refuerzos para evitar las grietas y hundimientos de esas áreas con mano de obra (Concreto)	GL	-	\$4.000.000
TOTAL MANTENIMIENTO Y REFUERZO SALA Y CORREDORES			\$7.000.000

CONSTRUCCIÓN MURO CERRAMIENTO			
DESCRIPCIÓN	ÁREA	Vlr/m ²	Vlr Parcial
Suministro de materiales, mano de obra de muro de cerramiento, lindero norte 60,40ML (Bloque, columnas en concreto, vigas de amarres) 3,5m altura en promedio. (Cerramiento 3,50m altura promedio, zapata, cimientos y vigas de amarre)	60,40	-	\$58.000.000
TOTAL MURO CERRAMIENTO CON COLUMNAS			\$58.000.000

MEJORAMIENTO HOSPEDAJE HABITACIONES			
DESCRIPCIÓN	ÁREA	Vlr/m ²	Vlr Parcial
Cambio pisos, closets, baños, cielo raso de algunas habitaciones con mano de obra y suministro	GL	-	\$10.000.000
TOTAL ARREGLOS HABITACIONES INTERVENIDAS			\$10.000.000

SUMATORIA GRAN TOTAL DISEÑOS, MANO DE OBRA, SUMINISTROS Y MANTENIMIENTOS (MEJORAS CONSTRUCTIVAS Y LOCATIVAS) SON.....**\$301.419.859**

SON: TRESCIENTOS UN MILLÓN CUATROCIENTOS DIECINUEVE MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE PESOS M.L.

Se deja absoluta claridad que los valores aquí consignados, obedecen a presupuestos de obras, teniendo en cuenta mano de obra, diseños, suministro de materiales y no obedece a avalúo comercial de las obras y/o mejoras.

Por tanto estos valores son los que se estiman invirtió el encargado de las obras, para el mejor y adecuado funcionamiento del establecimiento de comercio y para el mejoramiento y mantenimiento (Obras necesarias) para el tipo de servicio que en este inmueble se ofrece. Cabe dejar claro que para el funcionamiento de este tipo de establecimiento existen normativas y requerimientos mínimos exigidos para su aval de funcionamiento, los cuales son regulados en forma rigurosa por el Estado. Todas estas obras y mejoras, se catalogan necesarias acorde a las disposiciones legales para su funcionamiento e higiene, para poder obtener los permisos de funcionamiento, los cuales están constantemente bajo vigilancia. Por el tipo de hospedaje que aquí se ofrece, se considera que la piscina es una mejora necesaria debido al servicio que se presta, siendo esta un gancho publicitario, para la captación de clientes, ya que todos los visitantes no tienen el mismo perfil turístico, desde el punto de vista que en un mismo núcleo familiar hay quienes buscan el Río, pozos etc. y otros las piscinas, siendo la idea turística ofrecer todas las opciones.

III. ESTUDIO DE LA APLICACIÓN DEL MÉTODO COMPARATIVO.

Referente a los cálculos de frutos civiles presentados, adjuntos a la demanda, me permito acotar que tanto la resolución 620 del IGAC de 2008 como el decreto 1420 de 1.998 son claras al indicar que para la aplicación del método comparativo de mercado, éste **“debe hacerse sobre inmuebles comparables con condiciones, ubicación y/o entorno, uso y destinación”**; ello quiere decir que el análisis comparativo realizado en la demanda estimo que NO ES EL IDÓNEO, teniendo en cuenta el uso de los inmuebles aportados para el estudio en el método comparativo, ya que en él se compararon casas y apartamentos en Minca, El cisne, casa campestre, Bello horizonte, apartamento en el Minuto de Dios, casa en el Rodadero, casa en Villas de Andalucía, casa en Ciudad del Sol, casa en Arhuacos, casa en Urbanización Tamacá, casa en La Concepción y Finca en el Parque Tayrona; lo cual no se ajusta a la aplicación del “método comparativo” que menciona la norma; por tanto, es importante hacer claridad que ninguno de estos apartamentos, casas, fincas y/o cabañas son comparables;

teniendo en cuenta que el inmueble en estudio es un hotel campestre con zona de hospedaje, zona de estar, corredores, restaurante, cocina, batería de baños, zona de parqueos para huéspedes, piscina, jardines y casa oficina del administrador. En este punto es claro que, primeramente no se puede hacer la comparación de mercado con el arriendo mensual de las mencionadas casas, apartamentos etc. y dividir el valor entre el número de habitaciones de las mismas; ya que, con todo respeto, no es un ejemplo, ni ejercicio comparable como lo establece la normativa, adicionalmente tampoco se hizo la tabulación correspondiente de estos inmuebles en cuanto al coeficiente de variación, desviación estándar, límite superior y límite inferior que debe arrojar la comparación.

Siendo así las cosas y por todo lo anterior no está ajustado el estudio comparativo, por no cumplir lo estipulado en la normativa y mucho menos pueden compararse los usos, entorno y otros aspectos tenidos en cuenta, puesto que Minca maneja un turismo muy distinto a Bello Horizonte y el Rodadero, sin citar que otros predios estudiados obedecen a un uso residencial y no al turismo. (Ver resolución 620 del IGAC de 2008 y Decreto 1420 del 1998 en aplicación de método comparativo)

De esta forma dejo sentado el análisis de identificación del inmueble, valoración de mejoras constructivas del inmueble y análisis de la aplicación del método comparativo de mercado para llegar a determinar posibles frutos civiles.

Eduard Bladimir Teller Fonseca

Arquitecto
Avaluador Profesional

En el siguiente cuadro, transcribo datos tomados directamente del cuadro aportado en la demanda para establecer la desviación estándar y el coeficiente de variación, para determinar si el ejercicio planteado se ajusta o no a lo establecido en la norma.

	MUNICIPIO	TIPO VIVIENDA	NOMBRE	PRECIO /HABITACIONES
1.	Minca	Apartamento	El Cisne	\$116.667
2.	Minca	Cabaña	Casa en arriendo	\$350.000
3.	Santa Marta	Casa	Vía Minca	\$166.667
4.	Minca	Casa	Casa Campestre	\$583.333
5.	Santa Marta	Casa	Bello Horizonte	\$333.333
6.	Santa Marta	Apartamento	Minuto de Dios	\$300.000
7.	Santa Marta	Casa	El Rodadero	\$312.500
8.	Santa Marta	Casa	Villas de Andalucía	\$225.000
9.	Santa Marta	Casa	Ciudad del Sol	\$400.000
10.	Santa Marta	Casa	Arhuacos	\$466.667
11.	Santa Marta	Casa	Urb. Tamacá	\$300.000
12.	Santa Marta	Casa	Concepción	\$331.667
13.	Santa Marta	Finca	Parque Tayrona	\$437.500

De los datos aportados en la demanda, se debe realizar la siguiente tabulación:

¿Cuántos inmuebles fueron comparados? Es decir, tamaño de la muestra así:

Muestra: 13

Promedio arrojado por la encuesta: \$332.564,15

Coeficiente de variación: 37%

Desviación estándar: 124.150,46

Valor adoptado para lote de terreno: \$332.564/Habitación

Como se puede ver en el ejercicio anterior, con los estudios realizados por el perito de la parte demandante, el coeficiente de variación sobrepasa el límite permitido por la normativa, la cual establece que es del 7,5% y en el ejercicio claramente lo sobrepasa, razón por la cual no se ajusta ni es viable; esto sin tener en cuenta que todos los inmuebles citados en el ejercicio no son comparables con el inmueble en estudio.

Recordemos que el Hotel La Casona presenta unas bondades en cuanto a su entorno, como son clima, altura, ambiente familiar, biodiversidad en fauna y flora, recursos hídricos, vistas, donde el turismo ecológico está garantizado y en él se respira un oxígeno diferente a los inmuebles citados como comparativos dentro del ejercicio.

IV. METODOLOGÍA.

Se deja claridad que el encargo no fue dirigido al avalúo comercial del inmueble, donde habría que aplicar los métodos ordenados por el Decreto 1420 de 1998 y la resolución 620 del IGAC de 2008, sino hacer un presupuesto de obra y/o mejoras realizadas por los contratantes y para ello se tuvo en cuenta suministro de materiales, mano de obra, diseños y asesoría profesional para la ejecución de las mismas; de las cuales por la naturaleza de muchas de ellas no se tabulan por unidades cuantificables (m², m³ y/o U) toda vez que se trata de mejoras que comercialmente se contratan por cantidades de obras sino en forma global por no ser obras nuevas, sino mejoras y/o adecuaciones.

Para las obras cuantificables por unidades se procedió a medir con metro laser marca BOSH con mira telescópica, equipo de alta precisión y para la ubicación de las mejoras se procedió a usar fotografías georeferenciadas con coordenadas satelitales.

Para los valores de las obras se tomó como referencia los datos manejados por catálogo de IGAC y por CONSTRUDATA para la región Caribe Costa Norte. Así mismo aplicando mis conocimientos como arquitecto con experiencia de más de 25 años.

V. CONCLUSIONES.

En este encargo, se pudo evidenciar que el inmueble en la demanda no está cabalmente identificado en sus medidas, cabida superficial y dirección; toda vez que para el tipo de naturaleza del proceso impetrado (Reivindicatorio) debe ser exacta su identificación. Por otro lado se totalizaron las mejoras, mantenimientos y adecuaciones (Obras necesarias para el funcionamiento del establecimiento y en él se define cuáles fueron las inversiones en mejoras locativas necesarias cuantificándolas en un total de TRESCIENTOS UN MILLON CUATROCIENTOS DIECINUEVE MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE PESOS M.L.

Eduard Bladimir Teller Fonseca

Arquitecto
Avaluador Profesional

También se observó que a este negocio se le hicieron inversiones en página web y publicidad que no han sido tenidos en cuenta. Acá en este encargo toda vez que este se solicitó solo identificación del inmueble para cotejarlo con lo presentado en la demanda y el cálculo de presupuesto de obras locativas y/o mejoras constructivas.

En cuanto al método utilizado para calcular los posibles frutos civiles no se utilizaron inmuebles comparables como lo establece la normativa y tampoco se calcularon la desviación estándar y coeficiente de variación para ver si los resultados eran ajustados a la normativa, razón por la cual se concluye que la metodología no cumple con lo establecido por la normativa razón por la cual no puede considerarse acatada sino todo lo contrario inviable.

VI. ANEXOS.

- Reseña fotográfica.
- Ubicación geosatelital del predio.
- Levantamiento topográfico del predio.
- Carta Catastral.
- Folio de matrícula inmobiliaria
- Ficha predial.
- Registro Abierto de Avaluador (RAA)
- Copia del perfil del avaluador (Idoneidad)

Atentamente,



EDUARD TELLER FONSECA
Arq. Avaluador Profesional
Mat. Prof. No. 08700 47163 Atl.
C.C. No. 85.456.460 de Santa Marta
LIC No. 0050 del C. S. de la J.
RNA SIC No.01055265 de la Div. Lonja Inmobiliaria de la S.C.A.
RAA Aval No.85456460

RESEÑA FOTOGRÁFICA



Eduard Bladimir Teller Fonseca

Arquitecto
Avaluador Profesional



Eduard Bladimir Teller Fonseca

Arquitecto
Avaluador Profesional



Unnamed Road, Santa Marta, Magdalena, Colombia
11°8'37", -74°7'8", 630,0m, 347°
07/10/2020 01:16:32 p. m.



Unnamed Road, Santa Marta, Magdalena, Colombia
11°8'37", -74°7'8", 630,0m, 52°
07/10/2020 01:16:38 p. m.



Unnamed Road, Santa Marta, Magdalena, Colombia
11°8'37", -74°7'7", 630,0m, 278°
07/10/2020 01:16:05 p. m.



Unnamed Road, Santa Marta, Magdalena, Colombia
11°8'37", -74°7'8", 629,0m, 219°
07/10/2020 01:16:45 p. m.

Eduard Bladimir Teller Fonseca

Arquitecto
Avaluador Profesional



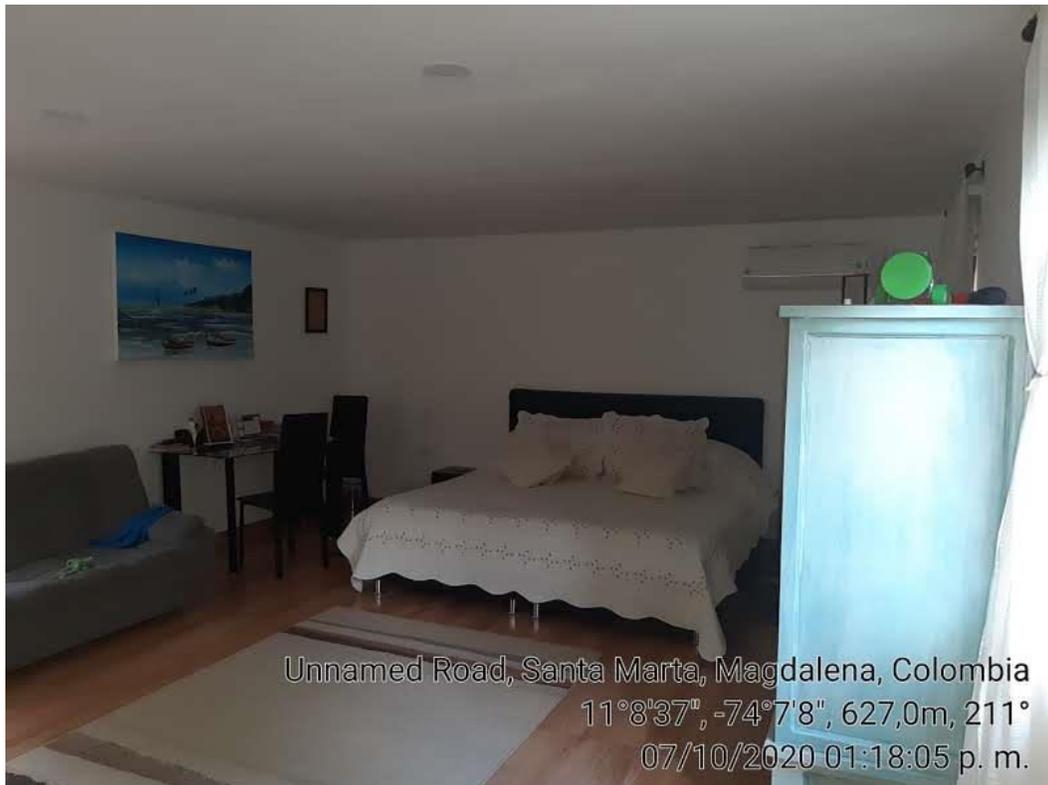
Eduard Bladimir Teller Fonseca

Arquitecto
Avaluador Profesional



Eduard Bladimir Teller Fonseca

Arquitecto
Avaluador Profesional



Eduard Bladimir Teller Fonseca

Arquitecto
Avaluator Profesional



Unnamed Road, Santa Marta, Magdalena, Colombia
11°8'37", -74°7'8", 626,0m, 56°
07/10/2020 01:18:18 p. m.



