

Señor

**JUZGADO TREINTE Y SEIS CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA.**  
**E.S.D.**

JUZGADO 36 CIVIL CTO.

63211 6-MAR-20 10:45

Referencia: 11001310303620190075600

Demandante: **JOSE MILLER APONTE GRISALES**

Demandado: **LUIS CARLOS VALENZUELA AVILA**

**ZORAYDA MENDOZA HERNANDEZ**, abogado en ejercicio, mayor y vecino de esta ciudad, identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma, en mi condición de apoderado del Señor **LUIS CARLOS VALENZUELA AVILA**, demandado dentro del proceso de la referencia, por medio del presente escrito me permito contestar la demanda de **DECLARATIVO VERBAL – RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE COMPRAVENTA**, instaurada por el Señor **JOSE MILLER APONTE GRISALES**, con base en los hechos que seguidamente expongo, oponiéndome a todas las pretensiones de la parte actora.  
Los hechos de la demanda los contesto así:

El hecho primero: **ES PARCIALMENTE CIERTO**, si bien las partes suscribieron un contrato de promesa de compraventa esta se efectuó el día 25 de enero de 2018, tal como se expresa en la promesa de venta que reposa dentro del acervo probatorio de este proceso.

Al hecho Segundo: **ES PARCIALMENTE CIERTO**: en atención a que tal como lo expresa la cláusula QUINTA DEL CONTRATO PROMESA DE COMPRAVENTA, "(...) El precio de venta del inmueble objeto de esta promesa es la suma de CIENTO SESENTA Y OCHO MILLONES DE PESOS MCT (\$168.000.000), suma que será cancelada por EL PROMETIENTE COMPRADOR a favor de EL PROMETIENTE VENDEDOR así: a) la suma de VEINTE MILLONES DE PESOS MCTE (\$20.000.000) a la firma de la presente promesa de compraventa, en dinero efectivo. Esta suma se entrega a título de arras, en los términos del artículo 1859 del código civil, y se imputarán al precio una vez se perfeccione la compraventa; b) La suma de QUINCE MILLONES DE PESOS MCTE (\$15.000.000) en efectivo al momento en que el banco apruebe crédito solicitado por EL PROMETIENTE COMPRADOR c) El saldo, o sea la suma de CIENTO TREINTE Y TRES MILLONES DE PESOS MCTE (\$133.000.000) con el producto de un crédito que EL PROMETIENTE COMPRADOR está tramitando con Banco Davivienda, el cual será garantizado con hipoteca de primer grado sobre el inmueble objeto de la compraventa, dinero que EL PROMETIENTE COMPRADOR autoriza de manera expresa e irrevocable a Banco Davivienda para que lo desembolsen directamente a EL PROMETIENTE VENDEDOR de acuerdo con las condiciones de este. (...)"

Al hecho Tercero: **NO ES CIERTO**: toda vez que EL PROMETIENTE COMPRADOR, estaba presuntamente tramitando solicitud de crédito con Banco Davivienda, este crédito no había sido otorgado por lo que la aseveración de este

hecho es falsa, tal como se podrá corroborar una vez se decreten y se ha lleguen las pruebas necesarias para comprobar este hecho.

Al hecho Cuarto: **ES PARCIALMENTE CIERTO**: Si bien el Señor LUIS CARLOS VALENZUELA AVILA. Recibió la suma de VEINTE MILLONES DE PESOS MCTE (\$20.000.000), a la firma de la promesa de compraventa esta se efectuó tal como reposa en la promesa de compraventa el día 26 de enero de 2018, firmas autenticadas ante la NOTARIA cincuenta y nueve (59) del Circulo de Bogotá.

Al hecho Quinto: **NO SEA PROBADO, NO ES CIERTO**, dentro de la demanda no se ha probado que efectivamente el Señor JOSE MILLER APONTE GRISALES, en calidad de PROMETIENTE COMPRADOR, haya hecho solicitud de crédito ante Banco Davivienda, a razón de que nunca REALIZO SOLICITUD AL BANCO DAVIVIENDA, no se efectuó al inmueble el peritaje por parte de los peritos de la mencionada entidad Bancaria, así mismo no se observa carta de negación de crédito y casuales como las aducidas en esta demanda.

Las presuntas causales aducidas por el PROMETIENTE COMPRADOR como son:  
"primera causal: La casa está con afectación a vivienda familiar."  
"segunda Causal: La casa está en zona de alto riesgo de deslizamiento"  
Estas dos descripciones fueron puestas en conocimiento del PROMETIENTE COMPRADOR, previa firma de la promesa de venta, pactándose la obligación de levantar las medidas antes de la fecha en que se firmaran escrituras, actos que acontecieron tal como reposa en certificado de libertad del inmueble.

Tal como se manifestó por el Demandante, se realizaron todas las acciones necesarias para CANCELAR LA AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR, Y ASÍMISMO CANCELAR EL PATRIMONIO DE FAMILIA con que contaba el inmueble dentro del plazo previo a la fecha pactada para escritura según se puede verificar en el certificado de libertad que se adjunta Anotación No 007 y Anotación No 008 del certificado de libertad y tradición del inmueble matrícula inmobiliaria **50N-20230524**.

Al hecho Sexto: **NO ES CIERTO NO SE HA PROBADO**: Frente a la causal: La casa esta en zona de alto riesgo de deslizamiento, **NO SE HA PROBADO**, no reposa dentro del expediente documento que corrobore este hecho así mismo se hace necesario que el Señor JOSE MILLER APONTE GRISALEZ, presente soporte de la no aprobación del crédito por esta causa en atención a que no es cierto que el inmueble este en zona de alto riesgo de deslizamiento o que esta sea la causal de una no aprobación de un crédito que jamás solicito.

Así mismo esta defensora adjunta copia de la escritura pública No 347 otorgada en la Notaria Cincuenta y Siete (57) de fecha 13 de febrero de 2001, folio de Matricula inmobiliaria 50N-20230524 de la Oficina de registro de instrumentos públicos donde reposa a su tenor lo siguiente:

3

“le corresponde el folio de Matricula inmobiliaria No 50N-20230524 de la Oficina de instrumentos públicos. SEGUNDO, - Que el compareciente LUIS CARLOS VALENZUELA AVILA junto con MARIA CLARA CARABUENA AVILA y los menores ANDREA CAROLINA y ANDRES FELIPE VALENZUELA CARABUENA hacen parte del hogar beneficiado con un subsidio familiar, para la construcción de vivienda de interés social en sitio propio y para dar cumplimiento a lo dispuesto por la Ley tercera (3ra) de mil novecientos noventa y uno (1.991), Ley cuarenta y nueve (49) de mil novecientos noventa (1.990) y sus decretos reglamentarios (..) adjudicación realizada por LA CAJA DE COMPENSIÓN FAMILIAR DE FENALCO . COMFENALCO. según el acta 134 de fecha siete (7) de febrero de 2000 y número 1199004034, por valor de (..)” (Negrillas y subrayas propias).

Esta descripción cuenta con una implicación legal y jurídica en la cual no es posible decir que el inmueble está en zona de alto riesgo en atención a que es el mismo Estado colombiano quien dio aval a la aprobación de subsidio familiar, para la construcción de vivienda de interés social, de estar en **ZONA DE ALTO RIESGO DE DESLIZAMIENTO**, jamás habrían aprobado dicho subsidio.

Al hecho Séptimo: **NO ES CIERTO**: tal como se describió en el hecho quinto, al inmueble se le levanto el patrimonio de familia según la Anotación No 007 y la afectación a vivienda familiar según anotación No 008 del certificado de libertad que se adjunta, frente a la expresión casa en zona de alto riesgo de deslizamiento, **NO SE HA PROBADO**, no reposa dentro de la demanda documento que corrobore este hecho así mismo se hace necesario que el Señor JOSE MILLER APONTE GRISALEZ, presente soporte de la no aprobación del crédito por esta causa en atención a que no es cierto que el inmueble este en zona de alto riesgo de deslizamiento o que esta sea la causal de una no aprobación de un crédito que jamás solicito.