Unnamed Road, Santa Marta, Magdalena, Colombia
11°8'37", -74°7'8", 627,0m, 35°
07/10/2020 01:18:22 p. m.



Unnamed Road, Santa Marta, Magdalena, Colombia
11°8'37", -74°7'8", 633,0m, 120°
07/10/2020 01:18:30 p. m.



Unnamed Road, Santa Marta, Magdalena, Colombia
11°8'37", -74°7'8", 625,0m, 47°
07/10/2020 01:18:48 p. m.

Eduard Bladimir Teller Fonseca

Arquitecto
Avaluador Profesional



Eduard Bladimir Teller Fonseca

Arquitecto
Avaluador Profesional



Eduard Bladimir Teller Fonseca

Arquitecto
Avaluador Profesional



Unnamed Road, Santa Marta, Magdalena, Colombia
11°8'37", -74°7'8", 640,0m, 258°
07/10/2020 01:24:13 p. m.



Unnamed Road, Santa Marta, Magdalena, Colombia
11°8'37", -74°7'8", 627,0m, 258°
07/10/2020 01:17:56 p. m.



Unnamed Road, Santa Marta, Magdalena, Colombia
11°8'37", -74°7'8", 628,0m, 281°
07/10/2020 01:25:10 p. m.

Eduard Bladimir Teller Fonseca

Arquitecto
Avaluador Profesional



Eduard Bladimir Teller Fonseca

Arquitecto
Avaluador Profesional



Eduard Bladimir Teller Fonseca

Arquitecto
Avaluador Profesional



Eduard Bladimir Teller Fonseca

Arquitecto
Avaluador Profesional



Eduard Bladimir Teller Fonseca

Arquitecto
Avaluador Profesional



Eduard Bladimir Teller Fonseca

Arquitecto
Avaluador Profesional



Eduard Bladimir Teller Fonseca

Arquitecto
Avaluador Profesional



Eduard Bladimir Teller Fonseca

Arquitecto
Avaluador Profesional



Eduard Bladimir Teller Fonseca

Arquitecto
Avaluador Profesional



Unnamed Road, Santa Marta, Magdalena, Colombia
11°8'36", -74°7'7", 632,0m, 292°
07/10/2020 01:41:26 p. m.



Unnamed Road, Santa Marta, Magdalena, Colombia
11°8'36", -74°7'7", 631,0m, 219°
07/10/2020 01:41:38 p. m.



Unnamed Road, Santa Marta, Magdalena, Colombia
11°8'36", -74°7'7", 631,0m, 139°
07/10/2020 01:41:49 p. m.

Eduard Bladimir Teller Fonseca

Arquitecto
Avaluador Profesional



Minca - Minca, Minca, Santa Marta, Magdalena, Colombia
11°8'35", -74°77', 639,0m, 360°
07/10/2020 01:39:58 p. m.



Unnamed Road, Santa Marta, Magdalena, Colombia
11°8'36", -74°77', 631,0m, 144°
07/10/2020 01:41:55 p. m.



Unnamed Road, Santa Marta, Magdalena, Colombia
11°8'37", -74°77', 632,3m, 17°
07/10/2020 01:42:53 p. m.

Eduard Bladimir Teller Fonseca

Arquitecto
Avaluador Profesional



Unnamed Road, Santa Marta, Magdalena, Colombia
11°8'37", -74°7'7", 632,3m, 16°
07/10/2020 01:42:58 p. m.



Unnamed Road, Santa Marta, Magdalena, Colombia
11°8'36", -74°7'7", 632,3m, 262°
07/10/2020 01:43:30 p. m.

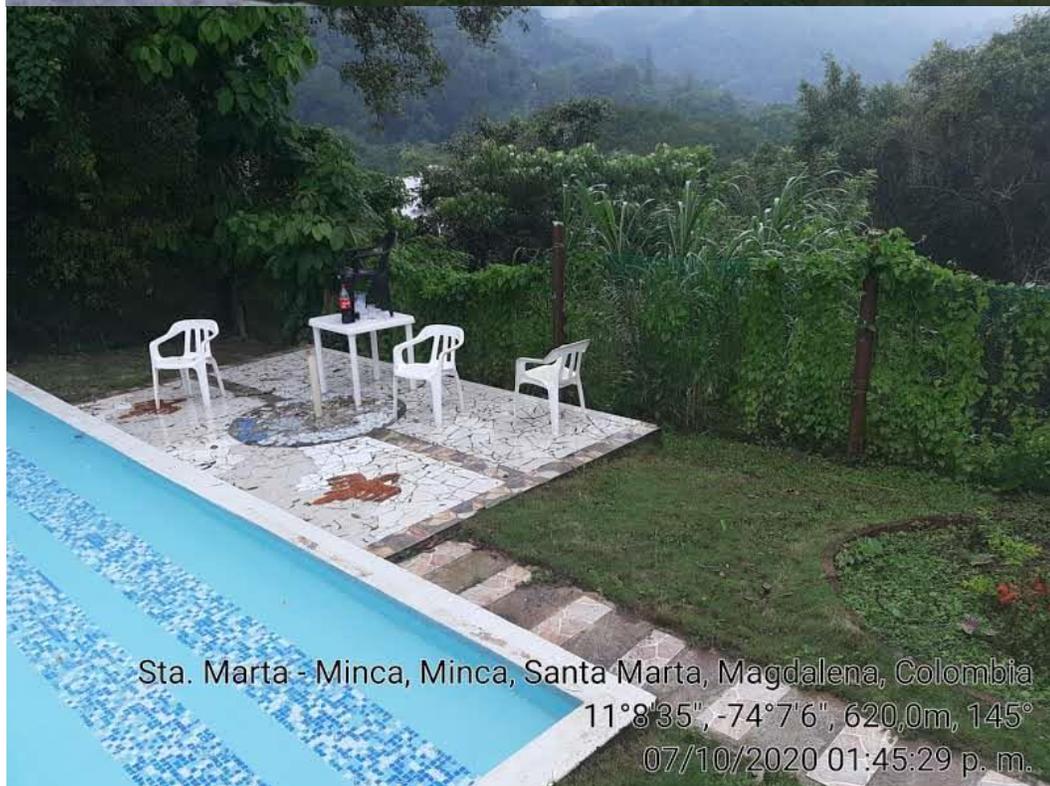
Eduard Bladimir Teller Fonseca

Arquitecto
Avaluador Profesional



Eduard Bladimir Teller Fonseca

Arquitecto
Avaluador Profesional



Eduard Bladimir Teller Fonseca

Arquitecto
Avaluador Profesional



Unnamed Road, Santa Marta, Magdalena, Colombia
11°8'36", -74°77", 632,3m, 234°
07/10/2020 01:43:21 p. m.



Sta. Marta - Minca, Minca, Santa Marta, Magdalena, Colombia
11°8'35", -74°76", 637,0m, 265°
07/10/2020 01:46:21 p. m.



Sta. Marta - Minca, Minca, Santa Marta, Magdalena, Colombia
11°8'35", -74°77", 635,0m, 160°
07/10/2020 01:50:52 p. m.

Eduard Bladimir Teller Fonseca

Arquitecto
Avaluador Profesional



Eduard Bladimir Teller Fonseca

Arquitecto
Avaluador Profesional



Eduard Bladimir Teller Fonseca

Arquitecto
Avaluador Profesional



Eduard Bladimir Teller Fonseca

Arquitecto
Avaluador Profesional



Eduard Bladimir Teller Fonseca

Arquitecto
Avaluador Profesional



Eduard Bladimir Teller Fonseca

Arquitecto
Avaluador Profesional



Eduard Bladimir Teller Fonseca

Arquitecto
Avaluador Profesional



Eduard Bladimir Teller Fonseca

Arquitecto
Avaluador Profesional



Eduard Bladimir Teller Fonseca

Arquitecto
Avaluador Profesional



Eduard Bladimir Teller Fonseca

Arquitecto
Avaluador Profesional



Eduard Bladimir Teller Fonseca

Arquitecto
Avaluador Profesional



Eduard Bladimir Teller Fonseca

Arquitecto
Avaluador Profesional

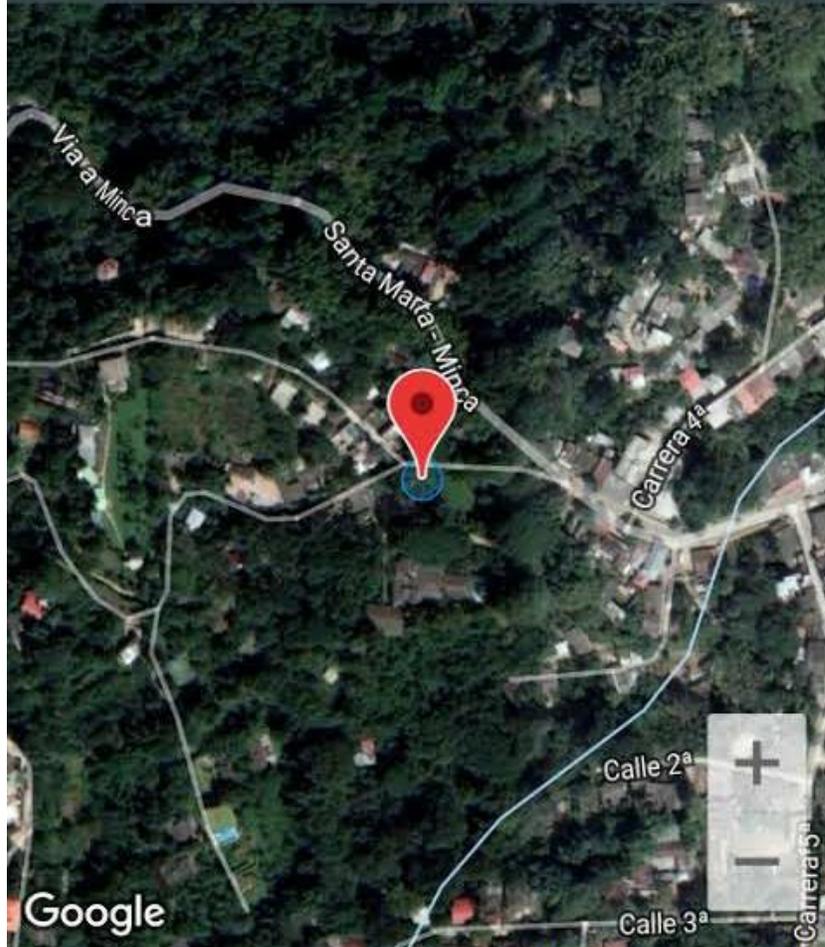


Eduard Bladimir Teller Fonseca

Arquitecto
Avaluador Profesional

N 11°08'37.7664" W
74°07'07.2048"