Al hecho Octavo: **NO ES CIERTO**: Esta defensora considera que no se presenta redacción que lleve a confusión por lo que aclaro que en la cláusula tercera a pesar de la expresión que considera la contraparte como ambigua o confusa cuenta con un párrafo bastante claro donde en ningún evento se llevó a confusión ya que EL PROMETIENTE VENDEDOR aclaro las condiciones y afectaciones con que contaba el inmueble, al momento de la firma de la promesa de compraventa, a contrario sensu como si el PROMETIENTE COMPRADOR usa esta para tratar de mostrar un acto de mala fe que solo reposa en él ya que no se evidencia que hayan hecho estudio de títulos ni peritaje al inmueble necesarios para que el Banco Davivienda aprobara o no su presunta solicitud de crédito.

Al hecho Noveno: **NO ES CIERTO**: No le consta al demandado que uso se le dio al dinero recibido por concepto arras en la firma de promesa de compraventa y no es de este proceso validar con qué dinero o no realiza el Señor LUIS CARLOS VALENZUELA AVILA, actos que son de su mera liberalidad personal.

Más sin embargo cabe aclarar que con el dinero recibido el Señor LUIS CARLOS VALENSUELA AVILA, realizo promesa de venta y entrego arras por ese mismo valor por un inmueble que estaba interesado en comprar y que por causa del incumplimiento del Señor JOSE MILLER APONTE GRISALES, perdió las arras entregadas en el negocio ya que dependía de la venta del inmueble de su propiedad para adquirir el nuevo bien, dicho incumplimiento afecto gravemente a mi prohijado ya que el inmueble en mención quedo fuera del mercado inmobiliario y hasta la fecha no ha podido venderlo a razón del incumplimiento del demandante.

Al hecho Diez: **NO ES CIERTO**: si bien se presentó un error de digitación en la promesa de compraventa, ambos PROMETIENTE COMPRADOR Y PROMETIENTE VENDEDOR, pactaron que el trámite notarial se llevaría a cabo en la Notaria Cincuenta y Siete (57), por ser la escritura 347 de esta Notaria y para agilizar el trámite notarial.

Esto solo demuestra el actuar de mala fe del PROMETIENTE COMPRADOR Señor JOSE MILLER APONTE GRISALES, donde al ver que no realizo las acciones tendientes a llevar cabo la protocolización de la compraventa, después de casi dos años demanda sin fundamento al Señor LUIS CARLOS VALENZUELA AVILA.

Es de manifestar que en atención a la existencia de una clausula penal por incumplimiento según lo descrito en la promesa de compraventa "CLÁUSULA NOVENA: CLAUSULA PENAL.- En caso de incumplimiento de una cualquiera de las obligaciones establecidas en este contrato, se causara a cargo del contratante incumplido y a favor del cumplido o del que se allano a cumplir, a título de pena , la suma de DIECISEIS MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS MCTE (\$16.800.000), que será exigible ejecutivamente con la sola presentación de este documento, desde el día siguiente al vencimiento de la obligación incumplida, sin necesidad de requerimiento alguno ni constitución en mora y sin que el pago de la pena extinga la obligación principal, ni obligación alguna a cargo de la parte que incumple. Las obligaciones que las partes contraen a través de este documento y este contrato prestarán mérito ejecutivo y serán exigibles previo requerimiento, aun ejecutivamente. (...)" el Señor LUIS CARLOS VALENZUELA AVILA, le expreso en conciliación al demandante que debía dar cumplimiento a dicha cláusula del contrato y le manifestó los daños y perjuicios que le causo su incumplimiento.

DAÑOS: El demandado causó los siguientes daños o perjuicios a mi poderdante:

a) Sumas dejadas de percibir a causa de que el inmueble quedo fuera del mercado inmobiliario: DIECIOCHO MILLONES DE PESOS MCE (\$18.000.000)

d) Daño síquico moral: el daño causado a mi poderdante es considerable, permanece él en estado angustioso y estrés que le ha causado esta situación.

e) Al no protocolizarse la Compraventa del inmueble se ha disminución en su capacidad económica, lo que impidió la compra de un inmueble que dependía de la

venta del inmueble prometido en venta al Señor JOSE MILLER APONTE GRISALES.

f) Deterioro de su buen nombre en los negocios puesto que se vio en la necesidad de acudir a solicitar prestado dinero a sus familiares a fin de lograr ejercer la defensa de sus derechos.

Se ha considerado que los perjuicios tienen un valor discriminado en la forma siguiente:

a) Daños de carácter económico por la suma de DIECIOCHO MILLONES DE PESOS MCTE (\$18.000.000).

#### **CAUSALIDAD:**

1. Conocidos los dos extremos de la responsabilidad aquilina, fácil es colegir que existe nexo de casualidad entre el hecho dañoso realizado por el demandado y el daño descrito en el subacápite anterior, ocasionado por éste al demandante en su persona y sus finanzas.

2. No existe eximente de responsabilidad alguno que permita enervar la relación de causalidad entre la actividad peligrosa o hecho dañoso y el daño mismo, ya que fue el propio demandado quien con su conducta culposa / dolosa / negligente provocó las actividades / fenómenos descritos, y no se conocen hechos probados de fuerza mayor, caso fortuito o imputación a terceros.

Al hecho Once: **NO ES CIERTO:** Tal como lo pactaron las partes el prometiende vendedor se presentó en la Notaría Cincuenta y siete (57), y fue el PROMETIENDE COMPRADOR quien no se presentó, a formalizar la escritura, se adjunta extra-juicio, existe testigo de este hecho, al cual se solicita se llame a rendir testimonio de los hechos de esta demanda.

Al hecho Doce: **NO ES CIERTO, NO SE A PROBADO:** Las expresiones aquí descritas no se han probado no existe dentro del haber probatorio carta de no aprobación de crédito hipotecario por parte de Banco Davivienda a favor del Señor JOSE MILLER APONTE GRISALES, así mismo este no realizo ACCIONES TENDIENDE A OBTENER EL CRÉDITO, nunca se realizó inspección del predio por parte de los peritos de Davivienda al inmueble.

Al hecho Trece: **NO ES CIERTO:** No se han probado los presuntos impedimentos mencionados por la contraparte.

Al hecho Catorce: **ES CIERTO,** Tal como reposa en acta de conciliación no hubo acurdo entre las partes, si bien reposa dentro de la demanda conciliación donde las partes intervinientes se presentaron para dirimir lo sucedido esta no fue prospera

ya que las pretensiones del demandante son recibir algo que ya perdió por el incumplimiento de sus obligaciones.

### **EXCEPCIONES**

Me permito proponer a nombre de mi representado, la excepción de mérito de "inexistencia de la causa invocada" e incumplimiento de la obligación descrita en el parágrafo de la cláusula Novena: Cláusula Penal, toda vez que no se prueba de forma sumaria la no aprobación del crédito hipotecario por parte del Banco Davivienda.

### **PRUEBAS**

#### **DOCUMENTALES:**

**Solicito que se tenga como pruebas documentales en favor de la parte demandada:**

1. La promesa de Compra venta firmada ante notaría el 26 de enero de 2018.
2. Certificado de libertad matrícula inmobiliaria 50N- 20230524 impreso en fecha del 26 de febrero de 2019, donde reposan las anotaciones 007 y anotación 008 Cancelación de afectación a vivienda familiar y patrimonio de familia.
3. Extra juicio de comparecencia ante la Notaria Cincuenta y Nueve (59) del Circulo de Bogotá, en fecha del 24 de marzo de 2018.
4. Copia escritura pública No 347 de la Notaria Cincuenta y Siete (57).

**Solicito al Señor juez ordene como pruebas las siguientes:**

1. Se oficie al Banco Davivienda para que certifique que haya hecho estudio de solicitud de crédito sobre el inmueble ubicado en la carrera 88 b No 152-20 Barrio de la localidad 11 de Suba en la ciudad de Bogotá.
2. Que se solicite a Banco Davivienda aportar el resultado del avalúo y peritaje efectuado sobre el inmueble ubicado en la carrera 88 b No 152-20 Barrio de la localidad 11 de Suba en la ciudad de Bogotá.
3. Que se solicite a Banco Davivienda certificar que sobre el inmueble ubicado en la carrera 88 b No 152-20 Barrio de la localidad 11 de Suba en la ciudad de Bogotá, el Señor JOSE MILLER APONTE GRISALES, haya hecho solicitud de crédito hipotecario y especifique en caso de haber negado el crédito cuales fueron las causales de dicha negación.