Sta. Marta - Minca, Minca, Santa
Marta, Magdalena, Colombia

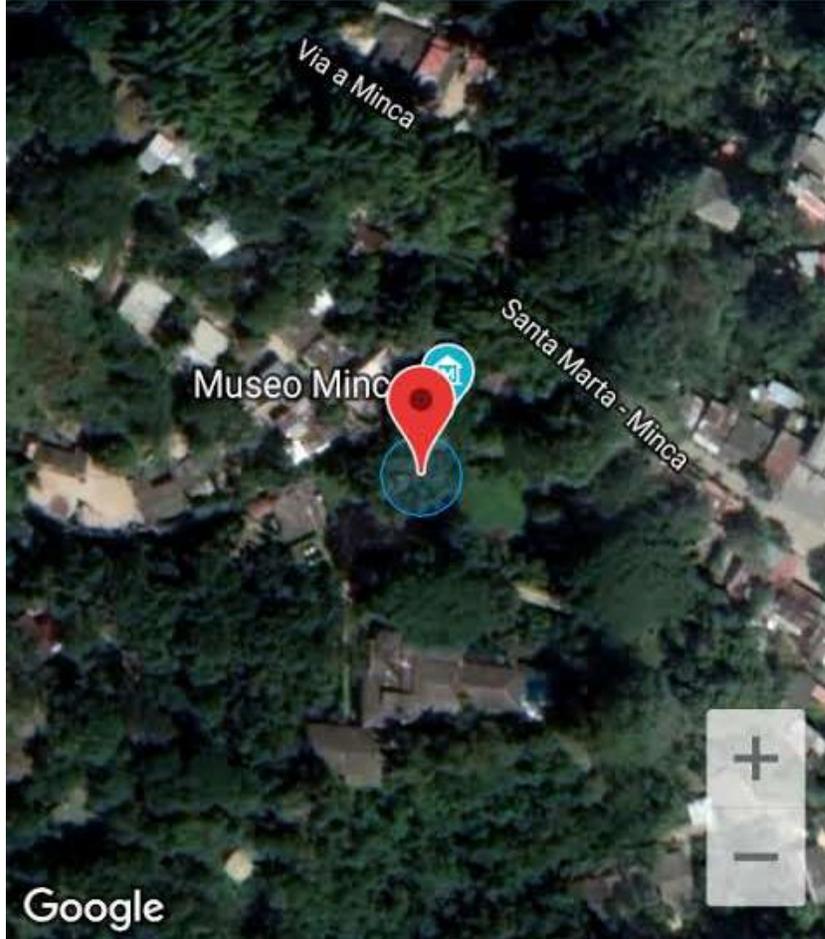


Eduard Bladimir Teller Fonseca

Arquitecto
Avaluador Profesional

N 11°08'37.7664" W
74°07'07.2048"

Sta. Marta - Minca, Minca, Santa
Marta, Magdalena, Colombia



Eduard Bladimir Teller Fonseca

Arquitecto
Avaluador Profesional

N 11°08'37.7664" W
74°07'07.2048"

Sta. Marta - Minca, Minca, Santa
Marta, Magdalena, Colombia



Eduard Bladimir Teller Fonseca

Arquitecto
Avaluador Profesional

N 11°08'35.358" W
74°07'07.788"

Sta. Marta - Minca, Minca, Santa
Marta, Magdalena, Colombia

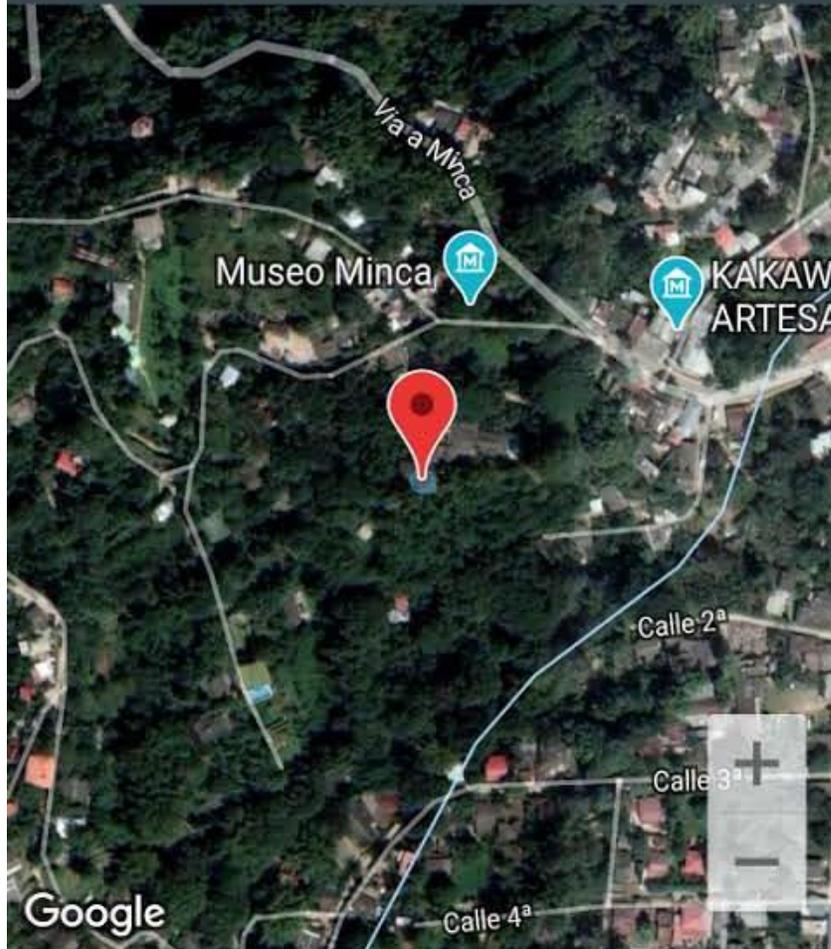


Eduard Bladimir Teller Fonseca

Arquitecto
Avaluador Profesional

N 11°08'35.358" W
74°07'07.788"

Sta. Marta - Minca, Minca, Santa
Marta, Magdalena, Colombia

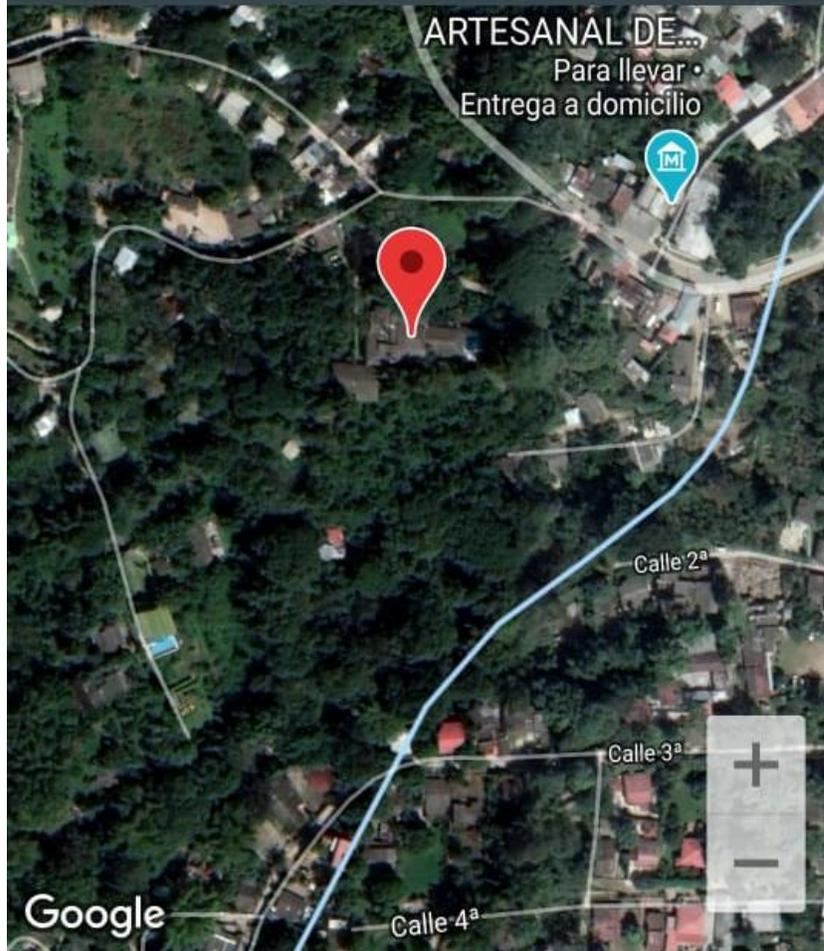


Eduard Bladimir Teller Fonseca

Arquitecto
Avaluador Profesional

N 11°08'36.0276" W
74°07'07.0716"

Sta. Marta - Minca, Minca, Santa
Marta, Magdalena, Colombia



Eduard Bladimir Teller Fonseca

Arquitecto
Avaluador Profesional

TARJETA PROFESIONAL



CREDENCIAL DE LONJA



LONJA INMOBILIARIA SCA

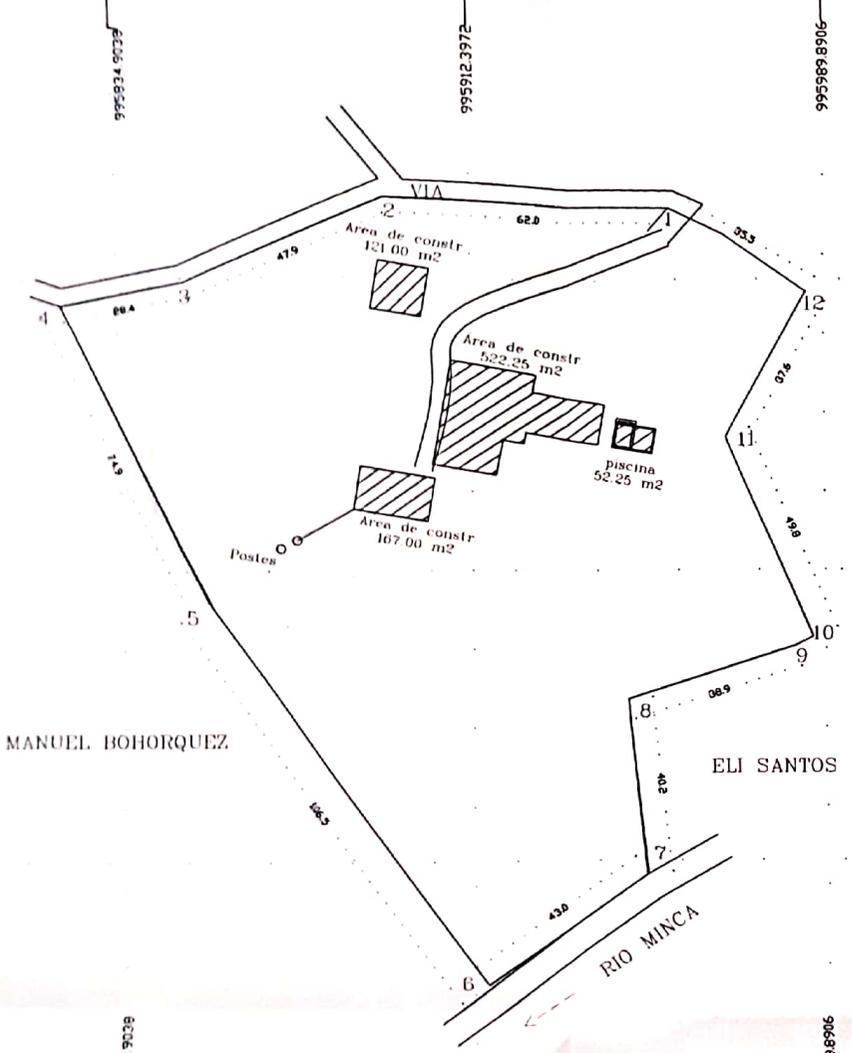


ESTE CARNÉ ES PERSONAL
E INTRANSFERIBLE.
EN CASO DE ENCONTRARLO
INFORMAR A LA SCA
TEL: 571-3509922 | EXT. 107
EMAIL: LONJA@SCA-PN.ORG



ARQ. EDUARD BLADIMIR TELLER FONSECA
C.C. 85.456.460

SCA REGIONAL MAGDALENA
VALUADOR MASTER
RAA: AVAL - 85456460
VENCE: Septiembre 2020



COORDENADAS MAGNA SIRGAS

Punto	Este	Norte	Punto	Este	Norte
1	995956.08	1723821.46	9	995983.08	1723721.40
2	995894.08	1723823.41	10	995987.12	1723723.49
3	995850.06	1723804.46	11	995968.06	1723769.46
4	995822.00	1723799.44	12	995985.43	1723801.31
5	995855.41	1723729.85			
6	995915.02	1723644.51			
7	995949.77	1723669.30			
8	995946.08	1723709.40			

HOTEL MINCA " LA CASONA"