#### **Testimoniales**

Solicito que se señale fecha y hora para que bajo la gravedad del juramento declaren sobre los hechos de la presente demanda y demás aspectos de interés para el proceso, al Señor **JUAN CARLOS RODRIGUEZ LOZADA**, identificado con

la cedula de ciudadanía CC 1019.097.238 de Bogotá, vecino y domiciliado en esta ciudad en la Dirección: Calle 152 #117 – 27 APT 301 SUBA COMPARTIR.

### **PRETENCIONES:**

Con fundamento en los anteriores hechos solicito Señor juez:

1. Declare NEGADAS todas y cada una de las pretensiones descritas por el demandante.
2. Declarar aprobada la CLÁUSULA NOVENA. CLÁUSULA PENAL, a favor del demandado El Señor LUIS CARLOS VALENZUELA AVILA por la suma de DIECISEIS MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS MCTE (\$16.800.000).
3. Decretar el pago de daños y perjuicios por la suma de DIECIOCHO MILLONES DE PESOS MCTE (\$18.000.000), , a favor del demandado El Señor LUIS CARLOS VALENZUELA AVILA
4. Declarar Resuelto e ineficaz el contrato promesa de compraventa del inmueble ubicado en la Carrera 88B No 152 -20 de matrícula inmobiliaria 50N-20230524, ubicado en la Localidad 11 SUBA de la ciudad de Bogotá.
5. Declare Condenar al demandante Señor JOSE MILLER APONTE GRISALES, al pago de las costas procesales y los gastos que se causen en el presente proceso incluyendo las agencias en derecho y las que haya lugar.
6. Decretar COMO MEDIDAS CAUTELARES el Embargo y Secuestro de salarios del demandante Señor JOSE MILLER APONTE GRISALES, así como los bienes inmuebles y muebles que posea a fin de que se garantice el pago de sus obligaciones.

### **FUNDAMENTO DE DERECHO**

Fundo este contenido y oposición en lo dispuesto en los artículos 96 del Código General del Proceso y 518 del Código de Comercio.

### **NOTIFICACIONES**

El suscrito las recibirá en la Secretaría del Juzgado o en mi oficina ubicada en Carrera 111ª # 151 C 25 casa 48 Portales de Fontana 2 etapa 1 Suba de la ciudad de Bogotá.

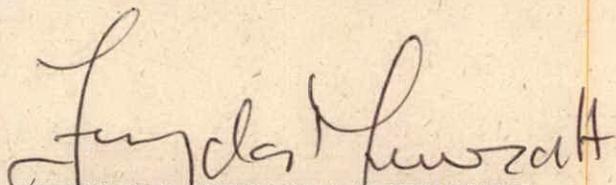
Mi representado y el actor en las direcciones indicadas en la demanda.

8

**ANEXOS**

Anexo los documentos enunciados como pruebas, poder a mi favor y copia del escrito para el archivo del juzgado.

Del Señor Juez,  
Atentamente



**ZORAYDA MENDOZA HERNANDE.**

C.C. No. 52.033.418 de Bogotá

T.P. No. 133004 del c. S. de la J.

**DE LUIS CARLOS VALENZUELA AVILA  
A JOSE MILLER APONTE GRISALEZ  
CASA UBICADA EN LA KR 88B 152 20 DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ**

Entre los suscritos, a saber: de una parte **LUIS CARLOS VALENZUELA AVILA**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, de estado civil casado con sociedad conyugal vigente, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.870.894 de Bogotá, quien actúa como propietario del inmueble y quien en adelante y para todos los efectos de este contrato se llamará **EL PROMETIENTE VENDEDOR**, y por la otra **JOSE MILLER APONTE GRISALEZ**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número 80.234.383 de Bogotá, de estado civil casado con sociedad conyugal vigente, quien en el presente documento obra en nombre propio y en adelante y para todos los efectos de este contrato se llamará **EL PROMETIENTE COMPRADOR**, hemos celebrado el presente **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA**, cuyas cláusulas se expresan a continuación:

**PRIMERA.- OBJETO:** **EL PROMETIENTE VENDEDOR** promete vender a **EL PROMETIENTE COMPRADOR** y este a su vez promete comprar a aquel el derecho pleno de dominio, propiedad y posesión material que tiene y ejerce sobre el siguiente inmueble: UNA CASA ubicada en la carrera ochenta y ocho B (88B) número ciento cincuenta y dos veinte (152-20) de la nomenclatura urbana de la ciudad de Bogotá, cuyo linderos y especificaciones obran en la escritura pública No. 1981 del 24 de junio de 1998, otorgada en de la Notaria Cincuenta y Nueve (59) del Circulo de Bogotá. A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número 50N-20230524 (CHIP AAA0157HUOE). **PARÁGRAFO:** No obstante la descripción de cabida y linderos, el inmueble se relaciona aquí como un cuerpo cierto, plenamente conocido por las partes, haciendo ver que se trata de vivienda usada y se promete vende en el estado que actualmente se encuentra, de manera que no será responsabilidad de **EL PROMETIENTE VENDEDOR** asumir mejoras o arreglos sobre el inmueble. **SEGUNDA.- TÍTULOS DE ADQUISICIÓN:** El inmueble descrito y alinderado en la cláusula primera y que es materia de este contrato, fue adquirido por **EL PROMETIENTE VENDEDOR**, por compra hecha al señor Luis Arturo Cuervo Sánchez, según escritura pública número 3834 de fecha 24 de noviembre del 1995 y registrada en la oficina de instrumentos públicos en el folio de matrícula inmobiliaria 50N-20230524. **TERCERA.- LIBERTAD:** **EL PROMETIENTE VENDEDOR** garantiza que el inmueble objeto del presente contrato de promesa de compraventa es de su exclusiva propiedad, por no haberlo enajenado mediante acto anterior, y que lo poseen en forma regular, quieta y pacífica; se encuentra libre de demandas, pleitos pendientes, condiciones resolutorias, usufructos, servidumbres, patrimonio de familia, y en general de otras desmembraciones o limitaciones del dominio; y que está a paz y salvo por concepto de impuestos, tasas o contribuciones del orden nacional, departamental y/o municipal, pero que de todos modos, en uno u otro evento, se obliga a salir al saneamiento de lo vendido en los casos de ley. **PARAGARAFOS PRIMERO:** Manifiesta **EL**