PROPIETARIO: SERGIO ANDRES CUERVO GOMEZ

UBICACIÓN: CGTO. MINCA MPIO. SANTA MARTA DEPT. MAGDALENA

ÁREA : 1 ha 7.098 Mts2

DIBUJO: HERNANDO CUELLO

ESCALA: 1:1000

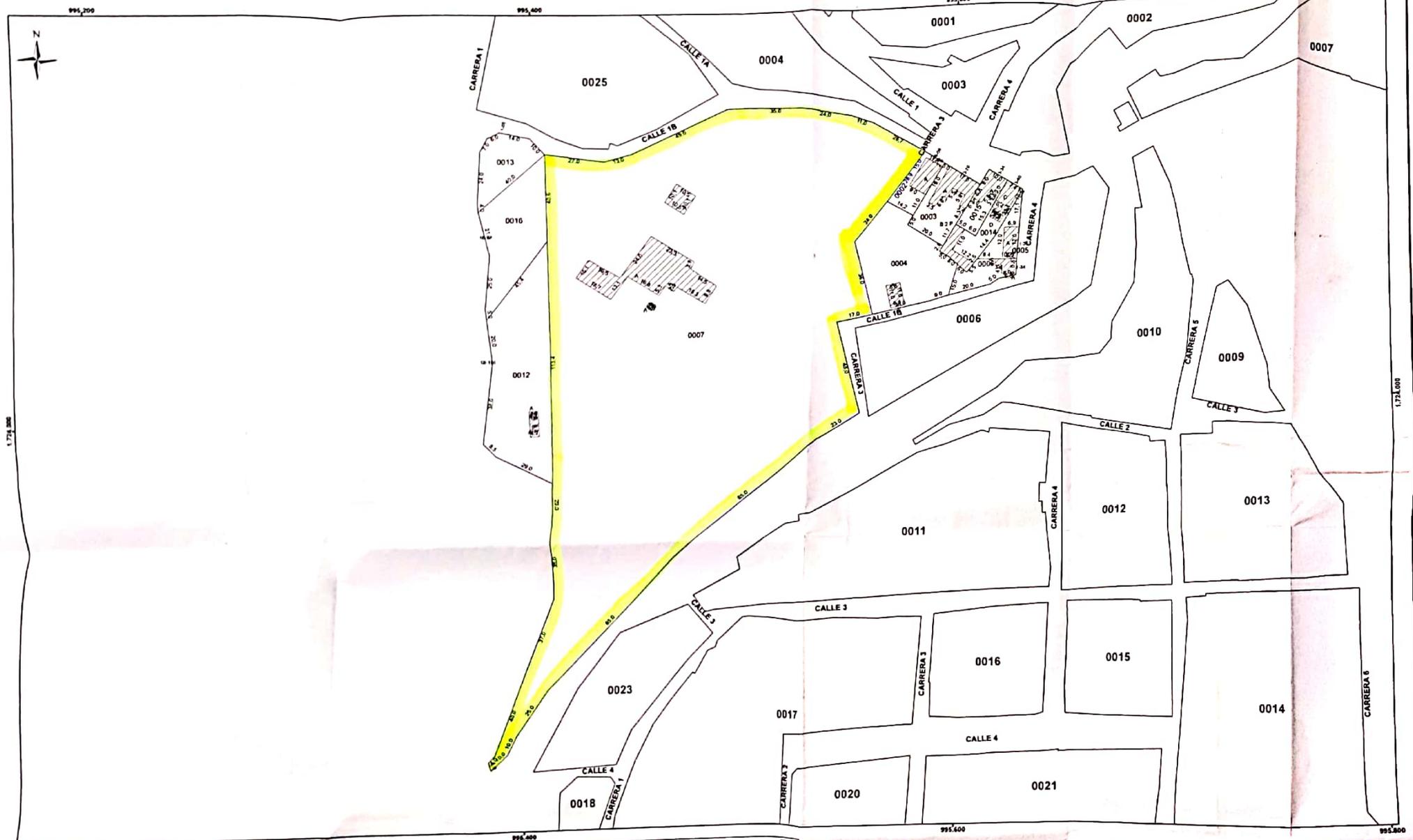
Roberto Cuello Mendoza
LEVANTAMIENTO: ROBERTO CUELLO MENDOZA
M.P. 129 DEL MAGD.

PLANO Nº:
T-04

ARCHIVO: TELLER

FECHA: 23 DE ENERO - 2019

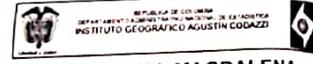
CELULAR : 300- 763-8333



INFORMACIÓN DE REFERENCIA

SISTEMA DE REFERENCIA
 UTM
 PROYECCIÓN CARTOGRAFICA
 UTM
 Datum: S. 1984
 Zona: 18 N
 Escala: 1:50,000

INSTITUCIÓN
 INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI
 Fecha: 01-01-2014
 Escala: 1:50,000
 Formato: A4
 Autor: INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI



TERRITORIAL MAGDALENA
 DEPARTAMENTO DE MAGDALENA
 MUNICIPIO DE SANTA MARTA

Vigencia Catastral 01-01-2014
 12.5 25 0 12.5 25 37.5 50
 ESCALA 1:50000

Resolución 0070 del 2014
 Artículo 42 - Función del Catastro General
 La inscripción en el catastro general es obligatoria para todos los propietarios de bienes inmuebles.
 El catastro general es el instrumento que permite conocer el estado de los bienes inmuebles y su destino.
 El catastro general es el instrumento que permite conocer el estado de los bienes inmuebles y su destino.
 El catastro general es el instrumento que permite conocer el estado de los bienes inmuebles y su destino.

INDICE DE PLANCHAS

2

TIPO AVALUO: 00
 MANZANA (S) No. 0005
 SECTOR No. 00

PLANCHA No 2 de 2



EL PRESIDENTE Y EL SECRETARIO DEL CONSEJO PROFESIONAL SECCIONAL DE INGENIERIA Y ARQUITECTURA DEL MAGDALENA.

C E R T I F I C A :

Que el señor ROBERTO QUELLO MENDOZA, fue matriculado como TOPOGRAFO, al tenor de lo dispuesto en la Resolución número ciento cuarenta y dos (142) en su parte pertinente se copia en seguida:

RESOLUCION NUMERO CIENTO CUARENTA Y DOS (142).

(MARZO 4 de 1.970)



MATRICULA NUMERO CIENTO VEINTINUEVE (129).

EL CONSEJO PROFESIONAL SECCIONAL DE INGENIERIA Y ARQUITECTURA DEL MAGDALENA:



R E S U M E :

Decretar, como en efecto DECRETA, la matricula del señor ROBERTO QUELLO MENDOZA, mayor de edad portador de la C. C. No. 17.106.033 de Bogotá, como TOPOGRAFO, para que pueda ejercer tal profesión en todo el territorio de la República de Colombia, únicamente en lo que se refiera a su denominación y definición, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 22 del Decreto Ley 1782 del 8 de Junio de 1.954. Se conviene en enumerar esta matricula con el número ciento veintinueve (129) para los efectos de este Consejo. Notifíquese al interesado y consúltese con el Consejo Profesional Nacional.- Dada en Santa Marta, a los cuatro (4) días del mes de Marzo de mil novecientos setenta (1.970).

EL PRESIDENTE,

FRANCISCO PATRINOSTRO ABRUÑA

Srto. de Foranto.

Pres. Sec. Consejo Profesional de Arq. e Ing.

FICHA PREDIAL

PREDIO
 URBANO
 RURAL

DEPARTAMENTO: MAGDALENA
MUNICIPIO: Santa Marta
CORREGIMIENTO, LOCALIDAD O COMUNA: MINCA
BARRIO / VEREDA: MINCA
NOMBRE O DIRECCIÓN DEL PREDIO: Calle 1 # 3-02
CÓDIGO DE IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO: 001 0600 0005 0007 001
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 080-1623 10299
NÚMERO DEL PREDIO CATASTRO ANTERIOR: []
TRÁMITE DE MUTACIONES: []

DESTINACIÓN ECONÓMICA

<input checked="" type="checkbox"/> HABITACIONAL	E MINERO	I INSTITUCIONAL	M PECUARIO	Q LOTE URBANIZABLE NO URBANIZADO
B INDUSTRIAL	F CULTURAL	J EDUCATIVO	N AGROINDUSTRIAL	R LOTE URBANIZADO NO EDIFICADO
C COMERCIAL	G RECREACIONAL	K RELIGIOSO	O FORESTAL	S LOTE NO URBANIZABLE
D AGROPECUARIO	H SALUBRIDAD	L AGRÍCOLA	P USO PÚBLICO	T SERVICIOS ESPECIALES

CLAVE DEL TÍTULO	PRIMER APELLIDO	NOMBRE(S) DEL (LOS) PROPIETARIO(S)			D. V. E	TIPO DE PREDIO	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	NÚMERO	AÑO	CLASE	TRÁMITE DE MUTACIONES			
		SEGUNDO APELLIDO	NOMBRES								PROVIENE DEL NÚMERO	PROVIENE DEL NÚMERO	FUNCIONARIO	
1			INVERSIONES TURÍSTICAS DEL CARIBE											
2			Sociedad Ecotours - Colombia - Socie. COOPERAS Balayvera Ana - Esperanza					M 9001058054 C 46374622						
			Rfd concenación											

MODO DE ADQUISICIÓN	VALOR DE COMPRA	PROPIETARIO ANTERIOR	JUSTIFICACIÓN DEL DERECHO DE PROPIEDAD O DE POSESIÓN DEL PREDIO				OFICINA	REGISTRO						
			CLAVE PROPIEDAD	NOTARÍA	TÍTULO	NÚMERO		LIBRO, TOMO, PÁGINA	NÚMERO	DÍA	MES	AÑO		
A - TRADICIÓN	\$ 532.732.000	ECOTOURS Colombia	1	62 Boyota	2.018	31 03 15	Stamta							21 04 15
B - OCUPACIÓN														
C - SUCESIÓN														
D - PRESCRIPCIÓN														
E - ACCESIÓN														

LOCALIZACIÓN CARTOGRÁFICA PLANCHA No:

FOTOGRAFÍA: VUELO No.

PREDIOS COLINDANTES

PROPIETARIOS

CAILE 1A

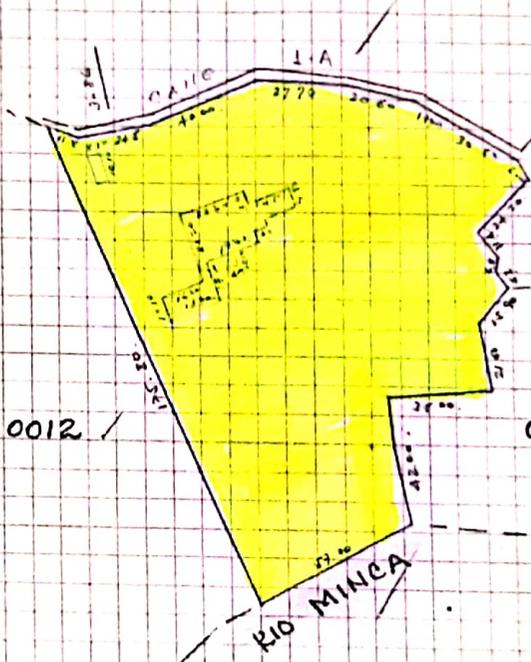
NUMERO DEL PREDIO

0002

0004

DIBUJO PREDIO DESIGNADO: CROQUIS DEL PREDIO

NORTE



0012

0002

0004

RIO MINCA

0012

A.T = 16.972 m²

A.C = 822 m²

RESUMEN DEL AVALUO

TERRENO	\$	RESOLUCION
EDIFICACIONES	\$	375/11
TOTALES	\$	2706/11
AVALUO DEFINITIVO	\$193.207.000	24-06-11
REAJUSTE	\$	VIGENCIA
REAJUSTE	\$	VIGENCIA
TERRENO	\$	RESOLUCION
EDIFICACIONES	\$	376/11
TOTALES	\$	4985/11
AVALUO DEFINITIVO	\$168.324.000	24-06-11
REAJUSTE	\$	VIGENCIA
REAJUSTE	\$	VIGENCIA
TERRENO	\$	RESOLUCION
EDIFICACIONES	\$	7 583/6
TOTALES	\$	553/2011
AVALUO DEFINITIVO	\$187.677.000	29-04-2010
REAJUSTE	\$	VIGENCIA
REAJUSTE	\$	VIGENCIA
TERRENO	\$	RESOLUCION
EDIFICACIONES	\$	7 583/6
TOTALES	\$	5664/11
AVALUO DEFINITIVO	\$155.298.000	29-04-2010
REAJUSTE	\$	VIGENCIA
REAJUSTE	\$	VIGENCIA
TERRENO	\$	RESOLUCION
EDIFICACIONES	\$	MUTACION
TOTALES	\$	INDICACION
AVALUO DEFINITIVO	\$	VIGENCIA
REAJUSTE	\$	VIGENCIA
REAJUSTE	\$	VIGENCIA
TERRENO	\$	RESOLUCION
EDIFICACIONES	\$	MUTACION
TOTALES	\$	INDICACION
AVALUO DEFINITIVO	\$	VIGENCIA
REAJUSTE	\$	VIGENCIA
REAJUSTE	\$	VIGENCIA

NOMBRE FUNCIONARIO

FIRMA

ESCALA 1:2000

FECHA DIA MES AÑO

Xilan Ferreira B.
RECONOCEDOR CATASTRAL

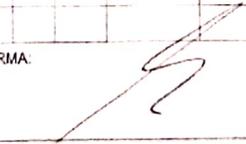
27 MAYO 2011

TERRENO		EDIFICACIONES Y/O CONSTRUCCIONES	
VALOR UNITARIO	AREA	VALOR	VALOR
8268			

AVALUO		EDIFICACIONES Y/O CONSTRUCCIONES	
UNIDAD	USO	PUNTOS	VALOR UNITARIO
Δ	31	44	822

RESUMEN DEL AVALUO					
	\$	RESOLUCION		\$	RESOLUCION
TERRENO			TERRENO		
EDIFICACIONES		7687/11	EDIFICACIONES		
TOTALES		6227/11	TOTALES		MUTACION
AVALUO DEFINITIVO		INSCRIPCION	AVALUO DEFINITIVO		INSCRIPCION
REAJUSTE		VIGENCIA	REAJUSTE		VIGENCIA
REAJUSTE		VIGENCIA	REAJUSTE		VIGENCIA
TERRENO		RESOLUCION	TERRENO		RESOLUCION
EDIFICACIONES		3833/12	EDIFICACIONES		
TOTALES		22739	TOTALES		MUTACION
AVALUO DEFINITIVO	445103000	INSCRIPCION	AVALUO DEFINITIVO		INSCRIPCION
REAJUSTE		VIGENCIA	REAJUSTE		VIGENCIA
REAJUSTE		VIGENCIA	REAJUSTE		VIGENCIA
TERRENO		RESOLUCION	TERRENO		RESOLUCION
EDIFICACIONES		9780x	EDIFICACIONES		
TOTALES		MUTACION	TOTALES		MUTACION
AVALUO DEFINITIVO	532.732.000	INSCRIPCION	AVALUO DEFINITIVO		INSCRIPCION
REAJUSTE		VIGENCIA	REAJUSTE		VIGENCIA
REAJUSTE		VIGENCIA	REAJUSTE		VIGENCIA
TERRENO		RESOLUCION	TERRENO		RESOLUCION
EDIFICACIONES			EDIFICACIONES		
TOTALES		MUTACION	TOTALES		MUTACION
AVALUO DEFINITIVO		INSCRIPCION	AVALUO DEFINITIVO		INSCRIPCION
REAJUSTE		VIGENCIA	REAJUSTE		VIGENCIA
REAJUSTE		VIGENCIA	REAJUSTE		VIGENCIA
TERRENO		RESOLUCION	TERRENO		RESOLUCION
EDIFICACIONES			EDIFICACIONES		
TOTALES		MUTACION	TOTALES		MUTACION
AVALUO DEFINITIVO		INSCRIPCION	AVALUO DEFINITIVO		INSCRIPCION
REAJUSTE		VIGENCIA	REAJUSTE		VIGENCIA
REAJUSTE		VIGENCIA	REAJUSTE		VIGENCIA
TERRENO		RESOLUCION	TERRENO		RESOLUCION
EDIFICACIONES			EDIFICACIONES		
TOTALES		MUTACION	TOTALES		MUTACION
AVALUO DEFINITIVO		INSCRIPCION	AVALUO DEFINITIVO		INSCRIPCION
REAJUSTE		VIGENCIA	REAJUSTE		VIGENCIA
REAJUSTE		VIGENCIA	REAJUSTE		VIGENCIA
TERRENO		RESOLUCION	TERRENO		RESOLUCION
EDIFICACIONES			EDIFICACIONES		
TOTALES		MUTACION	TOTALES		MUTACION
AVALUO DEFINITIVO		INSCRIPCION	AVALUO DEFINITIVO		INSCRIPCION
REAJUSTE		VIGENCIA	REAJUSTE		VIGENCIA
REAJUSTE		VIGENCIA	REAJUSTE		VIGENCIA

NOMBRE DEL FUNCIONARIO
Gerardo Euzo L.

FIRMA: 

FECHA
DIA MES AÑO
16 DIC 2011

0110 1
DIAGONAL 1

06-00-0005-0004-000
CALLE 1

RIO MINCA

RIO MINCA
CALLE 1B

RIO

MINCA A

06-00-0005-0012-000

RIO MIRO

Esc: 1/1000

Gerardo Erazo L.

45
CAB 2

Gerardo Erazo L. 004

16 DIC 2011

0002

06-00-0005-0007

0012

154

4-46



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SANTA MARTA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 200625807331372271

Nro Matricula: 080-102331

Página 1

Impreso el 25 de Junio de 2020 a las 11:10:13 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL 080 - SANTA MARTA DEPTO MAGDALENA MUNICIPIO SANTA MARTA VEREDA UNICA
FECHA APERTURA 21-05-2010 RADICACION 2010-080-6-4523 CON ESCRITURA DE 29-04-2010
CODIGO CATASTRAL 06-06-0005-0008-009 COD CATASTRAL ANT SIN INFORMACION

ESTADO DEL FOLIO **ACTIVO**

DESCRIPCION CABIDA Y LINDEROS

LOTE DE TERRENO CON EXTENSION DE 2 HECTAREAS 4.672 MTS2 CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 996
29/4/2010 NOTARIA PRIMERA DE SANTA MARTA ARTICULO 11 DECRETO 1711 DE 1984 J - 30/5/2010 ESCRITURA 1516 DEL 19-6-2010 NOTARIA 1
DE SANTA MARTA- AREA RESTANTE: 16.972,52 METROS CUADRADOS.

COMPLEMENTACION:

-ESCRITURA 735 DEL 17/9/1971 NOTARIA 1 DE SANTA MARTA REGISTRADA EL 21/2/1971 INVERSIONES TURISTICAS DEL CARIBE LIMITADA
ADQUIRIO POR COMPRAVENTA DE: COMUNIDAD HIJAS DE MARIA REGISTRADA EN LA MATRICULA 080-1623 -ESCRITURA 136 DEL 11/4/1972
NOTARIA 2 DE CIENAGA REGISTRADA EL 10/5/1972 INVERSIONES TURISTICAS DEL CARIBE LIMITADA ADQUIRIO POR COMPRAVENTA ESTE Y
CUATRO LOTES MAS DE DELFIN BALADUERA VALDERRAMA REGISTRADA EN LA MATRICULA 080-32594, 080-32595, 080-32596 Y 080-32597

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio URBANO
1) LOTE LA CASONA

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

080 - 32597
080 - 32595
080 - 1623
080 - 32594
080 - 32596

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 19-05-2010 Radicación: 2010-080-6-4523

Doc: ESCRITURA 996 DEL 29-04-2010 NOTARIA PRIMERA DE SANTA MARTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0919 ENGLOBE

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

A: INVERSIONES TURISTICAS DEL CARIBE LIMITADA "INTURDELCA EN LIQUIDACION"

X NIT 891700733

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 29-06-2010 Radicación: 2010-080-6-6022

Doc: ESCRITURA 1516 DEL 19-06-2010 NOTARIA PRIMERA DE SANTA MARTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0915 DESENGLOBE LOTE N*1 AREA 6.983,46 MTS2, LOTE N*2 AREA 666.02 MTS2

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

A: INVERSIONES TURISTICAS DEL CARIBE LIMITADA "INTURDELCA EN LIQUIDACION"

X NIT. 8917007333

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 29-06-2010 Radicación: 2010-080-6-6022

Doc: ESCRITURA 1516 DEL 19-06-2010 NOTARIA PRIMERA DE SANTA MARTA

VALOR ACTO: \$0



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SANTA MARTA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 200625807331372271

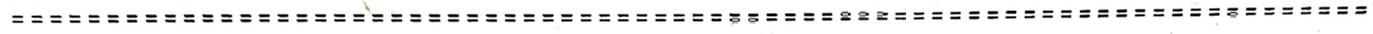
Nro Matrícula: 080-102991

Pagina 3

Impreso el 25 de Junio de 2020 a las 11:10:13 AM

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

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



FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

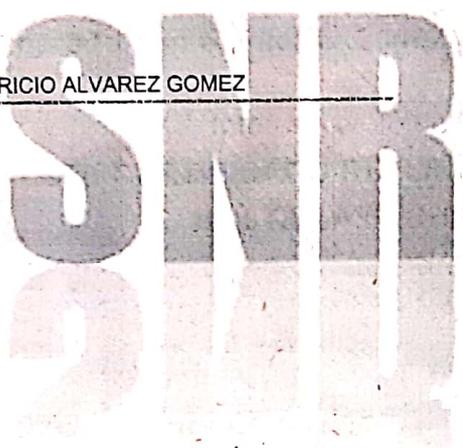
USUARIO: Realtech

TURNO: 2020-080-1-30195

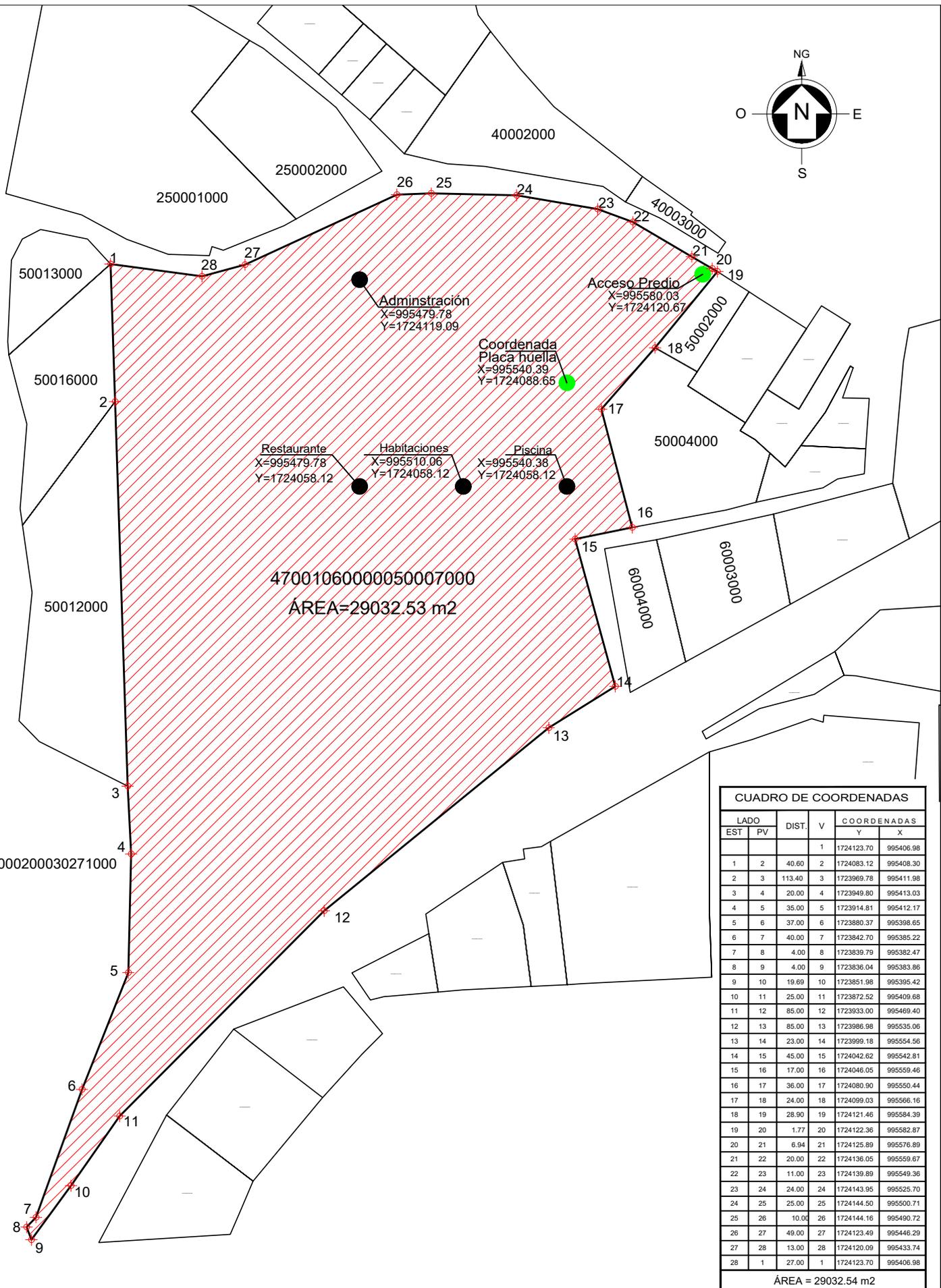
FECHA: 25-06-2020

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: MAURICIO ALVAREZ GOMEZ



**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO**
La guarda de la fe pública



CUADRO DE COORDENADAS						
LADO	EST	PV	DIST.	V	COORDENADAS	
					Y	X
				1	1724123.70	995406.98
1	2	40.60	2	1724083.12	995408.30	
2	3	113.40	3	1723969.78	995411.98	
3	4	20.00	4	1723949.80	995413.03	
4	5	35.00	5	1723914.81	995412.17	
5	6	37.00	6	1723880.37	995398.65	
6	7	40.00	7	1723842.70	995385.22	
7	8	4.00	8	1723839.79	995382.47	
8	9	4.00	9	1723836.04	995383.86	
9	10	19.69	10	1723851.98	995395.42	
10	11	25.00	11	1723872.52	995409.68	
11	12	85.00	12	1723933.00	995469.40	
12	13	85.00	13	1723986.98	995535.06	
13	14	23.00	14	1723999.18	995554.56	
14	15	45.00	15	1724042.62	995542.81	
15	16	17.00	16	1724046.05	995559.46	
16	17	36.00	17	1724080.90	995550.44	
17	18	24.00	18	1724099.03	995566.16	
18	19	28.90	19	1724121.46	995584.39	
19	20	1.77	20	1724122.36	995582.87	
20	21	6.94	21	1724125.89	995576.89	
21	22	20.00	22	1724136.05	995559.67	
22	23	11.00	23	1724139.89	995549.36	
23	24	24.00	24	1724143.95	995525.70	
24	25	25.00	25	1724144.50	995500.71	
25	26	10.00	26	1724144.16	995490.72	
26	27	49.00	27	1724123.49	995446.29	
27	28	13.00	28	1724120.09	995433.74	
28	1	27.00	1	1724123.70	995406.98	

ÁREA = 29032.54 m2

PROYECTO: PREDIO 47001060000050007000 SANTA MARTA - MAGDALENA	PROPIETARIO:	POSEEDOR Y SOLICITANTE:	
LEVANTO: Arq. Eduard Teller Fonseca M.P. 0870047163 Atlántico	ARCHIVO:	FECHA: OCT 2020	ESCALA:. 1: 1500



PIN de Validación: b0fa0aaa



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



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) EDUARD BLADIMIR TELLER FONSECA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 85456460, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 18 de Abril de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-85456460.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) EDUARD BLADIMIR TELLER FONSECA se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
Alcance		Fecha	Regimen
<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. 		18 Abr 2018	Régimen Académico
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
Alcance		Fecha	Regimen
<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	Regimen
<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	Regimen
<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



PIN de Validación: b0fa0aaa



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



Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> 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, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares. 	<p>Fecha 26 Nov 2019</p>	<p>Regimen Régimen Académico</p>
Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior. 	<p>Fecha 26 Nov 2019</p>	<p>Regimen Régimen Académico</p>
Categoría 10 Semovientes y Animales		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad. 	<p>Fecha 26 Nov 2019</p>	<p>Regimen Régimen Académico</p>

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: SANTA MARTA, MAGDALENA

Dirección: AVENIDA DEL FERROCARRIL #21- 104 MNZ D CASA 6

Teléfono: 3008019652

Correo Electrónico: eduardtellerf@gmail.com

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) EDUARD BLADIMIR TELLER FONSECA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 85456460.