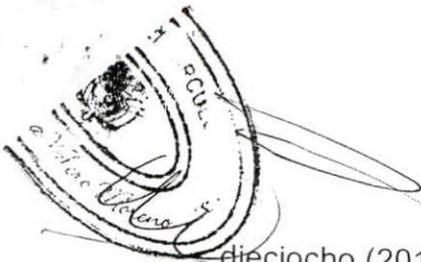
10

**PROMETIENTE VENDEDOR** que sobre el inmueble objeto de la presente compraventa se constituyo **AFECCIÓN A VIVIENDA FAMILIAR**, mediante escritura pública número 1981 del 24 de junio de 1998 de la Notaria 59 de Bogotá, la cual se compromete el **PROMETIENTE VENDEDOR** a cancelar a su costa. **PARAGRAFO SEGUNDO:** Manifiesta **EL PROMETIENTE VENDEDOR** que sobre el inmueble objeto de la presente compraventa se constituyo **PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE**, mediante escritura pública número 347 del 13 de febrero de 2001 de la Notaria 57 de Bogotá, la cual se compromete el **PROMETIENTE VENDEDOR** a levantar a su costa **CUARTA.**- La presente promesa de compraventa incluye el bien antes determinado, junto con todos sus usos, costumbres, anexidades, mejoras y servidumbres, así como los servicios públicos instalados en el mismo. **QUINTA:** El precio de venta del inmueble objeto de esta promesa es la suma de **CIENTO SESENTA Y OCHO MILLONES DE PESOS MCTE (\$168'000.000)**, suma que será cancelada por **EL PROMETIENTE COMPRADOR** a favor de **EL PROMETIENTE VENDEDOR** así: **a)** La suma de **VEINTE MILLONES DE PESOS MCTE (\$20'000.000)** a la firma de la presente promesa de compra venta, en dinero efectivo. Esta suma se entrega a título de arras, en los términos del artículo 1859 del Código Civil, y se imputarán al precio una vez se perfeccione la compraventa; **b)** La suma de **QUINCE MILLONES DE PESOS MCTE (\$15'000.000)** en efectivo al momento en que el banco apruebe crédito solicitado por **EL PROMETIENTE COMPRADOR**. **c)** El saldo, o sea la suma de **CIENTO TREINTA Y TRES MILLONES DE PESOS M/CTE. (\$133'000.000)** con el producto de un crédito que **EL PROMETIENTE COMPRADOR** están tramitando con Banco Davivienda, el cual será garantizado con hipoteca de primer grado sobre el inmueble objeto de la compraventa, dinero que **EL PROMETIENTE COMPRADOR** autoriza de manera expresa e irrevocable a Banco Davivienda para que lo desembolsen directamente a **EL PROMETIENTE VENDEDOR**, de acuerdo con las indicaciones de este. **PARAGRAFO:** Para este último pago, las partes acuerdan que el desembolso deberá hacerse en un plazo máximo de treinta (30) días calendario, a partir de la fecha de firma de la escritura pública y una vez registrada la venta a nombre de **EL PROMETIENTE COMPRADOR**. **CLAUSULA SEXTA: PERFECCIONAMIENTO.-** La Escritura Pública con la cual habrá de perfeccionarse la compraventa, se extenderá en la Notaría Cincuenta y Siete (59) del Círculo de Bogotá D.C., el día veinte cuatro (24) de marzo del dos mil dieciocho (2018), a las once de la mañana (11:00 a.m.). **PARÁGRAFO:** Esta fecha se podrá modificar, cuando así lo acuerden las partes mediante documento escrito, especialmente en el evento de no haberse obtenido aun la autorización para la enajenación del inmueble conforme el parágrafo segundo de la cláusula anterior o si se presentan demoras no imputables a los prometientes compradores en la formalización o el desembolso del crédito de que da cuenta la forma de pago. También podrá adelantarse de mutuo acuerdo, en caso de contar antes de dicha fecha con el permiso en mención. **CLAUSULA SEPTIMA: ENTREGA.-** **EL PROMETIENTE VENDEDOR** hará entrega real y material del inmueble materia de este contrato a **EL**

L CIRC  
Valera

PROMETIENTE COMPRADOR, a más tardar el día siguiente de la cancelación del saldo por parte de la entidad Bancaria. **PARÁGRAFO:** Los inmuebles se entregan en el estado actual, atendiendo que se trata de vivienda usada, totalmente limpio y desocupado, a paz y salvo por concepto de servicios públicos, cuotas ordinarias y extraordinarias de administración, impuestos, tasas y contribuciones. **CLÁUSULA OCTAVA: GASTOS.-** Los gastos que genere la presente promesa de compraventa y los de la escritura que perfeccione la misma serán asumidos por partes iguales entre EL PROMETIENTE VENDEDOR y EL PROMETIENTE COMPRADOR. La retención en la fuente liquidada al momento del otorgamiento de la escritura pública de compraventa, correrá a cargo de EL PROMETIENTE VENDEDOR; las expensas e impuestos de registro y anotación de la escritura pública de compraventa correrá a cargo de EL PROMETIENTE COMPRADOR. **CLÁUSULA NOVENA: CLAUSULA PENAL.-** En caso de incumplimiento de una cualquiera de las obligaciones establecidas en este contrato, se causará a cargo del contratante incumplido y a favor del cumplido o del que se allanó a cumplir, a título de pena, la suma de DIECISEIS MILLONES NOVECIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$16.800.000), que será exigible ejecutivamente con la sola presentación de este documento, desde el día siguiente al vencimiento de la obligación incumplida, sin necesidad de requerimiento alguno ni constitución en mora y sin que el pago de la pena extinga la obligación principal, ni obligación alguna a cargo de la parte que incumple. Las obligaciones que las partes contraen a través de este documento y este contrato prestarán mérito ejecutivo y serán exigibles, previo requerimiento, aun ejecutivamente. **PARAGRAFO:** No obstante, si el incumplimiento es por causas ajenas al PROMETIENTE COMPRADOR por no ser aprobado el inmueble por parte del Banco Davivienda, las partes se abstendrán de cobrar cualquier tipo de penalidad entre sí. **CLÁUSULA DECIMA: SOLUCION DE CONTROVERSIAS.-** Toda controversia o diferencia relativa a este contrato, que no pueda ser solucionada directamente entre las partes, deberá someterse a la decisión de un Tribunal de Arbitramento, que se sujetará al reglamento del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá, de acuerdo con las siguientes reglas: a. El tribunal estará integrado por UN ÁRBITRO designado por las partes de común acuerdo. En caso de que no fuere posible, el árbitro será designado por el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá, a solicitud de cualquiera de las partes. b. El Tribunal decidirá en derecho. **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA:** El presente es el único acuerdo válido entre las partes y deja sin efecto cualquier otro verbal o escrito, tácito o expreso, que pudiere existir entre las partes en relación con el mismo asunto. Cualquier modificación, reforma o aclaración al presente contrato deberá hacerse constar en un escrito que debe ser firmado por las partes.

Para constancia de lo anterior, se suscribe el presente documento en la ciudad de Bogotá, a los veinte cinco (25) días del mes de enero del año dos mil



dieciocho (2018), en dos originales del mismo tenor y valor, cada uno en cuatro (4) hojas de papel común.

**EL PROMETIENTE VENDEDOR**

**LUIS CARLOS VALENZUELA AVILA**

C.C. No 79870884

Dirección CRBBB # 152-20

Tel. 313 4320132.

**EL PROMETIENTE COMPRADOR,**

**JOSE MILLER APONTE GRISALEZ**

C.C. No. 80234383 Bta

Dirección CALLE 186 N° 18A 13

Tel. 3280024.

NOTARIA 59 DEL CIRCULO DE BOGOTA D.C.  
 OLGA MARIA VALERO MORENO  
 NIT. 31584976-4

IV Régimen común - Act.Ec. 6910  
 CALLE 146 D BIS # 90-11  
 PBX: 6810024 - 6800878 - 6815155  
 FAX: 6810024 - 6800878 - 6815155  
 C.C. 468401  
 sec: 60505003 -- Caja: MAGDA  
 2018/01/26 14:07  
 4 AUTINR 6,800 +  
 4 IDEBIO 11,600 +  
 2 RECAD1 1,360 +  
 aravable. 19,760 N  
 a a (19%) 3,754 +  
 TOTAL = 23,514 +  
 Efectivos: 40,000 +  
 ENTREGADO: 40,000 E  
 BLD: 16,486 D

Facturación por computador  
 SISTEMA NOTARIAL v. 06.14.00

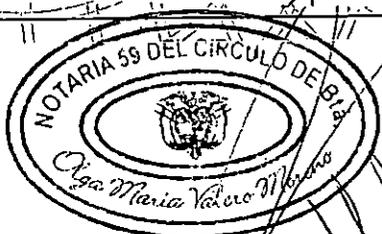
BOGOTA  
 TA  
 ey 019 de 2012  
 57:46  
 /DEL CIRCULO

el contenido del  
 personales al ser  
 gificales y datos  
 uria Nacional del  
 ita verificar este



NOTARIA 59 DEL CIRCULO DE BOGOTA  
**PROMESA COMPRAVENTA**  
 Autenticación Biométrica Decreto-Ley 019 de 2012  
 Bogotá D.C. 2018-01-26 13:58:33  
 Ante OLGA MARIA VALERO MORENO NOTARIA 59/DEL CIRCULO  
 DE BOGOTA D.C. compareció:  
**APONTE GRISALES JOSÉ MILLER**  
 Identificado con C.C. 80234383  
 Quién declaró que la firma de este documento es suya, el contenido del  
 mismo es cierto y autorizó el tratamiento de sus datos personales al ser  
 verificada su identidad cotejando sus huellas digitales y datos  
 biográficos contra la base de datos de la Registraduría Nacional del  
 Estado Civil. Ingrese a [www.notariaenlinea.com](http://www.notariaenlinea.com) para verificar este  
 documento. código de verificación: 1x41

8-6010c0b6  
 Firma compareciente  
 OLGA MARIA VALERO MORENO  
 NOTARIA 59 DEL CIRCULO DE BOGOTA D.C.



EL  
 DE  
 RECORRIDO DE LAS CERCANIAS PUBLICAS COMPETENTES

Señor

JUEZ CIVIL TREINTA Y SEIS (36) DEL CIRCUITO DE BOGOTA D.C  
E. S. D.

LUIS CARLOS VALENZUELA AVILA, mayor y vecino de esta ciudad, identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma, comedidamente manifiesto a usted que mediante el presente escrito confiero poder especial amplio y suficiente a la Doctora ZORAYDA MENDOZA HERNANDEZ, igualmente mayor y vecino de esta vecindad, abogado titulado en ejercicio, identificado con la cédula de ciudadanía número 52.033.418, expedida en Bogotá, y portador de la tarjeta profesional número 133004 del Consejo Superior de la Judicatura, para que conteste demanda, presente DEMANDA DE RECONVENCIÓN y ejerza la defensa de mis derechos dentro del proceso DECLARATIVO VERBAL de RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE COMPRAVENTA, que cursa en mi contra.

Mi apoderado queda facultado para transigir, desistir, sustituir, conciliar, recibir y demás facultades legalmente otorgadas en el artículo 70 del Código de Procedimiento Civil.

Sírvase, por lo tanto, Señor Juez, reconocerle personería a mi apoderado en los términos y para los efectos del presente poder.

Del Señor Juez,

Atentamente,

**LUIS CARLOS VALENZUELA AVILA**  
CC.79.870.894 de Bogotá

ACEPTO

**ZORAYDA MENDOZA HERNANDEZ**  
C.C. 52.033.418 de Bogotá.  
T.P. No.133004 del C.S. de la J.

**NOTARIA 59 DEL CIRCULO DE BOGOTA**  
**PRESENTACION PERSONAL**  
Autenticación Biométrica Decreto-Ley 019 de 2012  
Bogotá D.C., 2020-03-03 10:32:57  
El anterior memorial dirigido a: JUEZ CIVIL 36 DEL C DE BTA, fue presentado personalmente por:  
**VALENZUELA AVILA LUIS CARLOS**  
Identificado con C.C. 79870894  
Quién declaró que la firma de este documento es suya, el contenido del mismo es cierto y autorizó el tratamiento de sus datos personales al ser verificada su identidad cotejando sus huellas digitales y datos biográficos contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil. Ingrese a [www.notariaenlinea.com](http://www.notariaenlinea.com) para verificar este documento, código de verificación: 5gvpc

X

9-8852ppf4 Firma compareciente  
**OLGA MARIA VALERO MORENO**  
NOTARIA





**PRESENTACION PERSONAL  
CONTENIDO Y FIRMA**

El Notario Treinta y Seis del Circulo de Bogota D.C. hace constar que el presente documento fue presentado personalmente por

**MENDOZA HERNANDEZ ZORAYDA**

quien se identifico con C.C. **52033418**

y Tarjeta profesional No. **133004** del C.S.J.

y declaro que el contenido del documento es cierto y la firma puesta en el es suya.

Bogotá D.C. **06/03/2020**

a las **09:54:11 a.m.**



5rcffv4bctcfrerc

*[Handwritten Signature]*  
FIRMA



**JAVIER HERNANDO CHACON OLIVEROS**  
NOTARIO 36 (E) BOGOTÁ D.C.

ALP

VERIFICO Y APROBO  
Angel Luis Prieto Baquero  
C.C. 79.451.745 de Bogotá  
NOTARIA 36 DE BOGOTÁ



REPUBLICA DE COLOMBIA  
IDENTIFICACION PERSONAL  
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO

79870894

VALENZUELA AVILA

APELLIDOS

LUIS CARLOS

NOMBRES

FIRMA



INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO 23-MAR-1976

TUNJA  
(BOYACA)

LUGAR DE NACIMIENTO

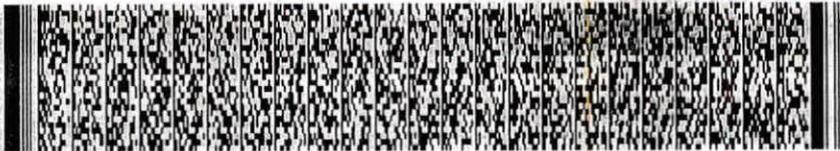
1.70  
ESTATURA

O+  
G.S. RH

M  
SEXO

20-JUN-1994 BOGOTA D.C.  
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

*Ivan Duque Escobar*  
REGISTRADOR NACIONAL  
IVAN DUQUE ESCOBAR



A-1500111-42104612-M-0079870894-20020722

0532202199A 02 130510251

**ACTA DE DECLARACIÓN JURAMENTADA**

CÓDIGO 11001000059



SCC221020439

#: **2292**

En la ciudad de Bogotá, D.C., República de Colombia, el 3 de Marzo de 2020, siendo **OLGA MARÍA VALERO MORENO**, **NOTARIA**, se otorga el presente instrumento público, que se consigna en los siguientes términos: **COMPARECIÓ: VALENZUELA AVILA LUIS CARLOS**, mayor de edad, identificado(a) con **C.C. # 79870894**, Estado Civil Casado(a), Ocupación independiente, Teléfono 3134320132, Dirección KR88B#152-20. quien lo hace con el fin de rendir **DECLARACIÓN JURAMENTADA** de conformidad con el Decreto 1557 de JULIO 14/1989, Art.1° Numeral 130 Decreto 2282/1989, y Art. 442 Ley 599/2000, quien **MANIFESTÓ: 1°.-** Que declara bajo la gravedad de juramento y a sabiendas de las implicaciones legales de hacerlo en falso. **2°.-** Que no carece de impedimentos para rendir la presente declaración, efectuándola a su entera responsabilidad. **3°.-** Que esta declaración la realiza libre y espontáneamente sobre hechos de su conocimiento. **4°.-** Que esta declaración juramentada se hace para ser presentada a: QUIEN CORRESPONDA. **5°.-** Que efectuadas las anteriores manifestaciones declaro que: informo que comparecí el 24 de marzo del 2018 a las 11 am junto con mi esposa MARIA CLARA CARABUENA AVILA identificada con C.C 35.509.829 comparecimos en la notaria 57 del círculo de Bogotá para la firma de la escritura del inmueble en venta con numero de matrícula inmobiliaria 50N20230524 correspondiente a la promesa de venta firmada el 25 de enero del 2018 en el cual el prometiende comprador JOSE MILLER APONTE GRISALES identificado con C.C 80.234.383 de Bogotá quien no se presentó.