El(la) señor(a) EDUARD BLADIMIR TELLER FONSECA 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.



PIN de Validación: b0fa0aaa



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

b0fa0aaa

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 un (01) días del mes de Octubre del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

Eduard Bladimir Teller Fonseca

Arquitecto
Avaluador Profesional

ANEXO PERFIL LABORAL

En cumplimiento a lo estipulado en el código general del proceso, me permito aportar la siguiente información que acredita mi idoneidad para la elaboración de este tipo de trabajos:

EDUARD TELLER FONSECA, Mayor de edad, Arquitecto de profesión desde el año 1992 y perito judicial desde el año 1994 con C.C. No.85.456.460 de Santa Marta; Matrícula profesional de Arquitecto No.0870047163 expedida por el Consejo Nacional de Arquitectura e Ingeniería del Atlántico, miembro de la Lonja de la Sociedad Colombiana de Arquitectos con Registros RNA SIC 1055265 Y RNA LI870047163; Miembro de la Red Nacional Inmobiliaria de Colombia desde hace más de 15 años y LIC No. 0050 del Consejo Superior de la Judicatura. Residente en la Avenida del Ferrocarril No. 21-104, Conjunto Residencial Villa Lucy Mz D Casa 6 de este Distrito, con correos electrónicos eduardtellerf@gmail.com y eduardteller@hotmail.com teléfono 4321766 y Celular 3008019652, manifiesto que tengo los conocimientos necesarios para realizar la labor encomendada y no tengo causal ni impedimento alguno para realizarlo y prometo cumplir bien y fielmente con dicha labor.

JUZGADO	REFERENCIA	FECHA
Juzgado Décimo Civil Municipal	Proceso de restitución de inmueble arrendado, seguido por Noel Suárez del Carmen contra Miriam Rocha Cortés, Judith Moncada Cardona, Rafael Antonio Cortez Jhonson y Armando Enrique Fonseca Bermúdez. Rad. No. 390-12	02-Abr-2013

Eduard Bladimir Teller Fonseca

Arquitecto
Avaluator Profesional

Juzgado Primero Civil del Circuito	Proceso ordinario de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio seguido por Luis Alberto Serna López contra Ingrid Viviana Golden Cediél, Diana Carolina Golden Cediél y Joice Magaly Golden cediél, Patricia Ralp Golden Pierce y demás personas indeterminadas. Rad: 2011 – 00161 – 00	06-Mayo-2013
Juzgado Cuarto Civil Municipal	Proceso de restitución de inmueble seguido por José Francisco Fernández Torres contra Sandra Torres Laverde.	18-Ene-2013
Juzgado Segundo Civil de Circuito	Proceso de pertenencia por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, seguida por WALTER LOBELO CANTILLO contra SOCIEDAD PROGRESO INVERSIONES S.A. y personas indeterminadas.	02-Oct-2013
Juzgado Primero Civil Municipal	Proceso ejecutivo seguido por COFIMAG contra José Jaime Pizarro Pérez y Cesar Gámez Cepeda.	28-Julio-2014
Juzgado Décimo Civil Municipal	Proceso verbal sumario seguido por A. GLATTE Y CIA S. en C.S. contra calzado Acevedo y Rojas Ltda. Rad: 460-2012	20-Enero 2014
Juzgado Segundo Civil del Circuito	Proceso ordinario de pertenencia seguido por Marvis Luz Latorre Lara contra Metro Arquitectura y personas indeterminadas. RAD. No. 2013-00190-00	07-Oct-2014

Eduard Bladimir Teller Fonseca

Arquitecto
Avaluador Profesional

Juzgado Primero Civil del Circuito	Proceso ordinario seguido por Álvaro Franco Mackenzie y Marina Caballero de Arenas contra Sociedad Fiduciaria Caldas S.A hoy Fiduciaria BNC. Rad. No. 2012-0259-00	12-Marzo-2015
Juzgado Quinto Civil del Circuito	Proceso verbal de pertenencia seguido por INGRID JOHANA NUÑEZ VERGARA contra Julio Cesar Sánchez Cotes, Mariyes del Socorro Arévalo Vanegas y personas indeterminadas. Rad. No. 2015-000227.	29-Nov-2015
Juzgado Cuarto Civil Municipal de Santa Marta	Proceso de restitución de inmueble arrendado seguido por la empresa Minidepósitos S.A.S. contra la empresa Diagnosticar Ltda.	14-Enero-2016
Tribunal Administrativo del Magdalena	Proceso de reparación directa Demandante: Gerardo Muriel Serrano- Demandas: Departamento del Magdalena y Ruta del Sol II S.A. Asunto: Dictamen pericial Radicación: 47-001-2333-001-2015-0076-00	1-enero-2016
Juzgado Tercero Civil Municipal	Prueba anticipada solicitada por la señora Josefina Hurtado Moncayo en las bodegas 1 y 2 ubicadas en el km 7 vía a Gaira. RAD. P.A.I.J. 2015-001.	9-marzo-2016
Juzgado Quinto Civil del Circuito	Proceso verbal de pertenencia de CECILIA DEL CARMEN KAFIEL CRUZ contra ERIK FARID, ESERGIO JOSE, LEON KAFIEL y otros en calidad de herederos determinados del causante señor MANUEL HERNÁNDEZ y personas indeterminadas. Rad. 2015-054	20-marzo-2017

Eduard Bladimir Teller Fonseca

Arquitecto
Avaluador Profesional

Juzgado Segundo Civil del Circuito	Proceso ordinario de pertenencia por prescripción agraria adquisitiva de dominio seguido por María Victoria Romero Villa y otros, contra personas indeterminadas. Rad. 230-2015.	24-marzo-2016
Juzgado Quinto Civil del Circuito	Proceso verbal de declaración de pertenencia seguido por Yanidis Rosario Martínez de Rozo contra constructora Anaya y Franco CIA Ltda en liquidación.	26-Jun-2016
Juzgado Cuarto Civil Municipal	Proceso de restitución de inmueble arrendado seguido por la empresa Minidepósitos S.A.S. contra la empresa Diagnosticar Ltda.	14-Ene-2016
Juzgado Segundo Civil del Circuito	Proceso ordinario de pertenencia por prescripción agraria adquisitiva de dominio seguido por María Victoria Romero Villa y otros contra personas indeterminadas. Rad. 230-2015.	23-Mar-2016
Juzgado Tercero Civil del Circuito	Proceso de pertenencia seguido por Carlos Manuel Diazgranados Angarita Contra Agor Marina Diazgranados González Rad. No. 2015-00256.	Abril-2016
Juzgado Quinto Civil Municipal	Proceso especial verbal de pertenencia, seguido por Doren Karina Maldonado Caicedo contra herederos determinados e indeterminados de Lilia Rosa Martínez Puche y demás personas desconocidas e indeterminadas	20-Abril-2016

Av. Del Ferrocarril No. 21-104 - Conjunto Residencial Villa Lucy Mz D Casa 6
Cel: 300 801 96 62 - Tel: 4321766 - Email: eduardteller@hotmail.com

Eduard Bladimir Teller Fonseca

Arquitecto
Avaluador Profesional

Juzgado Décimo Civil Municipal	Proceso verbal sumario de restitución de inmueble urbano arrendado por la señora Elsa Carvajal Salgado contra Omar Diaztagle Florez y Luz Marina Mancilla Pertuz. Rad. No. 2015-00934.	02-Mayo-2016
Juzgado Quinto Civil del Circuito	Proceso verbal de pertenencia seguido por Luis Alberto Rosado Bolaños y otros, contra personas indeterminadas. Rad. No.2015-00271	1-Febrero-2017
Juzgado Segundo Civil del Circuito de Santa Marta	Proceso ordinario de pertenencia seguido por Jorge Vanegas Jaimes contra Matilde Bohórquez de Leal y otros y personas indeterminadas. Rad. No.2015-00282	2 -Febrero- 2017
Juzgado Quinto Civil del Circuito	Proceso verbal de pertenencia seguido por Shirley Ebrat Carr contra Josefina Agata Philips. Rad. No.2015-285	4 -Febrero- 2017
Juzgado Décimo Civil Municipal de Santa Marta.	Proceso de Pedro de Andreis Caboré contra Rodrigo Aunqué de Silvestri. Rad. No.356-2016	16-Febrero-2017
Juzgado Quinto Civil del Circuito de Santa Marta	Proceso divisorio singular seguido por Ana de Lourdes Lizcano Espejo y Ángela María Espejo Rivas contra Eduardo Tobías Díaz Espejo. Rad. 2015-0136	2-Marzo-2017
Juzgado Tercero de Familia de Santa Marta	Proceso de liquidación de Sociedad Conyugal seguido por Claudia Fernanda Varela Gutiérrez contra JOHN PHILIPPE PLUNKETT ROBITAILLE Rad. No.160-2008	1 - Marzo-2017

Eduard Bladimir Teller Fonseca

Arquitecto
Avaluador Profesional

Juzgado Quinto Civil del Circuito de Santa Marta	Proceso verbal de pertenencia seguido por Alexander Enrique Morales Zequera contra Alejandro Arturo Avendaño Perozo y Personas indeterminadas Rad. No.2015-00296	1 – Marzo-2017
Juzgado Quinto Civil del Circuito de Santa Marta	Proceso de simulación seguido por DURAN Y CIA S.A.S. contra MAICOL GARCÍA HERNÁNDEZ. Rad. 2015-208	22-Marzo-2017
Juzgado Segundo Civil del Circuito de Santa Marta	Proceso ordinario reivindicatorio seguido por WERNER JOSEF KRIEG MAIR contra NANCY GÓMEZ TOVAR. Rad. No.2014-00169.	16-abril-2017
Juzgado Quinto Civil del Circuito de Santa Marta	Proceso de pertenencia seguido por Rosa d Lourdes Ruiz Hall contra Karina Ruiz Cárdenas, Ángela Ruiz Cárdenas y personas indeterminadas. Rad. No.440-16	16-Abril-2017
Juzgado Segundo Civil del Circuito de Santa Marta	Proceso reivindicatorio seguido por Sandra Milena Romero Jiménez, contra Ana Mercedes Jiménez Eslava y Ana Eslava. Rad. No.2013-254	09-Mayo-2017
Juzgado Quinto Civil del Circuito de Santa Marta	Proceso declarativo de pertenencia de Ana Mercedes Fonseca Olaya contra Sociedad José B. Vives y Cia Ltda. Y personas indeterminadas. Rad. No.2015-00378	10-Junio-2017
Juez Tercero Civil del Circuito de Santa Marta	Proceso verbal de pertenencia seguido por Luis Daniel Vaca Navarro contra Hacienda Cafetera Cincinati Ltda. Y personas indeterminadas. Rad. No.2015-199	4-Julio-2017

Eduard Bladimir Teller Fonseca

Arquitecto
Avaluador Profesional

Juzgado Quinto Civil Municipal de Santa marta	Proceso declarativo de pertenencia seguido por Omar Bernal Cuervo contra el Morro Construcciones Ltda. En liquidación y personas indeterminadas. Rad. No.2017-387	25-Ene-2018
Juzgado Quinto Civil Municipal de Santa marta	Proceso VERBAL SEGUIDO POR Luz Marina Bohada de Pertúz y otros contra Sonia Pérez de Martelo y otros y personas indeterminadas Rad. No.2016-563	19-Feb-2018
Juez Primero de pequeñas causas Y competencias múltiples De santa marta	Proceso de pertenencia seguido por Fanny Esther Martínez González contra Gleidys Sierra Polo y otros y personas indeterminadas. Rad. No.2016-01435	13-Mar-2018
Juzgado Décimo Civil Municipal de Santa marta	Proceso declarativo de pertenencia seguido por Rafael Ignacio Diazgranados Mora contra Gloria E. Narváez Otalvaro y otros Rad. No.2016-285	13-Mar-2018
Juzgado Décimo Civil Municipal de Santa marta	Proceso declarativo reivindicatorio seguido por José María Pacheco del Castillo contra Olivia Cecilia Pacheco Braian. Rad. No.2016-00513	10-Abr-2018
Juzgado Segundo de Familia de Santa marta	Proceso de liquidación conyugal seguido por Yonathan Yecid Ciro Bermúdez contra Yoanis Paola Guillot Ortiz. Rad. No.2016-00431	1-May-2018

Av. Del Ferrocarril No. 21-104 - Conjunto Residencial Villa Lucy Mz D Casa 6
Cel: 300 801 96 52 – Tel: 4321766 – Email: eduardteller@hotmail.com

Eduard Bladimir Teller Fonseca

Arquitecto
Avaluator Profesional

Juez segundo civil de pequeñas causas Y competencias múltiples De santa marta	Proceso de pertenencia seguido por Sandra Edith Zapata Zuluaga contra Fiduciaria BNC S.A. y otros. Rad. No.2016-01108	30-Oct-2018
Juzgado Quinto Civil Municipal de Santa marta	Proceso ordinario de pertenencia seguido por Ninfa Osario Narváez contra compañía de gerenciamiento del activo S.A.S. en Liquidación. Rad. No.2013-00020	7-Oct-2018
Juez Quinto de pequeñas causas Y competencias múltiples De santa marta	Proceso de pertenencia seguido por Iracema Vargas Campo y Gustavo Arnedo Móvil contra Aidé del Carmen Vargas Campo y Aidé Campo de Vargas y herederos indeterminados de Diomedes Vargas Mendoza. Rad. No. 2017-480.	7-Nov-2018
Juzgado Primero Civil Municipal de Santa marta	Inspección judicial con intervención de perito Rad. No.2018-00574.	18-feb-2019
Juzgado Tercero Civil del Circuito de Santa marta	Proceso verbal de pertenencia seguido por María Wilma Larrota de Torres contra Timoteo Belisario Osorio Lizarazo y otros. Rad. #2016-106.	18-feb-2019
Juzgado Tercero Civil del Circuito de Santa marta	Proceso verbal de pertenencia seguido por Juan Camilo Peña Velásquez contra Virginia Ariza de Astwood y otros. RAD. No.2006-00132.	28-feb-2019
Juzgado Tercero Civil del Circuito de Santa marta	Proceso verbal de pertenencia seguido por Felipa Sandoval Villamizar contra Fiduciaria BNC S.A. y personas indeterminadas. Rad. 2015-00230	4-Mar-2019



PIN de validación: b22d0a5f



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) EDUARD BLADIMIR TELLER FONSECA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 85456460, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 18 de Abril de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-85456460.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) EDUARD BLADIMIR TELLER FONSECA se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías:

- Inmuebles Urbanos

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: SANTA MARTA, MAGDALENA

Dirección: AV. DEL FERROCARRIL #21- 104 MNZ D CASA

Teléfono: 3008019652

Correo Electrónico: eduardtellerf@gmail.com

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) EDUARD BLADIMIR TELLER FONSECA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 85456460.

El(la) señor(a) EDUARD BLADIMIR TELLER FONSECA 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

b22d0a5f



Pin de validación: 10274051



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 treinta (30) días del mes de Mayo del 2019 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal



LONJA INMOBILIARIA S.A.



ARQ. EDUARD BLADIMIR TELLER FONSECA
C.C.# 85456460
SCA - MAGDALENA
VALUADOR MÁSTER
RAA: AVAL - 85456460
VENCE: SEPTIEMBRE 2019

ESTECARNÉES PERSONAL
E INTRANSFERIBLE.
EN CASO DE ENCONTRARLO
INFORMAR A LA SCA
TEL: 571-3509922 | EXT. 107
EMAIL: LONJA@SCA-PN.ORG



El Presidente de la Junta Directiva, con base en las matrículas de la
CORPORACIÓN NACIONAL DE LONJAS Y REGISTROS
"CORPOLONJAS Y LONJANAP"

CERTIFICA QUE:

EDUARDO BLADIMIR TELLER FONSECA
C. C. 85.456.460

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 como Perito Avaluador Profesional, utilizando metodologías bajo las Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera "NITF", para las diferentes aplicaciones Internacionales de Valoración de Estados Financieros, con fines de Préstamos y Activos del sector Público y Privado para Informes Contables en las siguientes áreas:

INMUEBLES URBANOS: AVALUO COMERCIAL Y DE RENTA
INMUEBLES RURALES: AVALUO COMERCIAL Y DE RENTA
AVALUOS INDUSTRIALES (MAQUINARIA Y EQUIPO)
AVALUOS ESPECIALES Y DE PLUSVALÍA

Certifica además que es Miembro Activo de esta Entidad Gremial desde el año **2004** y le fue otorgado el Registro-Matrícula No. **R.N.A/L/C-14-064**, que respalda esta determinación con vigencia hasta el día **31** de **Diciembre** de **2021**, lo cual le faculta para avalar, respaldar y firmar avalúos comerciales en general.

Se expide en Bogotá, D.C., a los **03** días del mes de **Marzo** de **2018**.


PATRICIA GONZALEZ GUIO
Gerente Administrativo
Junta Directiva

SEDE NACIONAL:

Cra. 53 N° 103B - 42 Of. 508 - Edif. Grupo 7 T.2 B/Pasadena
PDX: 480 50 50 Fax: 480 74 40 - Celulares: 310 571 1200 / 315 315 4305
email: corpolonjasdecolombia@yahoo.es - www.corpolonjasdecolombia.com
Bogotá D.C. - Colombia

Avaluadores y Registradores Profesionales



CORPOLONJAS DE COLOMBIA

Corporación de Colombia

El Presidente de la Junta Directiva, con base en las matrículas de la
CORPORACIÓN COLOMBIANA DE LONJAS Y REGISTROS
"CORPOLONJAS DE COLOMBIA"

CERTIFICA QUE:

EDUARD BLADIMIR TELLER FONSECA

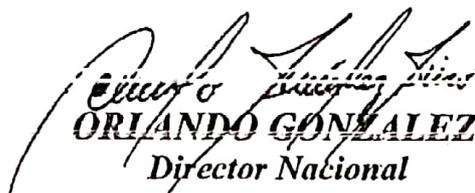
C.C. 85.456.460

Presentó solicitud de inscripción en esta Lonja, la cual fue estudiada y aprobada por el Consejo Directivo de Avaluadores de CORPOLONJAS DE COLOMBIA Bogotá, D.C., comprobándose su idoneidad como **Perito Avaluador Profesional**, utilizando metodologías bajo Las Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF", para las diferentes aplicaciones Internacionales de Valoración de Estados Financieros, con fines de Préstamos y Activos del sector Público y Privado para Informes Contables en las siguientes áreas:

INMUEBLES URBANOS: AVALUO COMERCIAL Y DE RENTA
INMUEBLES RURALES: AVALUO COMERCIAL Y DE RENTA
AVALUOS INDUSTRIALES (MAQUINARIA Y EQUIPO)
AVALUOS ESPECIALES

Certifica además que es **Miembro Activo** de esta Entidad Gremial desde el año **2005** y le fue otorgado el **Registro-Matrícula No. R.N.A/C.C-14-049**, que respalda esta determinación con vigencia hasta el día **31 de Diciembre de 2021**, lo cual le **faculta para avalar, respaldar y firmar avalúos comerciales y especiales en general a nivel Nacional.**

Se expide en Bogotá, D.C., a los **17 días** del mes de **Julio** de **2018**.


ORLANDO GONZALEZ
Director Nacional



CORPOLONJAS DE COLOMBIA

REGISTRO NACIONAL DE AVALUADOR

SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO
MNA. NO. 0430005 DECRETOS 2150/95 Y 1420/96
50024034

EDUARD BLADIMIR

TELLER FONSECA

C.C. 85.456.460

REGISTRO MATRÍCULA No.

R.N.A. / C.C. - 14 - 049

VENCE : 31 DE DICIEMBRE DE 2021



Esta credencial es personal e intransferible. Identifica a los asociados de "CORPOLONJAS DE COLOMBIA" Corporación Colombiana de Injias y registros, obligandose así al titular al Cumplimiento de las normas estatutarias a los principios éticos y reglamentos inherentes al desarrollo y ejercicio de la Actividad inmobiliaria.

El manejo y/o uso de la presente credencial es responsabilidad exclusiva del titular.

Cualquier irregularidad favor comunicarla a la Cra. 53 No. 103 B - 42.

ED. GRUPO 7. OF. 508 PBX: 4805959 FAX 2565252

E-mail: corpolygonasdecolombia@yahoo.es

Celular: 310 6186326 - 301 2321625 en Bogotá. D.C. COLOMBIA.

Gerente Administrativo

INVENTAR
PBX: 4805959

Eduard Bladimir Teller Fonseca

Arquitecto
Avaluador Profesional



R.N.A - SCA
Registro Nacional de Avaluadores Sociedad Colombiana de Arquitectos

Personería Jurídica 135 del 19 de diciembre de 1934

CERTIFICADO DE REGISTRO

La Lonja Inmobiliaria de la Sociedad Colombiana de Arquitectos Presidencia Nacional, certifica que el Arquitecto **TELLER FONSECA EDUARDO BLADIMIR** con C.C. No. **85456460** y Tarjeta Profesional No. **870047163** y RNA SIC No. **1055265**. Se encuentra inscrito y matriculado en nuestro Registro Nacional de Valuadores en categoría **Master**, perteneciendo a la Lonja Inmobiliaria **SCA-Regional Magdalena**, y a la fecha el carné que lo acredita como tal, se encuentra vigente hasta el mes de **septiembre de 2018**

Se expide en Bogotá D.C. A los 11 días del mes de octubre de 2017.

Atentamente,

Lonja Inmobiliaria Sociedad Colombiana de Arquitectos
Presidencia Nacional


ARQ. FLAVIO E. ROMERO FRIERO
Presidente

RRC
Elaboró

FERF
Revisó

FERF
Aprobó

Sociedad Colombiana de Arquitectos C.R. No. 26885-111 ■ Tel: (571) 3509322 ■ Fax: (571) 3509394 ■ info@sca.org ■ www.soccolombianaarquitectos.org ■ Bogotá D.C. Colombia



Av. Del Ferrocarril No. 21-104 - Conjunto Residencial Villa Lucy Mz D Casa 6
Cel: 300 801 96 52 - Tel: 4321766 - Email: eduardteller@hotmail.com

TARJETA PROFESIONAL DE ARQUITECTO



TARJETA SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS



SOCIEDAD
COLOMBIANA DE
ARQUITECTOS

LONJA INMOBILIARIA SCA



ESTE CARNÉ ES PERSONAL
E INTRANSFERIBLE.
EN CASO DE ENCONTRARLO
INFORMAR A LA SCA
TEL: 571-3509922 | EXT. 107
EMAIL: LONJA@SCA-PN.ORG



ARQ. EDUARD BLADIMIR TELLER FONSECA
C.C. # 85456460
SCA - MAGDALENA
VALUADOR MÁSTER
RAA: AVAL - 85456460
VENCE: SEPTIEMBRE 2019



República de Colombia

El Ministerio de Educación Nacional

y en su nombre,

La Universidad Autónoma del Caribe

Representada por el Rector, el Consejo Directivo, el Decano y los Profesores de su

Facultad de Arquitectura

Aprobada por Resoluciones Nos. 0518 de fecha 15 de Febrero de 1972 y 2126 de fecha 10 de Abril de 1974, del Ministerio de Educación Nacional y Decreto No. 232 de fecha 16 de Agosto de 1981, Resolución 0311 de fecha 21 de Febrero de 1984, de la Junta Directiva del "ICFES" y Resolución No. 000810 de fecha 15 de Abril de 1987, emanada de la Dirección General del "ICFES"

En atención a que

Eduard Bladimir Teller Fonseca

C.C. N° 85.456.460 de Santa María (Magd.)

ha hecho los estudios reglamentarios, le confiere el título de

A r q u i t e c t o

y, en consecuencia, testifica que es idóneo para ejercer dicha profesión

En fe de lo expuesto, se expidimos el presente Diploma que firmamos y sellamos con los sellos de la Universidad en la ciudad de Barranquilla a 18 de Diciembre de 1992

El Decano de la Facultad,

[Signature]

El Presidente de Tejar,

[Signature]

El Examinador,

[Signature]

El Rector
Presidente del Consejo Directivo.

[Signature]

El Examinador,

[Signature]

El Examinador,

[Signature]

El Secretario General,

[Signature]

El Gobernador del Departamento,

[Signature]

El Secretario de Educación,

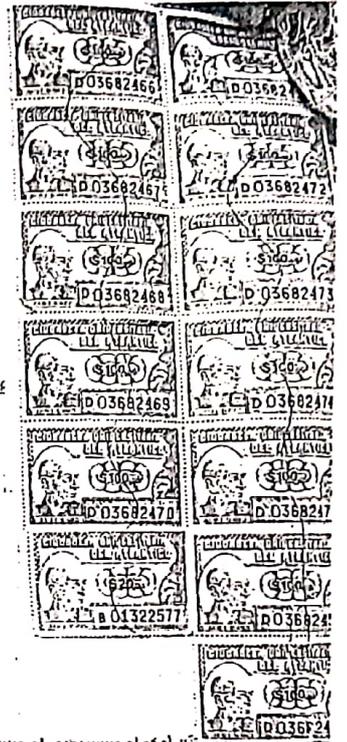
[Signature]

Gobernación del Departamento del Atlántico

Registrado al folio 141 del Libro de Registro

de Diplomas 07

Barranquilla, BT 12-92



Handwritten text in the center of the page, including the number '116' and other illegible markings.

Handwritten text below the seal, possibly a title or reference number.

Handwritten text below the title, possibly a date or location.

Handwritten text below the date, possibly a name or signature.

Handwritten text below the name, possibly a title or position.

Handwritten text below the title, possibly a date or location.

Handwritten text below the date, possibly a name or signature.

Handwritten text below the name, possibly a title or position.

Handwritten text below the title, possibly a date or location.

Handwritten text below the date, possibly a name or signature.

Handwritten text below the name, possibly a title or position.

Handwritten signatures and text in the lower left quadrant of the page.

Handwritten signatures and text in the lower right quadrant of the page.