**Nota:** El compareciente, hace constar que ha verificado su nombre completo, estado civil, el número de su documento de identidad y que toda la información consignada en el presente instrumento es correcta, y en consecuencia, asume la responsabilidad que se derive de cualquier inexactitud en los mismos. Conoce la ley y sabe que la Notaría responde de la regularidad formal de los documentos que autoriza, pero NO de la veracidad de las declaraciones del interesado, tampoco responde de la capacidad o aptitud legal de éste para celebrar el acto o contrato respectivo y que no tiene nada que aclarar, corregir, o enmendar. No siendo otro el objeto de la presente diligencia, se da por terminada y se firma por quienes en ella intervinieron. \*-

**LA NOTARÍA NO ACEPTA CAMBIOS DESPUÉS DE QUE LA DECLARACIÓN SEA FIRMADA POR LAS PARTES INTERVINIENTES.**

VALOR: \$ 13.600 IVA: \$ 2.584 TOTAL:

\$16.184 RESOLUCION # 1299 FEBRERO 11 DE 2020

Declarante:

Huella Indice Derecho

**VALENZUELA AVILA LUIS CARLOS**  
C.C. 79870894



Elaborado por: CRISTIAN

**CRISTIAN CAMILO VARGAS GÓMEZ**

C.C. # 1.023'938.711



República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial

SCC221020439



D1P4Z1B4OK9F73AK

23/10/2019



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA NORTE  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 200226708028982392**

**Nro Matrícula: 50N-20230524**

Página 1

Impreso el 26 de Febrero de 2020 a las 02:15:41 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 50N - BOGOTA NORTE DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.  
FECHA APERTURA: 17-07-1995 RADICACIÓN: 1995-46196 CON: ESCRITURA DE: 17-07-1995  
CODIGO CATASTRAL: AAA0157HUOECOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

Limitados en ESCRITURA Nro 2085 de fecha 12-07-95 en NOTARIA 59 de SANTA FE DE BOGOTA LOTE 15 con area de 65.40 M2 (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84).

**COMPLEMENTACION:**

WITTINGHAN CORDOBA LUIS FERNANDO SALAZAR ARAMBULA MARIA XIMENA ARAMBULA CURREA CLAUDIA GIOVANA BELTRAN URREA AURA MARIA GUTIERREZ LUNA MARIA CONSTANZA LUNA DE GUTIERREZ MARIA OLGA Y VANEGAS DE ARAMBULA LUISA, ADQUIRIERON POR COMPRA A ARAMBULA VANEGAS JORGE ALBERTO POR ESC 2085 DEL 12-07-95 NOTARIA 59 DE SANTA FE DE BOGOTA ESTE ADQUIRIO POR COMPRA A NIVIA DE MERCHAN ANA BERTILDA POR ESC. 1186 DEL 29-12-94 NOTARIA 59 DE SANTA FE DE BOGOTA, ESTA ADQUIRIO POR DECLARACION JUDICIAL DE PERTENENCIA SENTENCIA DEL 21-07-87 JUZG. 6 CIVIL DEL CTO DE BOGOTA REGISTRADA EL DIA 03-06-88 AL FOLIO 050-1167781.

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

2) KR 88B 152 20 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CARRERA 88 152 A-06 PROVISIONAL LOTE 15.

**La guarda de la fe pública**

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

50N - 20230508

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 14-07-1995 Radicación: 1995-46196

ESCRITURA 2085 del 12-07-1995 NOTARIA 59 de SANTA FE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 160 DIVISION MATERIAL

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

DE: ARAMBULA CURREA CLAUDIA GIOVANA	CC# 52346466
DE: BELTRAN URREA AURA MARIA	CC# 41599067
DE: GUTIERREZ LUNA MARIA CONSTANZA	CC# 41526966
DE: LUNA DE GUTIERREZ MARIA OLGA	CC# 20235853
DE: SALAZAR ARAMBULA MARIA XIMENA	CC# 66814799
DE: VANEGAS DE ARAMBULA LUISA	CC# 20110644
DE: WITTINGHAN CORDOBA LUIS FERNANDO	CC# 19281441
<b>A: ARAMBULA CURREA CLAUDIA GIOVANA</b>	<b>CC# 52346466 X</b>

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 07-12-1995 Radicación: 1995-81577

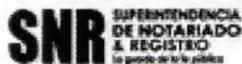
Doc: ESCRITURA 3834 del 24-11-1995 NOTARIA 59 de SANTA FE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$1,500,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: ARAMBULA CURREA CLAUDIA GIOVANA	CC# 52346466
-------------------------------------	--------------



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA NORTE**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 200226708028982392

Nro Matrícula: 50N-20230524

Página 2

Impreso el 26 de Febrero de 2020 a las 02:15:41 PM

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

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

A: CUERVO SANCHEZ LUIS ARTURO

CC# 79344095 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 21-08-1998 Radicación: 1998-56739

Doc: ESCRITURA 1981 del 24-06-1998 NOTARIA 59 de SANTA FE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$2,000,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: CUERVO SANCHEZ LUIS ARTURO

CC# 79344095

A: VALENZUELA AVILA LUIS CARLOS

CC# 79870894 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 21-08-1998 Radicación: 1998-56739

Doc: ESCRITURA 1981 del 24-06-1998 NOTARIA 59 de SANTA FE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 300 LIMITACIONES DE DOMINIO SE COSNTITUYE AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR DE ACUERDO A LA LEY 258/96.

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

A: VALENZUELA AVILA LUIS CARLOS

CC# 79870894 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 28-02-2001 Radicación: 2001-10584

Doc: ESCRITURA 347 del 13-02-2001 NOTARIA 57 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 120 DECLARACION E CONSTRUCCION CON SUBSIDIO DE VIVIENDA OTORGADO POR CAMFENALCO PARA LA CONSTRUCCION

DE DIVIENDA DE INTERES SOCIAL EN SITIO PROPIO...

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

A: VALENZUELA AVILA LUIS CARLOS

CC# 79870894 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 28-02-2001 Radicación: 2001-10584

Doc: ESCRITURA 347 del 13-02-2001 NOTARIA 57 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 370 PATRIMONIO DE FAMILIA LIMITACION DE DOMINIO.

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

DE: VALENZUELA AVILA LUIS CARLOS

CC# 79870894 X

A: FAVOR SUYO, Y DE MARIA CLARA CARABUENA AVILA Y DE SUS HIJOS MENORES ACTUALES Y DE LOS QUE LLEGARE A TENER.

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 16-02-2018 Radicación: 2018-10325

Doc: CERTIFICADO 78 del 13-02-2018 NOTARIA CINCUENTA Y NUEVE de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES AFECTACION VIVIENDA FAMILIAR

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

A: VALENZUELA AVILA LUIS CARLOS

CC# 79870894 X



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA NORTE  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 200226708028982392**

**Nro Matrícula: 50N-20230524**

Página 3

Impreso el 26 de Febrero de 2020 a las 02:15:41 PM

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

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

**ANOTACION: Nro 008 Fecha: 16-02-2018 Radicación: 2018-10325**

Doc: CERTIFICADO 78 del 13-02-2018 NOTARIA CINCUENTA Y NUEVE de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES PATRIMONIO DE  
FAMILIA

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

DE: VALENZUELA AVILA-LUIS CARLOS

A: A FAVOR SUYO, DE LOS HIJOS ACTUALES Y DE LOS QUE LLEGARE TENER

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*8\*

**SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
Y REGISTRO**

*La guarda de la fe pública*

**SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: C2007-9489

Fecha: 18-08-2007

SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL C.H.I.P.; SE INCLUYE DIRECCION ACTUAL, SUMINISTRADA POR LA U.A.E.C.D., SEGUN RES. NO. 0350 DE 24/07/2007 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD Y RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

NO: 2020-105885

FECHA: 26-02-2020

EDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA



Fog No 1

EX N° 4898891

ESCRITURA PUBLICA NUMERO 347  
 TRESCIENTOS CUARENTA Y SIETE  
 OTORGADA EN LA NOTARIA CINCUENTA  
 Y SIETE (57) DE BOGOTA D. C.  
 FECHA DE OTORGAMIENTO: TRECE (13)  
 DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL UNO  
 (2.001)

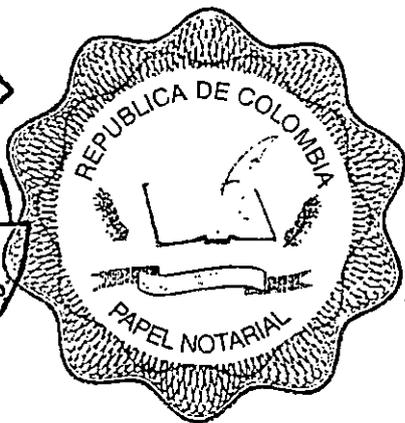
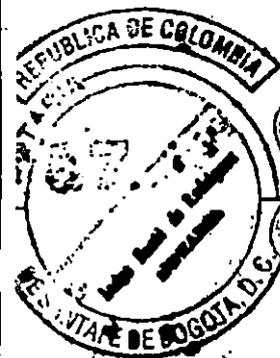
NOTARIA CINCUENTA Y SIETE  
 Ecilberto Baute de Rodríguez

NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO : DECLARACION DE  
 CONSTRUCCION DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL EN SITIO  
 PROPIO \* CONSTITUCION DE PATRIMONIO DE FAMILIA  
 INEMBARGABLE  
 DIRECCION DEL INMUEBLE: CARRERA 88 No. 153 A - 06  
 MATRICULA INMOBILIARIA: 50N - 20230524  
 VALOR DEL ACTO: \$7.811.500.00  
 PERSONAS QUE INTERVIENEN: LUIS CARLOS VALENZUELA AVILA  
 identificación C. C. No. 79.870.894 expedida en Bogota  
 En la ciudad de Bogotá Distrito Capital, Departamento de  
 Cundinamarca, República de Colombia, a los  
 TRECE (13) días del mes de FEBRERO del año dos mil  
 uno, ante mi LADYS BAUTE DE RODRIGUEZ, NOTARIA CINCUENTA  
 Y SIETE (57), del Círculo de Bogotá, se otorga la  
 escritura pública que se consigna en los siguientes  
 términos: COMPARECIO (ERON) : LUIS CARLOS VALENZUELA  
 AVILA mayor (es) de edad, vecino (a) (s) y domiciliados  
 en Bogotá, identificado (a) con la cédula de ciudadanía  
 números 79.870.894 expedida en Bogota de estado civil  
 casado, obrando en su (s) propio (s) nombre (s) y  
 manifestaron : PRIMERO: Que por compra que hizo a LUIS  
 ARTURO CUERVO SANCHEZ según consta en la escritura  
 pública número mil novecientos ochenta y uno (1.981) de  
 fecha veinticuatro (24) de Junio de mil novecientos  
 noventa y ocho (1.998) otorgada en la notaria cincuenta  
 y nueve (59) del círculo de Bogota D. C. y la cual fue

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

ESCRITURA

registrada al folio de matrícula inmobiliaria número  
 50n- 20230524, de la Oficina de Registro de Instrumentos  
 Públicos. Adquirió (eron) el siguiente bien inmueble:  
 Un Lote de terreno, marcado con el número quince (15)  
 ubicado en la zona de Suba del D. C. de Bogotá  
 distinguido provisionalmente con el número ciento  
 cincuenta y dos A cero seis (152 A- 06) de la carrera  
 ochenta y ocho (Cra 88), con una extensión  
 superficial de sesenta y cinco metros cuadrados con  
 cuarenta centímetros cuadrados (65.40mts<sup>2</sup>) comprendido  
 dentro de los siguientes linderos: tomados del título de  
 adquisición: POR EL NORTE: en extensión de diez metros  
 sesenta centímetros (10.60mts) con el lote número  
 catorce (14) de partición; POR EL SUR: en extensión de  
 diez metros veinte centímetros (10,20mts) con los lotes números  
 dieciséis y diecisiete (16 y 17) de partición; POR EL  
 ORIENTE; en extensión de seis metros (6.00mts) con  
 propiedad de Zorrillo Caita. POR EL OCCIDENTE; en  
 extensión de seis metros (6.00mts) con área destinada  
 para la carrera ochenta y ocho (CRA 88) A este inmueble  
 le corresponde el Folio de matrícula inmobiliario No.  
 50N- 20230524 de la oficina de Instrumentos Públicos  
 SEGUNDO, que el compareciente LUIS CARLOS VALENZUELA  
 AVILA junto con MARIA CLARA CARABUENA AVILA y los  
 menores ANDREA CAROLINA Y ANDRES FELIPE VALENZUELA  
 CARABUENA hacen parte del hogar beneficiado con un  
 subsidio familiar, para la construcción de vivienda de  
 interés social en sitio propio; y para dar cumplimiento a  
 lo dispuesto por la ley tercera (3ra) de enero de mil  
 novecientos noventa y uno (1.991), ley cuarenta y nueve  
 (49) de mil novecientos noventa (1.990) y sus decretos  
 reglamentarios números ochocientos veinticuatro (824) de  
 fecha ocho (8) de mayo de mil novecientos noventa y



nueve, mil trescientos noventa  
seis (1.396) de fecha Veintiocho  
(28) de julio de mil novecientos  
noventa y nueve (1.999) y mil  
setecientos veintinueve (1.729)  
de fecha siete (7) de septiembre  
de mil novecientos noventa y

nueve (1.999), adjudicación realizada por la CAJA DE  
COMPENSACION FAMILIAR DE FENALCO \* COMFENALCO, según  
acta 134 de fecha siete (7) de Febrero del 2.000 y  
número 1199004034, por valor de \$ SEIS MILLONES  
QUINIENTOS DOS MIL SEISCIENTOS CINCUENTA PESOS  
(\$6.502.630.00) TERCERO: Que el plan asociativo de  
construcción en sitio propio vivienda de interés social  
presentado por GESTIDNAR ETAPA BV CSP 1, fue declarado  
elegible, según acta 134 del 7 de Febrero del 2.000 No.  
1199004034, proferida por la CAJA DE COMPENSACION  
FAMILIAR DE FENALCO \* COMFENALCO, cuya copia se  
protocoliza con el presente instrumento publico.  
CUARTO: Que con el subsidio descrito en la cláusula  
segunda más los aportes familiares de UN MILLON  
TRESCIENTOS OCHO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA PESOS  
(1.308.850.00), se realizaron, en el LOTE antes descrito  
en la cláusula primera de la presente escritura la  
siguiente construcción, vivienda tipo tres (3). GVP  
ESPECIAL

Alcobas	1	✓
a) Salón múltiple	NO	✓
b) Salón múltiple con mesón	1	✓
c) Baño con sanitario lavamanos y ducha	1	✓
d) Cocina con mesón	NO	✓
e) Lavadero	1	✓
f) Cubierta en placa	SI	✓

Edilberto Cortés Calderón  
NOTARIA CINCUENTA Y SEIS  
BOGOTÁ (C)

ESCRITURA

- g) Cubierta en teja NO
- h) Instalación eléctrica SI
- i) Instalación hidráulica SI
- j) Instalación sanitaria SI
- k) Ornamentación SI
- l) Area disponible escaleras NO

Declaramos expresamente que las obras han sido terminadas, las cuales hemos recibido a entera satisfacción con sus conexiones domiciliarias funcionando correctamente y nos encontramos en posesión real y material de los mismos. QUINTO: Que GESTIONAR VIVIENDA, con nit: 830.038.717-8 con matrícula de Cámara de Comercio S0006896 del dos (2) de diciembre de mil novecientos noventa y siete (1.997) con domicilio en Santa fe de Bogotá y cuyo representante legal es el señor LUIS EDUARDO MONSALVE REMOLINA, mayor de edad, vecino de Bogotá, de estado civil casado con sociedad conyugal vigente, identificado con la cédula de ciudadanía número 5.689.078 de Mogotes, prestó la asesoría técnica para el desarrollo de las mejoras a que se refiere el numeral anterior. SEXTO: Los miembros del hogar beneficiario se obligan a restituir el valor del subsidio a la CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR DE FENALCO COMFENALCO en cualquiera de los siguientes eventos. Que de conformidad con las sanciones previstas en los artículos 8 y 30 de la ley 3a de 1.991 "El subsidio familiar de vivienda será restituible a la entidad otorgante cuando los beneficiarios transfieran el dominio de la solución de vivienda o dejen de residir en ella antes de haber transcurrido cinco (5) años desde la fecha de asignación, sin mediar permiso específico fundamentado en razones de fuerza mayor definidas por el reglamento. También será restituible el subsidio si se comprueba que existió



**Comfenalco**  
NIT: 860.006.608-0

20  
NOTARIA CINCUENTA Y SIETE  
Edilberto Rodríguez Calderón  
NOTARIO (E)

Señor(a)  
VALENZUELA AVILA LUIS CARLOS  
ALARMAS ULTRA  
CALLE 21 No. 68 D-73  
SANTAFE DE BOGOTA D.

REF : Aprobación Subsidio para Vivienda de  
Interés Social No. 1199004034

Apreciado(a) señor(a):

Nos complace comunicarle que según Acta No. 134 de 07-FEB-2000, su  
CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR DE FENALCO 'COMFENALCO' le adjudicó un  
subsidio de vivienda de 25 SMLV, equivalentes a la fecha a  
SEIS MILLONES QUINIENTOS DOS MIL SEISCIENTOS CINCUENTA PESOS M/CTE \*\*  
\*\*\*\*\*  
( \$6,502,650.00).

Programa: GV CSP 1 .

Su hogar dispone de 15 meses calendario contados desde el primer día  
del mes siguiente a la fecha de su asignación para la utilización del  
mismo, es decir antes del 07-MAY-2001 debe haber firmado escritura.

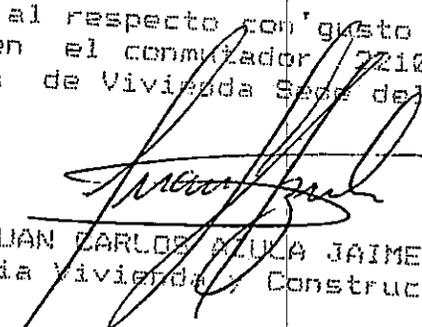
El precio de la solución a la cual pueden aplicar el subsidio  
adjudicado, debe corresponder al mismo tipo de vivienda postulado  
Tipo: VIVIENDA TIPO 3 , con un valor máximo en SMLV de  
70 para ser aplicado en la ciudad de SANTAFE DE BOGOTA D.C.

La adjudicación de este subsidio se realiza con base en el monto de  
ahorro acreditado a través de una cuenta de ahorro programado en  
COLMENA , con el número de cuenta  
9104500409097

Es importante tener en cuenta que en la escritura pública se deje  
constancia expresa del monto del subsidio y de la fecha en que le  
fue adjudicado.

Cualquier aclaración al respecto con gusto la suministraremos en el  
teléfono: 3151296 o en el conmutador 2210066 Ext. 225, o en horas  
de oficina, ventanilla de Vivienda Social del C.A.S..

Atentamente,

  
JUAN CARLOS AVILA JAIME  
Gerencia Vivienda Construcciones.



**Comfenalco**

NIT: 860.006.606-0

A N E X O    N o .    1

Los miembros del hogar beneficiario del subsidio de vivienda de interes social son los siguientes:

NOMBRE	DOCUM. IDENTIDAD
VALENZUELA AVILA LUIS CARLOS	79,870,894
CARABUENA AVILA MARIA CLARA	35,507,829
VALENZUELA CARABUENA ANDREA CAROLINA	
VALENZUELA CARABUENA ANDRES FELIPE	



falsedad o imprecisión en los documentos presentados para acreditar los requisitos establecidos para la asignación del subsidio. La persona que presente documento o información falsos con el objeto de que le

sea adjudicado un subsidio familiar de vivienda, quedara inhabilitado por el termino de diez (10) años para volver a solicitarlo. SEPTIMO : Que de conformidad a los articulos 60 de la ley 9 de 1.989 y 38 de la ley 3 de 1.991, el compareciente LUIS CARLOS VALENZUELA AVILA constituye patrimonio de familia inembargable en favor suyo y de MARIA CLARA CARABUENA AVILA y de sus hijos menores actuales y los que llegaren a tener. OCTAVO : que GESTIONAR VIVIENDA, garantiza que el mejoramiento de la vivienda del presente instrumento publicos, se desarrollo de conformidad con los planes presentados y aprobados por LA CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR FENALCO « COMFENALCO », de deja constancia expresa que es una solución de vivienda de interes social mejorada con aportes de subsidio familiar de vivienda adjudicada a el (los) compareciente (s) por LA CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR FENALCO « COMFENALCO », mediante acta de adjudicación número 134 De fecha Febrero siete (7) de 2.000 Por valor de \$6.502.650.000 EL COMPARECIENTE HACE CONSTAR QUE HA verificado cuidadosamente su nombre completo, estados civiles, el número de sus documentos de identidad, igualmente el número de matricula inmobiliaria y linderos del bien objeto de este instrumento. Declaran a demás que todas las informaciones consignadas en el presente instrumento son correctas y, que en consecuencia, asumen la

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

Edilberto Rodríguez Calcedo  
 NOTARIA VIVIENDA Y SE  
 Edilberto Rodríguez Calcedo

EXPONIDA



responsabilidad que se deriven de cualquier inexactitud en las mismas. Conocen la ley y saben que el notario responde de regularidad formal de los instrumentos que autoriza, pero no de la veracidad de las declaraciones de los interesados.

OTORGAMIENTO Y AUTORIZACION : LEIDO el presente instrumento por los comparecientes lo hallaron conforme con sus intenciones y advertidos de la formalidad de su registro en la oficina de instrumentos públicos, lo aprobaron en todas sus partes y firmaron junto con la suscrita Notaria quien da fe y lo autoriza

El presente instrumento público se extendió en las hojas de papel notarial : EX4898891 EX4898892 EX4898893

entre líneas (10,20mts) si vale

DERECHOS : \$25274

SUPERINTENDENCIA : \$ 2.33000

FONDO NACIONAL DE NOTARIADO Y REGISTRO : \$2.33000

20

*[Handwritten signature]*

LUIS CARLOS VALENZUELA AVILA

C. C. 99270894 R.T.S.

TEL. 6823369



*[Handwritten signature]*  
LADYS BAUTE DE RODRIGUEZ

NOTARIA CINCUENTA Y SIETE (57) DE BOGOTA D.C.



Es fiel y PRIMERA (Lq.) fotocopia de la Escritura Pública No. 347 de fecha 13 de Febrero de 2001 tomada de su original que expido en CINCO (5) hojas útiles de papel común autorizado con destino a, LUIS CARLOS VALENZUELA AVILA

Esta copia NO presta mérito ejecutivo para exigir el pago de la obligación  
Dado en Santafé de Bogotá, D. C. a 23 FEB 2001

El Notario Cincuenta y Siete (57) de Bogotá, D. C.



NOTARIA CINCUENTA Y SIETE  
Edilberto Rodríguez Calderón  
C.C. 1.000.000 (E)

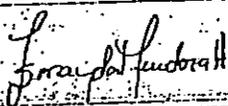
52176

ESTA TARJETA ES DOCUMENTO PUBLICO Y SE EXPIDE DE CONFORMIDAD CON LA LEY 270 DE 1996, EL DECRETO 196 DE 1971 Y EL ACUERDO 180 DE 1996.

SI ESTA TARJETA ES ENCONTRADA, POR FAVOR, ENVIARLA AL CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA, UNIDAD DE REGISTRO NACIONAL DE ABOGADOS.

231794 REPUBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL  
CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA  
TARJETA PROFESIONAL DE ABOGADO

133004 Tarjeta No.	27/08/2004 Fecha de Expedición	30/07/2004 Fecha de Grado	
ZORAYDA MENDOZA HERNANDEZ	CUNDINAMARCA Consejo Seccional		
52033418 Cedula	LIBRE/BOGOTA Universidad		
 Presidente Consejo Superior de la Judicatura			



28

REPUBLICA DE COLOMBIA  
 IDENTIFICACION PERSONAL  
 CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO **52.033.418**

**MENDOZA HERNANDEZ**  
 APELLIDOS

**ZORAYDA**  
 NOMBRES

*[Signature]*  
 FIRMA




FECHA DE NACIMIENTO **07-JUN-1971**

**BOGOTA D.C.**  
 (CUNDINAMARCA)  
 LUGAR DE NACIMIENTO

**1.59** **B+** **F**  
 ESTATURA G.S. RH SEXO

**24-NOV-1989** **BOGOTA D.C.**  
 FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

*[Signature]*  
 REGISTRADOR NACIONAL  
 CARLOS ARIEL SANCHEZ TORRES

INDICE DERECHO



A-1500150-00175105-F-0052033418-20090905 0015726209A 1 1130102776