UNIVERSIDAD AUTONOMA DEL CARIBE
BARRANQUILLA

RECTORADO DE LA UCA
CARRANQUILLA
SECRETARÍA GENERAL
CARRANQUILLA

El suscrito Secretario General de la Universidad Autónoma del Caribe, con =
CIENTO CINCHES
pulsó a continuación copia del Acta de Grado No. (15) correspon =
diente al dieciocho (18) de DICIEMBRE de mil novecientos NOVENTA Y DOS
(1992)

" En Barranquilla a los DIECIOCHO (18) días del mes de DICIEMBRE
de mil novecientos NOVENTA Y DOS (1992) siendo las SEIS Y TREINTA
de la noche, se reunieron en el Aula Máxima de la Universidad Autónoma =
del Caribe los señores MARIO CEBALLOS ARAUJO. -x-x-x-
Rector y Presidente del Consejo Directivo; PAUL GARCIA VISBAL. -x-x-x-
Decano (a) de la Facultad de ARQUITECTURA ; Director (a)
de la Escuela de aprobada por RES. 000831 No. (s)
de fecha 15 DE ABRIL de mil novecientos OCHENTA Y SIETE (1987)
del JUNTA DIRECTIVA ICFES y TAMID TURBAY ECHEVERRÍA Secretario =
General de la Universidad, con el fin de llevar a cabo el acto solemne de =
grado en ARQUITECTURA del señor (a) (lla) EDUARD
BLADIMIR TELLER FONSECA Identificado (a) con la Cédula de Ciudadanía =
No. 85.456.460 expedida en SANTA MARTA y Libreta Militar No 00901
Distrito Militar No. quien se presentó a recibir su título =
después de haber llenado todos los requisitos que los Reglamentos exigen para
tal fin.

El señor Rector tomó al (los) graduando (s) el juramento de rigor y le (s) hizo
entrega del (los) diploma (s) que lo (s) acredita como ARQUITECTO

Para constancia se firma la presente Acta por todos los que en ella han inter-
venido.

(Fdo) MARIO CEBALLOS ARAUJO (Fdo) PAUL GARCIA VISBAL
Rector y Presidente del Decano (a) de la Facultad =
Consejo Directivo de ARQUITECTURA (E)
(Fdo) (Fdo) TAMID TURBAY ECHEVERRÍA
Director (a) de la Escuela Secretario General
de

Es fiel copia de su original tomada del Libro de Actas respectivo.

TAMID TURBAY ECHEVERRÍA
Secretario General
Barranquilla, 3 de marzo de 1993
Elsa F.

Original
Barranquilla
21 ABR 1993
SECRETARÍA GENERAL
UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DEL CARIBE
BARRANQUILLA

FIRMA REGISTRADA
La firma que autoriza el anterior documento
corresponde a la registrada en esta Notaría
por Arbuzo Educación - Barranquilla
C.C. 5522511446
respectivamente, según confrontación que
se ha hecho de ella.
Barranquilla, **15 MAR. 1993**

Victor Armenta
El Notario **Victor Armenta Palacio**
1993
CARRIO SEXTO
Barranquilla

CERTIFICADO
que la firma de
del documento
corresponde a
del C.C. 5522511446
del C.C. 5522511446

Eduard Bladimir Teller Fonseca

Arquitecto
Avaluador Profesional



LONJANAR

ASOCIACIÓN NACIONAL DE AVALUADORES PROFESIONALES

Consejo Nacional de Avaluadores Profesionales

Consejo Nacional de Avaluadores Profesionales legalmente constituido en Colombia bajo los decretos del Decreto 2150 de 1995 y de la Sentencia de la Corte Constitucional No. S-492 de 1996 e inscrito en la Cámara de Comercio de Bogotá, D.C. Con el No. C0010727 del Libro 1 de las empujadas sin ánimo de lucro teniendo en cuenta y en reconocimiento a que:

Eduard Bladimir Teller Fonseca

ha cumplido con todos los requisitos establecidos por los Estatutos de la Corporación y por las normas legales establecidas en la Ley 388 de 1997, Decretos 2150 de 1995 y 1420 de 1998, se ha aprobado su inscripción como:

Avaluador Profesional

Matrícula No. REG-014-064

Fecha: San José de Bogotá D.C. Marzo. 01. 2000



Carlos Alberto Perdomo Rojas
Presidente Junta Directiva

Carlos Alberto Perdomo Rojas
Presidente Ejecutivo

Eduard Bladimir Teller Fonseca

Arquitecto
Avaluator Profesional



LA LONJA INMOBILIARIA NACIONAL Y
AVALUADORES PROFESIONALES

Certifica que :

EDUARD BLADIMIR TELLER FONSECA

Com C.C. 85.456.460 Sana Marta

Participo en el
SEMINARIO BÁSICO DE APLICACIÓN DE
NORMAS NIIF PARA AVALÚOS

Jairo Alfonso Becerra S.
Jairo Alfonso Becerra S.
Director General

Dr. Hernando Ortiz Solano
Dr. Hernando Ortiz Solano

Barranquilla - Atlantico, Marzo 4 del año 2015
Calle 24 No. 7-14 Piso 8° Tel.: 2829018 - Cel.: 321 4222205 Bogotá D.C.

Eduard Bladimir Teller Fonseca

Arquitecto
Avaluador Profesional

REPUBLICA DE COLOMBIA

EL SERVICIO NACIONAL DE APRENDIZAJE SENA

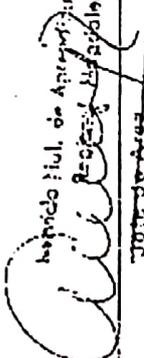
HACE CONSTAR:

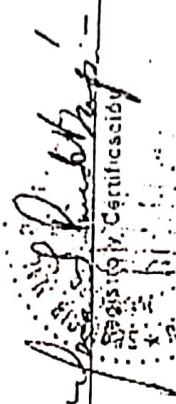
QUE TELLER FONSECA EDUARD

PARTICIPO EN:

SEMINARIO ADMINISTRACIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

DURACION 4 HORAS


Instituto Nal. de Aprendizaje "SENA"
Grupo Técnico Administrativo


SANTA MARTA (Magd.) 04-10-99
Certificación
No. V. Fechas Registro

DESARROLLO EMPRESARIAL
Centro de Formación

15-11-11 18 COMANDANTE EN JEFE CARLEN

Eduard Bladimir Teller Fonseca

Arquitecto
Avaluator Profesional

CERTIFICA QUE:

Eduard B. Teller Fonseca

PARTICIPÓ EN:

Seminario Taller De "Avalúos Urbanos"

Realizado en: Santa Marta Del 18 al 19 de Mayo del 2000

Coy una duración de 16 horas

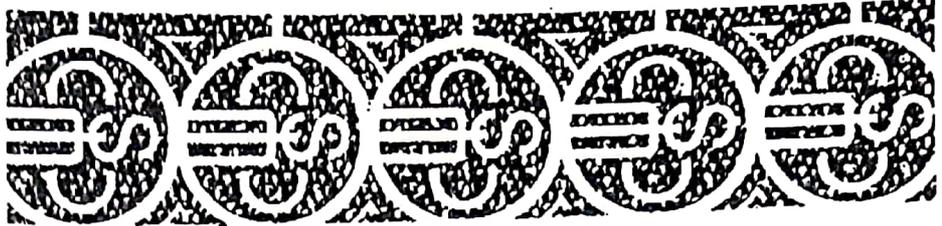
Roberto Giraldo
Ing. WILLIAM ROBLIDO GIRALDO
Conferencista

Ricardo Palazar Pardo
Ing. RICARDO PALAZAR PARDO
Presidente Lonjanap-Magdalena

LONJANAP

Eduard Bladimir Teller Fonseca

Arquitecto
Avaluator Profesional



CAMARA DE COMERCIO
SANTA MARTA



CERTIFICA QUE

EDUARDO TELLER FONSECA

PARTICIPÓ EN EL:

SEMENARIO: "ADMINISTRACION, PROGRAMACION, COSTOS,
PRESUPUESTO Y EVALUACION DE OBRAS"

Santa Marta, 25 de Septiembre de 1985

[Signature]
WILSON H. GODDINGI
Conferencista

[Signature]
GIANCARLO AGUIRRE DE S.
Cámara de Comercio

Eduard Bladimir Teller Fonseca

Arquitecto
Avaluator Profesional

**JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO
SANTA MARTA**

El suscrito secretario del JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO
de Santa Marta, a solicitud del interesado:

HACE CONSTAR

Que el señor **EDUARD BLADIMIR TELLER FONSECA**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 85.456.460 de Santa Marta y Arquitecto de profesión con matrícula No. 08700-47163 del Atlántico, ha ejercido la actividad de Auxiliar de la Justicia en las especialidades de Arquitecto y Perito Avaluator de bienes inmuebles urbanos y rurales, haciendo parte de la lista que se lleva en este Despacho desde el año 1994, es decir desde hace once (11) años.

Para constancia se expide la presente a los veintidós (22) días del mes de abril de 2005.


VIRGILIO MANZERA SANCHEZ
Secretario

Eduard Bladimir Teller Fonseca

Arquitecto
Avaluador Profesional

Red Nacional
Inmobiliaria
Poder Innovador en Finca Raíz

OTORGA EL PRESENTE

CERTIFICADO

EDUARD BLADIMIR TELLER F.

Al Señor (a)

Que asistió al seminario:

"ORGANIZACIÓN INMOBILIARIA"

FORMACION INTEGRAL EN 5 MODULOS

Ventas - Arrendamientos - Admón de Propiedad Horizontal - Avalúos - Software Inmobiliario

Dictado por la Organización con una duración de 40 horas

PROGRAMA ESPECIAL DE FINCA RAIZ


Contradista

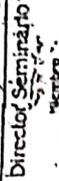
Red Nacional
Inmobiliaria


Conferenciario



REGISTRO DE AVALUADORES PROFESIONALES
S. N. R. L. A. E. P. E. S. D. C. O. T. A. U. C. O.
UNIDAD 08-15


Director Seminario

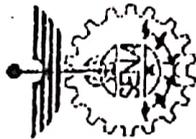




Dado en: San José de Bogotá a los 10 días del mes de Octubre de 1999

Eduard Bladimir Teller Fonseca

Arquitecto
Avaluador Profesional



REPÚBLICA DE COLOMBIA

EL SERVICIO NACIONAL DE APRENDIZAJE "SENA"

HACE CONSTAR
TELLER FONSECA EDUARD

QUE

PARTICIPO EN LA ACCION DE FORMACION:
SEMINARIO COSTOS Y PRESUPUESTOS

-05-
CON DURACION DE _____ HORAS


Firma y Sello Autorizado

SANTA MARTA DE 10-00

Ciudad y Fecha de Terminación


Registro y Certificación
200082 13-12-2000

No. y Fecha de Registro

IMPRESO EN COLOMBIA

Eduard Bladimir Teller Fonseca

Arquitecto
Avaluador Profesional



Servicio Nacional de Aprendizaje
"SENA"
Regional Magdalena

Hace constar que:

TELLER FONSECA EDUARD

C.C. 85456460

asistió al evento de capacitación:

**ADMINISTRACION PROPIEDAD
HORIZONTAL**

con una intensidad horaria de 142 horas, desarrollado a través de los siguientes seminarios:

Administración Propiedad Horizontal 44 horas
Servicio al Cliente: 24 horas
Contratación Laboral: 20 horas

Liderazgo Empresarial 16 horas
Técnicas de Negociación: 16 horas
Costos y Presupuesto: 22 horas

Marlene de Jesús Cortés Díaz
Directora Regional

Alicia Paulina Illidge Robles
Jefa de Desarrollo Empresarial

Dado en Santa Marta, D.T.C.H., mayo 8 de 2000



República de Colombia
Secretaría de Educación Municipal de Armenia

Instituto Tecni – Incas

Instituto Técnico de Educación para el Trabajo y el Desarrollo Humano

Con licencia de funcionamiento No. 1575 de Diciembre 14 de 2007 y Registro de programas de la Secretaría de Educación Municipal de Armenia,
Según Resolución No. 2257 de fecha del 14 de julio de 2015

Otorga a:

TELLER FONSECA EDUARDO BLADIMIR

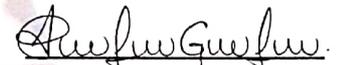
Identificado (a) con C.C. 85.456.460 de Santa Marta
El Certificado de Aptitud Ocupacional de
Técnico Laboral por Competencias en:

**AVALUOS DE BIENES MUEBLES (MAQUINARIA Y EQUIPO) E INMUEBLES
URBANOS – RURALES Y ESPECIALES**

Que se realizó en Armenia con una duración
Total de 820 horas de formación presencial


GILBERTO SALCEDO PIZARRO
Director General

Acta 46
Folio 117


ANGELA JULIANA GASPAR JARAMILLO
Secretaria General

Expedida en Armenia, Quindío a los 9 días del mes de noviembre de 2019



S O C I E D A D
C O L O M B I A N A D E
A R Q U I T E C T O S

LONJA INMOBILIARIA SCA



ARQ. EDUARD BLADIMIR TELLER FONSECA

C.C. 85.456.460

SCA. REGIONAL MAGDALENA

VALUADOR MÁSTER

RAA: AVAL - 85456460

VENCE: Septiembre 2020

**ESTE CARNÉ ES PERSONAL
E INTRANSFERIBLE.
EN CASO DE ENCONTRARLO
INFORMAR A LA SCA
TEL: 571-3509922 | EXT. 107
EMAIL: LONJA@SCA-PN.ORG**





Certifica que el Sr.

EDUARD BLADIMIR TELLER FONSECA

C.C 85.456.460

Es Usuario Capacitado en:

CURSO VIRTUAL BASICO DE APUS

Conforme a los cursos dictados virtual desde la Ciudad de Bogotá,
Con una intensidad de cinco (5) horas teóricas.

Se firma en constancia a los siete (7) días del mes de Octubre de 2020

Daniel Enrique Vega Castillo
Jefe de Unidad ConstruData